

Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico de 29 de abril de 2011 de aprobación definitiva de la revisión del planeamiento general del municipio de Sant Joan de Labritja mediante Normes Subsidiàries de planejament (PL- 01/2010).

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa, en sesión del día 29 de abril de 2011, adoptó el siguiente acuerdo que seguidamente se transcribe:

‘1.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NNSS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LABRITJA (EXPT. PL 1/10)

1.- En fecha 21 de diciembre de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja aprobó provisionalmente el proyecto de NNSS del TM de Sant Joan de Labritja así como su memoria ambiental, solicitando, en fecha 14 de enero de 2008 la aprobación definitiva del mencionado proyecto (Expt. PL 1/08).

2.- En sesión de fecha 31 de octubre de 2008, la Comisión Balear de Medio ambiente acordó informar favorablemente, con condiciones, la Memoria Ambiental de la aprobación de las NNSS de Sant Joan de Labritja.

3.- En fecha 3 de marzo de 2009, la Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) acordó suspender la aprobación definitiva de la mencionada revisión de acuerdo con el artículo 132.3 b) del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, devolviendo el expediente, para que el Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja subsane las deficiencias de las Normas (adaptando la documentación ambiental).

4.- En fecha 17 de febrero de 2010 (RGE núm. 3.706) tuvo entrada oficio del Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja, mediante el cual se adjuntaba la documentación relativa a la aprobación provisional de las NNSS de Sant Joan de Labritja acordada en sesión plenaria de fecha 12 de febrero de 2010 (Expt. PL 1/10).

5.- En fecha 2 de junio de 2010, la Ponencia Técnica de Patrimonio Históricoartístico de Eivissa acordó:

‘I.- EN CUANTO A NUEVOS ARTÍCULOS Y/O ANEXOS A AÑADIR A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PATRIMONIO

A) Se ha de añadir el siguiente artículo al capítulo II, condiciones generales, del título VIII, normas de edificación en suelo rústico, de las normas urbanísticas:

Artículo 8.2.13: Ordenación de los espacios rústicos dentro de conjuntos históricos

Como complemento de los Planes Especiales, en todo caso, los elementos pertenecientes al patrimonio histórico (márgenes, trulls, árboles singulares, paredes, hornos, acequias, eras, sènies, etc) existentes en terrenos de suelo rústico incluidos dentro de la delimitación de los conjuntos históricos del municipio deberán conservarse in situ y mantenerse en su estado original. En todos los conjuntos históricos deberán conservarse y mantenerse los correspondientes vía crucis. Así mismo, en cuanto al conjunto de Sant Llorenç de Balàfia deberá conservarse y mantenerse el camino de Can Pere Mosson.

B) Se ha de añadir el siguiente artículo al capítulo III, deberes de conservación, del título IV, intervención municipal en la edificación y uso del suelo, de las normas urbanísticas:

Artículo 4.3.05: Ejecución material de medidas correctoras en elementos inmuebles incluidos dentro del anejo V

El plazo para llevar a cabo la ejecución material de las medidas correctoras previstas, no podrá ser superior a cinco años desde la entrada en vigor de las presentes normas.

C) Se han de añadir los siguientes anexos, con su contenido, en las normas urbanísticas:

ANEJO V

Documentos de adaptación a la Ley de patrimonio histórico de las Illes Balears (12/98) de los conjuntos históricos del término municipal (Sant Joan de Labritja, Sant Llorenç de Balàfia, Sant Miquel de Balansat, Sant Vicent de sa Cala y ses Torres de Balàfia).

ANEXO VI

Catálogo municipal de Patrimonio. Documentos de adaptación a la ley de patrimonio histórico de las Illes Balears (12/98) de los conjuntos históricos del término municipal (Sant Joan de Labritja, Sant Llorenç de Balàfia, Sant Miquel de Balansat, Sant Vicent de sa Cala y ses Torres de Balàfia).

II.- PRESCRIPCIONES GENERALES EN MATERIA DE PATRIMONIO

A) Respecto a los espacios libres tanto públicos como privados.

Atendido el hecho que se observa una carencia de planificación en cuanto al tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, en el interior de los conjuntos históricos, las normas urbanísticas deberán aclarar y regular los usos y eventuales instalaciones relativos en las zonas libres públicas y privadas. Deberá redactarse una norma específica para estos espacios y mientras esta deficiencia no sea enmendada toda actuación que se pretenda hacer deberá ser sometida al informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA.

B) Respecto a intervenciones que se realicen en el interior de los conjuntos históricos y sobre bienes catalogados.

Se observa una carencia de normativa en cuanto a la documentación técnica (histórica, arqueológica) de todas las intervenciones que se realicen en el interior de los conjuntos históricos y sobre bienes catalogados. Se prescribe que se indique de manera específica y clara, que toda actuación sobre un bien patrimonial, tanto incluido en el catálogo municipal de patrimonio, como en los elementos que integran los conjuntos históricos, deberá ir acompañada de los estudios referidos antes.

C) Respecto a los pavimentos y mobiliario urbano en el interior de los diferentes conjuntos históricos.

Atendido el hecho que las fichas correspondientes a vías en el interior de los diferentes conjuntos históricos describen su situación y hacen a menudo referencia a su cuidado y mantenimiento, pero que carece una planificación de pavimentos, en cuanto a tipos permitidos y sus características y, por otra parte, que no queda tampoco claro el futuro de muchos de pavimentos, como principalmente, los de asfalto en el interior de estos conjuntos, se prescribe que sean incorporados una serie de artículos que ordenen esta situación y, además, en cuanto al mobiliario urbano, que se especifiquen al menos unas pautas básicas. Mientras estas deficiencias no sean enmendadas toda actuación que se pretenda hacer deberá ser sometida al informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA.

### III.- EN CUANTO A LOS NÚCLEOS

#### A) RESPECTO AL NÚCLEO DE SANT JOAN DE LABRITJA

La parte que las normas subsidiarias califican como suelo urbano, en sus diferentes variantes edificatorias, está planificada bajo criterios de crecimiento moderno de este núcleo histórico.

Diferentes unidades de actuación, como especialmente UA-1SJ y UA-3SJ, definen áreas de edificios y zonas verdes, en espacios donde actualmente el Bien de Interés Cultural presenta una trama típica de márgenes de piedra tradicionales y solanas características, que son propias del estado original del BIC. No se justifica la necesidad de esta transformación.

No menos problemática resulta la planificación de la UA-2SJ en el extremo de levante de este conjunto histórico donde, nuevamente, se pretende la sustitución de sectores tradicionales por zonas urbanizadas y ad edificandi, que han de ser consideradas también desde el punto de vista de la conexión con el entorno original y aun así de la visualización del casco antiguo del conjunto, que tiene uno de los principales exponentes en la carretera que lleva a Sant Vicent. La ponencia considera que, ni el dicho crecimiento resulta bastante motivado, ni mucho menos justificadas las razones de una operación a considerable escala que sin duda altera gravemente las condiciones ambientales y patrimoniales del conjunto y que causa un impacto considerable sobre sus principales integrantes.

Por otra parte, hay que hacer notar el hecho que estas nuevas unidades comportarán nuevas vías, además de las que ya figuran en la propuesta, sin que quede clara la previsión final de la organización viaria en conjunto. Se añade además, que en determinadas zonas donde se pretenden edificabilidades superiores a las que ahora existen hay elementos patrimoniales que tendrán que merecer una protección integral.

Por los motivos antes mencionados, se eleva propuesta en el sentido DE INFORMAR DESFAVORABLEMENTE las normas subsidiarias en todo el ámbito de suelo urbano del conjunto histórico de Sant Joan de Labritja, con excepción, en cambio, del planeamiento en el suelo rústico de este conjunto, entendiéndose que se traduce en una protección efectiva del patrimonio, así como toda la catalogación de los edificios y otros elementos existentes, hecha excepción de las correspondientes a las fichas el listado de las cuales se indica después.

#### B) RESPECTO DEL NÚCLEO DE SANT LLORENÇ DE BALÀFIA

La ponencia estima que se pretende desarrollar en el interior del Conjunto una serie de zonas calificadas como E-U1, algunas de ellas con la línea visual de la iglesia, que no se consideran bastante justificadas y que por otra parte causarán un impacto visual muy considerable y al mismo tiempo una sustancial alteración de las condiciones ambientales del mencionado conjunto. Se considera también excesiva la delimitación de suelo urbano.

Por los motivos antes mencionados, se eleva propuesta en el sentido DE INFORMAR DESFAVORABLEMENTE las normas subsidiarias en todo el ámbito de suelo urbano del conjunto de Sant Llorenç de Balàfia, con excepción, en cambio, del planeamiento en el suelo rústico de este conjunto, entendiéndose que se traduce en una protección efectiva del patrimonio, así como toda la catalogación de los edificios y otros elementos existentes, salvo las correspondientes a las fichas el listado de las cuales se indica después.

#### C) RESPECTO DEL NÚCLEO DE SANT MIQUEL DE BALANSAT

En cuanto al núcleo histórico de Sant Miquel de Balansat, la ponencia entiende que es procedente INFORMAR FAVORABLEMENTE las normas en este núcleo, con las dos excepciones siguientes que se informan desfavorablemente:

1a).- La unidad de actuación UA-ISM, al entender que causará un impacto sobre el Puig de Missa importante y patrimonialmente hablando absolutamente innecesario.

2a).- La gran vía proyectada, en el interior del conjunto, que enlaza con la carretera hacia Sant Joan, entrando en el conjunto histórico por su parte meridional.

### IV.- EN CUANTO AL CATÁLOGO MUNICIPAL

En cuanto al catálogo municipal de patrimonio, como se ha expresado anteriormente deberá incorporarse como un anexo VI de las NS.

En este sentido, la ponencia considera que éste puede ser aprobado como documento base inicial. Quiere decir esto que en un futuro a medio-corto plazo éste deberá completarse con otros elementos patrimoniales que ahora no figuran. Sirva de ejemplo, el caso de “forns de calç, forns de pega, casetes i varadors, camins històrics, etc”., por otra parte, el grado c de protección que tienen todas las casas payesas ha de pasarse a grado b, sin perjuicio que, según las características o estado real de cada uno de estos inmuebles se puedan producir revisiones puntuales.

#### V.- EN CUANTO A PRESCRIPCIONES RESPECTO A LAS FICHAS QUE COMPONEN EL ANEJO V.

Habiendo sido revisadas las fichas “ANEXO. FICHAS INMUEBLES” que se contienen en los documentos “DOCUMENTACIÓN DE ADAPTACIÓN A LA LEY DE PATRIMONIO”, en cuanto a su contenido y también en cuanto a la protección y otras actuaciones, se estiman correctos, salvo las que se mencionan a continuación:

##### A) Fichas de la parroquia de Sant Vicent

Núm. 4. Hace falta anular o reducir al 20% la reestructuración establecida en la ficha del inmueble.

Núm. 5 “can Riera”. Hace falta anular o reducir al 20% la reestructuración establecida en la ficha del inmueble.

##### B) Fichas de la parroquia de Sant Joan

Núm. 9. Debe tener protección y su ampliación tiene que resultar prohibida.

Núm. 10. Debe tener protección y su ampliación tiene que resultar prohibida.

Núm. 18 “can Pere Reiet”. Debe tener protección y su ampliación tiene que resultar prohibida.

Núm. 20 “cas Ferrer”. Debe tener protección y su ampliación tiene que resultar prohibida.

Núm. 21 “Antigua harinera”. Debe tener protección y su ampliación tiene que resultar prohibida.

Núm. 22 “sa serreria”. Debe tener protección y su ampliación tiene que resultar prohibida.

Núm. 24 “can Toni den Cama”. Este inmueble se califica de construcción contemporánea, las imágenes aportadas no son concluyentes, por lo que haría falta una revisión.

Núm. 33. No se ha de permitir reestructuración.

Núm. 35 “Quarter Guardia Civil”. Hay que revisar en el sentido de aumentar la protección en la ficha de este inmueble.

Núm. 36 “can Martí”. Hay que revisar en el sentido de aumentar la protección en la ficha de este inmueble.

Núm. 37. Hay que proteger totalmente este inmueble.

##### C) Fichas de la parroquia de Sant Miquel

Núm. 15 “can Toni Celleràs”. Hace falta anular o reducir al 20% la reestructuración establecida en la ficha del inmueble.

Núm. 16 “can Joan des Fornàs”. Hace falta anular o reducir al 20% la reestructuración establecida en la ficha del inmueble.

Núm. 17 “ca na Pujoleta”. Hace falta anular o reducir al 20% la reestructuración establecida en la ficha del inmueble.

Núm. 18 “can Partit”. Hace falta anular o reducir al 20% la reestructuración establecida en la ficha del inmueble.

Núm. 21 “Edificis Puig de Missa”. Se trata de un bloque de pisos modernos, que impacta de manera muy severa sobre el conjunto histórico del Puig de Missa. Harían falta una serie de medidas que permitieran, a pesar de sea en un futuro, enmendar esta situación.

Núm. 23 “can Cama”. Hace falta que tenga protección.

Núm. 25 “can Canal”. Hace falta anular o reducir al 20% la reestructuración establecida en la ficha del inmueble.’

6.- En fecha 19 de julio de 2010 (RGE núm. 18.129) tuvo entrada oficio del Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja mediante el cual remite corrección de errores de la documentación aprobada provisionalmente en fecha 12 de febrero de 2010. Posteriormente, en fecha 18 de abril de 2011, el Ayuntamiento ha hecho una nueva corrección de errores.

7.- En fecha 22 de septiembre de 2010, el Subcomité de Red Natura 2000 acordó informar favorablemente las NNSS de Sant Joan de Labritja con condiciones.

8.- En fecha 23 de marzo de 2011 (RGE núm. 6.480) tuvo entrada oficio del Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja, mediante el cual se solicita la continuación de la tramitación del procedimiento de aprobación definitiva de las NNSS comunicando que, en fecha 10 de marzo de 2011, ha remitido escrito a la Comisión de Medio ambiente de las Illes Balears solicitando la apertura del procedimiento para la resolución de discrepancias previsto en el artículo 36 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

9.- En fecha 7 y 11 de abril de 2011, respectivamente, tuvieron entrada informe favorable del Instituto Balear de la Mujer y de la Dirección general de Tecnología y Comunicaciones del Gobierno de las Illes Balears.

10.- Visto el informe de los servicios técnicos de fecha 26 de abril de 2011, del tenor literal siguiente:

“SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE LAS NNSS DE SANT JOAN DE LABRITJA

#### 1 TRAMITACIÓN

1 En relación con el proyecto de la Revisión del planeamiento general del término municipal de Sant Joan de Labritja mediante la figura de unas NNSS, la Comissió Insular d’Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic, en sesión celebrada en fecha 03.03.2009, adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del proyecto a fin de que se subsanaran las deficiencias que en el mismo se señalaban, consideradas sustanciales por lo que, previa la nueva aprobación municipal, el proyecto debería someterse a nueva información pública.

2 En cumplimiento de lo anterior, el Ayuntamiento de Sant Joan procedió a la redacción de documento modificado, aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 02.10.2009, que fue sometido a información pública por plazo de 30 días a partir de la fecha de 18.10.2009. En el mismo acuerdo, se aprobó inicialmente y sometió asimismo a información pública la normativa complementaria de las NNSS, correspondiente a los Planes especiales de los conjuntos históricos del término municipal.

3 Durante el período de información pública:

- a. Se presentaron un total de 41 alegaciones en relación con el contenido de las NNSS.
- b. No se presentó alegación alguna en relación con el contenido de los Planes especiales.

4 Las alegaciones presentadas, en su mayoría referentes a cuestiones de índole particular, en resumen solicitaban:

- a. Adaptaciones puntuales de la delimitación del suelo urbano para adaptarla a la delimitación aprobada en 2005.
- b. Cambios puntuales en las calificaciones de suelo urbano y suelo rústico.
- c. Modificaciones puntuales del trazado viario.
- d. El correcto grafiado del DPMT según la delimitación aprobada.
- e. Cambios en la delimitación y características de las UA.
- f. Modificaciones en la delimitación y ordenación del ámbito de Punta Grossa.
- g. Modificaciones en la delimitación y ordenación del núcleo de Illa Blanca.
- h. Modificaciones en la delimitación y ordenación del núcleo de Na Xemena, básicamente por referencia al ámbito y características del sector urbanizable.
- i. Incorporación de actividades al Anexo de actividades en suelo rústico.

5 Mediante acuerdo plenario de fecha 12.02.2010 se acordó:

- a. La estimación completa de 8 de las alegaciones presentadas, la estimación parcial de 11 de las alegaciones presentadas y la desestimación de las restantes.
- b. La aprobación de la nueva documentación elaborada, con incorporación a la misma de lo que de lo anterior resultaba.
- c. La incorporación a dicha documentación de la de los Planes especiales, como Anexo de las NNSS
- d. La remisión del expediente a la CIOTUPHA para su aprobación definitiva.

6 El expediente tuvo su entrada en el Consell Insular en fechas 17.02.2010 y 05.03.2010 y fue remitido a la CBMA para informe en fecha 11.03.2010.

7 La CBMA solicitó en fecha 16.03.2010 documentación complementaria que fue remitida en fecha 08.04.2010.

8 La CBMA en fecha 18.05.2010 solicitó Memoria justificativa de la subsanación de deficiencias en materia medioambiental, aportándose documento de DUNA con separata redactada en mayo 2010 relativa a:

- a. El cumplimiento de las prescripciones finalmente impuestas por la CBMA.
- b. La solución finalmente adoptada para los núcleos rurales de Na Xemena e Illa Blanca, en relación a las prescripciones de la DG de Biodiversitat.
- c. Resumen actualizado del proceso de la tramitación de las NNSS.
- d. Información adicional sobre determinados aspectos.

9 En fecha 27.05.2010 la CBMA remitió toda la documentación a las DG de Recursos Hídricos y Biodiversidad para informe.

10 La DG de Biodiversidad elevó el expediente al Subcomité de Xarxa Natura 2000 que, en su sesión de 22.09.2010 emitió informe favorable con la condición de que debía incluirse en normas la prohibición de nuevas viviendas en los ANEI incluidos en Xarxa Natura 2000.

11 El acuerdo se comunicó al Consejo Insular de Eivissa en fecha 19 de enero de 2011 y éste dió traslado del mismo al Ayuntamiento de Sant Joan en fecha 07.03.2011, optando el Ayuntamiento por la apertura del procedimiento recogido en el artículo 36 de la Ley 11/2006 a que luego se hará mención.

12 Por último, señalar que mediante escritos de fecha 24.05.2010 y 12.04.2011 se ha remitido al Consell Insular documentación complementaria en la que se han corregido una serie de errores materiales detectados en la documentación.

## 2 SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

1 La relación de deficiencias señaladas en el acuerdo de fecha 03.03.2009 se transcribe a continuación, seguidas cada una de ellas, en letra cursiva, de las determinaciones que respecto de la misma se contienen en la documentación que ahora se informa:

1.1 Respecto de la clasificación de suelo urbano:

a. Debe incluirse justificación pormenorizada de la delimitación de suelo urbano efectuada, de acuerdo con los criterios de la Ley 4/2008 y ajustando la delimitación a lo que de la misma resulte. En cualquier caso debe eliminarse la reclasificación como urbano de terrenos no transformados y calificados como ANEI: UA-3PSM, UA-2PSM, etc.

i. El proyecto integra serie de planos en que se señalan las áreas consolidadas y no consolidadas con servicios, así como trazado de los servicios. En los planos se incluye asimismo cálculo del grado de consolidación por la edificación resultante de la delimitación efectuada en los núcleos de Benirrás (100%), Cala Sant Vicent (93%), Punta Grossa (100%), Port de Sant Miquel (66,70 %), Portinatx (76 %), Sant Joan (68 %), Sant Miquel (86%) y Allà Dins (100%), no incluyéndose el cálculo correspondiente a Sant Llorenç.

ii. No se ha rectificado la delimitación del suelo urbano en las UA-02PSM y UA-03PSM.

b. Debe ajustarse la delimitación del núcleo de Benirrás a la definida por la Ley 4/2008.

i. Se ajusta básicamente a la definida.

c. En su caso, deben de excluirse de la clasificación como urbano los terrenos de nueva incorporación a tal clase con pendientes superiores al 40%.

i. Se detecta la existencia de terrenos de nueva incorporación con pendientes superiores al 40 % en el núcleo de Cala Sant Vicent (UA-02SV).

d. Efectuado lo anterior, deben incluirse en Memoria los datos sobre superficie clasificada global y por núcleos.

i. Se incluyen en Memoria los datos señalados: Sant Joan 81.819 m<sup>2</sup>; Sant Miquel 94.535 m<sup>2</sup>; Sant Llorenç 42.861 m<sup>2</sup>; Port de Sant Miquel 228.878 m<sup>2</sup>; Portinatx 433.098 m<sup>2</sup>; Cala de Sant Vicent 151.658 m<sup>2</sup>; Punta Grossa 127.105 m<sup>2</sup>; Allà Dins 40.569 m<sup>2</sup>; Benirràs 8.261 m<sup>2</sup> (suelo urbano en AAPI). Total superficie clasificada como suelo urbano en el municipio 1.208.784 m<sup>2</sup> (120,87 ha).

1.2 En relación con los núcleos rurales delimitados:

a. Debe ajustarse la delimitación y ordenación de los de Na Xemenia e Illa Blanca a los criterios definidos en el acuerdo de la CBMA de fecha 31.10.2008. En cualquier caso debe eliminarse la recalificación como núcleo rural de terrenos no transformados y calificados como ANEI en Illa Blanca.

i. La delimitación de ambos núcleos ha sido rectificada, no señalando el acuerdo del Subcomité de Xarxa Natura 2000 de la CBMAIB de fecha 22.09.2010 ninguna objeción al respecto. En cuanto a la ordenación de los mismos, se remite a la formulación de Plan especial, que deberá ser objeto de nuevo informe de la CBMA.

ii. El acuerdo citado se adoptó en el sentido de informar favorablemente las NNSS siempre que se modificara la redacción del apartado normativo de las mismas recogiendo expresamente la prohibición de construir nuevas viviendas en las áreas calificadas como ANEI incluídas en los espacios de la Xarxa Natura 2000.

b. Debe eliminarse la calificación como núcleo rural del ámbito de Sant Vicent de sa Cala que deberá ordenarse siguiendo los criterios definidos por el artículo 39 y concordantes de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

i. El proyecto mantiene la calificación como núcleo rural de dicho ámbito.

1.3 El desarrollo del sector de servicios del Pla de na Manca debe contemplarse mediante su clasificación como suelo urbanizable, previéndose los SSGG de ELP que la Norma 40.2 del PTI contempla.

i. El desarrollo se contempla mediante su clasificación como suelo urbanizable sector Sub-01, cuyo nivel de intensidad se fija en 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la correspondiente ficha, debiéndose mantener los SSGG que se grafían en el plano de clasificación de suelo CS-14.

1.4 Debe recogerse la delimitación del DPMT y sus correspondientes zonas de servidumbre de protección según resultan del deslinde aprobado mediante la OM de 31.12.2008.

i. Según señala el punto 1 del informe de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo las delimitaciones se han incorporado casi en su totalidad, debiendo prescribirse la corrección de los errores que en dicho punto se señalan.

1.5 Debe ajustarse la ordenación de los núcleos de Sant Joan, Sant Miquel y Sant Llorenç a los criterios definidos por el artículo 39 y concordantes de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

i. La Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico Artístico, en su sesión de fecha 02.06.2010 acordó respecto del proyecto:

I.- En lo que se refiere a nuevos artículos y anexos a añadir a las NNUU en materia de Patrimonio:

- a. Deben añadirse los artículo 8.2.13 y 4.3.05 cuyo contenido se especifica.
- b. Deben añadirse los Anexos V, relativo a la adaptación a las determinaciones de la Ley 12/1998, y VI. Catálogo.

II.- Prescripciones generales en materia de Patrimonio:

- a. Toda actuación en los espacios libres públicos y privados incluidos en los Conjuntos debe ser sometida a informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA.
- b. Toda actuación en los bienes patrimoniales deberá ir acompañada de la correspondiente documentación técnica histórica y arqueológica.
- c. Toda actuación en los pavimentos y mobiliario urbano en el ámbito de los Conjuntos debe ser sometida a informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA.

III.- En lo que respecta a los núcleos:

- a. Se informa desfavorablemente la ordenación del núcleo urbano de Sant Joan de Labritja.
- b. Se informa desfavorablemente la ordenación del núcleo urbano de Sant Llorenç de Balàfia.
- c. Se informa favorablemente la ordenación del núcleo urbano de Sant Miquel de Balansat con la excepción de la UA-01SM y la gran vía proyectada en el interior del conjunto que enlaza con la carretera a Sant Joan, actuaciones ambas que se informan desfavorablemente.

IV.- En lo que respecta al Catálogo debe incorporarse como Anexo VI, debiendo ser considerado un documento base inicial que deberá ser completado.

V.- En lo que respecta a las fichas que se contienen en el Anexo V deben introducirse una serie de correcciones que se detallan.

1.6 Debe ajustarse la ordenación de la totalidad de núcleos a las limitaciones del PTI relacionadas con la pendiente de los terrenos.

i. La ordenación se ajusta básicamente con la excepción antes señalada, grafiándose en planos los ámbitos de terrenos con pendientes entre el 20 y el 40 %, algunos de los cuales, situados en los núcleos de Portinatx y Sant Miquel, constituyen nuevas incorporaciones a la clase de suelo urbano, por lo que, en aplicación de la Norma 38.3.b del PTI deben ser expresamente aceptados por la CIOTUPHA.

1.7 Debe revisarse la ordenación definida para los terrenos en los que, por aplicación de las limitaciones derivadas de la Ley de Costas, resulta inviable la propuesta de las NNSS.

i. El nuevo informe de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo ha eliminado las referencias que a tal hecho se incluían en el anterior y que motivaron el señalamiento de la deficiencia.

1.8 Deben definirse los parámetros globales máximos de densidad y aprovechamiento del Plan Especial de Punta Grossa, computándolos a efectos de la capacidad de población.

i. Se señala que el Plan especial tan sólo ha de definir la implantación de los servicios urbanísticos básicos, ordenándose directamente el ámbito mediante la calificación E-U2 con una capacidad potencial total de 30 viviendas y 90 habitantes.

1.9 Deben definirse claramente las condiciones de aplicación a las edificaciones en el núcleo de suelo urbano de Allá Dins y computarse la capacidad de población resultante en base al estándar de 3 hb/viv.

i. Se señala que dicho ámbito se ordena mediante la calificación E-P1, aunque los establecimientos con uso turístico conservarán transitoriamente su actividad, y computándose la población actualmente existente (304 hbs) a la que se añade la potencial en suelo vacante (207 hbs) con una capacidad potencial total de 511 habitantes.

1.10 Debe eliminarse la posibilidad de edificación de edificios plurifamiliares en el núcleo de Sant Llorenç, una vez disponga de red de alcantarillado.

i. Se ha eliminado tal posibilidad.

1.11 De acuerdo con las determinaciones de la Ley 4/2008, la totalidad de asentamientos urbanos ha de contar con red de saneamiento, no resultando ya posible la autorización del uso de vivienda unifamiliar dotado con sistema individual de saneamiento.

i. Entre los requisitos para poder edificar en suelo urbano se incluye la necesidad de que los terrenos cuenten con red de alcantarillado.

1.12 Debe aclararse para cada calificación la tipología edificatoria asignada, así como las posibilidades de desarrollo mediante la tipología VE, definiendo sus condiciones generales.

i. Se asigna tipología para cada calificación. Únicamente se contempla una parcela asignada a la calificación VE en el ámbito de la UA-02SJ, respecto de la cual se definen los parámetros básicos de aplicación.

1.13 Respecto de las Unidades de Actuación:

a. Debe calificarse la actuación que contemplan a efectos de la aplicación del régimen definido por el TRLS 2008.

i. Se subsana señalándose si existe o no transformación urbanística y si ésta es de urbanización o de dotación.

b. En el artículo 2.2.02 debe instrumentalizarse el procedimiento para la notificación personal de propietarios afectados y aclararse que la modificación de la delimitación o el cambio de sistema mediante los trámites específicos contemplados en los artículos 38 y 155 del RG, puede efectuarse sin necesidad de tramitar modificación de NNSS.

i. Se subsana.

c. Deben justificarse las diferencias de criterio en relación con el tratamiento de las zonas verdes en las diferentes UA.

i. Siguen existiendo algunas diferencias pero la necesidad de ejecución de dichas zonas ya viene exigida por la normativa aplicable.

d. En relación con la UA-02SJ, debe aclararse el significado de lo señalado en el apartado Sistema de actuación: Compensación, relativo a que no existe aprovechamiento lucrativo de cesión por formar ya parte de la cesión del suelo no lucrativo.

i. Se ha eliminado tal referencia.

e. En relación con la UA-03SJ, debe delimitarse el ámbito de la zona más próxima a la iglesia y señalar qué instrumento la ordenará de forma que no afecte el entorno arquitectónico y paisajístico del BIC.

i. Se incluye definición de la volumetría en planta piso y se señala deberá formularse Estudio de detalle y estudio de incidencia paisajística en relación con la integración en el entorno y la afección a las visuales del BIC.

1.14 Debe grafarse la delimitación de la APT de Costas, al menos en los tramos en que no coincide con la delimitación de la zona de influencia de 500 m de la Ley de Costas (planos CS-03, CS-06, CS-07, CS-11).

i. Se grafía en los planos indicados, trasladando directamente la definida por el PTI, sin adaptar ésta a las delimitaciones de las áreas de desarrollo urbano que las NNSS efectúan.

1.15 Debe grafarse la delimitación de zonas 1 en terrenos calificados SRG (planos CS-22 y CS-23).

i. Se grafían.

1.16 Debe grafarse la delimitación de zonas 2 en terrenos calificados SRG (planos CS-07, CS-08, CS-12 con modificación de límite en el Puig de s'Illeta, CS-22, CS-23).

i. Se grafían.

1.17 Debe recogerse la delimitación de las zonas forestales (planos CS-07, CS-08, CS-12, CS-13, CS-14, CS-15, CS-18, CS-19, CS-20, CS-21, CS-22, CS-23).

i. Se grafían en los planos indicados.

1.18 Debe aclararse si la cantera de Can Carabassó está incorporada al Anexo del PDS, de no estarlo debe eliminarse su calificación como zona extractiva.

i. Efectuada consulta al Servei de Residus de la Conselleria de Medi Ambient, señala que dicha cantera resultó incorporada al Anexo del PDS mediante acuerdo de la CBMA de fecha 22.06.2000.

1.19 Debe incluirse la clasificación y definición de usos pormenorizados que el PTI determina o bien la referencia genérica a que su definición será la señalada en la Norma 7 del PTI.

i. Se subsana incluyendo la clasificación y definición.

1.20 Deben ajustarse a lo señalado en el PTI o incluirse en Normas determinación en que se señale que en relación con la regulación pormenorizada de los usos, de las ampliaciones, de las condiciones generales de las edificaciones, cerramientos y caminos, etc.:

a. Respecto de las condiciones definidas en las NNSS y en el PTI será de aplicación las condiciones mas restrictivas.

b. En las definidas en el PTI y no contempladas en las NNSS, será de aplicación la regulación del PTI.

i. No se ajusta, pero se incluye en el artículo 8.1.01.7 referencia genérica a la prevalencia de la regulación de las NNSS o del PTI que resulte mas restrictiva.

1.21 En relación con el catálogo de edificaciones e instalaciones existentes y vinculadas a actividades industriales o de servicios, deben identificarse en planos y justificarse el régimen definido y la no inclusión de ninguna para la que se defina su relocalización.

i. No se identifican en planos y se determina el mismo régimen para todas ellas, por lo que se remite a criterio de la CIOTUPHA la prescripción de formulación de Plan especial para la ordenación de las mismas.

1.22 Debe incorporarse el catálogo de caminos rurales del término y las rutas cicloturísticas.

i. Se incorpora el plano RUT-01 en que se grafían.

1.23 Debe ajustarse el proyecto a las determinaciones de la Ley 4/2008 en lo que se refiere a:

a. Asignación de los terrenos clasificados como suelo urbano a las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización, que ya exigía la Norma 29 del PTI.

i. Se incluyen en Memoria las definiciones de la Ley 4/2008. Del criterio de calificación de las UAS definidas puede deducirse la asignación de su ámbito a una u otra categoría. De cualquier forma, tras la entrada en vigor del TRLS 2008, el régimen aplicable viene definido por el tipo de actuación, que sí queda claro en las NNUU.

b. Ajuste de las determinaciones sobre la condición de solar.

i. Se subsana.

c. Eliminación de las determinaciones amparadas en disposiciones de la Ley 11/2005 que han resultado derogadas.

i. Continúa manteniéndose en el apartado 4 del artículo 8.2.04 la posibilidad de agrupación de las edificaciones que contemplaba el derogado artículo 5 de la Ley, por lo que deberá prescribirse su supresión.

d. Reservas de suelo para vivienda protegida que ya venían exigidas por las determinaciones de la Ley 20/2006, entrada en vigor el 31.12.2006.

i. La necesidad de previsión de tales reservas viene señalada en la ficha de las UAS en que resulta exigible.

1.24 Con carácter general:

a. Deben unificarse las referencias al Consell Insular d'Eivissa y a la CIOTUPHA.

i. Se unifican en su práctica totalidad.

b. Deben actualizarse las referencias legales.

i. Se subsana en su práctica totalidad.

c. Debe incorporarse la Instrucción Técnica 1 del PTI e incluirse referencias a las Instrucciones Técnicas de desarrollo en suelo rústico.

i. Se incluye referencia general a las Instrucciones.

1.25 Deben corregirse los siguientes aspectos del articulado:

Artículo 1.1.02.3.d No existe previsión de población a 12 años. Debe sustituirse por % de la población potencial máxima.

i. Se subsana señalando como límite la población teórica.

Artículo 1.1.04 Debe eliminarse su último apartado, ya que lo en él señalado está declarado inconstitucional.

i. Se subsana.

Artículo 1.2.02.a) Debe incluirse un último apartado señalando que los Planes especiales de instalaciones y redes de servicios deberán ajustarse a lo señalado por el PDS de Telecomunicaciones.

i. Se subsana en el artículo 1.2.02.1.b).

Artículo 1.3.01 Debe corregirse la referencia a la delimitación de LICs y ZEPAS por el PTI, haciendo referencia a los Decretos y acuerdos de la CEE en virtud de los cuales se declararon o, alternativamente, eliminar tales referencias.

i. Se subsana, eliminando las referencias.

Artículo 2.1.01.1 Salvo que se modifiquen las NNSS incorporando el sector de servicios, debe eliminarse la referencia al suelo urbanizable. Lo mismo en los artículos 2.1.02, 2.3.04, 2.6.02, 3.2.02, 5.11.04, 7.2.01, 8.2.11 y 8.5.04.

i. Se subsana, ya que se ha incorporado dicho sector.

Artículo 2.1.02.3 Algunos de los derechos enunciados son deberes según el TRLS 2008.



i. Se subsana.

Artículo 2.2.02 Penúltimo párrafo: Debería añadirse sin necesidad de tramitar modificación de NNSS.

i. Se subsana.

Artículo 2.3.02 Debe aclararse la referencia al artículo 2.4.02, que no existe.

i. Se subsana incluyendo tal artículo, que se refiere a los suelos urbanizables.

Artículo 2.3.04 Deben adaptarse las definiciones a lo señalado en la Ley 4/2008.

i. Se subsana.

Artículo 2.3.05 Debe adaptarse a lo señalado en deficiencia genérica sobre Allá Dins.

i. Se adapta.

Artículo 2.5.02 Debe adaptarse a lo señalado en deficiencia genérica sobre los núcleos rurales. Específicamente debe corregirse lo siguiente:

1 Se señala que deben ser objeto de Plan Especial o Proyecto de dotación de servicios, figuras con muy distinto objeto, lo que resulta ambiguo por cuanto no se aclara si la ordenación pormenorizada es la definida por las NNSS, o ésta debe ser concretada mediante Plan Especial.

i. Se señala deben ser objeto de Plan especial.

Si la ordenación es la definida por las NNSS debería:

a. Justificarse que se respetan las condiciones de parcelación y edificación preexistentes y que la ordenación se orienta al mantenimiento de su condición de asentamiento distinto de los completamente transformados por la urbanización.

b. Definirse las infraestructuras y equipamientos necesarios.

i. Como se ha señalado, la ordenación no viene definida por las NNSS.

2 La posibilidad de ordenación y ejecución parciales no resulta posible más que en el núcleo de Na Xemena, en que puede delimitarse ámbito distinto coincidente con el asignado al uso turístico.

i. Se elimina la posibilidad de ejecución por fases excepto en el caso señalado.

3 Debe aclararse en que supuestos la formulación del planeamiento de desarrollo corresponde al Ayuntamiento.

i. Se señala que subsidiariamente.

4 En lo que respecta a la evacuación de residuales, resulta de aplicación la Norma 32 del PTI por lo que sólo puede autorizarse el sistema de fosa séptica para el uso de vivienda unifamiliar aislada y no resulta factible la instalación de fosas sépticas colectivas, por lo que debe definirse el sistema integral que dicha Norma contempla.

i. Se elimina la referencia a fosas sépticas colectivas, debiendo ser el Plan especial el que defina el sistema integral a que hace referencia el PTI.

5 Hasta la ejecución de las determinaciones del Plan Especial o Proyecto de dotación de servicios, o hasta tanto resulte garantizada, tan sólo pueden permitirse las actuaciones factibles en la calificación de suelo subyacente: ARIP, lo que afecta a las disposiciones de régimen transitorio definidas por las NNSS. Debería aclararse la referencia en dichas disposiciones a licencias ya concedidas.

i. Se elimina el régimen transitorio, aplicándose hasta la aprobación del Plan especial la normativa correspondiente a la categoría de suelo rústico subyacente y regulándose las edificaciones existentes por referencia al régimen de fuera de ordenación.

6 El uso unifamiliar adosado de nueva implantación sólo puede admitirse en zonas en que sea la tipología propia preexistente, por lo que debería justificarse su permisión en los núcleos de Na Xemena e Illa Blanca.

i. Se señala con carácter general que tal tipología solo será admitida si es la propia del entorno y será, en todo caso, el Plan especial el que defina las zonas en que se admite.

7 Resulta confusa la regulación definida para la parcela de Illa Blanca en que existe una estructura inacabada, construida al parecer al amparo de licencia para un hotel, y para la que se permite el uso plurifamiliar. La Norma 24 del PTI tan sólo permite el mantenimiento de los usos residenciales preexistentes distintos del unifamiliar.

i. Se elimina la referencia a tal parcela.

Artículo 2.6.01. No se ha encontrado en planos delimitación de los tramos a que el último párrafo se refiere. Tal vez sería conveniente sustituir las referencias a futuros Estudios de Detalle por la concreta ordenación mediante las NNSS de dichos tramos.

i. El informe de la DG de Costas señala la necesidad de prescribir la eliminación de tal párrafo.

Artículo 3.2.02.1 Debe eliminarse el último párrafo ya que no existen SSGG vinculados a urbanizable. Apartado 4: Lo dispuesto respecto del sector de servicios debe modificarse de acuerdo con deficiencia genérica.

i. La deficiencia deja de tener sentido al preverse un sector de urbanizable. Se elimina el apartado 4.

Artículo 4.1.05 Debe incluirse que las segregaciones deben también adaptarse a lo dispuesto en el PTI.

i. Se subsana.

Artículo 4.1.06 Debe incluirse referencia al necesario traslado de residuos a vertederos autorizados según disponen el PDS y el PTI. También en los artículos 4.1.07 y 4.1.09.

i. Se subsana en el art 4.1.06 y 4.1.08. No se incluye referencia en el 4.1.07 y 4.1.09, por lo que deberá prescribirse norma general en la materia.

Artículo 4.1.07 Párrafo 3. El proyecto de ejecución debe ajustarse a las condiciones de licencia no al informe de los ST.

i. Se subsana.

Artículo 5.1.03.4.b. El semisótano lo que debe de cumplir para no computar como planta son las condiciones de los artículos 6.1.06.1 y 6.2.03.3.

i. Se subsana.

Artículo 5.1.12 Debe incluirse a continuación nuevo artículo relativo a la exigencia de cumplimiento de las condiciones medioambientales que señala el PTI.

i. Se subsana.

Artículo 5.9.05 Debe incluir nuevo apartado 5 en que se incluyan las condiciones que determina el PDS de residuos.

i. Se subsana.

Artículo 5.9.07 Debe incluirse referencia al cumplimiento del PDS de Telecomunicaciones.

i. Se subsana.

Artículo 5.12.01.3 La fecha es la de entrada en vigor de la Ley 8/1988, no la de entrada en vigor de las NNSS. El apartado 4 debe eliminarse al haber sido derogada la correspondiente disposición de la Ley 11/2005.

i. Se subsana.

Artículo 5.12.02.2.8 Debe aclararse que tal disposición no es aplicable en suelo rústico, en que las licencias ya están caducadas por transcurso del plazo fijado por el PTI.

i. Se subsana añadiendo aclaración.

Apartado 3.2 Deben definirse, en su caso, las zonas en que el cambio de uso es posible y adaptarse a lo dispuesto por la Norma 78.3 del PTI.

i. Se señala resulta factible en las zonas de tipología continua y en los núcleos del interior y, mediante Plan especial de la totalidad de la zona, en las tipologías aisladas que incumplan los ratios turísticos o la parcela mínima. Dado que en las tres zonas turísticas tan sólo se califican tipologías aisladas, el cambio sólo será posible si lo faculta y regula el Plan especial.

En el apartado 4 debe añadirse que los edificios han de estar catalogados o ser objeto de previo informe de la CIOTUPHA.

i. Se subsana.

Artículos 6.1.01, 6.1.02 y 6.1.03 Debe regularse la edificación continua en manzana abierta que es la general en el término.

i. Se mantiene la regulación general de la manzana cerrada, pero no parece ello pueda afectar a la determinación de la ordenación en el caso de manzana abierta.

Artículo 6.1.04 Debe incluirse definición de altura total.

i. Se incluye.

Artículo 6.1.07 Debe aclararse si las cajas de contadores pueden disponerse en el cerramiento de parcela en edificación P.

i. Se subsana al definirse la norma con carácter general.

Artículo 6.1.09.6 Debe aclararse si las ventanas si pueden abrir hacia afuera.

i. Se aclara señalando que no.

Artículo 6.2.02 Debe incluirse definición de altura total.

i. Se incluye.

Artículo 6.2.03.4 Sigue la definición del PTI. Debe modificarse en el sentido de considerar que un terreno es llano cuando la línea recta imaginaria que une el punto mas elevado y el mas bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

i. Se subsana.

Artículo 6.3.01.3.b. Debe exigirse en éste supuesto un Estudio de Detalle en vez de un estudio conjunto.

i. Se subsana.

Artículo 7.2.01.7 Debe incluirse referencia al cumplimiento del PDS de Telecomunicaciones y añadir un punto 9 sobre traslado a vertederos según lo señalado por el PTI y el correspondiente PDS.

i. Se subsana.

Artículo 8.1.01.1 Debe ajustarse a la definición de la LSR y las DOT. Apartado 3: La regulación específica de la publicidad la pueden establecer las NNSS. Debe eliminarse el apartado 7 ya que todas las licencias está extinguidas por transcurso del plazo definido por el PTI.

i. Se ajusta la definición. Se mantiene la regulación de la publicidad mediante remisión a regulación posterior y se elimina el apartado 7.

Artículo 8.1.02. Deben ajustarse a las definiciones de las DOT e incluir los terrenos de la LECO.

i. Se incluyen los terrenos de la LECO. Se mantienen sin alterar las definiciones.

Apartado 2.c. Debe ajustarse la definición del SRC-F a la del PTI.

i. Se mantiene sin alterar la definición.

Artículo 8.2.01.1.d. Debe añadirse que tampoco pueden derivarse incumplimientos del resto de parámetros aplicables. Apartado e1 debe eliminarse la definición en cuarteradas.

i. Se subsana.

Apartado 1.f Debe eliminarse, no existen dos unidades diferentes en Eivissa.

i. Se subsana.

Apartado 4.a Debe añadirse que el factor multiplicador se aplica a la segunda y sucesivas segregaciones. En relación con la regulación de fincas adquiridas con posterioridad al 12.08.04 debe añadirse lo señalado por la Norma 16.5 del PTI.

i. Se subsana.

Artículo 8.2.02.6 Debe añadirse referencia al PDS de Telecomunicaciones.

i. Se subsana.

Artículo 8.2.03.1.b Debe aclararse la referencia al carácter supletorio de las ordenanzas de suelo urbano e incluir referencia a la Instrucción del PTI.

i. Se subsana.

Apartado 2. Debe definirse la regulación pormenorizada del supuesto: parcela, parámetros, etc. Debe referirse siempre a parcelas existentes.

i. Se mantiene la redacción del apartado, que recoge lo señalado por el artículo 4 de la Ley 11/2005 sin incluir regulación pormenorizada del supuesto, por lo que deberá prescribirse que la aplicación de lo señalado por el artículo 4.1.c de la Ley 11/2005 no resultará factible hasta tanto se defina la regulación pormenorizada de su aplicación.

Apartado 5.c Las actividades deben estar en relación con los usos en suelo rústico.

i. Se mantiene la redacción del apartado que recoge regulación genérica de la LSR en relación con las declaraciones de interés general. En todo caso, dichas declaraciones deberán ajustarse a las determinaciones de las NNSS o del PTI que resulten mas restrictivas, por lo que queda garantizado su ajuste a las limitaciones del PTI.

Apartado 6.e Debe regularse pormenorizadamente.

i. Se incluye referencia genérica al Decreto 60/2009, que será por tanto aplicable también a las actuaciones en los faros.

Artículo 8.2.04.3.3.b. Debe añadirse en la regulación del número de dormitorios de los Anejos: con un mínimo de uno.

i. Se subsana.

Artículo 8.2.05. Las piscinas pueden resultar anejas a un establecimiento turístico también. Su disposición respecto del terreno natural ha de seguir las reglas de la Norma 18.3.c del PTI (0.90 llano/1.50 inclinado) para la planta baja. El porcentaje del 4% no es de aplicación general.

i. Se subsana.

Artículo 8.2.06.2 La regulación de las casetas de aperos ha de ser la del Decreto 147/2002. No resultan admisibles casetas de 30 m2 de superficie.

i. Se subsana incluyendo la necesidad de tramitación de forma ajustada al Decreto 147/2002. No se fija superficie máxima eliminándose la de 30 m2.

Artículo 8.2.07 Debe aclararse el sentido del informe del CIE exigido. Ídem en los artículos 8.2.09.1, 8.2.09.2, 8.5.01.1.a, 8.5.02.1.a, 8.5.02.2.b, etc.

i. Se mantiene la redacción, por lo que será preciso informe favorable del CIE, cuyo sentido será genérico, para transformaciones sensibles del perfil de los terrenos, apertura de caminos y segregaciones.

Artículo 8.2.08.1.d Debe eliminarse la referencia al Pla de Corona y al Pla d'Albarca.

i. Se subsana.

Artículo 8.2.09.3 Los caminos han de ajustarse al resto de condiciones del PTI.

i. Se subsana.

Apartado 4: Debe aclararse el concepto de trayecto pintoresco.

i. Se elimina dicho apartado.

Artículo 8.3.01 Ha de ajustarse a lo señalado en deficiencia genérica respecto de la regulación pormenorizada de los usos en el PTI.

i. Se subsana incluyendo la clasificación pormenorizada del PTI.

Artículo 8.4.01.3 Debe incluirse referencia a la regulación que resulta de la Instrucción técnica de 23.11.2006.

i. Se incluye en el apartado de condiciones de vivienda existente.

Los parámetros de aplicación para edificaciones construidas después del PGOU han de ser los del PGOU.

i. Se mantiene la redacción del apartado pero el mismo indica que no pueden superarse los parámetros del planeamiento vigente a la fecha de construcción de la vivienda.

Apartado 6: Han de incluirse el resto de condicionantes del PTI.

i. Se mantiene la redacción del apartado pero el mismo indica que deben cumplirse las condiciones impuestas en el PTI.

Capítulo V Ha de ajustarse a deficiencia genérica sobre las regulaciones pormenorizadas del PTI.

i. Como se ha señalado, se incluye referencia genérica a la prevalencia de la regulación de las NNSS o el PTI que resulte mas restrictiva.

Artículo 8.5.01.2.a Debe eliminarse la referencia a s'Espartar.

i. Se subsana.

Artículo 8.5.02.3 El porcentaje del 4% no es de aplicación general, debe corregirse. Ídem en los artículos 8.5.03.3, 8.6.01.3.

i. Se ha eliminado el párrafo en que se hacía referencia a tal porcentaje.

3 INFORMES

1 En relación con el proyecto, han elaborado informe los siguientes Departamentos del Consell:

1.1 Departamento de Política de Movilidad y Medio Ambiente. Biodiversidad. 14.04.2011.

‘Artículo 1.3.02. Protección de las masas forestales. Se cree conveniente añadir lo dispuesto en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal. En concreto lo que se hace referencia en el artículo 11: Código Técnico de la Edificación:

Los ayuntamientos y las otras administraciones públicas competentes en la materia, de conformidad con lo que establece el Código Técnico de la Edificación (Real decreto 314/2006, Documento Básico SI, Seguridad en caso de incendio), requerirán que en zonas edificadas limítrofes o interiores a terreno forestal, se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Debe haber una franja de 25 metros de anchura que separe la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, como también un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la franja mencionada.
- b) La zona edificada o urbanizada tiene que disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, el acceso único tiene que finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50m de radio.
- c) En zonas de alto riesgo de incendio forestal, las mencionadas zonas edificadas tienen que contar con al menos un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

Artículo 2.5.02 Núcleos rurales. En el primer informe sobre la redacción de las presentes normas subsidiarias ya se destacó que los núcleos rurales de Isla Blanca y na Xemena, se encuentran dentro de los límites de la zona declarada como LIC y ZEPA en la Red Natura 2000, concretamente dentro de las áreas SE00002421 y SE5310105, así su desarrollo puede afectar a lo dispuesto en la normativa comunitaria 92/43/CEE. Por ell y en función de las conclusiones finales dispuestas durante la tramitación del presente documento ante la Comisión balear de Medio ambiente del Gobierno de las Illes Balears, se considera necesario remarcar en las normas subsidiarias que, en cumplimiento de la mencionada normativa ambiental, no se desarrollarán los núcleos rurales existentes delimitando el uso urbano únicamente al que ya se encuentra ejecutado, además de no ampliar sus límites de crecimiento.

Artículo 7.2.02. Planes especiales de protección. Punto 2.- Plan especial des Amunts. Se cree necesario establecer un plazo máximo, para la redacción del mencionado Plan especial.

Artículo 8.1.02. Calificación. Punto 1.- Suelo rústico protegido. Apartado a). Es necesario citar como espacio natural protegido, además del que ya se cita, los contemplados en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y la Flora Silvestres.

Capítulo V: Normas particulares para el suelo rústico protegido. A todos los artículos y apartados del capítulo:

Donde pone los diferentes usos sujetos a autorizaciones del departamento o Consejería de Medio ambiente, se debería especificar que se trata de la mencionada consejería del Gobierno de las Illes Balears, por razones de competencia.

Donde pone usos sujetos al “control de la Consejería de Medio ambiente”, se considera una inconcreción y se debería concretar si es necesaria o no autorización por parte de la administración competente.

Donde pone “Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial”, se cree necesario concretar qué administración tiene que valorar el mencionado impacto territorial.

Artículo 8.5.01 Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP). Punto a.1).- Actividades extensivas. Se considera que las actividades ganadería extensiva, agricultura extensiva y apicultura deberían de estar prohibidas en los islotes. Punto a.2).- Actividades intensivas. Se considera que las actividades agricultura intensiva, invernaderos, explotación ganadera, piscifactorías, deben estar prohibidas. Punto b).- Sector secundario. Se considera que las actividades industrias de transformación agraria y otras deberían estar prohibidas en todos los casos. Punto d.2).- Infraestructuras. En la actividad de otros se cree necesario que queden prohibidas en todos los casos.

Artículo 8.5.02 Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI). Punto a.2).- Actividades intensivas: Las actividades invernaderos y piscifactorías se considera que deberían estar prohibidas. Punto b.1).- Industrias de transformación agraria. Se considera la necesidad de prohibirlas en todos los casos.

Punto d.2).- Infraestructuras. Para el caso de estacionamiento de vehículos se considera importante que estén prohibidos los de nueva creación.

Artículo 8.5.03 Áreas rurales de interés paisajístico (SRP-ARIP) Punto c.2).- Resto de equipamientos. Se considera que los campos de golf y los circuitos deportivos deben estar prohibidos en todos los casos.

Artículo 8.5.04 Áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) Punto 2.3.- Áreas de prevención de riesgos de desprendimientos y punto 2.4.- áreas de prevención de riesgos de erosiones. Se considera la necesidad de prohibir cualquier edificación en estos espacios.

Artículo 8.6.01 Suelo rústico forestal (SRC-F) Punto a.2).- Actividades intensivas. Las actividades invernaderos y piscifactorías se considera que deberían estar prohibidas. Punto c.2).- Resto de equipamientos. Se considera que los campos de golf y los circuitos deportivos deben estar prohibidos en todos los casos. Punto d.2).- Infraestructuras: Se considera necesario prohibir los puertos y puertos deportivos.’

i. La mayoría de cuestiones planteadas ya fueron incluidas en el informe emitido respecto de la anterior documentación, resultando las aceptadas por la CIOTUPHA, que no incluían las que suponían mayor restricción que el PTI, incluídas entre las deficiencias anteriormente relacionadas. Se remite a criterio de la CIOTUPHA la necesidad de incluir el cumplimiento del CTE en lo que se refiere a las actuaciones en zonas forestales.

1.2 Departamento de Política de Movilidad y Medio Ambiente. Sección de Infraestructuras Viarias. 22.04.2010.

‘En informe de fecha 14 de diciembre de 2009, el técnico que suscribe emitió informe al respecto, favorable, condicionado a una serie de observaciones y prescripciones, que se transcriben ahora, del informe original.

Vista la documentación presentada y en base a lo que dispone la Ley 5/90 de 24 de mayo, de carreteras de la CAIB, desde esta Sección de Infraestructuras Viarias se informan favorablemente las Normas Subsidiarias presentadas condicionadas a las siguientes prescripciones:

1 En cuanto a cuerpos y elementos salientes de la vía pública, (arte. 5.1.09), en lo referente al apartado 3 del mismo artículo se debe respetar el mínimo de cincuenta (50) centímetros desde la parte exterior del encintado de la acera, dado que son maneras de garantizar las condiciones de seguridad de las vías rodadas. En ningún caso se podrán autorizar vuelos de balcones o de otros cuerpos sobre dominio público de carreteras del Consejo Insular.

2 En cuanto a los accesos desde las carreteras que son competencia del CIE, tanto en suelo urbano (travesías) como en suelo rústico, deberá cumplirse lo que dispone el artículo 35 de la mencionada ley 5/90. De acuerdo con esto, para el caso de suelo urbano (arte.35.2) haría falta que en los estudios de desarrollo urbano se contemplaran los accesos previstos para cada parcela, cosa no definida actualmente, todavía.

3 En cuanto a instalaciones (subterráneas o aéreas) junto a carreteras (o travesías) deberá incluirse en las Normas lo que prevé la ley 5/90 a su artículo 33.3 a los puntos e) y f).

4 En cuanto a anuncios y publicidad, en una carretera o travesía competencia del CIE, se deberá recoger en las NNSS lo que la ley 5/90 dispone al respecto en su artículo 36.

5 En cuanto a construcciones de piscinas, perforaciones y similares, se deberá incluir en las normas lo que dispone el artículo 33.3.c) de la mencionada ley 5/90, de carreteras de la CAIB: Deberán de estar fuera de la zona de protección, fuera de dominio público y no afectar negativamente a las condiciones de trazado de la vía ni el libre curso de las aguas.

6 De acuerdo con los planos QA-10 y QA-11 si, como está previsto, se piensan ejecutar rotondas: se deberán estudiar las dimensiones mínimas y el espacio necesario disponible para garantizar que el diseño permita una conducción adecuada para todo tipo de vehículos. Se deberá prever, en el proyecto de construcción correspondiente, con más detalle, la geometría de la solución adoptada: la señalización vertical y horizontal, materiales a emplear y acabados, secciones tipos de los pavimentos, instalaciones existentes y nuevas, drenajes, etc. Los proyectos correspondientes a estas obras deberán ser informados previamente a la ejecución, por este Departamento (Artículo 23.3 de la mencionada Ley 5/90). En cualquier caso, se deberán tener en cuenta las recomendaciones para el diseño de gloriets e intersecciones viarias.

7 Para llevar a cabo la ejecución de las dos nuevas calles del Núcleo de Sant Miquel, será necesario obtener informe favorable del Departamento de Política de Movilidad y Medio ambiente, al respecto. En todo caso, se deberán redactar los proyectos correspondientes, donde se prevea el diseño de éstos y, especialmente, se compruebe que se respetan las distancias de seguridad mínimas para acceder a las carreteras (norma 3.1-IC de Trazado de Carreteras), así como la señalización prevista, dotación de servicios de las calles: instalaciones de agua y alumbrado público, aparcamiento previsto... Aunque en el plano QA-16, correspondiente al Núcleo de Sant Vicent, parece que la nueva calle que se quiere realizar tendrá buena visibilidad, también deberá presentarse a esta Sección la propuesta de Proyecto para informarlo, y, del mismo modo, para la nueva calle prevista en Portinatx (plano QA-9), previo a la ejecución de cualquier obra, de acuerdo con todo lo que se ha mencionado en este punto 7.

En la nueva propuesta presentada, y en comparación con la propuesta informada anteriormente, por lo que respecta a las puntualizaciones hechas que justo ahora se han transcrito, no se ha recogido ninguna de las puntualizaciones mencionadas.

Por otra parte, la nueva propuesta presenta modificaciones, respecto de las Normas Subsidiarias ya informadas: se añaden nuevos artículos y se modifican algunos títulos, pero no afectan a las carreteras que son competencia de este Departamento.

Por lo tanto, desde esta Sección de Infraestructuras Viarias se informa en el mismo sentido que se hizo en el informe de 14 de diciembre de 2009, recogido anteriormente.’

i. El informe a que la Sección se refiere, se redactó con posterioridad al acuerdo de suspensión de fecha 03.03.2009, por lo que lo en él señalado no se recogió en el citado acuerdo. En cualquier caso, se remite a criterio de la CIOTUPHA la inclusión de la siguiente prescripción:

En relación con la red de carreteras titularidad del Consell Insular d'Eivissa:

- a. Ningún cuerpo o elemento saliente de la edificación podrá volar sobre el dominio público de las mismas.
- b. La totalidad de actuaciones en las zonas de dominio público y servidumbre de las mismas deberán respetar lo señalado en los artículos 33, 35 y 36 de la Ley 5/1990 de carreteras.
- c. Los proyectos y actuaciones que les afecten deberán ser objeto de informe previo del Departamento de Carreteras del Consell

1.3 Departamento de Desarrollo empresarial. 19.05.2010.

‘1. Consideración previa.

El objeto de este informe versa exclusivamente en comprobar la observancia de la normativa de índole turística en los siguientes documentos incluidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Sant Joan de Labritja (Documento de aprobación definitiva -febrero de 2010-): Normas urbanísticas, Memoria informativa y justificativa

## 2. Prescripciones.

### 2.1. Observaciones al contenido de las normas urbanísticas.

2.1.1. La presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad turística ante el servicio de ordenación turística del Consejo Insular de Eivissa es posterior a la obtención de la licencia urbanística.

En el apartado e) Turístico del artículo 5 Clasificación y definición de los usos globales y detallados se exige previamente a la obtención de la licencia urbanística, la autorización de la administración turística competente. Pues bien, con la entrada en vigor del Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el cual se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, como también la declaración responsable de inicio de las actividades (BOIB núm. 143 de 1-10-2009), se suprime esta exigencia, es decir, la prioridad con la obtención de la autorización turística y, en consecuencia, la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa pasa a ser un trámite posterior a la obtención de la licencia urbanística.

Esta mención también tendrá que sustituirse en su punto 1.d) del apartado 3.- Edificios de alojamiento turístico en zona POOT del artículo 5.12.02 Edificios construidos al amparo de la normativa anterior.

2.1.2. Sustitución de todas las menciones relativas a la autorización turística por el procedimiento de declaración responsable y la consecuente inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa, dependiente del servicio de ordenación turística del Consejo Insular de Eivissa.

En el punto c) Establecimientos turísticos del apartado 5.- Régimen de usos permitidos en CA-1 y CA-2 del artículo 6.3.01 Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo (CA), mantiene una referencia a la "autorización de la Consejería de Turismo" cuando, como ya se ha señalado, el régimen ahora vigente de acuerdo con lo que prevé el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, es el de declaración responsable y la consiguiente inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa. Por lo tanto, sería más correcta emplear la expresión "la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa".

2.1.3. La previsión que hace en el artículo 6.3.03 supone una renuncia a las propias competencias municipales y entra en contradicción con la Directiva 2006/123/CE.

El artículo 6.3.03 Ordenanzas particulares de la zona extensiva turística (T) dice literalmente: . . ./

5 - Régimen de usos permitidos. a).- Los usos admitidos distintos al turístico tendrán que ser previamente autorizados por la Administración turística competente.

Este apartado resulta merecedor, entre otros, de las siguientes consideraciones:

- Parece ser que el Ayuntamiento renuncia al ejercicio de sus propias competencias, al trasladar al Consejo Insular de Eivissa la potestad de autorizar o prohibir usos distintos al turístico.

- Se desconoce en qué precepto legal se ampara el Ayuntamiento para conferir esta potestad al Consejo Insular de Eivissa.

- El Ayuntamiento obvia los postulados de la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, y no tiene en cuenta que ya no resulta justificado el mantenimiento de la autorización turística y, por lo tanto, el control de la calidad y de la excelencia turísticas encuentra acomodo en el procedimiento de declaración responsable de inicio de la actividad. Así mismo, tampoco resulta justificable una duplicidad en los trámites administrativos.

- A resultas de la entrada en vigor del Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa pasa a ser un trámite posterior a la obtención de la licencia urbanística.

- Y ahora una cuestión de orden práctico: Cómo puede el servicio de ordenación turística autorizar una actividad ajena a su ámbito de actuación?

O más en detalle, qué resulta necesario para poder autorizar, por ejemplo, una peluquería o una tienda de ropa, si la normativa turística y, más concretamente, el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el cual se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, como también la declaración responsable de inicio de las actividades, no las incluye dentro de su ámbito objetivo de aplicación.

En cualquier caso, se recuerda que la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, prescribe la observancia del principio de uso exclusivo en su artículo 16, que dice textualmente:

‘Artículo 16. Principio de uso exclusivo.

Los establecimientos indicados en el artículo anterior quedan sujetos al principio de uso exclusivo. Se entiende como principio de uso exclusivo la sumisión del proyecto autorizado por la administración al uso turístico solicitado.

A tal efecto, no se autorizarán proyectos en los que se soliciten dos o más usos turísticos de alojamientos diferentes. No puede compatibilizarse el uso de alojamiento turístico como el residencial, industrial, administrativo o comercial independiente. No supondrá infracción de este principio la comercialización del establecimiento a través del aprovechamiento por turnos.’

La vigencia de este principio comporta la incompatibilidad del uso de alojamiento turístico con cualesquiera otros usos. Además, este principio también es acogido en el Decreto 42/1997, de 14 de marzo, por el cual se aprueba el Plan de ordenación de la oferta turística de las islas de Eivissa y Formentera (POOT) y resulta obligada su traslación a los planeamientos municipales. En este sentido, el artículo 8 -referido a la regulación de los usos- establece:

‘Artículo 8 Regulación de los usos

2. Los instrumentos de planeamiento, puesto que asignan unos usos detallados, deberán aclarar taxativamente si en una parcela es posible la implantación de un uso de alojamiento turístico o de un uso residencial no destinado a explotación turística y no se admite la posibilidad que se puedan implantar indistintamente uno o el otro. Con esta finalidad, no podrán definirse calificaciones que determinen como admisibles ambos usos: tendrán que determinar admisible un uso y declarar prohibido el otro.’

2.2. Observaciones al contenido de la Memoria informativa y justificativa.

2.2.1. La presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad turística es posterior a la obtención de la licencia urbanística.

A en el apartado b) del punto 3.3.1. Usos turísticos del párrafo 3.6. Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano se exige previamente a la obtención de la licencia urbanística, la autorización de la administración turística competente. Pues bien, con la entrada en vigor del Decreto 60/2009, se suprime esta exigencia y además la inscripción en el Registro pasa a ser un trámite posterior a la obtención de la licencia urbanística.

2.2.2. Emplear el término adecuado a lo que dispone la normativa turística y remarcar el carácter subordinado del servicio de alojamiento en aquellas instalaciones en las cuales su actividad principal sea ajena a la propiamente turística.

En su punto b.3 del párrafo 5.3.3. Cuadro de definiciones de usos del apartado 5.3.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio se incluyen impropiedades los conceptos "turismo rural, las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, los ofrecimientos complementarios compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico".

El término "turismo rural" es un concepto jurídico indeterminado y en cualquier caso tendrá que precisarse la actividad concreta que se presta. En consecuencia, es más correcto utilizar el término "servicios turísticos en el medio rural" de conformidad con el artículo 1.1.d) del Decreto 60/2009 y, así mismo, siempre distinguir la modalidad específica de servicios turísticos que se prestan de acuerdo con lo que dispone el artículo 9 del propio Decreto 60/2009 -como así se hace en el último párrafo del apartado 5.9 Criterios de las Normas Subsidiarias en el suelo turístico-,

Por otro lado, habrá que tener en cuenta que en el resto de actividades señaladas ""./". las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, los ofrecimientos complementarios compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico", en cualquier caso, tal como resulta de lo que dice el artículo 14 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, que establece el concepto de empresa turística de alojamiento, el servicio de alojamiento que se preste en las instalaciones mencionadas deberá tener un carácter subordinado a la actividad principal:

Artículo 14. Concepto .

2. No se considerarán empresas turísticas de alojamiento aquellas que ejerzan con carácter principal actividades escolares o de enseñanza de modalidades culturales, medioambientales, religiosas o deportivas aunque incluyan en la oferta de servicios el de alojamiento, siempre que este tenga carácter subordinado a la actividad principal. En ningún caso podrán comercializarse turísticamente.

2.2.3. Las prescripciones que establece el punto 5.4.6.- Condiciones del uso de alojamiento turístico del apartado 5.4.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera tienen que observar lo que dispone el propio PTI, no resultante de aplicación el Decreto 60/2009 en aquello que lo contradiga.

Entiendo que el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera tiene carácter prevalente, como norma más específica, sobre lo que dispone el Decreto 60/2009, que tiene por objeto -no olvidemos- cuestiones de cariz procedimental para adaptarse a las exigencias de transposición de la Directiva 2006/123/CE.

En este sentido, al igual que es el PTI el instrumento que prohíbe la instalación de nuevos campings -aunque este tipo de establecimiento se mantiene en la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears (artículos 15, 24 y Disposición adicional quinta)-, también tiene que ser en este instrumento donde se tiene que prever la eventual implantación o prohibición de todos los usos de índole turística en suelo rústico.

En definitiva, las Normas Subsidiarias de Sant Joan de Labritja deben adaptarse a lo que dispone el PTI y no introducir aquellas prescripciones reflejadas en el Decreto 60/2009 que lo contradigan o, todavía más, sólo querer recoger aquellas menciones que entienden más convenientes.

De lo contrario, en el apartado c).- Condiciones de la vivienda turística vacacional del punto 5.4.6.-Condiciones del uso de alojamiento turístico, aunque mencionan el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, olvidan que el régimen ahora vigente es el de declaración responsable y la ulterior inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa. Por lo tanto, sería más correcto emplear la expresión "la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa" y suprimir las referencias a "la autorización previa de la Administración turística".



2.2.4. La presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad turística es posterior a la obtención de la licencia urbanística, sin perjuicio de la obtención en primer lugar de la declaración de interés general del proyecto al tratarse de suelo rústico.

En cuanto al apartado 5.9. Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo rústico, hay que volver a recordar lo que se ha señalado en el comentario enumerado como 2.2.1: Con la entrada en vigor del Decreto 60/2009, se suprime la exigencia de obtener la autorización turística previa y además la inscripción en el Registro pasa a ser un trámite posterior a la obtención de la licencia urbanística. Como ya resulta patente, será condición sine qua non que el proyecto obtenga la preceptiva declaración de interés general de la CIOTUPHA.

2.2.4. Prevalencia en la aplicación del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera cuando el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, lo contradiga.

Tiene que volver a insistirse en lo que ya se ha comentado en el apartado 2.2.3 y, en consecuencia, los parámetros a observar en el punto 5.9.4. -en relación con los usos turísticos en suelo rústico- son los siguientes que prevé el PTI en su Norma 11 Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en suelo rústico:

Punto 1.3.a: La superficie mínima de parcela para agroturismos es de 25.000 m<sup>2</sup>.

Punto 1.4: El número máximo de unidades de alojamiento será de 25, con un máximo de 50 plazas, para el hotel rural, y de 12, con un máximo de 24 plazas, para el agroturismo.

i. El informe se redactó con posterioridad al acuerdo de suspensión de fecha 03.03.2009, por lo que lo en él señalado no se recogió en el citado acuerdo. En cualquier caso, se remite a criterio de la CIOTUPHA la inclusión de la siguiente prescripción:

En relación con la regulación del uso turístico:

- a. Las actividades no precisarán de autorización previa de la Administración turística resultando la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos un trámite posterior a la licencia urbanística.
- b. Las referencias a la preceptiva autorización de la Conselleria de Turisme se entenderán sustituidas por las relativas a la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos
- c. No será necesaria la autorización previa de la Administración turística competente para permitir, en las zonas T, usos distintos del de alojamiento turístico.
- d. Las determinaciones del PTI en relación con los usos turísticos en suelo rústico prevalecerán sobre las fijadas en el Decreto 60/2009.

1.4 Departamento de Política Territorial y Agrícola. 12.05.2010.

‘Visto el documento de referencia, y en particular el punto 5.5.- Condiciones de las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y régimen de unidades mínimas de cultivo en el que se hace referencia a las condiciones establecidas por el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el cual se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02).

Dado que se introducen modificaciones con respecto al articulado del mencionado Decreto.

Dado que una vez completado el expediente se solicitará, de acuerdo con el artículo 34.3, de la Ley 6/1997, del suelo rústico, el informe de la Administración competente en materia de agricultura.

Dado que el informe de la administración competente en materia de agricultura se tiene que referir a las condiciones establecidas en el mencionado Decreto .

Conclusiones

Modificar el punto 5.5 en el sentido de recoger literalmente el articulado del Decreto 147/2002 o al menos introducir los siguientes cambios en la redacción del documento:

c).- Procedimiento y documentación

- Presentación por el interesado de la solicitud ante el Ayuntamiento.
- Certificado de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias.
- Memoria justificativa sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, del suelo rústico, y el artículo 5 del Decreto 147/2002, emitida por técnico competente.
- Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 5 del mencionado Decreto.

d).- Condiciones de la autorización

- Para explotaciones ganaderas intensivas la superficie construida será la justificada sobre proyecto según el número de animales y la legislación vigente. Será necesario justificar que la actividad proyectada tendrá viabilidad económica.’

i. El informe se refiere a apartado de la Memoria justificativa y se redactó con posterioridad al acuerdo de suspensión de fecha 03.03.2009, por lo que lo en él señalado no se recogió en el citado acuerdo. En cualquier caso, se remite a criterio de la CIOTUPHA la inclusión de la siguiente prescripción:

En relación con las autorizaciones de construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, los correspondientes proyectos deberán incluir:

- a. Memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, de suelo rústico, y del artículo 5 del Decreto 147/2002, redactada por técnico competente
- b. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas por el artículo 5 del decreto 147/2002
- c. Justificación de la viabilidad económica de la actividad proyectada.
- d. En el caso de explotaciones ganaderas intensivas, justificación de la superficie construida según el número de animales y la legislación vigente.
- e. Certificado de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias.

1.5 Departamento de actividades. 20.04.2011.

‘1. Consideración previa.

La Ley 16/2006 de 17 de octubre regula, en el marco de competencias de la CAIB, el régimen jurídico y el procedimiento de intervención administrativa de las actividades de titularidad pública o privada así como las condiciones de los establecimientos que acogen estas actividades. A los efectos de la citada ley se entiende por actividad el conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejerce o explota en un centro, local, espacio acotado o establecimiento.

En particular: el artículo 13 establece las condiciones generales de funcionamiento de las actividades e instalaciones y de ejecución de proyectos; el artículo 18 establece las condiciones técnicas generales para los proyectos técnicos; el artículo 23 establece el requisito de concordancia del permiso de instalación y de la licencia de edificación y uso del suelo; el artículo 27 regula la modificación y transmisión de actividades; el Título IV establece el procedimiento aplicable en las actividades permanentes; el Título V establece el procedimiento aplicable en las actividades no permanentes; el Título VI regula las infracciones y sanciones.

Así mismo hay que tener en cuenta las clases de autorizaciones y licencias que establece el artículo 180 del Título VIII, Intervención administrativa en la actividad privada, de la ley 20/2006, de 15 de diciembre, de régimen local:

- a. licencias urbanísticas para la realización de actos de edificación y uso del suelo de acuerdo con la normativa urbanística que sea aplicable.
- b. licencia ambiental para las actividades e instalaciones que sean susceptibles de causar molestias o daños a las personas, a los bienes o al medio ambiente, cuando estén sujetos a intervención municipal de acuerdo con la legislación aplicable.
- c. licencias integradas de actividades.
- d. licencias de ocupación, que se han de exigir para la primera utilización de los edificios y la modificación de su uso, cuando no sea necesario la de apertura.
- e. autorizaciones o licencias para la utilización o la ocupación de bienes del dominio público local.
- f. otros de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos locales.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Sant Joan de Labritja realizan una regulación cuidadosa de los usos del suelo y la edificación pero, en cambio, en su desarrollo parece que sólo se consideran las licencias de edificación de viviendas.

En el caso de edificaciones y usos del suelo determinados y que no sean viviendas, el artículo 23 de la Ley 16/2006 establece el requisito de concordancia del permiso de instalación y de la licencia de edificación y uso del suelo.

Por lo tanto, y de acuerdo con la experiencia acumulada en el Departamento de Actividades del Consejo Insular de Eivissa, entendemos que se debería informar de forma clara en las presentes normas urbanísticas de este hecho para evitar gastos y trámites innecesarios tanto a los particulares como las administraciones públicas por el hecho usual de otorgar licencias de edificación y uso del suelo para usos determinados distintos de la vivienda sin disponer del preceptivo y previo PERMISO DE INSTALACIÓN, así como para la concesión de Certificados Finales de Obra municipales en edificaciones construidas para un uso determinado no vivienda sin disponer de la preceptiva Licencia Municipal de Apertura y Funcionamiento (lo cual permite al promotor obtener cédula de habitabilidad y contratar el suministro de servicios sin disponer de la correspondiente Licencia de Apertura).

La licencia municipal que autoriza el ejercicio de un determinado uso (ACTIVIDAD) es la LICENCIA MUNICIPAL DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO.

Sin perjuicio de la necesidad de regular los usos del suelo y la edificación, se recuerda que en el caso de usos distintos al de vivienda, el permiso de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento, tramitados de acuerdo con la ley 16/2006, son

requisitos indispensables para el ejercicio de las actividades, es decir, la licencia municipal de apertura y funcionamiento faculta para el ejercicio del uso (distinto de la vivienda).

## 2. NNS DEL PLANEAMIENTO DE SANT JOAN DE LABRITJA: MEMORIA INFORMATIVA

De acuerdo con el apartado anterior, consideraciones previas, entendemos que se debería incluir un apartado llamado:

### 12BIS. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 16/2006, DE 17 DE OCTUBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS INTEGRADAS DE ACTIVIDAD DE LAS ILLES BALEARS

12BIS.1 Definición de actividad

12BIS.2 Condiciones generales de funcionamiento de las actividades e instalaciones y de ejecución de proyectos

12BIS.3 Condiciones técnicas generales para los proyectos técnicos

12BIS.4 Concordancia del permiso de instalación y de la licencia de edificación y uso del suelo

12BIS.5 Modificación y transmisión de actividades

12BIS.6 Procedimiento aplicable a las actividades permanentes

12BIS.7 Procedimiento aplicable a las actividades no permanentes

12BIS.8 Infracciones y sanciones

También en el apartado 03.- SUELO URBANO, artículos 3.4 Condiciones de las licencias en suelo urbano, añadiría:

‘Así mismo para usos determinados distintos del de vivienda se debe obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo. No se podrán ocupar dichas edificaciones hasta que se disponga de la correspondiente Licencia de Apertura y Funcionamiento de la actividad, de acuerdo con el procedimiento que establece la citada Ley, para usos distintos de la vivienda’

I en el apartado 05.- SUELO RÚSTICO, añadiría el apartado:

#### 5.10 Condiciones establecidas por la Ley de actividades

Para usos determinados distintos del de vivienda se debe obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo, considerando las excepciones previstas por la normativa de desarrollo en materia de explotaciones agrícolas. No se podrán ocupar dichas edificaciones hasta que se disponga de la correspondiente Licencia de Apertura y Funcionamiento de la actividad, de acuerdo con el procedimiento que establece la citada Ley, para usos distintos de la vivienda.’

## 2. NNS SANT JOAN DE LABRITJA: NORMAS URBANÍSTICAS

### 2.1 TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.1.1 CAPÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.04 Condiciones para poder edificar en suelo urbano, añadiría:

(...) 11. Para usos determinados distintos del de vivienda de debe obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

Artículo 2.4.03 Edificación en suelo urbanizable, añadiría: Para usos determinados distintos del de vivienda se debe obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

### 2.2 TÍTULO IV INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### 2.2.1 Capítulo I: Competencia y formas de intervención

Artículo 4.1.02 Actos sujetos a licencia urbanística, añadiría: Para usos determinados distintos del de vivienda se debe obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

Artículo 4.1.03 Procedimiento y competencia para el otorgamiento de licencias, añadiría: (...)

4. Actividades Para usos determinados distintos del de vivienda el procedimiento para obtener la autorización de ejecución y ocupación está regulado en la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

Artículo 4.1.05 Licencias de parcelación o segregación, añadiría: ‘En caso de división o segregación de locales de uso indeterminado no se otorgará licencia si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.’

Artículo 4.1.07 Licencias para obras de edificación, añadiría: Para usos determinados distintos del de vivienda se debe obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con la documentación técnica y el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

(...) 8. Para usos distintos de la vivienda, Proyecto técnico redactado de acuerdo con las prescripciones que establece el Título I del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

Artículo 4.1.08 Licencias para obras menores, añadiría: Para usos determinados distintos del de vivienda se debe obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con la documentación técnica y el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen

jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo. (...) a)(...) - Para usos distintos de la vivienda, Proyecto técnico redactado de acuerdo con las prescripciones que establece el Título I del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

Artículo 4.1.10 Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo, añadiría: (...) 3. Actividades Para usos distintos de la vivienda, en materia de actividades, el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento aplicable a las actividades permanentes para la obtención del Permiso municipal de instalación.

Artículo 4.1.11 Iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras, añadiría:

Por usos distintos de la vivienda la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento de iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad del Permiso municipal de instalación de actividad.

Artículo 4.1.12 Modificación de las licencias de obras, añadiría: Para usos distintos de la vivienda la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento de modificación del Permiso municipal de instalación de actividad.

Artículo 4.1.13 Cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización, añadiría: (...) d) Para usos distintos de la vivienda: Certificación de ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de las actividades permanentes, de acuerdo con el Título V de el Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

Artículo 4.1.14 Licencias de actividades, añadiría: Observación previa: el término licencia de actividad conduce a confusión, se tendría que hablar de Permiso municipal de instalación y de Licencia de apertura y funcionamiento. (...) 2. d) La documentación que establece el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, del régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, en función del tipo de actividad permanente (inocua, menor o mayor).

Artículo 4.1.15 Órdenes de ejecución y suspensión de obras En materia de actividades, usos distintos de la vivienda, el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador.

#### 2.2.2 Capítulo II La disciplina urbanística

Artículo 4.2.01 Objeto y formas de intervención, añadiría: En materia de actividades, usos distintos de la vivienda, el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador.

Artículo 4.2.02 Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción, añadiría: En materia de actividades, usos distintos de la vivienda, el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador.

### 2.3 TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

#### 2.3.1 Capítulo I Normas aplicables a todos los tipos de edificación

Artículo 5.1.13 Condiciones medioambientales de las edificaciones, añadiría: c) Certificación energética de acuerdo con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el cual se aprueba el Procedimiento básico por la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

#### 2.3.2 Capítulo II: Normas reguladoras de los usos

Artículo 5.2.01 Objeto, aplicación y estructura general de los usos, añadiría: (...) 2.- Aplicación (...)

En el caso de usos distintos al de vivienda, el permiso de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento, tramitados de acuerdo con la ley 16/2006, son requisitos indispensables para el ejercicio de las actividades, es decir, la licencia municipal de apertura y funcionamiento faculta para el ejercicio del uso determinado distinto de la vivienda.

2.3.3 Capítulo VII Aparcamientos A pesar de no ser obligatorio, en edificios exclusivamente de viviendas con aparcamientos (artículo 23.2 ley 16/2006) y de acuerdo con la experiencia acumulada en el Departamento de Actividades del Consejo Insular de Eivissa, se recomienda adjuntar con el proyecto básico de la edificación el proyecto de instalación del aparcamiento de acuerdo con los requisitos que establece el artículo 18 de la ley 16/2006, para así evitar incoherencias entre la licencia de obras de la edificación y el permiso de instalación del aparcamiento (tramitado a posteriori).

### 2.4 TÍTULO VII NORMAS DE PLANEAMIENTO

#### 2.4.1 Capítulo I Normas generales para la redacción de Planes Parciales

Artículo 7.1.02 Contenido documental de los Planes Parciales, añadiría: (...) p) Informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa en relación al cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno de los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores), así como en relación a las condiciones técnicas de los hidrantes, viales de acceso.

Artículo 7.1.03 Criterios de ordenación de los Planes Parciales, añadiría: p) Medidas correctoras de acuerdo con el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa.

#### 2.4.2 Capítulo III Normas generales para los proyectos de urbanización

Artículo 7.3.01 Condiciones de los proyectos de urbanización, añadiría: (...) 1. (...) Así mismo se deberá considerar en relación el cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno de los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores), de acuerdo con el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa. 2 (...) 3 Suministro de agua, riego e hidrantes contra incendios: Dotaciones medianas mínimas:

Serán las establecidas (...) y documento básico SI. 4(...) En relación a la red contra incendios las establecidas por el Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa. 5 (...) 6 Alumbrado público a (...) en concreto, al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

## 2.5 NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

### 2.5.1 Capítulo I Disposiciones de carácter general

Artículo 8.1.01 Ámbito y disposiciones generales, añadiría: (...) 8. En materia de edificación y ocupación de edificaciones vinculadas a usos distintos a la vivienda será también de aplicación el procedimiento de obtención de Permiso municipal de instalación y posterior Licencia de apertura y funcionamiento, ligada a la licencia de edificación y uso del suelo, que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

### 2.5.2 Capítulo II Condiciones generales

Artículo 8.2.03 Condiciones de la edificación, ámbito de aplicación y disposiciones generales, añadiría:

(...) 7 En general y para usos distintos de la vivienda, la licencia de edificación y uso del suelo deberá ir ligada al Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre. Las actividades necesarias para una explotación agraria o vinculadas directamente a la explotación están excluidas de la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento, pero no exentas de la obligatoriedad de inscripción en el Registro de Explotaciones Agrarias; no aplicable a las industrias de transformación agroalimentaria, que mantienen la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento (artículo 3.3 ley 16/2006).

Artículo 8.2.10 Canteras, añadiría: (...) e) Las canteras, la restauración de las mismas u otras actividades permanentes que se pretendan realizar en su emplazamiento son actividades permanentes mayores y deben obtener el preceptivo permiso de instalación y la posterior y preceptiva licencia municipal de apertura y funcionamiento, de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

### 2.5.3 Capítulo III Normas reguladoras de los usos

Artículo 8.3.01 Clasificación y definiciones de los usos, añadiría: (...) 6. Para usos distintos de la vivienda, el permiso de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento, tramitados de acuerdo con la ley 16/2006, son requisitos indispensables para el ejercicio de las actividades, es decir, la licencia municipal de apertura y funcionamiento faculta para el ejercicio del uso (distinto de la vivienda).

## 2.6 ANEXO IV ACTIVIDADES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO QUE SE INCORPORAN AL PLANEAMIENTO

Añadiría: (...) Su incorporación al planeamiento no los exonera de la obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Apertura y Funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

## 2.7 OTRAS CONSIDERACIONES A LAS NNSS

Se debería incluir la definición de actividad de acuerdo con la ley 16/2006 (conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejerce o explota en un centro, local, espacio acotado o establecimiento). Así como indicar claramente que la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula, en el marco de competencias de la CAIB, el régimen jurídico y el procedimiento de intervención administrativa de las actividades de titularidad pública o privada así como las condiciones de los establecimientos que acogen estas actividades.

De acuerdo con el artículo 23 de la ley 16/1006 cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre deberá otorgarse, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 23.1 ley 16/2006).

Debería preverse la instalación de recogida selectiva de RSU (tanto contenedores en superficie como enterrados) de acuerdo con las prescripciones que establece la ley 6/1998 de residuos y el PDS de RSU de Eivissa y Formentera.

Las estaciones radioeléctricas son actividades permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006 y, por lo tanto, sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV.

La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requiere el permiso de instalación con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.'

i. El informe transcrito se redactó con posterioridad al acuerdo de suspensión de fecha 03.03.2009, por lo que lo en él señalado no se recogió en el citado acuerdo. En cualquier caso, se remite a criterio de la CIOTUPHA la inclusión de la siguiente prescripción:

1 Con carácter general:

a. Tienen la consideración de actividad el conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejerce o explota en un centro, local, espacio acotado o establecimiento, siendo su régimen jurídico, el procedimiento de intervención

administrativa de las de titularidad pública o privada, así como las condiciones de los establecimientos que las acogen, el definido por la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

b. Las referencias en las NNUU a las licencias de actividades deberán entenderse referidas a los permisos municipales de instalación y a las licencias de apertura y funcionamiento que dicha Ley regula.

c. Las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador en materia de actividades, para usos distintos de la vivienda, serán las establecidas en el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley.

2 Para usos determinados distintos del de vivienda y previamente a la concesión de la licencia de edificación y uso del suelo, deberá obtenerse permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, no pudiendo ocuparse dichas edificaciones hasta que se disponga de la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento de la actividad.

3 La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requiere el permiso de instalación con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

4 Las actividades necesarias por la explotación agraria o vinculadas directamente a la misma estarán excluidas de la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento, pero no están exentas de la obligatoriedad de inscripción en el Registro de Explotaciones Agrarias. Lo anterior no resultará aplicable a las industrias de transformación agroalimentaria, que tienen la obligación de solicitar y obtener el correspondiente permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento.

5 Las estaciones radioeléctricas estarán sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV de la Ley 11/2006.

6 Las canteras, su restauración u otras actividades permanentes que se pretendan realizar a su emplazamiento, deberán obtener el preceptivo permiso de instalación y la posterior y preceptiva licencia municipal de apertura y funcionamiento.

7 Previa la licencia de edificación y uso del suelo de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, deberá obtenerse el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales.

8 No podrá autorizarse la división o segregación de locales de uso indeterminado si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la Ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

9 Para la obtención de cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización de edificaciones con usos distintos del de vivienda, deberá aportarse certificación de ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de las actividades permanentes, de acuerdo con el Título V del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

10 Los Planes Parciales deberán incorporar informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa en relación al cumplimiento del CTE DB SI 5, así como en relación a las condiciones técnicas de los hidrantes, viales de acceso, etc.

11 Los Proyectos de urbanización deberán:

a. Contener memoria justificativa del cumplimiento del CTE DB SI 5 que deberá ser ajustarse a lo señalado en el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa.

b. Dimensionar las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios de acuerdo con las dotaciones mínimas definidas por el documento básico SI.

c. Definir el alumbrado público de forma ajustada a lo señalado por el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

d. Prever las instalaciones de recogida selectiva de RSU (tanto contenedores en superficie como enterrados) de acuerdo con las prescripciones que establece la ley 6/1998 de residuos y el PDS de RSU de Eivissa y Formentera.

12 Además de lo anterior:

a. Las edificaciones deberán contar con certificación energética de acuerdo con el RD 47/2007, de 19 de enero, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

b. Para la obtención de licencia municipal de edificios exclusivamente de viviendas en los que se prevea aparcamiento, deberá adjuntarse junto con el proyecto básico el proyecto de instalación del aparcamiento, de acuerdo con los requisitos que establece el artículo 18 de la Ley 16/2006.

2 En relación con el proyecto, se solicitaron, además de los anteriores, informes de los siguientes Departamentos del Consell que, a la fecha de redacción de este informe no constan en el expediente:

Departamento de Política Empresarial  
Departamento de Política Deportiva  
Departamento de Política Social

Departamento de Gobierno Corporativo  
Departamento de Política Educativa

3 Consta en el expediente el informe a que se refiere el artículo 117.2 de la Ley de costas, emitido en fecha 26.04.2010 por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre, que se emite en sentido favorable siempre que se prescriba que:

a. Deben subsanarse los errores en el grafiado del DPMT, servidumbres y zona de influencia derivados del desplazamiento hacia el interior de la línea del DPMT entre otras en las zonas de:

- Clot de sa Mata, Penyal de s'Aguila, Racó de Na Xemena, Punta de sa Creu, Punta Negra, Raconet des Guix, sa Mesquita, es Quintalar, Racó de sa Talaia.

- Sa Galera, Cap Blanc de Portinatx, Punta de ses Formigues, Punta des Jonc.

b. Debe suprimirse el último párrafo del artículo 2.6.01, referente a la aplicación de la DT 3.2 de la Ley de costas, al no grafiarse tramo alguno al que le pueda ser de aplicación.

i. En el acuerdo deberá prescribirse lo señalado en el informe.

#### 4 OTRA DOCUMENTACIÓN

1 Constan asimismo en el expediente:

1.1 Escrito de D .../... de fecha 02.03.2010 en representación de Zigurat EMH 5 SL, en que solicita se mantenga la delimitación de suelo urbano de Na Xemena aprobada en 1991.

1.2 Escrito de fecha 08.04.2010, de D .../... en representación asimismo de Zigurat EMH 5 SL en que solicita se deniegue la ordenación establecida para el núcleo de Na Xemena y:

a. Se analice la propuesta alternativa.

b. Se prevean los medios económicos

c. Se suspenda cautelarmente la tramitación.

d. Se de traslado del escrito a la CBMA y al Ayuntamiento.

1.3 Escrito de fecha 30.04.2010, de D .../... en representación de Atlántica XXI Investments SL, en que solicita se deniegue la aprobación definitiva de las determinaciones de las NNSS relativas a la UA-2PO, que únicamente incluye una parte de la finca .../..., por estimar concurren en la ordenación definida vicios de ilegalidad al considerar:

a. Arbitraria e injusta la delimitación de la UA, al excluir un EL-P colindante y no permitir el justo reparto de beneficios y cargas.

b. Un fraude de ley la previsión de los EL-PR definidos.

c. Inecesaria y lesiva la previsión de un nuevo vial.

1.4 Alegaciones de fecha 10.05.2010, de D .../..., en las que, como propietario de la parcela denominada Can .../... de la Cala de Sant Vicent, solicita:

a. Sea considerada suelo urbano consolidado y solar, por contar con los servicios urbanísticos básicos.

b. Se la excluya de la UA-1SV, al haberse incluido en la misma terrenos afectados por la servidumbre de costas que hasta entonces constituían una UA independiente.

1.3 Escrito municipal de fecha 22.03.2011 en que se señala que:

a. En relación con la resolución adoptada en fecha 22.09.2010 por el Subcomité especializado de Xarxa Natura 2000 y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, ha solicitado la apertura del procedimiento de resolución de discrepancias en dicho artículo contemplado.

b. Entendiendo que la modificación propuesta no puede entenderse afecte significativamente a la estructura y ordenación del término se solicita se continúe la tramitación de las NNSS procediéndose, en su caso, a la aprobación definitiva de las mismas.

#### 5 RESUMEN

A la vista de:

a. Lo señalado en el escrito municipal de fecha 22.03.2011 y a lo expresado por los representantes municipales en cuanto a la necesidad urgente de contar con normativa urbanística clara en los enclaves costeros que derivan de los suelos de reserva urbana contemplados en el PGOU.

b. La imposibilidad de proceder a la aprobación definitiva de las determinaciones de ordenación de los terrenos incluidos en los conjuntos histórico artísticos sin contar con informe favorable de Patrimonio.

Se estima podría optarse por una aprobación parcial del planeamiento en el siguiente sentido:

1.- Aprobar definitivamente, excepto en los ámbitos a que el apartado 2 de éste resumen se refiere, las NNSS de planeamiento del municipio de Sant Joan de Labritja, con las siguientes prescripciones:

1.1 La ordenación de las edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico y vinculadas a actividades industriales o de servicios deberá ser objeto de Plan especial, aplicándose hasta entonces el régimen general definido por el PTI.

1.2 En relación con las determinaciones derivadas de las de la Ley 11/2005:

a. La aplicación de lo señalado por el artículo 4.1.c de dicha Ley no resultará factible hasta tanto se defina la regulación pormenorizada de su aplicación, ampliando lo regulado en el apartado 2 del artículo 8.2.03 de las NNUU.

b. Debe eliminarse el apartado 4 del artículo 8.2.04 de las NNUU que regula la posibilidad de agrupación de las edificaciones que contemplaba el derogado artículo 5 de la Ley.

1.3 En la totalidad de actuaciones en que se produzcan residuos de construcción o demolición, éstos deberán ser trasladados a vertederos autorizados.

1.4 Como consecuencia de lo señalado en el acuerdo de la CBMA de fecha 31.10.2008, por el que se informa favorablemente la Memoria ambiental de las NNSS:

a. En el plazo máximo de un año deberá aportarse a la DG de Recursos Hídricos y al ABAQUA la información que en dicho acuerdo se relaciona.

b. Deberán cumplimentarse las medidas relativas a riesgos que en los apartados c, d, e, y f del acuerdo se señalan.

c. No se admitirán nuevos crecimientos urbanísticos hasta tanto no se asegure la disponibilidad de recursos hídricos y la suficiencia y adecuación de los sistemas de saneamiento, en términos de calidad y cantidad, según informe de la Administración hidráulica.

1.5 Como consecuencia de lo señalado en el acuerdo de la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico Artístico de fecha 02.06.2010:

a. Deben añadirse los artículo 8.2.13 y 4.3.05 cuyo contenido se especifica en el acuerdo.

b. Deben añadirse los Anexos V, relativo a la adaptación a las determinaciones de la Ley 12/1998, y Anexo VI. Catálogo, que tendrá la consideración de documento base inicial que deberá ser completado y en cuyas fichas deberán introducirse las correcciones que en el acuerdo se detallan.

c. Toda actuación en los espacios libres públicos y privados incluidos en los Conjuntos debe ser sometida a informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA

d. Toda actuación en los bienes patrimoniales deberá ir acompañada de la correspondiente documentación técnica histórica y arqueológica.

e. Toda actuación en los pavimentos y mobiliario urbano en el ámbito de los Conjuntos debe ser sometida a informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA

1.6 Las actuaciones en zonas forestales deberán ajustarse a lo señalado en el CTE.

1.7 En relación con las carreteras titularidad del Consell Insular:

a. Ningún cuerpo o elemento saliente de la edificación podrá volar sobre el dominio público de las mismas.

b. La totalidad de actuaciones en las zonas de dominio público y servidumbre de las mismas deberán respetar lo señalado en los artículos 33, 35 y 36 de la Ley 5/1990 de carreteras.

c. Los proyectos y actuaciones que les afecten deberán ser objeto de informe previo del Departamento de Carreteras del Consell.

1.8 En relación con la regulación del uso turístico:

a. Las actividades no precisarán de autorización previa de la Administración turística resultando la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos un trámite posterior a la licencia urbanística.

b. Las referencias a la preceptiva autorización de la Conselleria de Turisme se entenderán sustituidas por las relativas a la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

c. No será necesaria la autorización previa de la Administración turística competente para permitir, en las zonas T, usos distintos del de alojamiento turístico.



d. Las determinaciones del PTI en relación con los usos turísticos en suelo rústico prevalecerán sobre las fijadas en el Decreto 60/2009 o normativa que lo sustituya.

1.9 En relación con las autorizaciones de construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, los correspondientes proyectos deberán incluir:

a. Memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, de suelo rústico, y del artículo 5 del Decreto 147/2002, redactada por técnico competente.

b. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas por el artículo 5 del decreto 147/2002.

c. Justificación de la viabilidad económica de la actividad proyectada.

d. En el caso de explotaciones ganaderas intensivas, justificación de la superficie construida según el número de animales y la legislación vigente.

e. Certificado de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias.

1.10 En relación con la regulación de las actividades:

1 Con carácter general:

a. Tienen la consideración de actividad el conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejerce o explota en un centro, local, espacio acotado o establecimiento, siendo su régimen jurídico, el procedimiento de intervención administrativa de las de titularidad pública o privada, así como las condiciones de los establecimientos que las acogen, el definido por la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

b. Las referencias en las NNUU a las licencias de actividades deberán entenderse referidas a los permisos municipales de instalación y a las licencias de apertura y funcionamiento que dicha Ley regula.

c. Las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador en materia de actividades, para usos distintos de la vivienda, serán las establecidas en el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley.

2 Para usos determinados distintos del de vivienda y previamente a la concesión de la licencia de edificación y uso del suelo, deberá obtenerse permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, no pudiendo ocuparse dichas edificaciones hasta que se disponga de la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento de la actividad.

3 La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requiere el permiso de instalación con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

4 Las actividades necesarias por la explotación agraria o vinculadas directamente a la misma estarán excluidas de la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento, pero no están exentas de la obligatoriedad de inscripción en el Registro de Explotaciones Agrarias. Lo anterior no resultará aplicable a las industrias de transformación agroalimentaria, que tienen la obligación de solicitar y obtener el correspondiente permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento.

5 Las estaciones radioeléctricas estarán sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV de la Ley 11/2006.

6 Las canteras, su restauración u otras actividades permanentes que se pretendan realizar a su emplazamiento, deberán obtener el preceptivo permiso de instalación y la posterior y preceptiva licencia municipal de apertura y funcionamiento.

7 Previa la licencia de edificación y uso del suelo de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, deberá obtenerse el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales.

8 No podrá autorizarse la división o segregación de locales de uso indeterminado si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la Ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

9 Para la obtención de cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización de edificaciones con usos distintos del de vivienda, deberá aportarse certificación de ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de las actividades permanentes, de acuerdo con el Título V del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

10 Los Planes Parciales deberán incorporar informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa en relación al cumplimiento del CTE DB SI 5, así como en relación a las condiciones técnicas de los hidrantes, viales de acceso, etc.

11 Los Proyectos de urbanización deberán:

a. Contener memoria justificativa del cumplimiento del CTE DB SI 5 que deberá ser ajustarse a lo señalado en el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa.

b. Dimensionar las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios de acuerdo con las dotaciones mínimas definidas por el documento básico SI.

c. Definir el alumbrado público de forma ajustada a lo señalado por el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

d. Prever las instalaciones de recogida selectiva de RSU (tanto contenedores en superficie como enterrados) de acuerdo con las prescripciones que establece la ley 6/1998 de residuos y el PDS de RSU de Eivissa y Formentera.

12 Además de lo anterior:

a. Las edificaciones deberán contar con certificación energética de acuerdo con el RD 47/2007, de 19 de enero, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

b. Para la obtención de licencia municipal de edificios exclusivamente de viviendas en los que se prevea aparcamiento, deberá adjuntarse junto con el proyecto básico el proyecto de instalación del aparcamiento, de acuerdo con los requisitos que establece el artículo 18 de la Ley 16/2006.

1.11 En relación con el cumplimiento de la legislación de costas:

1 Deben subsanarse los errores en el grafiado del DPMT, servidumbres y zona de influencia derivados del desplazamiento hacia el interior de la línea del DPMT, entre otras, en las zonas de:

a. Clot de sa Mata, Penyal de s'Agua, Racó de Na Xemena, Punta de sa Creu, Punta Negra, Raconet des Guix, sa Mesquita, es Quintalar, Racó de sa Talaia.

b. Sa Galera, Cap Blanc de Portinatx, Punta de ses Formigues, Punta des Jonc.

2 Debe suprimirse el último párrafo del artículo 2.6.01, referente a la aplicación de la DT 3.2 de la Ley de costas, al no grafiarse tramo alguno al que le pueda ser de aplicación.

2.- Suspender la aprobación definitiva de las NNSS en los ámbitos que a continuación se relacionan y hasta tanto no se subsanen las deficiencias que respecto de cada uno de ellos se señalan:

2.1 Los terrenos calificados como ANEI e incluidos en la Xarxa Natura 2000, hasta tanto no se incorporen las condiciones señaladas en el acuerdo del Subcomité de Xarxa Natura 2000 de la CMAIB de fecha 22.09.2010 o, en su caso, las que resulten de la resolución del procedimiento de discrepancia abierto por el Ayuntamiento en aplicación de lo señalado por el artículo 92 de la Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

2.2 Los ámbitos de suelo urbano incluidos en las delimitaciones de los Conjuntos Histórico Artísticos de las iglesias de Sant Joan de Labritja y de Sant Llorenç de Balàfia, y los ubicados en el núcleo de Sant Miquel de Balansat e incluidos en a la UA-01SM o afectados por la previsión de la vía de enlace proyectada a través de dicho núcleo, hasta tanto la ordenación que se defina para ellos sea informada favorablemente por la CIOTUPHA.

2.3 El ámbito de suelo rústico incluido en la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de la iglesia de Sant Vicent de sa Cala, hasta tanto no se elimine la calificación de núcleo rural y la ordenación que se defina para ellos sea informada favorablemente por la CIOTUPHA.

2.4 Los terrenos incluidos en:

a. Las UA-02PSM y UA-03PSM, hasta tanto no se excluyan del ámbito de las mismas los terrenos no transformados calificados como ANEI y se informe favorablemente por la CIOTUPHA la inclusión de terrenos con pendiente mayor del 20 %.

b. La UA-02SV, hasta tanto no se excluyan de dicha UA los terrenos con pendientes superiores al 40 % que ahora se reclasifican como suelo urbano.'

11.- La presente revisión del planeamiento general del municipio de Sant Joan de Labritja, a través de Normas Subsidiarias comporta por definición, y de acuerdo con el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y de la clasificación del suelo. El planificador no se encuentra vinculado en precedentes determinaciones y, por lo tanto, la determinación de si un suelo es urbano, o no, viene impuesta, en nuestro caso, por la concurrencia, o no, de los exigentes requisitos establecidos en el art. 1 -concepto de suelo urbano- de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears y no depende, por lo tanto de un acto voluntarista de la administración.

En este sentido, las presentes NNSS parten, en cuanto al suelo urbano de lo así delimitado en el proyecto de delimitación de suelo urbano (PDSU) del término municipal de Sant Joan de Labritja, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 17 de febrero de 2005 (BOIB núm. 49, de 29-03-2005). Las presentes NNSS recogen aquella delimitación. No obstante lo anterior, de la documentación gráfica de las presentes NNSS se ha detectado que en el límite oeste del núcleo de Portinatx se ha sacado de la delimitación de suelo urbano de las NNSS una pequeña parte de terrenos, sin que en las NNSS aparezca ninguna referencia o motivación. Por lo que, como sea que según la Jurisprudencia si se desclasifica un suelo urbano, este hecho debe motivarse expresamente en el propio plan, y a falta de esta motivación, deberá mantenerse la clasificación como suelo urbano de estos terrenos. El representante del municipio de Sant Joan de Labritja presente en la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo (PTOTU) se manifiesta conforme.

12.- El artículo 36.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears (LPHIB) dispone: “2. Cuando se trate de conjunto histórico, jardín histórico, lugar histórico, lugar de interés etnológico, zona arqueológica o zona paleontológica, el Ayuntamiento correspondiente tendrá que elaborar un plan especial de protección o un instrumento urbanístico de protección, o adecuar un plan vigente, que cumpla las exigencias de esta ley..../...?, y en este sentido, el Departamento de Patrimonio del Consejo, no ha informado favorablemente determinadas cuestiones normativas de las NNSS relativas a los conjuntos históricos declarados en el municipio entendiendo que no se cumplimenta este artículo. Lo que supone la suspensión de la aprobación de determinados ámbitos en los conjuntos históricos.

Así mismo, existen determinadas objeciones explicitadas en el informe técnico transcrito respecto a la subsanación por parte de las NNSS de las deficiencias acordadas en el acuerdo de la CIOTUPHA de día 3 de marzo de 2009, la no corrección de las cuales implicará también la suspensión de la aprobación definitiva de determinados ámbitos del término.

De lo anterior se deriva que no se puedan aprobar definitivamente ahora, junto con el resto de las NNSS, las previsiones establecidas a las NNSS para determinados ámbitos del término municipal y se deba proceder a la aprobación definitiva parcial de las NNSS, quedando en suspenso la aprobación de la ordenación de estos ámbitos hasta que no se proceda a subsanar las objeciones y/o se resuelva el procedimiento para la resolución de discrepancias previsto en el artículo 36 y 92 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

La posibilidad de aprobación definitiva parcial de un instrumento de planeamiento se encuentra aceptada por la jurisprudencia en aplicación de los principios de eficacia y economía por la necesidad de aplicarse cuando antes mejor el nuevo planeamiento derivado de las nuevas exigencias del interés público- y del respecto a la autonomía municipal para la gestión de sus intereses, de tal forma que se considera que si al llegar al momento de la aprobación definitiva existen obstáculos puntuales que impidan su emanación con carácter total, lo que más respeta

la autonomía municipal será la inmediata eficacia del plan en todo aquello en que éste resulte viable. El único límite a esta posibilidad lo constituye, como tiene señalado la jurisprudencia, des de un punto de vista objetivo, el que esta suspensión parcial no rompa la coherencia del conjunto, esto es, que se pueda afirmar que los obstáculos que impidan la aprobación definitiva de todo el Pla no afectan al modelo territorial de éste, y en definitiva, des de un punto de vista subjetivo, que la voluntad municipal habría querido lo que se aprueba definitivamente sin contar lo que queda en suspensión.

En este sentido, el propio ayuntamiento ha solicitado en fecha 23 de marzo de 2011 (RGE núm. 6.480) la continuación de la tramitación del procedimiento de aprobación definitiva de las NNSS comunicando que, en fecha 10 de marzo de 2011, había remitido escrito a la Comisión de Medio ambiente de las Illes Balears solicitando la apertura del procedimiento para la resolución de discrepancias previsto en el artículo 36 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

En el supuesto que nos ocupa está claro que, dado el número de ámbitos afectados, la parte de las NNSS que no se puede aprobar ahora definitivamente dista mucho, objetivamente, de poder romper la coherencia del modelo territorial escogido y, subjetivamente, se puede afirmar sin lugar a dudas que la voluntad municipal querría la parte aprobada definitivamente sin contar con la parte rechazada.

13.- Vista la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo (PTOTU) acordada en sesión de día 27 de abril de 2011.

En base a todo lo anterior, la Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA), en la sesión del día 29 de abril de 2011, adopta el siguiente:

#### ACUERDO

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, excepto para los ámbitos que en el apartado Tercero de este acuerdo se contienen, la revisión del planeamiento general del municipio de Sant Joan de Labritja mediante Normas Subsidiarias de planeamiento (expediente de planeamiento PL-01/10) en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de planeamiento urbanístico, con las siguientes prescripciones señaladas por la Ponencia Técnica:

I.- La ordenación de las edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico y vinculadas a actividades industriales o de servicios deberá ser objeto de Plan especial, aplicándose hasta entonces el régimen general definido por el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera (PTI), publicado en el BOIB núm. 50, de 31-03-2005.

II.- En relación con las determinaciones de las Normas Subsidiarias de planeamiento (NNSS) derivadas de los preceptos de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las Islas de Eivissa y Formentera en materia de Ordenación Territorial, Urbanismo y Turismo:

a. La aplicación del señalado por el artículo 4.1.c de esta Ley no resultará factible mientras no se defina la regulación detallada de su aplicación, ampliando lo regulado en el apartado 2 del artículo 8.2.03 de las Normas Urbanísticas (NNUU).

b. Debe eliminarse el apartado 4 del artículo 8.2.04 de las NNUU que regula la posibilidad de agrupación de las edificaciones que contemplaba el derogado artículo 5 de la Ley.

III.- En la totalidad de actuaciones en que se produzcan residuos de construcción o demolición, estos deberán ser trasladados a vertederos autorizados.

IV.- Como consecuencia de lo señalado en el acuerdo de la Comisión Balear de Medio ambiente (CBMA) de fecha 31.10.2008, por el cual se informa favorablemente la Memoria ambiental de las NNSS:

a. En el plazo máximo de un año deberá aportarse a la Dirección general (DG) de Recursos Hídricos y a la Agencia Balear del agua y la Calidad Ambiental (ABAQUA) la información que en aquel acuerdo se relaciona.

b. Deberán cumplimentarse las medidas relativas a riesgos que se señalan en los apartados c, d, e, y f de aquel acuerdo.

c. No se admitirán nuevos crecimientos urbanísticos mientras no se asegure la disponibilidad de recursos hídricos y la suficiencia y adecuación de los sistemas de saneamiento, en términos de calidad y cantidad, según informe de la Administración hidráulica.

V.- Como consecuencia de lo señalado en el acuerdo de la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico Artístico de fecha 02.06.2010:

a. Deben añadirse los artículos 8.2.13 y 4.3.05 con el contenido que se especifica en el acuerdo.

b. Deben añadirse los Anejos V, relativo a la adaptación a las determinaciones de la Ley 12/1998, y Anexo VI. Catálogo, que tendrá la consideración de documento base inicial que deberá ser completado y en cuyas fichas deberán introducirse las correcciones que en el acuerdo se detallan.

c. Toda actuación en los espacios libres públicos y privados incluidos en los Conjuntos debe ser sometida a informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA.

d. Toda actuación en los bienes patrimoniales deberá ir acompañada de la correspondiente documentación técnica histórica y arqueológica.

e. Toda actuación en los pavimentos y mobiliario urbano en el ámbito de los Conjuntos debe ser sometida a informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA.

VI.- Las actuaciones en zonas forestales deben ajustarse a lo señalado en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

VII.- En relación con las carreteras titularidad del Consejo Insular:

a. Ningún cuerpo o elemento saliente de la edificación podrá volar sobre el dominio público de las mismas.

b. La totalidad de actuaciones en las zonas de dominio público y servidumbre de las mismas deberá respetar lo señalado en los artículos 33, 35 y 36 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la CAIB.

c. Los proyectos y actuaciones que les afecten deberán ser objeto de informe previo del Departamento de Carreteras del Consejo.

VIII.- En relación con la regulación del uso turístico:

a. Las actividades no precisarán de autorización previa de la Administración turística resultando la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos un trámite posterior a la licencia urbanística.

b. Las referencias a la preceptiva autorización de la Consejería de Turismo se entenderán sustituidas por las relativas a la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

c. No será necesaria la autorización previa de la Administración turística competente para permitir, en las zonas T, usos diferentes del de alojamiento turístico.

d. Las determinaciones del PTI en relación con los usos turísticos en suelo rústico prevalecerán sobre las fijadas en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística (BOIB núm. 32, de 03-03-2011).

IX.- En relación con las autorizaciones de construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, los correspondientes proyectos deberán incluir:

a. Memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, reguladora del suelo rústico, y del artículo 5 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el cual se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo, redactada por técnico competente.

b. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas por el artículo 5 del decreto 147/2002.

c. Justificación de la viabilidad económica de la actividad proyectada.

d. En el caso de explotaciones ganaderas intensivas, justificación de la superficie construida según el número de animales y la legislación vigente.

e. Certificado de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias.

X.- En relación con la regulación de las actividades:

X.1.- Con carácter general:

a. Tienen la consideración de actividad el conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejerce o explota en un centro, local, espacio acotado o establecimiento, siendo su régimen jurídico, el procedimiento de intervención administrativa de las de titularidad pública o privada, así como las condiciones de los establecimientos que las acogen, el definido por la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

b. Las referencias en las NNUU a las licencias de actividades deberán entenderse referidas a los permisos municipales de instalación y a las licencias de apertura y funcionamiento que esa Ley regula.

c. Las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador en materia de actividades, para usos diferentes de la vivienda, serán las establecidas en el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley.

X.2.- Para usos determinados diferentes del de vivienda y previamente a la concesión de la licencia de edificación y uso del suelo, deberá obtenerse permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, no pudiendo ocuparse estas edificaciones hasta que se disponga de la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento de la actividad.

X.3.- La edificación de nueva planta, reforma o la ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requiere el permiso de instalación con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

X.4.- Las actividades necesarias por la explotación agraria o vinculadas directamente a la misma estarán excluidas de la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento, pero no están exentas de la obligatoriedad de inscripción en el Registro de Explotaciones Agrarias. Lo anterior no resultará aplicable a las industrias de transformación agroalimentaria, que tienen la obligación de solicitar y obtener el correspondiente permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento.

X.5.- Las estaciones radioeléctricas estarán sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV de la Ley 11/2006.

X.6.- Las canteras, su restauración u otras actividades permanentes que se pretendan realizar en su emplazamiento, deberán obtener el preceptivo permiso de instalación y la posterior y preceptiva licencia municipal de apertura y funcionamiento.

X.7.- Previa la licencia de edificación y uso del suelo de promociones de naves y locales situados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, deberá obtenerse el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales.

X.8.- No se podrá autorizar la división o segregación de locales de uso indeterminado si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la Ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

X.9.- Para la obtención de cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización de edificaciones con usos diferentes del de vivienda, deberá aportarse certificación de ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de las actividades permanentes, de acuerdo con el Título V del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

X.10.- Los Planes parciales deberán incorporar informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa en relación al cumplimiento del CTE DB SI 5, así como en relación a las condiciones técnicas de los hidrantes, viales de acceso, etc.

X.11.- Los Proyectos de urbanización deberán:

a. Contener memoria justificativa del cumplimiento del CTE DB SI 5 que deberá ajustarse a lo señalado en el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa.

b. Dimensionar las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios de acuerdo con las dotaciones mínimas definidas por el documento básico SÍ.

c. Definir el alumbrado público de forma ajustada a lo señalado por el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

d. Prever las instalaciones de recogida selectiva de RSU (tanto contenedores en superficie como enterrados) de acuerdo con las prescripciones que establece la ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Plan Director Sectorial de RSU de Eivissa y Formentera (Decreto 46/2001, de 30 de marzo, de aprobación definitiva del Plan director sectorial para la gestión de residuos urbanos en Eivissa y Formentera).

X.12.- Además de lo anterior:

a. Las edificaciones deberán contar con certificación energética de acuerdo con el Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

b. Para la obtención de licencia municipal de edificios exclusivamente de viviendas en los cuales se prevea aparcamiento, deberá adjuntarse, junto con el proyecto básico, el proyecto de instalación del aparcamiento, de acuerdo con los requisitos que establece el artículo 18 de la Ley 16/2006.

XI.- En relación con el cumplimiento de la legislación de costas:

XI.1.- Deben subsanarse los errores en el grafiado del Dominio Público Maritimoterrestre (DPMT), servidumbres y zona de influencia derivados del desplazamiento hacia el interior de la línea del DPMT, entre otras, en las zonas de:

a. Clot de sa Mata, Penyal de s'Aguila, Racó de Na Xemena, Punta de sa Creu, Punta Negra, Raconet des Guix, sa Mesquita, es Quintalar, Racó de sa Talaia.

b. Sa Galera, Cap Blanc de Portinatx, Punta de ses Formigues, Punta des Jonc.

XI.2.- Debe suprimirse el último párrafo del artículo 2.6.01, en lo referente a la aplicación de la DT 3.2 de la Ley de costas, al no grafiarse tramo alguno al que le pueda ser de aplicación.

XII.- No cabe calificar como núcleo rural los terrenos ubicados a na Xemena que estén calificados como ANEI, según la delimitación efectuada por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears (LEN) y por el Plan territorial insular de Eivissa y, en consecuencia el Plan especial que desarrolle la ordenación de estos núcleos rurales deberá eliminar la calificación de núcleo rural de aquellos terrenos calificados ANEI.

XIII.- En el límite oeste del núcleo de Portinatx deberá mantenerse la clasificación como suelo urbano del núcleo de viviendas unifamiliares que el PDSU aprobado contemplaba, al no resultar justificada su desclasificación.

XIV.- En los suelos urbanos de nueva incorporación a esta clase, las edificaciones que se sitúen en terrenos con pendientes superiores al 20% únicamente podrán tener una planta de altura.

SEGUNDO.- ORDENAR que se publiquen íntegramente en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) este acuerdo y las normas urbanísticas de la presente revisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, el artículo 134 del Reglamento de planeamiento urbanístico, en relación con el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, una vez que los servicios técnicos del Consejo hayan incorporado a las Normas las prescripciones relativas a la normativa, facultando a los servicios técnicos del Consejo para verificar su correcta incorporación a las Normas.

TERCERO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las NNSS en los ámbitos que a continuación se relacionan y mientras no se subsanen las deficiencias que respecto de cada uno de ellos se señalan:

I.- Los terrenos calificados como Área Natural de Especial Interés (ANEI) e incluidos en la Red Natura 2000, mientras no se incorporen las condiciones señaladas en el acuerdo del Subcomité de Red Natura 2000 de la CMAIB de fecha 22.09.2010 o, en su caso, las que resulten de la resolución del procedimiento de discrepancia abierto por el Ayuntamiento en aplicación de lo señalado por el artículo 92 de la Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

II.- Los ámbitos de suelo urbano incluidos en las delimitaciones de los Conjuntos Histórico Artísticos de las iglesias de Sant Joan de Labritja y de Sant Llorenç de Balàfia, y los situados en el núcleo de Sant Miquel de Balansat e incluidos en la UA-01SM o afectados por la previsión de la vía de enlace proyectada a través de este núcleo, hasta tanto la ordenación que se defina para ellos sea informada favorablemente por la CIOTUPHA.

III.- El ámbito de suelo rústico incluido en la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de la iglesia de Sant Vicent de sa Cala, mientras no se elimine la calificación de núcleo rural y la ordenación que se defina para ellos sea informada favorablemente por la CIOTUPHA.

IV.- Los terrenos incluidos en:

a. Las UA-02PSM y UA-03PSM, mientras no se excluyan del ámbito de las mismas los terrenos no transformados calificados como ANEI y se informe favorablemente por la CIOTUPHA la inclusión de terrenos con pendiente mayor del 20 %.

b. La UA-02SV, mientras no se excluyan de esta UA los terrenos con pendientes superiores al 40 % que ahora se reclasifican como suelo urbano.

CUARTO.- NOTIFICAR el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja.

Contra este acuerdo que agota la vía administrativa, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, con sede en Palma (Mallorca), en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo. Todo ello en aplicación de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

No obstante lo anterior, se puede interponer cualquier otro recurso que se estime procedente.

El President de la CIOTUPHA,

Xico Tarrés Marí  
Eivissa, 27 de juny de 2011