

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MENORCA

9 *Ple. Aprovació definitiva de la Norma Territorial Transitòria (exp. 46PTI14101)*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió extraordinària i urgent de 22 de desembre de 2014, adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

PRIMER.- Aprovar definitivament la **NORMA TERRITORIAL TRANSITÒRIA (46PTI14101)**, que incorpora el resultat del tràmit d'informació pública, d'informe d'altres administracions públiques, i dels dictamens de la Comissió Tècnica Assessora en matèria d'Urbanisme i Ordenació del Territori de dia 3.12.2014 i 19.12.2014, i que està integrada pels següents documents: Memòria justificativa, Text Articulat de la Norma Territorial Transitòria i Plànols d'ordenació.

SEGON.- Disposar la publicació de les determinacions normatives de la Norma Territorial Transitòria en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i que haurà de ser complimentada en llengua catalana i castellana.

TERCER.- Disposar que sigui notificada a cada una de les persones que hagin intervingut en el tràmit d'informació pública la resposta donada a les al·legacions en cada cas presentades.

QUART.- Comunicar a les diferents administracions que hagin emès informe la resposta donada als mateixos.

Contra l'acord precedent, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà del dia que es publiqui aquest edicte al Butlletí Oficial de les Illes Balears, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

Tot això sens perjudici que pugueu utilitzar qualsevol altre recurs que considereu procedent en dret.

Tot l'anterior s'ajusta a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula de la jurisdicció contenciosa administrativa, i a la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Finalment, s'escau d'indicar que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la resolució impugnada ni interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Es publica a continuació la normativa, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local i resta de disposicions concordants.

El cap de secció d'Urbanisme

Mateu Martínez Martínez
Maó, 22 de desembre de 2014



NORMA TERRITORIAL TRANSITÒRIA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓ

La situació de l'illa de Menorca, reflectida en els indicadors d'evolució que va incloure el Pla territorial insular, requereix adoptar mesures que puguin contribuir a revertir-la. És en aquest context que neix la Norma territorial transitòria, una disposició que vol convertir-se en l'eina que ha d'orientar el planejament urbanístic de l'illa mentre es fa la revisió del Pla territorial insular.

La Norma territorial transitòria és una disposició normativa de caràcter excepcional —només es pot utilitzar una vegada— que emana del Consell Insular de Menorca, que desplaçarà la regulació dels articles del Pla territorial insular que s'assenyalin i vincularà directament el planejament urbanístic de l'illa.

Aquesta norma desplaçarà temporalment l'aplicació dels articles del Pla territorial insular que s'assenyalin d'acord amb l'habilitació legal que conté la disposició addicional novena de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, en la redacció donada per la Llei 2/2013, de 29 de maig, que modifica l'anterior.

És a dir, aquesta norma introdueix un règim transitori mitjançant desplegament reglamentari, encara que amb continguts de pla territorial insular, necessaris per reorientar la seva execució i aconseguir els seus objectius, uns objectius plenament alineats amb la Llei 14/2000, de 21 de desembre, que en el seu article 1 fixa com a fins fonamentals de l'ordenació territorial la millora de la qualitat de vida dels ciutadans, la consecució d'una estructura espacial adequada que permeti aconseguir un desenvolupament socioeconòmic compatible amb la utilització racional dels recursos naturals, i la protecció i millora del medi ambient.

L'article 2 del Pla territorial insular fa seus aquests objectius i incideix en la promoció de la integració i la cohesió socials, mitjançant la creació d'habitatge assequible i la localització i el desenvolupament d'activitats econòmiques d'interès general i d'equipaments públics i infraestructures; així com en la utilització equilibrada d'espais naturals, rurals i urbans, el control de la mobilitat i el trànsit rodat, la preservació dels recursos i la prevenció dels riscos.

Així doncs, la Norma territorial transitòria introdueix canvis per aconseguir aquests objectius, raó per la qual cerca fórmules que puguin contribuir a la promoció d'activitats i productes més adequats a la conjuntura actual, a més de possibilitar l'adaptació de la normativa insular a diferents modificacions legislatives.

En la seva redacció ha prevalgut la voluntat de Consell Insular de Menorca de no alterar els valors socials, econòmics, paisatgístics i naturals de l'illa, uns valors que van ser claus per aconseguir el seu reconeixement com a reserva de biosfera; però sí d'introduir canvis que possibilitin que l'economia de Menorca millori, amb idèntic respecte al territori i als valors esmentats, en el marc legislatiu harmònic i integrat en la realitat interadministrativa autonòmica.

En aquest context, i amb la voluntat de contribuir al desenvolupament sostenible de l'illa de Menorca al qual s'orienta la declaració de reserva de biosfera, s'ha redactat la Norma territorial transitòria. Aquesta norma manté restriccions d'usos pel que fa al sòl rústic, encara que aquests es flexibilitzen per tal d'estimular el creixement socioeconòmic, garantint-ne la sostenibilitat ambiental, mentre s'introdueixen millores per impulsar els diferents sectors econòmics, com ara l'agrícola, el ramader, el turístic o el de la construcció.



Indicadors bàsics

L'article 10 del Pla territorial insular preveu l'establiment d'un sistema d'indicadors de l'evolució del seu procés de desplegament, execució i compliment per tal posar de manifest el grau de compliment dels principis, els criteris, els objectius i les determinacions que l'inspiren i d'identificar les conseqüències ambientals, socials i culturals de la seva execució.

El mateix PTI assenyala com a indicadors bàsics:

1. Indicadors socioeconòmics per mesurar les tendències demogràfiques, socials i econòmiques que afectin les pautes de producció i consum

a) Indicadors demogràfics:

- Taxa de creixement de la població
- Taxa de migració neta
- Densitats de població

b) Indicadors econòmics:

- PIB local
- Densitat sectorial
- Nombre de noves petites empreses amb dos anys d'activitat
- Activitats innovadores
- Preus del sòl

c) Indicadors socials:

- Taxa d'atur
- Taxa de precarietat laboral
- Relació entre el preu mitjà de l'habitatge i l'ingrés mitjà familiar
- Nombre d'habitatges buits
- Temps mitjà de desplaçament laboral
- Temps perdut en congestió de trànsit
- Taxa d'utilització del transport col·lectiu
- Superfície de dotacions públiques per habitant
- Nombre d'habitatges socials construïts

2. Indicadors ambientals

a) Indicadors d'estat o qualitat ambiental per determinar la qualitat i la quantitat de fenòmens físics, químics i biològics en l'ambient:



- Superfície de sòl ocupada pels assentaments urbans, rurals i turístics
- Variació de la superfície cultivada
- Variació de la superfície coberta de bosc
- Superfície de sòls contaminats
- Qualitat dels recursos hídrics

b) Indicadors de pressió ambiental, relatius a l'emissió de substàncies o a l'ús dels recursos que afectin les condicions ambientals:

- Superfície dels canvis d'ús del sòl
- Consum domèstic d'aigua per habitant
- Consum industrial d'aigua per ocupació
- Consum d'energia
- Generació de residus sòlids industrials
- Generació de residus domèstics

c) Indicadors de rendiment o resposta per descriure l'acció social orientada a prevenir, controlar, mitigar i adaptar els canvis en el medi ambient mitjançant polítiques particulars, tant en l'esfera insular com en la municipal:

- Percentatge de sòl protegit sobre la superfície insular i municipal
- Percentatge d'aigua depurada reutilitzada
- Taxa de reciclatge i reutilització de residus sòlids
- Superfície de parcs i zones verdes urbanes
- Nombre d'edificis rehabilitats

L'anàlisi d'aquests indicadors s'ha fet a partir d'un informe de 2012 de l'Observatori Socioambiental de Menorca (OBSAM) dependent de l'Institut Menorquí d'Estudis, i ens permeten una aproximació a l'evolució econòmica i social de l'illa dels darrers anys.

Evolució econòmica i social

El procés de desplegament, execució i compliment del Pla territorial insular ha vingut condicionat per l'evolució econòmica i social de Menorca. El període 2000-2011 s'ha vist condicionat per l'impacte d'una greu recessió econòmica, els efectes de la qual es van deixar sentir en el conjunt de la societat menorquina a partir de 2008. Aquest mateix any es van començar a moderar les taxes de creixement i les entrades netes d'immigrants.

Com a resultat d'aquesta evolució, la població en edat de treballar a Menorca ha registrat un lleuger, encara que continuat, descens des de mitjan 2009 i s'ha produït un estancament de la taxa d'activitat, un fet que s'ha vist agreujat amb el comportament de la productivitat de l'arxipèlag i que ha tingut el seu reflex en les condicions de vida a Menorca.

L'anàlisi de l'indicador PIB per capita evidència el deteriorament de la qualitat de vida de la societat menorquina durant la primera dècada del nou mil·lenni. De fet, Menorca ha estat l'illa de l'arxipèlag balear que, fins i tot en l'etapa de bonança prèvia a l'esclat de la crisi, va protagonitzar una senda de creixement de l'economia més continguda, a més de ser l'illa que ha acusat de forma més patent l'efecte de la recessió econòmica. Un dels factors clau per entendre la debilitat del patró de creixement menorquí el trobam en la seva productivitat. Aquesta productivitat s'ha caracteritzat per tenir un comportament contràctic, ja que s'ha reduït en el període 2000-2007 i ha augmentat a partir de l'esclat de la crisi. Aquest comportament s'explica en bona part pel mercat laboral illenc.

De l'avaluació de la producció per sectors durant els anys 2000-2011, s'extreu que l'estructura productiva menorquina s'ha caracteritzat per un major equilibri entre els diferents sectors productius respecte del conjunt de l'arxipèlag balear.

El teixit empresarial menorquí mostrava signes d'un dinamisme molt feble en els anys previs a l'esclat de la crisi, i el seu inici va suposar un punt d'inflexió, ja que des d'aleshores fins a l'actualitat s'observa un deteriorament en el nombre d'empreses operatives a Menorca. La crisi ha implicat la degradació del teixit empresarial de l'illa, i el de la construcció és el sector productiu que s'hi ha vist més afectat directament.

L'estudi del mercat laboral posa de manifest les debilitats del model sobre el qual s'ha assentat l'activitat productiva de Menorca, fins al punt que és l'únic territori de l'arxipèlag que tanca la primera dècada del nou mil·lenni mostrant una incapacitat manifesta per crear llocs de feina i, al mateix temps, reincident en el ritme de destrucció d'ocupació. Això ha conduït a un increment molt destacat de la taxa d'atur, i és especialment preocupant l'augment dels aturats de llarga durada.

L'evolució del capital humà a les Illes Balears i a Menorca en el període 2003-2012 està correlacionada amb el mal comportament de la productivitat de l'arxipèlag. De fet, el progrés tecnològic ha tingut una contribució negativa en la productivitat i molt escassa en el capital humà, la més baixa de totes les regions espanyoles. El principal problema al qual s'enfronta l'economia menorquina va lligat al menor creixement de la productivitat del treball, tendència negativa que s'agreuja per la insuficiència de capital humà qualificat.

Finalment, en termes de R + D + I, l'evolució a les Illes Balears s'ha caracteritzat per un retrocés en la intensitat innovadora, en el nombre d'empreses amb innovació tecnològica i en la despesa en innovació tecnològica des de l'inici de la crisi.

Pel que fa als indicadors turístics de les Illes Balears, aquests han experimentat una millora en els anys 2011 i 2012, amb una lleugera recuperació respecte d'anys anteriors, en què la conjuntura econòmica va provocar a les Illes un creixement turístic negatiu. Durant aquest període, a Menorca, el creixement positiu ha estat molt moderat comparat amb la resta d'illes de l'arxipèlag.

Així, l'anàlisi de l'oferta turística a Menorca mostra que la capacitat d'allotjament en termes d'establiments roman més o menys estable des de 2007, mentre que el nombre de places disponibles en el conjunt de l'arxipèlag i a Menorca seguia una tendència creixent des de 2001 a 2007. Un estudi més detallat de l'evolució de l'oferta de places per tipus d'establiment i categoria a Menorca durant el període 2001-2011, permet afirmar que ha augmentat considerablement l'oferta de places en hotel rural, agroturisme, turisme d'interior, càmping turístic, hotel apartament i en hotels de categoria de quatre i cinc estrelles.

D'altra banda, a Menorca ha decrescut l'oferta de places en hostel, hostel residència, casa d'hostes i hotels d'una, dues i tres estrelles. El creixement de places en categoria d'hotels de cinc estrelles ha estat a Menorca molt superior que en el conjunt de l'arxipèlag. Aquesta evolució pel que fa a l'oferta de places i als tipus d'establiments es vincula en certa manera al model que va introduir el Pla territorial insular.

En aquest sentit, no podem obviar que el PTI es va redactar en un període de bonança econòmica molt diferent de l'esdevingut a partir de 2008. El context de crisi actual requereix el disseny, la implementació i l'impuls de mesures que puguin contribuir al desenvolupament sostenible de l'illa, un desenvolupament que hauria de conjugar polítiques que afavoresquin l'impuls del creixement econòmic i les polítiques actives d'ocupació, la internacionalització del teixit empresarial, la implantació d'una estratègia educativa ambiciosa i el suport a l'esperit emprenedor i innovador.

La totalitat d'aquestes polítiques no excedeix, òbviament, les competències atorgades al Departament d'Ordenació del Territori. Per tant, és voluntat del Consell Insular de Menorca aprofitar aquestes competències per introduir canvis que, sense suposar una alteració en els valors socials, paisatgístics i naturals de l'illa, puguin contribuir a millorar-ne el seu teixit econòmic. La Norma territorial transitòria és l'expressió normativa d'aquesta voluntat.

2. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Com s'ha fet esment, la Norma territorial transitòria és l'expressió normativa de la voluntat del Consell Insular de Menorca d'establir una sèrie de mesures que contribueixin al desenvolupament sostenible de Menorca.

L'Estatut d'autonomia i la Llei 2/2001, de 7 de març, atribueixen als consells insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera, amb el caràcter de pròpies, i en el marc del que disposa la legislació d'ordenació territorial, entre altres, les competències relatives a l'elaboració i l'aprovació dels plans territorials insulars, així com les relatives a l'elaboració i l'aprovació de les normes territorials cautelars que hagin de precedir la formulació, la revisió o la modificació dels instruments d'ordenació territorial que correspon aprovar als consells insulars. La disposició addicional novena de la Llei 7/2012, modificada per la Llei 2/2013, de 29 de maig (BOIB 81 de 6-6-2013), estableix:

1. De forma excepcional, es faculta el Consell Insular de Menorca perquè pugui aprovar una norma territorial transitòria que desplaci la regulació del Pla Territorial Insular i vinculi el planejament urbanístic de l'illa. Aquesta norma s'ha de tramitar d'acord amb el procediment previst en aquesta disposició i romandrà vigent fins que s'aprovi definitivament la modificació del Pla Territorial Insular de Menorca.

2. El contingut de la norma serà el propi del pla territorial i se subjectarà al que es determina a les Directrius d'ordenació territorial i als plans directors sectorials de competència del Govern de les Illes Balears. De forma específica, la norma, entre altres continguts, podrà:

a) Fixar una ordenació pròpia del pla territorial insular d'acord amb el disposat a la Llei 14/2000, d'ordenació territorial.

b) Suspendre la vigència de determinacions del pla territorial insular que es considerin incompatibles amb l'ordenació que fixi.

c) Legitimar l'execució d'actuacions, amb els condicionants que es prevegin, sempre que s'ordenin de forma detallada en la mateixa norma territorial transitòria, sense que sigui necessari incorporar-les al planejament urbanístic. En tot cas, aquesta legitimació no eximeix el promotor de l'obligació d'obtenir les autoritzacions administratives pertinents, inclosa la tramitació ambiental que correspongui d'acord amb la legislació vigent.

3. El procediment per aprovar la norma territorial transitòria serà el següent:

a) L'aprovació inicial correspon al mateix òrgan que sigui competent per aprovar inicialment el Pla Territorial Insular de Menorca.

b) Amb l'aprovació inicial s'obrirà un termini d'informació pública no inferior a vint dies per formular-hi al·legacions, per la qual cosa s'han de publicar els anuncis corresponents al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en un dels diaris de major circulació de l'illa. Al mateix temps, se sol·licitarà un informe als ajuntaments de Menorca i al Govern de les Illes Balears. L'informe serà emès en el termini d'un mes des de la recepció de la sol·licitud, transcorregut el qual s'entendrà favorable.

c) Una vegada estudiats les al·legacions i els informes emesos, el mateix òrgan que va aprovar inicialment la norma territorial transitòria l'aprovarà definitivament en el termini màxim de sis mesos, comptadors des de la finalització del termini per a al·legacions i informes, transcorregut el qual tots els actes de tramitació restaran sense cap efecte.

4. L'aprovació inicial de la norma territorial transitòria implica la suspensió de l'atorgament de llicències i d'autoritzacions per a totes aquelles actuacions que no s'ajustin a les seves determinacions.

5. La tramitació de la norma territorial transitòria se sotmetrà al tràmit d'avaluació ambiental previst a l'apartat 1 de la disposició addicional setena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions



d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

El Consell Insular de Menorca, d'acord amb la disposició addicional novena, ha elaborat aquesta norma territorial transitòria que, pel seu contingut d'ordenació territorial propi d'un pla territorial insular, vincula els instruments de planejament municipal, i ho fa, com determina l'article 15 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació del territori de les Illes Balears, «en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal».

En l'elaboració de la Norma territorial transitòria s'han pres en consideració els arguments i les necessitats dels municipis, la participació dels quals està garantida al llarg de tota la seva tramitació. A més a més, s'ha reconduït a l'àmbit municipal l'articulació d'algunes de les mesures dissenyades per contribuir al desenvolupament sostenible, raons per les quals s'entén que aquest instrument aconsegueix equilibrar els interessos públics supramunicipals amb la necessària autonomia municipal.

A aquest desenvolupament sostenible es refereix l'exposició de motius del Text refós de la Llei del sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, quan diu que «...avui també sembla clar que l'urbanisme ha de respondre als requeriments d'un desenvolupament sostenible, ha de minimitzar l'impacte d'aquell creixement i apostar per la regeneració de la ciutat existent. La Unió Europea insisteix clarament en això, per exemple en l'Estratègia Territorial Europea o en la més recent Comunicació de la Comissió sobre una Estratègia Temàtica per al Medi Ambient Urbà, per a la qual cosa proposa un model de ciutat compacta i adverteix dels greus inconvenients de la urbanització dispersa o desordenada...».

A més de les referències al model de ciutat, l'esmentada exposició de motius vincula aquest desenvolupament sostenible al tractament del sòl rural. Així afirma que «El sòl, a més d'un recurs econòmic, també és un recurs natural, escàs i no renovable. Des d'aquesta perspectiva, tot el sòl rural té un valor ambiental digne de ser ponderat i la liberalització del sòl no es pot fonamentar en una classificació indiscriminada, sinó, suposant una classificació responsable del sòl urbanitzable necessari per atendre les necessitats econòmiques i socials...».

Aquest esperit implica la subordinació del planejament urbanístic a la planificació mediambiental i territorial, de la qual serien exemple les limitacions i prohibicions de desenvolupament urbà previstes en la legislació d'aigües o de costes, o la vinculació de la planificació urbanística als instruments de protecció dels espais naturals o dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, o bé a les normes de protecció d'elements concrets del medi ambient.

Per tal de recollir totes aquestes consideracions, la redacció de la Norma territorial transitòria ha tingut en compte la feina feta els darrers dos anys i mig relativa a l'anàlisi dels indicadors del PTI i els estudis sobre usos actuals i necessaris per afavorir l'economia, sobre les possibilitats d'activitats complementàries al sector primari o sobre el model territorial turístic, entre altres tasques.

El resultat és una norma territorial transitòria amb la qual es pretén fixar una ordenació territorial pròpia i ajustada a les Directrius d'ordenació territorial, que desplaça la vigència de les determinacions del Pla Territorial Insular que es consideren incompatibles amb aquesta ordenació; a més d'homogeneïtzar criteris d'ordenació i augmentar la seguretat jurídica, i introduir mesures que afavoreixin el desenvolupament sostenible de l'illa. Els principals canvis que s'introdueixen en l'ordenació vigent es justifiquen a continuació.

Equipaments comercials, mobilitat i serveis públics

Pel que fa a l'equipament comercial, les Directrius comunitàries – Bolkestein, especialment les seves corresponents adaptacions normatives a l'ordenament jurídic espanyol, com ara la Llei 11/2001 d'ordenació de l'activitat comercial de les Illes Balears i la jurisprudència emanada dels tribunals arran dels litigis presentats per l'aplicació d'aquest corpus legislatiu, han implicat la desaparició de tota mena de restriccions que puguin entorpir la lliure circulació de mercaderies. En aquest sentit, es consagra una mena de neutralitat pel que fa als diferents models comercials i desapareixen exclusions contràries a aquestes neutralitats. Així mateix, s'hi introdueix una referència explícita respecte del foment d'activitats de tipus firal, a les quals reconeix una potencialitat futura per al desenvolupament socioeconòmic de l'illa.

Quant a la xarxa viària, la norma fa prevaler la seguretat, a més de reforçar els plans directors sectorials de carreteres com a instruments de referència per a la planificació i l'ordenació d'aquestes infraestructures. Pels seus valors històrics, s'incorporen en la cartografia els traçats del camí Reial del nord i del camí d'en Kane



En relació amb els estacionaments situats en sòl rústic, s'incorpora a la Norma territorial transitòria un article que remet la seva ordenació a un pla especial. Aquesta previsió que el Consell Insular redacti un pla especial d'estacionaments ve motivada per la desregulació existent avui a l'illa en aquesta matèria, fet que provoca, sobretot en temporada turística alta, un gran descontrol en l'estacionament de vehicles a les zones costaneres, en l'accés al patrimoni cultural, l'accés al camí de cavalls i a la xarxa de camins rurals, descontrol que és incompatible amb els valors naturals i paisatgístics de l'illa.

Així mateix, la Norma també remet la planificació i l'ordenació en matèria de residus als plans directors sectorials corresponents, de manera que desapareixen en la redacció vigent del PTI les limitacions en el nombre de centres de tractament i en l'ús de pedreres per a explotació. Per tal de fomentar la reutilització de recursos, necessitat íntimament lligada a la seva condició de reserva de biosfera, s'incorpora a la Norma la possibilitat d'emprar els fangs de les depuradores en el sector agrari, exceptuant a l'àmbit del PORN de l'albufera des Grau.

Sòl urbà i urbanitzable

En l'ordenació del sòl urbanitzable, per tal d'aconseguir un sistema més homogeni i estandarditzant que pugui contribuir al creixement harmònic en els diferents municipis de l'illa, es flexibilitzen tant els requisits de continuïtat com l'increment del nombre de plantes dels edificis, determinació aquesta última que té caràcter excepcional. Se suprimeixen també les reserves mínimes que preveu el Pla territorial insular per a habitatge protegit atès que aquesta matèria ja s'ha regulat en la legislació bàsica estatal i autonòmica.

Creixement residencial i turístic

Els creixements que introdueix la Norma territorial transitòria en matèria de creixement residencial i turístic impliquen una flexibilització del planejament i l'eliminació de limitacions territorials i temporals existents per tal que els nuclis tradicionals i determinades zones turístiques puguin créixer.

El PTI limita el creixement residencial exclusivament als deu nuclis principals de l'illa (Maó, Sant Climent, es Castell, Sant Lluís, Alaior, es Mercadal, Fornells, es Migjorn Gran, Ferreries i Ciutadella). Ara, amb la Norma, aquest creixement serà possible a tots els nuclis de l'illa —tant nuclis tradicionals com zones turístiques— en els quals es delimitin àrees de transició. Cal remarcar, però, que la Norma territorial transitòria no té per objecte modificar el sostre de creixement màxim insular ni la distribució per municipis que fixa l'article 39 del PTI. El que sí que fa la Norma és eliminar la limitació existent en la programació temporal del procés d'edificació i utilització del sòl que fixa l'article 40 i següents del PTI. Aquest establia la programació mitjançant dos mecanismes en relació al creixement: la distribució del creixement hotelier en un màxim de 600 places anuals -prorratejat el primer any per a ús hotelier- i el mecanisme de la prèvia assignació de places. Durant la vigència del PTI, la bossa de places no es va exhaurir en cap dels dos anys, segons les dades facilitades pel Departament de Turisme l'any 2003 es van concedir 185 places d'un total de 376, l'any 2004 180 places, l'any 2008 36, i el 2011 450 places. En relació al registre públic de llicències atorgades i les places d'allotjament que els ajuntaments han de dur a terme no es va realitzar, pel que la realitat ha demostrat que aquest mecanisme és innecessari.

Quan a les àrees de transició, seguint les determinacions de les DOT, que fixen que en tots els sòls urbans i urbanitzables s'ha de delimitar una àrea de transició d'entre 100 i 500 metres, premissa que incomplia el PTI, la Norma disposa el següent:

- En els deu nuclis tradicionals principals esmentats anteriorment, on el sòl urbà i urbanitzable no confronti amb sòl rústic protegit, es fixa una àrea de transició de 400 m.
- En la resta de nuclis tradicionals que es relacionen en l'article 13.3 de la Norma, on el sòl urbà o urbanitzable no confronti amb sòl rústic protegit, es fixa una àrea de transició de 100 m.
- En les zones turístiques, on el sòl urbà i urbanitzable no confronti amb sòl rústic protegit, també es fixa una àrea de transició de 100 m.

Les funcions d'aquestes àrees de transició, com es determina en l'articulat de la Norma, són permetre el creixement d'aquests nuclis en el futur i harmonitzar les classes de sòl.

Cal remarcar, també, que aquests canvis, a més de respondre a un simple motiu de compliment de normativa autonòmica, vénen motivats per les necessitats poblacionals, econòmiques i socials reals i



per la utilització sostenible del territori i dels recursos naturals, i seran en tot cas els municipis els que decidiran, en execució del seu planejament urbanístic, el creixement d'aquests nuclis en el futur.

Així mateix, a petició dels municipis corresponents i amb l'objectiu d'adequar la normativa territorial a la realitat social, s'hi han inclòs, equiparats als nuclis tradicionals, Sant Antoni, Cala Llonga.

Zones turístiques

La voluntat d'adequar la normativa territorial a la realitat física motiva un dels primers canvis en aquest apartat, que no és altre que la introducció dels sectors i polígons de Son Remei, Torret de Baix, Canutells SUP-7 i Los Delfines (Torre del Ram) en la relació de les zones turístiques.

D'altra banda, també és voluntat de la Norma territorial transitòria complir la Llei 8/2012 del turisme de les Illes Balears que, en la seva disposició final quarta, disposa que en el termini màxim de sis mesos des que comenci a vigir la Llei, els consells insulars han d'iniciar la tramitació per adaptar els seus respectius plans territorials insulars a les disposicions de l'esmentada llei. Aquest imperatiu normatiu i l'objectiu d'estimular el creixement turístic es tradueix en la desaparició de les limitacions i en la flexibilització de les determinacions fixades en la normativa del PTI vigent, en ampliar la tipologia de les edificacions per als usos residencials a les zones turístiques (es permetrà l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar en aquests àmbits) i ampliar les modalitats d'establiments turístics, segons les previsions de la legislació sectorial turística.

Així mateix, la Norma també modifica els supòsits que no computaran als efectes del nombre màxim de places d'allotjament turístiques que fixa l'article 40 del PTI, incorpora els supòsits que fixa la Llei 8/2012 i elimina, en el supòsit de les places que resultin de la conversió d'apartaments en establiments hotelers o en hotels apartaments, la necessitat de reduir el 30% de places existents quan no es compleixi la ràtio turística.

Amb tots aquests canvis es reconeix la realitat existent a l'illa de Menorca i s'aposta per principis i criteris de qualitat i modernització de les edificacions en tot de criteris de construcció o superfícies. Així, la Norma territorial transitòria pretén, en primer lloc, permetre la realització de totes les actuacions urbanístiques legalment permeses tant pels planejaments com per la normativa turística sectorial, i en segon lloc permetre que aquests establiments es puguin inscriure en els registres insular i general d'empreses, establiments i activitats turístiques amb l'aplicació d'una sèrie de requisits i criteris en interès de la qualitat i el servei a l'usuari turístic.

Sòl rústic

Una de les principals novetats de la Norma territorial transitòria prové de la disposició addicional dinovena de Llei 8/2012 del turisme de les Illes Balears, que introdueix la possibilitat d'impulsar grans equipaments esportius, recreatius, culturals i d'altres amb la corresponent oferta complementària, amb la declaració prèvia d'interès general.

És voluntat del Consell Insular de Menorca contribuir al desenvolupament d'un producte turístic capaç de posicionar Menorca en un segment diferenciat i altament rendible, mitjançant la implantació de grans equipaments, implantació que estarà condicionada a l'obtenció d'una declaració d'interès general que determinarà les característiques i els requisits d'aquests equipaments, condicions que s'han d'incorporar a la llicència.

La Norma territorial transitòria aborda aquest tipus d'establiments en els seus articles 8 i 35, apartats 9 i 6 respectivament. La lectura combinada d'ambdós preceptes permet construir un marc jurídic que garanteixi la protecció del territori i les perspectives legítimes de propietaris i promotors pel que fa a la presentació i el recorregut administratiu de les seves propostes.

Amb caràcter previ, cal assenyalar que la Norma territorial transitòria introdueix dues especificacions respecte de la llei autonòmica. La primera d'elles respon de manera fefaent a la voluntat de preservar el model territorial de l'illa i es palesa en una primera restricció relativa a la prohibició en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) d'implantar grans equipaments i una segona restricció referent als camps de golf i a la seva oferta complementària: la implantació d'ambdós estarà prohibida en sòl rústic protegit, de manera que només es podran implantar en sòl rústic comú i en les àrees d'interès paisatgístic (AIP) i en les àrees de prevenció de riscos (APR) incloses en una de les categories anteriors.



Amb aquesta previsió —no inclosa en la legislació autonòmica— es neutralitza la possibilitat de construir camps de golf en les àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP), en les àrees naturals d'especial interès (ANEI), en les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), en les àrees de protecció territorial (APT) i en les àrees naturals d'interès territorial (ANIT).

La segona especificació és fruit de l'esforç per delimitar la discrecionalitat administrativa amb l'objectiu d'aconseguir major seguretat jurídica i es projecta en la intenció de concretar conceptes indeterminats com ara els de *gran equipament*, *contribució a la desestacionalització* i *oferta complementària*. Es tracta d'introduir una part reglada a la discrecionalitat per tal d'incrementar la seguretat jurídica i la necessària previsibilitat de l'actuació administrativa.

Pel que fa al concepte de *gran equipament*, la Norma territorial transitòria exigeix que per obtenir la declaració d'interès general s'ha de justificar per què es considera que l'equipament té la característica de “gran”; és a dir, si és gran per la seva superfície, per la rellevància, pel consum de recursos naturals, per la seva capacitat desestacionalitzadora, per la creació o potenciació d'un nou mercat turístic, etcètera.

En relació amb la *desestacionalització*, es demana que quedi acreditada, justificada i apreciada de manera expressa per tal d'obtenir la declaració d'interès general. En aquest punt, es dona una rellevància especial al Departament de Turisme del Consell, al qual pertoca apreciar el potencial desestacionalitzador de l'equipament i de la seva oferta complementària.

En aquest sentit, s'atorga a aquest departament la facultat de detallar què s'entén per desestacionalització en cada moment a través de l'instrument que es consideri oportú (informe, instrucció, reglament). S'opta perquè aquesta conceptualització quedi fora de la Norma territorial transitòria i del Pla territorial insular atès el seu caràcter canviant, que desaconsella que no quedi vinculada a instruments d'ordenació territorial, que, per la seva vocació de permanència, tenen un procediment de modificació més rigorós.

Per tant, la col·laboració del Departament de Turisme esdevé clau a l'hora de fixar aquest concepte, encara que l'NTT proposa ja un criteri objectiu pel que fa al potencial desestacionalitzador de l'oferta complementària d'allotjament d'aquests equipaments: un nombre mínim de mesos a l'any durant els quals aquesta oferta hauria d'estar oberta al públic, la fixació del qual pertocaria també al Departament de Turisme.

Finalment, es demana que quedi acreditat adequadament i suficient que l'*oferta complementària* té realment aquest caràcter, per a la qual cosa s'apunta que el gran equipament tenguí absoluta prioritat en el plantejament del projecte.

El criteri del nombre màxim de places fixat, que és igual al previst per la disposició addicional dinovena de la Llei del turisme —establiment de turisme rural o establiment turístic d'un mínim cinc estrelles amb un nombre màxim de 200 places— es complementa amb unes especificacions que permeten reduir la discrecionalitat en l'apreciació de l'adequada integració en l'entorn que exigeix la llei autonòmica.

A més, d'acord encara amb el criteri de protecció ambiental i del territori, la Norma prohibeix l'oferta complementària de nova construcció (establiment hotel·ler de com a mínim cinc estrelles) en sòl qualificat com a sòl rústic protegit en les categories d'àrea d'alt nivell de protecció (AANP), àrea natural d'especial interès (ANEI) i àrea natural d'interès territorial (ANIT) que tinguin valors ambientals d'ANEI, a excepció que es demostrï, en les dues últimes categories, que el sòl on es vol ubicar ja es troba transformat per la presència humana amb caràcter residencial i que actualment aquest està en desús, sense que en cap cas es pugui entendre a aquest efecte la mera existència d'una casa de lloc. En la disposició addicional sisena de la NTT s'especifica la prohibició d'ubicar establiments d'oferta complementària contemplada en l'article 8.4 d'aquesta norma s'estén a les àrees naturals d'interès territorial (ANIT) amb valors ambientals propis de les àrees naturals d'especial interès (ANEI) i que es delimiten en el plànol d'ordenació corresponent. ANIT amb valors ambientals d'ANEI no és una nova categoria de sòl rústic protegit, per la qual cosa no està definit en l'article 18 o en la matriu de sòl rústic, sinó que a partir d'una anàlisi ambiental i definició d'equivalències d'ordenació territorial de les ANIT, s'han seleccionat aquelles amb valor d'ANEI per tal d'evitar aquella ubicació.

Assenyalades aquestes premisses, la Norma territorial transitòria distingeix clarament els requisits per a la implantació dels grans equipaments dels de la seva oferta complementària (instal·lacions i



equipaments), a més d'incidir en el caràcter reglat de part de la declaració d'interès general de la qual depenen aquests projectes.

Per evitar la proliferació d'edificacions a l'empara de la figura del gran equipament o l'ús inadequat d'aquesta per a la implantació de camps de golf i d'altres equipaments esportius, recreatius, culturals i d'altres, s'estableix l'obligatorietat d'executar el projecte en dues etapes. La primera d'elles correspondria a les obres pròpies de l'equipament desestacionalitzador, de les instal·lacions directament vinculades a l'activitat, les connexions viàries i les edificacions annexes a l'equipament.

La segona comprendria les obres de l'oferta complementària d'allotjament, en el seu cas, i només podran començar quan s'acrediti davant l'Ajuntament corresponent que les obres de la primera etapa han finalitzat. L'execució d'aquestes obres ve condicionada pel compliment d'un complet catàleg de condicions i l'obligació d'acreditar tècnicament i mitjançant maquetes el mínim o nul impacte paisatgístic, especialment, en la línia de costa.

Aquestes condicions, així com les que quedin fixades en la declaració d'interès general, s'han de mantenir, com s'ha esmentat, al llarg de tota la vida de l'equipament. La condicionalitat es projecta també pel que fa al cessament de l'activitat, que implicarà automàticament la finalització de l'oferta complementària, una previsió que es reforça amb l'obligació d'interrompre el subministrament d'aigua i electricitat a les instal·lacions.

Pel que fa als equipaments sense construccions, la Norma territorial transitòria els permet, condicionats, en totes les categories, excepte en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP), on és un ús prohibit (tret d'activitats derivades de les concessions i autoritzacions de temporada en el litoral, inclosos aparcaments lligats a aquestes activitats).

Quant a la resta d'equipaments, no estaran permesos en àrees d'alt nivell de protecció (AANP), en àrees naturals d'especial interès (ANEI) i en àrees naturals d'interès territorial (ANIT), i en àrees de protecció territorial (APT) mentre que en la resta de categories l'ús estarà condicionat.

La Norma territorial transitòria també tracta el règim d'usos en sòl rústic. Amb caràcter general, el fet que la prohibició d'usos impliqui que es mantinguin els ja existents i que es possibilitin actuacions de recuperació i millora és un reflex de l'objectiu que es persegueix amb l'NTT, que no és altre que afavorir el creixement, la qual cosa passa per no perjudicar els actuals i legítims usuaris del sòl i no posar excessius entrebancs als que vulguin emprendre activitats que puguin estimular l'economia, com ara les que tendeixen a mantenir o millora les edificacions i instal·lacions realitzades sense infringir la normativa vigent.

Amb l'objectiu de revertir els indicatius econòmics negatius i afavorir la situació dels diferents sectors productius, entre ells l'agrari, la Norma territorial transitòria incorpora expressament la previsió de l'article 21.9 de la Llei de directrius d'ordenació territorial, la qual cosa facilita que la iniciativa privada pugui redactar projectes de modernització de les explotacions agràries. Aquests projectes hauran de desenvolupar-se d'acord amb la Llei de modernització de les explotacions agràries i amb les previsions que preveu la mateixa Norma territorial transitòria.

A més, la Norma territorial transitòria incorpora la possibilitat d'autoritzar edificacions agrícoles de nova planta a totes les categories sòl rústic, excepte en les àrees naturals d'alt nivell de protecció. Aquesta possibilitat permetrà implantar noves explotacions agràries i augmentar la viabilitat de les ja existents. Així mateix, aquestes edificacions també es podran autoritzar si són necessàries per a l'aprofitament forestal, sempre que no afectin exemplars arboris madurs i se situïn en zones lliures de vegetació arbòria.

Pel que fa al sector primari, amb l'objectiu de dinamitzar-lo, s'amplia el catàleg de regadius permesos, tot i que en el marc de l'esperit de Menorca reserva de biosfera s'insisteix en la incorporació de millores tecnològiques que els facin més eficients i sostenibles i contribueixin a l'estalvi energètic; així com en la utilització d'aigües depurades o regenerades en determinats casos, procedents d'una EDAR.

La Norma transitòria territorial també rebaixa les limitacions que el Pla territorial insular imposava a les activitats extensives i intensives del sector primari, encara que continua recollint diferents condicionants, com ara emprar espècies autòctones en el cas de repoblacions forestals o comptar amb un pla tècnic aprovat si es vol fer una activitat silvícola. La Norma territorial transitòria permet, en àrees de prevenció de riscos, la construcció de noves instal·lacions i obres de conservació, restauració i consolidació en les àrees d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).

Ambdues previsions s'emmarquen novament en la voluntat de la Norma de fer més sostenible i viable el sector primari menorquí, una voluntat que també ha propiciat l'alçament de les prohibicions relatives a les activitats intensives, admeses per l'NTT en gairebé totes les categories de sòl rústic, encara que amb condicions en algunes d'elles, excepció feta de les AANP, on es manté la prohibició.

La possibilitat de desenvolupar noves activitats complementàries, fins ara molt restringides, persegueix que les explotacions agràries tinguin uns ingressos addicionals que contribueixin a fer el camp menorquí més sostenible i viable econòmicament.

L'objectiu de facilitar la implementació d'un model econòmic diversificat es projecta també en el sector secundari de manera semblant a com ho fa en el primari. Així doncs, la Norma territorial transitòria rebaixa les limitacions que el PTI imposava a aquestes activitats industrials de transformació agrària, encara que les condiciona, i en manté la prohibició per a les àrees naturals d'alt nivell de protecció.

Pel que fa a la resta d'activitats industrials, es prohibeix en totes les categories del sòl rústic.

Quant a activitats extractives, la Norma territorial transitòria, conscient de l'impacte que aquestes poden tenir sobre l'entorn, les vincula a l'instrument d'ordenació sectorial corresponent, amb la qual cosa es planificarà el sector d'una manera equilibrada i sostenible.

En relació amb les infraestructures, l'obertura dels usos que fa la Norma territorial transitòria ve justificada per la necessitat de facilitar que els llocs que encara no tenen una xarxa de subministrament elèctric adequada puguin tenir-ne i adaptar-se a les exigències de la vida moderna; així com per diversificar l'activitat econòmica. Aquesta obertura ve compensada per les condicions que es determinaran segons els casos i en la garantia de la tramitació dels expedients corresponents.

La diversificació econòmica, necessària per al desenvolupament sostenible de Menorca, serà el resultat de l'agregat de diferents activitats o no serà una realitat. Es projecta també en la possibilitat de promoure activitats de protecció i educació ambiental.

Una altra novetat es relaciona amb l'ús de l'habitatge unifamiliar aïllat. Encara que es manté la prohibició de noves construccions en sòl rústic per a ús d'habitatge, es facilita que les ja existents es puguin emprar amb aquest ús. Les reformes en aquestes edificacions amb usos diferents i les actuacions permeses en les edificacions que hagin quedat en situació de disconformitat, poden ser una via de generació de riquesa en estimular el sector de la construcció, a més de contribuir a adequar la realitat física i jurídica a les necessitats dels propietaris. Aquesta adequació no genera més impactes, més aviat pot ajudar a reduir els que s'hagin produït pel deteriorament per desús d'edificacions existents, entre altres coses perquè queda condicionada a l'informe previ de Medi Ambient.

Edificacions, construccions i instal·lacions

Amb l'objectiu de garantir la seguretat jurídica, s'estableixen una sèrie de condicions que han de complir les edificacions pel que fa a la superfície, l'alçada i les separacions. Aquest objectiu, combinat amb la necessitat de fer atractiu el fet de viure i promoure activitats en el camp menorquí —un dels nostres principals atractius turístics—, ha motivat l'homogeneïtzació en la regulació de la construcció de piscines, fins ara dispersa en els planejaments urbanístics municipals.

Aquesta construcció resta prohibida en àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i en la resta de categories està condicionada a l'existència de construccions o edificacions d'ús residencial, a una única piscina per habitatge i a l'obligació de computar la seva superfície dintre de la màxima construïble per parcel·la (quatre per cent de la superfície de la parcel·la) i de no generar rompudes ni terraplens superiors a 1,5 metres.

La Norma territorial transitòria té la intenció de fer més "aprofitable" el camp que tenim en l'actualitat, no només en el sentit de convertir-lo en espai privilegiat d'activitats econòmiques sostenibles, sinó també en espai residencial compatible amb aquestes activitats i amb la necessària conservació del paisatge menorquí. Això implica flexibilitzar una mica les condicions per poder emprendre obres

d'ampliació, reconstrucció, reforma i rehabilitació de les edificacions, construccions i instal·lacions existents. Aquesta flexibilització no significa en cap cas poder perjudicar valors arquitectònics existents, que han de ser preservats, la qual cosa condiciona els projectes de millora que s'hi puguin plantejar.

La intenció abans esmentada, i la convicció que el sector de la construcció pot veure's afavorit per aquestes mesures, també es projecta en la possibilitat d'ampliar els habitatges amb d'edificacions i construccions annexes (boers, antics magatzems...). També es permet ampliar d'acord amb el canvi d'ús d'edificacions i construccions existents. Pel que fa a l'ampliació, ve condicionada al fet que les edificacions i les construccions annexes amb les quals es vulgui ampliar l'habitatge han de ser pròximes a aquest, a més de formar part del conjunt tradicional de ses cases destinades a l'explotació rural de la final.

Aquest condicionament ve complementant amb una sèrie de limitacions temporals i constructives. La Norma territorial transitòria pretén fer més "habitables" i revifar edificacions que per canvis normatius o de praxi agrària han quedat en desús, però no en qualsevol cas. Així, el canvi d'ús a residencial d'edificacions existents, sense que hi hagi un habitatge preexistent a la finca, només estarà permès per a edificacions i construccions en sòl rústic comú l'antiguitat de les quals sigui anterior a 1956. A més a més, han de complir una sèrie de condicions de caire constructiu i d'infraestructures.

La Norma territorial transitòria recull la figura dels *assentaments en el medi rural* que introdueix la Llei 7/2012. El Consell Insular de Menorca ha de fer front a la situació dels nuclis rurals i apostar per la seva incorporació a la legalitat. L'estatus actual s'ha perllongat en el temps i, per canviar-lo, es compta amb la col·laboració dels municipis. S'estableix un termini perquè els propietaris i els usuaris puguin, mitjançant un sistema de compensació, o els ajuntaments per sistema de cooperació, instar-ne la regularització, que exigirà el compliment de les condicions establertes en la normativa.

Cartografia

Els canvis que s'introdueixen en la cartografia són mínims, ja que en cap cas la Norma territorial transitòria té per objecte la modificació del model territorial establert en el PTI, i aquests canvis responen exclusivament a correcció d'errades i al compliment de la legislació urbanística vigent.

Així doncs, tenim que a més de fer un bolcatge a una cartografia actualitzada (mapa topogràfic a 1.5000 de l'any 2008, i en sòl urbans mapa topogràfic MTB a 1.1000 de 2004 del Govern de les Illes Balears) es modifiquen una sèrie de determinacions que es relacionen a continuació:

- En les àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i segons els corresponents estudis realitzats, es delimiten uns àmbits que tenen els mateixos valors ambientals que les ANEI, a efectes del que disposa la disposició transitòria sisena de la Norma.
- Es grafien correctament els alzinars per tal de complir el Decret 130/2001, de 23 de novembre.
- Es grafien correctament els terrenys que limiten amb la ribera de la mar amb una profunditat mínima de 100 m.
- Es grafien correctament les APT de costes fent una àrea d'influència (*buffer*) a 500 m des de la ribera de la mar. El PTI ho grafiava incorrectament en comptar els 500 m des del límit de la costa i no des de la ribera de la mar.
- Es grafien correctament les APT de carreteres. Així doncs, en la xarxa primària i secundària es grafia una APT de 18 m, en els camins rurals es grafia una APT de 8 m i a les rondes de quatre carrils es grafia una APT de 25 m.
- Els nuclis tradicionals i a les zones turístiques es grafien, on el sòl urbà i urbanitzable no confronti amb sòl rústic protegit, les corresponents àrees de transició.
- En els plànols d'ordenació de riscos es grafien els riscos d'incendis, de contaminació d'aqüífers i d'inundació que fixa el Govern Balear. En relació amb la resa de riscos (esllavissaments i erosió), es mantenen els del PTI.
- Les delimitacions dels sòls urbans i urbanitzables s'ajusten a les dels planejaments municipals vigents. La necessitat de recollir aquestes noves delimitacions es deu al fet que en els anys de vigència del PTI s'han produït modificacions i revisions del planejament municipal de l'illa, que han modificat les seves delimitacions de sòl urbà i han classificat nou sòl urbanitzable. Per tal de recollir les determinacions municipals vigents, es fa necessari modificar la cartografia i introduir-hi aquestes noves delimitacions. L'NTT no té per objecte, en cap cas, classificar nou sòl urbà o urbanitzable.



- S'introdueix una sèrie de servitud aeroportuàries .

3. MODIFICACIONS QUE ES FAN A LA NORMATIVA

Com ja s'ha fet esment, la Norma territorial transitòria té per objecte desplaçar certes determinacions vigents del PTI, fixar-ne de noves i suspendre la vigència de les determinacions que es consideren incompatibles amb la nova ordenació fixada.

A continuació es relacionen un per un els articles de la Norma i s'explica, en resum, els canvis que s'introdueixen en les determinacions normatives vigents del PTI.

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació. Determina que la Norma estableix l'ordenació territorial prevista per la disposició addicional novena de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació, i adapta la regulació insular amb caràcter immediat a l'ordenament jurídic balear i adaptar la regulació continguda en el PTI a la realitat socioeconòmica actual de Menorca.

Article 2. Prevalença sobre el planejament municipal. Determina el desplaçament directe del planejament urbanístic municipal, sense incorporació prèvia a aquest planejament. amb l'excepció de l'apartat 3 de l'article 14 i de l'apartat 2 de l'article 16, que sí requerirà la prèvia adaptació del planejament municipal.

Article 3. Vigència. Estableix la vigència de la Norma fins a l'entrada en vigor de la revisió o modificació del Pla territorial insular de Menorca, i en el cas de modificació, la vigència de les parts de la Norma no afectades per aquesta modificació.

Article 4. Equipament comercial. Desplaça i deixa sense aplicabilitat l'article 18 del PTI, a excepció dels apartats 3 i 4, que es mantenen.

Desapareix la referència a limitar posicions de domini i l'exclusió d'ús de gran superfície comercial i establiments no especialitzats de grans dimensions. Determina els principis als quals s'ha d'ajustar l'ordenació urbanística municipal pel que fa al règim d'utilització de sòl per a equipaments comercials.

Article 5. Foment d'activitats de tipus firal. Inclou menció explícita al foment de la celebració d'activitats de tipus firal. La Norma dedica un article expressament a aquesta activitat de foment, que estava recollida en l'apartat 7 de l'article 18 del Pla territorial insular.

Article 6. Projectió i gestió de carreteres. Desplaça i deixa sense aplicabilitat els apartats de l'article 20 del Pla territorial insular oposats a les modificacions següents: en l'apartat 2 s'assenyala que les determinacions gràfiques de les carreteres són les contingudes en la cartografia de la Norma territorial transitòria; en l'apartat 3 es fa esment de la carretera des Mercadal a Fornells, que passa a denominar carretera Me-15 des des Mercadal fins a Fornells; en l'apartat 6 se substitueix la redacció de la lletra h), que queda redactada així: "h)El control de la vegetació s'ha de realitzar a través de mitjans mecànics. En qualsevol cas, es prohibeix l'ús d'herbicides."

Es fa una referència específica al Pla director sectorial de carreteres per a la seva planificació i ordenació, a més de qualificar el camí d'en Kane i el camí Reial del nord com a sistema viari.

Es fa una referència al Decret 125/2004, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, pel que fa al manteniment de la vegetació de les voreres.

Article 7. Gestió de residus. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els apartats de l'article 22 del Pla territorial insular que s'oposin al que estableix aquest article.

Es fa una referència al corresponent pla director sectorial. Desapareix el límit al nombre de centres de tractament de residus de construcció i demolició i al fet que les pedreres per a instal·lacions fossin les "fora d'explotació". S'afegeix un subapartat 4 a l'apartat 4 de l'article 22 del Pla territorial insular, amb el tenor següent: "4.4. Utilització dels fangs de les depuradores per al sector agrari, sempre que



es disposi de l'autorització prèvia exigible de conformitat amb la normativa vigent.

No es permet dins tot l'àmbit del PORN de l'albufera des Grau la utilització de fangs provinents de depuradores del sector agrari”.

Es fa referència al Decret 125/2004, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, pel que fa als abocadors.

Article 8. Equipaments esportius, recreatius, culturals i altres que contribueixin a la desestacionalització. Desplaça i deixa sense aplicabilitat les determinacions de l'article 24 del Pla territorial insular que s'oposin al que disposa aquest article.

En particular, desplaça les determinacions de l'apartat 3, que prohibia la construcció de noves instal·lacions esportives que suposessin un gran consum de territori, i adapta la normativa insular al que disposa la disposició addicional dinovena de la Llei 8/2012, del turisme de les Illes Balears.

En aquest sentit, l'NTT permet la ubicació en sòl rústic, exceptuant en àrees d'alt nivell de protecció (AANP), de grans equipaments esportius, recreatius, culturals o de qualsevol altre ús que clarament contribueixin a la desestacionalització, entre els quals s'inclouen els camps de golf. Aquestes darreres instal·lacions s'han de limitar a sòl rústic comú i a àrees d'interès paisatgístic i en àrees de prevenció de riscos incloses en una de les categories anteriors. En el cas d'àrees de prevenció de riscos, es requereix informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Així mateix, es permet la construcció d'oferta complementària d'allotjament en els termes previstos en l'esmentada disposició, llevat de sòls qualificats com a sòl rústic protegit en la categoria d'àrea natural d'especial interès (ANEI), tret que es demostrï fefaentment que s'actua en parcel·les anteriorment transformades per la presència humana amb caràcter residencial i que actualment estiguin sense ús.

No obstant això, si l'ANEI també és un espai protegit Xarxa Natura 2000 només es poden autoritzar aquests projectes si es demostra, de forma clara, que no tindran repercussions significatives o apreciables sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari de l'espai protegit Xarxa Natura 2000 on es vulgui dur a terme el projecte, d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).

En els apartats 7 i 8 de l'article 8 es fixen els requisits i condicions dels grans equipaments i en l'apartat 6 de l'article 35 es determinen les condicions de les instal·lacions i edificacions de l'oferta complementària d'allotjament dels grans equipaments que clarament contribueixin a la desestacionalització. Es fa una referència expressa a l'apartat 10 de l'article 8 de la NTT, a la lletra e) de l'apartat 6 de l'article 35, on s'estableixen les condicions de la declaració d'interès general.

Article 9. Aparcaments en sòl rústic. Preveu l'ordenació d'estacionaments en sòl rústic mitjançant un pla especial que ha de redactar el Consell Insular de Menorca, i desplaça i deixa sense aplicabilitat l'apartat 2.3.2.2 de l'article 60 del PTI. Aquests es faran de forma integrada en l'entorn i es dimensionaran en funció de la capacitat de càrrega de les platges. Serà el Pla especial qui establirà i fixarà l'índex de m² per usuari, de forma justificada.

Article 10. Ordenació del sòl urbanitzable. Desplaça i deixa sense aplicabilitat els articles 34.4 a, 34.5 a i 35 del Pla territorial insular, quan s'oposin al present article.

Matisa els requeriments de continuïtat en el territori per als nous urbanitzables i introdueix la possible autorització excepcional d'increment en una planta en nous sectors per donar coherència al nou creixement amb l'existent o quan sigui necessari un creixement urbà més compacte que extensiu.

Desapareixen les exigències del PTI respecte de les reserves mínimes per a habitatge protegit i es fa una referència específica a la legislació bàsica estatal i autonòmica de desenvolupament.



Es fa referència al Decret 125/2004, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i a les mesures preventives per minimitzat segons el Pla especial per fer front als risc d'incendis forestals (INFOBAL), aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril.

Article 11. Ordenació del sòl urbà. Desplaça i deixa sense aplicabilitat l'article 37 del PTI, quan s'oposi a la regulació establerta en aquest article i en l'article anterior, i remet pel que fa a planejament urbanístic al que disposa l'article anterior i el 34 apartats 1, 2, 3 del PTI.

Desapareix la possibilitat de superar l'alçada màxima de l'edificació per obtenir majors espais públics, si bé aquesta es podrà superar en benefici de la integració en l'entorn edificat, quan de forma justificada i motivada així ho demani el Ple de l'ajuntament.

Article 12. Creixement residencial i turístic. Desplaça i deixa sense aplicabilitat els articles 38 b, 40, 41, 42, 43 i 44 del Pla territorial insular.

Desapareixen les limitacions relatives al fet que el creixement només sigui possible en els deu nuclis tradicionals i correspon al planejament municipal la distribució espacial d'aquest creixement d'acord amb necessitats poblacionals, econòmiques i socials, i a la utilització sostenible del territori i els recursos naturals.

S'eliminen les limitacions al creixement de places d'ús hotel·ler, l'assignació de creixement anual per municipis i la programació temporal del procés d'edificació. A més, a l'efecte de creixement no computen superfícies destinades a grans equipaments i a l'efecte de places turístiques, establiments de turisme rural, habitatges turístics, turisme interior i albergs, entre altres instal·lacions.

Article 13. Determinació dels nuclis tradicionals. Desplaça i deixa sense aplicabilitat l'article 45 del Pla territorial insular.

Determina les trames urbanes que es consideren nuclis tradicionals i inclou com a equiparats a aquests Sant Antoni i Cala Llonga.

Article 14. Ordenació urbanística de l'ús residencial i turístic en nuclis tradicionals. Desplaça i deixa sense aplicabilitat els apartats 1 i 2 de l'article 46 del Pla territorial insular.

Desapareix la prohibició de localitzar en els nuclis equiparats a nuclis tradicionals en nou sòl urbanitzable per a creixement residencial i turístic i s'introdueix la possibilitat que els nuclis tradicionals puguin acollir usos i activitats turístiques, més enllà dels previstos pel PTI (hotel de ciutat i turisme d'interior), si bé els establiments hotelers han de complir determinats paràmetres ambientals. Desapareixen també les condicions que es requerien per ser hotels de ciutat.

Es fa referència al Decret 125/2004, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i a les mesures preventives per minimitzat segons el Pla especial per fer front als risc d'incendis forestals (INFOBAL), aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril.

Article 15. Determinació de les zones turístiques. Desplaça i deixa sense aplicabilitat l'article 47 del Pla territorial insular.

Defineix com a zones turístiques els àmbits costaners amb alta concentració de serveis turístics, els enumera, introduint en l'enumeració Son Remei, Torret de Baix, s'Atalaia, conjunt social de s'Atalaia, Canutells SUP-7 i Los Delfines.

Article 16. Règim de les zones turístiques. Desplaça i deixa sense aplicabilitat l'article 48 del Pla territorial insular.

Fixa els objectius i les regles que han d'orientar l'ordenació urbanística municipal de les zones turístiques i augmenta l'índex d'intensitat d'ús en habitatges, atès que s'admeten plurifamiliars (1 habitatge/250 metres quadrats de solar).

Elimina el concepte de limitació de les dimensions d'aquestes zones amb l'objectiu d'adequar les places turístiques a la capacitat de càrrega del territori, a més de desaparèixer la menció d'establir



ordenacions urbanístiques que tinguin com a resultat la qualificació final dels terrenys identificats com un sòl d'especial interès ecològic en zona turística, com zones verdes d'ús públic.

Elimina la limitació, en usos turístics, per a establiments hotelers i habitatge turístic de vacances en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, i s'obre a tot tipus d'establiment previst en la normativa sectorial, a més d'obrir-se els usos residencials a la tipologia plurifamiliar.

Introdueix la desaparició de limitacions d'establiments hotelers de 4 i 5 estrelles, de nombre de places –450– per hotel, d'edificabilitat neta d'hotels i també de les exigències recollides anteriorment relatives a les superfícies per plaça, els equipaments complementaris per a hotels.

Es fa referència al Decret 125/2004, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i a les mesures preventives per minimitzat segons el Pla especial per fer front als risc d'incendis forestals (INFOBAL), aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril.

Article 17. Incidència sobre el Pla territorial insular. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els articles 50, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64 i 65 del Pla territorial insular.

Aquesta incidència implica, entre altres aspectes, l'eliminació del capítol específic que el PTI dedicava als nuclis rurals i horts d'oci.

Article 18. Categories de sòl rústic. Introdueix de conformitat amb la Llei 6/1998, del sòl rústic de les Illes Balears, la distinció entre sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

Distingeix dins del sòl rústic protegit diferents categories, com ara àrees d'alt nivell de protecció (AANP), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR), àrees de protecció territorial (APT), àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees d'interès paisatgístic (AIP), a les quals afegeix els llocs d'importància comunitària (LIC), les zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i les d'especial conservació (ZEC).

Pel que fa a sòl rústic comú, distingeix el sòl rústic de règim general (SRG), les àrees d'interès agrari (AIA) i les àrees de transició (AT). La Norma determina, així mateix, que el règim urbanístic d'aquest tipus de sòl resulta de les matrius d'usos de la mateixa norma, que han de determinar les obres i els usos possibles en cada cas.

Article 19. Definició de les activitats regulades en la matriu d'ordenació del sòl rústic. Per a la definició de les activitats regulades en la matriu d'ordenació del sòl rústic, introdueix una referència normativa a l'annex I de les Directrius d'ordenació territorial, o legislació autonòmica que les modifiqui.

Article 20. Règim d'usos en sòl rústic. Disposicions generals. Introdueix, d'acord amb les Directrius d'ordenació territorial i la legislació vigent, tres classes d'usos i els seus requisits.

En aquest sentit, distingeix usos admesos (els relacionats amb la destinació o naturalesa de les finques i amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques), condicionats (els vinculats a activitats de declaració d'interès general) i els prohibits (aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat).

Aclareix que la prohibició d'ús, amb caràcter general, no implica el cessament dels ja existents ni la prohibició d'actuacions tendents a la reconstrucció, manteniment o millora de les edificacions i instal·lacions realitzades sense infracció.

Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 21.9 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial, s'introdueix la possibilitat que el sector privat pugui redactar projectes de modernització de les explotacions agràries, d'acord amb el que preveu la Llei de modernització d'explotacions agràries, per a la qual cosa s'ha d'incloure en la tramitació documentació gràfica que incorpori les diferents capes afectades.

La Norma territorial transitòria estableix per a l'obtenció de les llicències corresponents l'obligació de presentar estudi ambiental que estableixi mesures per evitar el risc en projectes que s'hagin de



desenvolupar en àrees de prevenció de riscos (APR), mentre que en àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) i a les àrees d'interès paisatgístic (AIP) el projecte ha d'incorporar mesures d'integració paisatgística específiques. Així mateix, introdueix la possibilitat d'autoritzar les edificacions de nova planta en el sòl rústic, excepte en les àrees d'alt nivell de protecció (AANP).

Finalment, introdueix la previsió d'una àrea de transició (AT) per a tots els nuclis tradicionals (400 m en els 10 nuclis principals i 100 m a la resta) i per a les zones turístiques (100 m) per tal de preveure'n el futur creixement i l'harmonització dels diferents tipus de sòl.

Article 21. Règim normatiu específic d'usos en sòl rústic per al sector primari. La Norma territorial transitòria permet nous regadius tant en zones declarades de regadiu com en les que siguin autoritzades per l'òrgan competent en matèria de recursos hídrics, si bé estableix la conveniència que el projecte incorpori les millores tecnològiques disponibles perquè les instal·lacions siguin més eficients i sostenibles i afavoreixin l'estalvi energètic i es propiciarà la utilització d'aigües procedents d'una EDAR. Això suposa una flexibilització de les previsions del Pla territorial insular, que només en permetia amb reutilització d'aigües depurades i els prohibia en àrees de prevenció de riscos (APR) i àrees d'alt nivell de protecció (AANP), ANEI, ANIT i APT (excepte en cultius i pastures amb aigües depurades).

S'estableix el manteniment de masses forestals madures existents i la necessitat d'elaborar els corresponents plans tècnics forestals per al seu aprofitament i en cas de no existir aquests plans requeriran autorització administrativa prèvia de l'òrgan forestal de la CAIB. L'autoritat competent pot autoritzar noves edificacions que no afectin exemplars arboris madurs i se situïn en zones lliures de vegetació arbòria.

Es prescriu la recollida i depuració dels residus generats per totes les activitats agroramaderes i agroalimentàries, segons la normativa vigent amb matèria de residus i sòls contaminats i Pla hidrològic de les Illes Balears i en matèria de benestar animal per a les explotacions bovines de les Illes Balears.

Respecte de les activitats extensives, la Norma territorial transitòria en permet en totes les categories de sòl rústic, si bé introdueix una sèrie d'especificacions. Així, permet la construcció de noves instal·lacions o petits annexos, excepte en àrees d'alt nivell de protecció (AANP), on sí que es permeten projectes de conservació, restauració i consolidació d'edificacions existents que no comportin augment de volum. Suposa una flexibilització respecte del Pla territorial insular, que prohibia aquestes instal·lacions o annexos en àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees de naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees de protecció territorial (APT), i en àrees de prevenció de riscos (APR) referides a despreniments i inundació es condiciona a la seva adequació al Pla hidrològic de les Illes Balears.

S'estableix la prohibició de l'activitat cinegètica a les zones humides i sistemes dunars de les àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i a les àrees naturals d'especial interès (ANEI).

Es flexibilitza la possibilitat de realitzar actuacions per condicionar el terreny per al cultiu, sempre que no afectin superfícies forestals madures i consolidades, a fi d'afavorir la recuperació de les terres de cultiu abandonades. El Pla territorial insular prohibeix aquestes actuacions en àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i àrees de prevenció de riscos (erosió alta) i les condiciona al fet que siguin en camps en procés d'abandó en la resta de categories.

La Norma territorial transitòria permet també les repoblacions forestals sempre que es realitzin amb espècies autòctones i amb el corresponent pla tècnic forestal aprovat per l'autoritat competent. El Pla territorial insular prohibeix aquestes actuacions en àrees d'alt nivell de protecció (AANP), i les condiciona a estudi d'impacte previ i ús d'espècies autòctones en sòl rústic de règim general (SRRG), àrees de transformació (AT), àrees d'interès agrari (AIA), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees de protecció territorial (APT) i àrees de prevenció de riscos (APR).

També es permet l'activitat silvícola amb la condició que es refereixi a activitats autòctones i es disposi del corresponent pla tècnic. En el Pla territorial insular aquestes activitats estaven prohibides en àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees de protecció territorial (APT) –matolls, zones humides i dunes en ANIT i barrancs en ANIT– i en àrees d'alt nivell de protecció, excepte alzinars i marines d'ullastre i aladern, on les condiciona a usos tradicionals, mentre que en àrees d'interès paisatgístic (AIP) i àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) vénen condicionades a atendre criteris paisatgístics i evitar tales indiscriminades i obertura de pistes forestals.

Quant a activitats intensives, el Pla territorial insular les prohibeix en àrees de transformació (AT) i les condiona a avaluació d'impacte ambiental, tractament i depuració de residus i integració paisatgística de les construccions en sòl rústic de règim general (SRG) i àrees d'interès agrari (AIA). La Norma territorial transitòria elimina la prohibició i les condicions i admet aquest ús en aquesta categoria de sòls.

En àrees d'alt nivell de protecció (AANP), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees d'interès paisatgístic (AIP), àrees de prevenció de riscos (APR) i àrees de protecció territorial (APT), el Pla territorial insular prohibeix aquesta activitat, mentre que la Norma territorial transitòria en reconeix l'ús condicionat i estableix requisits relatius al compliment d'un pla de gestió ambiental, la integració paisatgística de les edificacions a l'entorn (ANEI, ANIT) o la incorporació de mesures per evitar riscos d'erosió, molt alt d'incendis o de contaminació d'aqüífers (APR), segons els casos.

En relació amb les activitats complementàries al sector primari, el Pla territorial insular prohibeix restaurants en àrees d'interès agrari (AIA), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees de protecció territorial (APT); restaurants i zones d'acampada en àrees d'interès paisatgístic (AIP) i àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP); agroturisme, hotels rurals i zones d'acampada en zones humides, dunes i barrancs en àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees de protecció territorial (APT), a les zones humides i dunes es prohibeixen també les cases de colònies, i agroturisme, hotels rurals, restaurants, cases de colònies i zones d'acampada en àrees d'alt nivell de protecció (AANP).

La Norma territorial transitòria determina que aquestes activitats complementàries constitueixen un ús prohibit a les àrees d'alt nivell de protecció (AANP), si bé es poden dur a terme en edificacions existents en alzinars, sivinars i ullastrars, a fi de fomentar el desenvolupament de projectes de conservació, restauració i consolidació, per als quals s'estableixen una sèrie de requisits. En la resta de categories de sòl, l'ús està condicionat al compliment d'una sèrie de requisits relatius a la minimització del risc, l'adaptació a normatives sectorials o la incorporació de manuals de bones pràctiques ambientals, entre altres.

Article 22. Règim normatiu específic d'usos en sòl rústic per al sector secundari. Amb caràcter general, la Norma territorial transitòria prescriu el manteniment de les masses forestals madures existents i defineix per al seu aprofitament els corresponents plans tècnics forestals i en cas de no existir aquests plans requeriran autorització administrativa prèvia de l'òrgan forestal de la CAIB, per al cas de necessitar noves edificacions, l'obligació de no afectar exemplars arboris madurs i de situar-les a les zones lliures de vegetació arbòria, amb l'autorització prèvia de l'administració forestal competent. A més, es prescriu la recollida i depuració de residus generats per l'activitat segons la legislació vigent.

Respecte de les activitats industrials de transformació agrària, l'ús està prohibit en àrees d'alt nivell de protecció (AANP), àrees naturals d'especial interès (ANEI) i àrees naturals d'interès territorial (ANIT), llevat d'alzinars, savinars i ullastrars, en què estan condicionats (edificacions existents, que poden ser objecte d'obres de reconstrucció, rehabilitació i ampliació, o noves, d'acord amb els paràmetres de la Llei del sòl rústic de les Illes Balears) i s'ha d'implantar un sistema de gestió ambiental. A la resta de categories de sòl rústic, la Norma territorial transitòria determina l'ús condicionat i fixa els requisits que s'han de complir.

Per la seva banda, el Pla territorial insular determina l'ús condicionat a depuració de residus en sòl rústic de règim general (SRRG) i àrees de transformació (AT); al fet que siguin annexos a explotació agrària i depuració de residus en àrees d'interès agrari (AIA), àrees d'interès paisatgístic (AIP), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees de protecció territorial (APT) –cultius i pastures. En la resta de subcategories d'ANEI, ANIT i APT i en àrees d'alt nivell de protecció (AANP) l'ús està prohibit.

En les APR, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures.

Quant a la resta d'activitats industrials, la Norma territorial transitòria les prohibeix.

Article 23. Règim específic d'usos en sòl rústic per als equipaments. Per al cas dels equipaments sense construcció, l'ús està prohibit a les àrees d'alt nivell de protecció (AANP), llevat que es tracti

d'activitats derivades de les concessions i autoritzacions de temporada al litoral, incloent estacionaments lligats a aquestes activitats, mentre que està condicionat a la resta de categories de sòl rústic. El Pla territorial insular les prohibeix en àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees de protecció territorial (APT), zones humides, dunes i barrancs.

Pel que fa a la resta d'equipaments, el PTI els prohibeix en zones humides i barrancs en àrees naturals d'interès territorial (ANIT), en àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i en àrees de protecció territorial (APT), mentre que a la resta de categories estan condicionats. La Norma territorial transitòria els prohibeix en àrees d'alt nivell de protecció (AANP), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees de protecció territorial (APT), tot i que permet grans equipaments amb fins desestacionalitzadors (a excepció dels camps de golf) amb condicions. En la resta de categories de sòl, l'ús està condicionat al compliment d'una sèrie de requisits fixats en el mateix precepte.

En les APR, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures.

Article 24. Règim específic d'usos en sòl rústic per a les activitats extractives. En prohibeix l'ús a les àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i a les àrees de transició (AT) i prohibeix a la resta de categories excepte si estan previstes en el corresponent pla sectorial. El Pla territorial insular les condicionava en àrees de transició, mentre que les prohibia en àrees d'interès paisatgístic (AIP), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT), àrees de protecció territorial (APT) i àrees d'alt nivell de protecció (AANP).

Article 25. Règim específic d'usos en sòl rústic per a les infraestructures. Estableix la permissió d'usos, complint una sèrie de requisits, en totes les categories de sòl i en determina la prohibició a les àrees d'alt nivell de protecció (AANP), excepte si estan previstos en plans sectorials, si han de passar o ubicar-se necessàriament en aquestes zones (una volta feta la corresponent declaració d'interès general o d'utilitat pública) o per a la dotació de serveis o instal·lacions existents.

Aquesta flexibilització d'usos contrasta amb el Pla territorial insular, que els prohibeix en àrees d'interès paisatgístic (AIP) i àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) –antenes de telefonia mòbil, carreteres i camins nous–; àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès territorial (ANIT) i àrees de protecció territorial (APT) –petites infraestructures amb excepcions, antenes de telefonia mòbil, carreteres i camins nous–; zones humides i dunes en ANIT –conduccions i esteses, millores de traçat, estacionaments i grans instal·lacions, excloses les d'energies renovables–; barrancs en ANIT –millores de traçat, estacionaments i grans instal·lacions, excloses les d'energies renovables–; superfície forestal arbrada en àrees naturals d'especial interès (ANEI) –estacionaments–; cultius i pastures en ANEI –noves pistes forestals. Així mateix, les prohibeix en àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i àrees de protecció territorial (APT), amb excepcions.

En les APR, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures.

En ANIT, AIP i APR, aquelles vies necessàries per a la implantació d'usos i activitats turístiques, previ informe vinculant del Departament de Turisme, i en ambdós casos sense que es puguin aportar materials aliens o de característiques geològiques i edafològiques diferents de les de la zona.

En el cas d'obertura de nous camins, requerirà un document ambiental que serà avaluat pel corresponent departament competent del Consell Insular i que incorpori les mesures per minimitzar els impactes així com un estudi d'incidències i integració paisatgística.

Es fa una referència al que estableixen els articles 12 i 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, quant a les infraestructures.

Article 26. Règim específic en sòl rústic per a l'habitatge unifamiliar aïllat. El Pla territorial prohibeix l'ús residencial (habitatge unifamiliar aïllat) en tot el sòl rústic. La Norma territorial insular

manté la prohibició de la construcció de nova planta d'habitatges unifamiliars aïllats en totes les categories de sòl, però en sòl rústic comú s'incorpora la possibilitat de dur a terme un canvi d'ús a residencial de les edificacions existents sense que prèviament existeixi a la finca una edificació amb ús residencial.

Es fa una referència al que estableix l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, quant a les edificacions contigües o interiors a zona forestal.

Article 27. Règim normatiu específic d'usos del sòl rústic per a activitats de protecció i d'educació ambiental. Introdueix la possibilitat de centres d'interpretació mediambiental, granges escola o altres, amb el corresponent projecte educatiu i mesures d'integració paisatgístiques, així com l'activitat d'excursionisme sobre camins existents, i es poden realitzar petits caminets d'unió entre camins en sòl rústic no protegit. Aquests usos es condicionen en àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i àrees de prevenció de riscos (APR) en relació amb la preexistència d'edificacions i l'evitació del risc.

Article 28. Condicions generals de les edificacions. Estableix les condicions relatives a superfície màxima construïble, el percentatge màxim d'ocupació de les parcel·les i l'alçada màxima dels edificis, amb caràcter general, i les especificacions per a determinades categories de sòl. També homogeneïtza les condicions per a la construcció de piscines en sòl rústic, excepte en àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i d'acord amb la legislació aplicable.

Article 29. Edificacions, construccions i instal·lacions existents. Queda desplaçada i sense aplicabilitat la disposició transitòria quarta del PTI.

Estableix la possibilitat de realitzar obres i actuacions en les edificacions i construccions situades en sòl rústic que estiguin en situació d'inadequació. En cas de rústic comú, de conservació, restauració, consolidació, reforma, rehabilitació i reconstrucció condicionades als paràmetres i als límits de posició de l'edificació preexistent; i d'ampliació, fins a un 30 per cent del volum de l'edificació precedent, per una sola vegada i d'acord amb les determinacions de normativa urbanística aplicable. Pel que fa al rústic protegit, permet obres de conservació, restauració i consolidació sense augment de volum en àrees d'alt nivell de protecció (AANP), i a més d'aquest tipus d'obres, ampliació fins a un 30 per cent del volum de l'edificació preexistent sempre que no existeixi un pla especial que sigui més restrictiu o que aquestes edificacions estiguin catalogades.

Article 30. Règim normatiu específic de canvi d'ús en les edificacions. Introdueix la permissió d'ampliació d'habitatge amb edificacions i construccions annexes situades pròximes a l'habitatge principal i que formin part del conjunt tradicional de *ses cases* destinades a l'explotació rural de la finca, exceptuant en les àrees d'alt nivell de protecció (AANP), sempre que aquelles hagin estat construïdes legalment amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta norma, i a les que es poguessin incorporar en aplicació de la Llei d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears. Les ampliacions en àrees d'alt nivell de protecció (AANP) no podran comportar augment de volum. Determina que les obres corresponents resolguin les seves dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada, a més d'introduir una sèrie de condicions, i prohibeix la realització de divisions horitzontals a la finca.

Així mateix, en les edificacions i construccions existents, seran autoritzables els canvis d'usos previstos en la legislació vigent. Pel que fa al canvi d'ús a residencial d'edificacions i construccions existents, únicament estarà permès en sòl rústic comú, amb condicions, entre les quals que l'edificació sigui anterior a 1956 i que es refereixi a parcel·les independents inscrites registralment amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta norma territorial transitòria.

Article 31. Condicions de posició i implantació de les edificacions. Fixa les condicions d'ubicació i implantació, orientades per la conservació del seu caràcter rústic i la minimització d'impactes, i remet al planejament municipal per a la determinació de les distàncies mínima i màxima entre mitgeres, camins, edificacions, finques, torrents i rieres.

Es fa una referència al que estableix l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, quant a les edificacions contigües o interiors a zona forestal.

Article 32. Regularització dels nuclis rurals. D'acord amb el que estableixen l'article 26, la disposició addicional sisena i la disposició transitòria vuitena de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl, els nuclis rurals delimitats com a tals a l'entrada en vigor del Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, continuaran regint-se per la normativa vigent en



el moment de la seva delimitació, sense perjudici de la seva consideració com assentament en el medi rural.

Determina les regles que cal observar per a la seva ordenació, entre les quals la possibilitat d'articular-la a través d'un sistema de compensació o, si no, de cooperació, i els usos admissibles. Prohibeix la segregació de les parcel·les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular.

Es podran delimitar nous nuclis rurals en el marc que la legislació sectorial reguli.

Es fa una referència als articles 1.6 i 1.7 del Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril (INFOBAL), quant que els ajuntaments han de recollir en el seu planejament general el que estableix aquest decret.

Article 33. Regularització com a assentaments urbans en el medi rural. Incorpora la figura dels assentaments urbans en el medi rural, recollint les previsions contingudes en la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl.

Remet al planejament municipal per a la delimitació del sòl urbà en el medi rural i determina les regles que cal observar per a la seva ordenació, entre les quals la possibilitat d'articular-la a través d'un sistema de compensació o, si no, de cooperació, i els usos admissibles. Prohibeix la segregació de les parcel·les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular.

Es fa una referència als articles 1.6 i 1.7 del Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril (INFOBAL), quant que els ajuntaments han de recollir en el seu planejament general el que estableix aquest decret.

Article 34. Regularització de parcel·lacions existents com a horts d'esbarjo en el medi rural. Desplaça i deixa sense aplicabilitat l'article 56 del PTI.

Estableix els requisits per a la regularització com a horts d'esbarjo de les parcel·les existents previstes en el Pla territorial insular i l'obligació que siguin els propietaris dels terrenys compresos en la parcel·lació els que instin a dur-la a terme.

Es fixen les determinacions que haurà de complir l'ordenació d'aquests nuclis i que s'estableix en la limitació a una caseta d'un màxim de 40 m² per parcel·la, amb una alçada màxima de 3 m (abans 2,5) i un volum màxim construïble de 120 m³ (abans 100). Així mateix es fixen les característiques tipològiques, estètiques i constructives o condicions de posició, entre altres requisits.

Es podran delimitar com a nucli rural els horts d'oci en els termes que prevegi la legislació autonòmica.

Article 35. Règim de les instal·lacions i dels establiments turístics. Desplaça i deixa sense aplicabilitat l'article 66 del PTI.

Permet els establiments d'allotjament turístic que en cada moment permeti la normativa sectorial turística.

Permet destinar a ús turístic les edificacions i construccions existents construïdes legalment abans de l'aprovació inicial d'aquesta norma territorial transitòria, que es podran destinar a l'ús turístic regulat en aquest apartat.

Preveu l'ampliació de fins a un 50 % del volum de l'edificació d'habitatge unifamiliar precedent i de les construccions que formin part del conjunt tradicional de ses cases. Així mateix, també es permet l'ampliació de la resta d'edificacions annexes que es trobin a la finca fins a un 30%.

Es detallen les condicions que han de complir les instal·lacions i equipaments a què es refereix la disposició addicional dinovena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, emplaçats en sòl rústic. Així, s'exigeix, que tinguin la condició d'oferta complementària del gran equipament que clarament contribueixi a la desestacionalització, un aspecte que s'ha d'acreditar,



justificar i apreciar de manera expressa en la declaració d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 8 d'aquesta Norma territorial transitòria.

S'admeten els usos d'equipament i oferta complementària d'allotjament, excepte prohibició expressa, i es determina el percentatge d'edificabilitat màxima sobre rasant de les edificacions destinades a equipament i el límit de 70 m² per plaça turística. S'introdueix la possibilitat d'exoneració del paràmetre de l'1 % previst a la disposició transitòria 6a de la Llei 8/2012.

S'estableix una part reglada per a la declaració d'interès general que ha de definir *a)* la justificació del caràcter de gran equipament, relativa a la superfície, per la seva rellevància, consum de recursos naturals, capacitat desestacionalitzadora, la creació o potenciació d'un nou mercat turístic, etcètera, i a la concreció del concepte "contribuir clarament a la desestacionalització", qüestions totes dues per a les quals es remet al Departament de Turisme; *b)* l'obligació que els informes tècnics a emetre es refereixin exclusivament a qüestions de legalitat; *c)* l'obligació d'acreditar de manera adequada i suficient el caràcter complementari de l'oferta d'allotjament, la qual cosa implica que el gran equipament tenguí absoluta prioritat en el plantejament del projecte, i de presentar un projecte que integri adequadament en l'entorn l'oferta d'allotjament; *d)* l'emissió, amb caràcter previ a la declaració d'interès general, d'informe per l'ajuntament afectat.

Es prohibeix la segregació o divisió horitzontal de les unitats d'allotjament i serveis complementaris, sense perjudici de la possibilitat establerta en l'article 48 de la Llei de turisme.

Es fa una referència al que estableix l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, quant als allotjaments hotelers contigues o interiors a zona forestal.

Article 36. Afeccions del sistema general aeroportuari de l'aeroport de Menorca

S'introdueix aquest article per a donar compliment a l'informe sobre la Norma territorial transitòria emès per el Ministeri de Foment, Direcció General d'Aviació Civil.

Disposició adicional primera. Assenyalen els preceptes del Pla territorial insular que queden desplaçats i sense efecte fins a l'entrada en vigor de la modificació d'aquest pla, que són el 18.1, 18.2, 18.5, 18.6, 18.7, 20, 22, 24, 34.4 *a*, 34.5 *a*, 35, 37, 38 *b*, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.1, 46.2, 47, 48, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, l'apartat 2.3.2.2 de l'article 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68 i la disposició transitòria quarta del Pla territorial insular.

Disposició adicional segona. Faculta el titular de la Conselleria d'Ordenació del Territori per interpretar i resoldre qüestions relatives a l'aplicació de la Norma territorial transitòria, i per dictar les instruccions necessàries, amb informe previ de la Comissió Tècnica Assessora en matèria d'Urbanisme i Ordenació del Territori.

Disposició adicional tercera. Deixa sense efecte l'exigència de compliment dels requisits continguts en els preceptes del Pla territorial insular de Menorca desplaçats temporalment per la Norma territorial transitòria tot i que hagin estat incorporats expressament per l'instrument de planejament urbanístic municipal.

Es fa referència a l'article 7 de la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, al Pla director sectorial de telecomunicacions (Decret 22/2006, de 10 de març) i a l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).

Disposició adicional quarta. Determina el tractament que s'ha de donar als sòls afectats a la defensa nacional –que s'incorporen a l'ordenació territorial insular com a sòls amb classificació de Sistema General de Zones d'Interès per a la Defensa Nacional– i als desafectats –que s'incorporen a l'ordenació territorial com a sòls d'equipament públic o privat, amb els aprofitaments establerts en la Llei 8/2012, del turisme de les Illes Balears.

Disposició adicional cinquena. Permet els usos relacionats amb l'hostaleria en els fars, sigui quina sigui la categoria de sòl rústic en què s'ubiquin, en les condicions establertes en la legislació vigent. En el far de Favàritx no es permetran noves places d'allotjament turístic i residencial turístic.



Disposició adicional sisena. Estén la prohibició d'ubicar establiments d'oferta complementària de l'article 8.4 d'aquesta norma territorial transitòria a les àrees naturals d'interès territorial (ANIT) amb valors ambientals propis de les àrees naturals d'especial interès (ANEI), que es delimiten en el plànol d'ordenació corresponent.

Disposició adicional setena. Autoritzacions administratives de la Direcció General de Recursos Hídrics. Estableix les autoritzacions administratives prèvies de la Direcció General de recursos Hídric, en qualsevol tipus d'obra, instal·lació, treball, activitat o actuació que afecti al domini hidràulic, en zones de servitud, en zones de policia o zones inundables.

Disposició adicional vuitena. Afectació de les instal·lacions en les quals intervinguin substàncies perilloses. S'introdueix aquesta disposició per a donar compliment a l'informe sobre la Norma territorial transitòria emès per la Direcció general d'Interior, Emergències i Justícia.

Disposició adicional novena. Incidència de la legislació de costes. S'introdueix aquesta disposició per a donar compliment a l'informe sobre la Norma Territorial transitòria emès per la Direcció general de sostenibilitat de la costa i del mar.

Disposició transitòria primera. Declara aplicables les determinacions d'ordenació de la Norma territorial transitòria als procediments d'autorització incoats amb anterioritat a la seva entrada en vigor sobre els quals no hagi recaigut resolució.

Disposició transitòria segona. Planejament urbanístic en vigor. Estableix la vigència dels plans d'ordenació urbanística existents quan entri en vigor la Norma territorial transitòria continuaran vigents, sens perjudici del que disposa l'article 2.

Disposició transitòria tercera. Planejament urbanístic en tramitació. Estableix les situacions possibles en els projectes de modificació i de revisió de plans generals que es trobin en fase de tramitació quan entri en vigor la Norma territorial transitòria.

Disposició final. Fixa l'entrada en vigor de la Norma territorial transitòria, que serà el dia següent a la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

NORMA TERRITORIAL TRANSITÒRIA

TEXT ARTICULAT

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

Certament Menorca és una de les illes de la Mediterrània que millor ha conservat la identitat paisatgística i cultural, la qual va motivar la seva declaració com a reserva de biosfera. A aquesta preservació ha contribuït decisivament el Pla territorial insular de Menorca, aprovat definitivament pel Consell Insular de 25 d'abril de 2003. Tanmateix, el transcurs de més de deu anys des de la seva aprovació, la profunda modificació de la normativa territorial i urbanística aprovada per l'Estat i la Comunitat Autònoma i la necessitat de donar resposta a les noves demandes legals i socials, aconsellen revisar el Pla territorial insular, garantint sempre les més altes cotes de protecció ambiental. La legislació autonòmica ha estat conscient del llarg del procés que aquesta revisió requereix, però també de la necessitat que determinades qüestions s'escometin i adoptin immediatament, per tal d'ajustar-se a la nova regulació legal. Per això, la disposició adicional 9a de la llei 7/2012, de 13 de juny,

de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB núm. 91, de 23 de juny) preveu que en l'àmbit de l'illa de Menorca es pugui aprovar una regulació provisional que desplaci el Pla territorial insular fins que se'n produeixi la modificació o revisió.

II

Per complir aquesta previsió legal s'aprova la present Norma territorial transitòria, fruit d'una intensa concertació amb tots els municipis, els planejaments urbanístics dels quals queden directament i immediatament vinculats per la regulació establerta en aquesta normativa. El respecte a l'autonomia local queda garantit perquè la regulació introduïda per la Norma territorial transitòria respon a interessos supramunicipals contrastats.

III

La Norma territorial transitòria s'articula en un títol preliminar, set títols, nou disposicions addicionals, tres disposició transitòria i una disposició final. El títol preliminar aclareix la prevalença de la Norma territorial transitòria i la vinculació immediata del planejament municipal, que queda desplaçat en les determinacions afectades.

El títol primer té per objecte establir una nova ordenació del sòl destinat a equipaments, infraestructures i serveis públics generals, autonòmics i insulars. En concret s'articula una nova regulació dels equipaments comercials, carreteres, residus i equipaments esportius, recreatius, culturals i d'altres que contribueixin a la desestacionalització, així com d'estacionaments en sòl rústic.

El títol segon té per objecte establir directrius d'obligat compliment per als instruments de planejament urbanístic municipal respecte del sòl urbà i urbanitzable. Per això es fixen les densitats màximes dels sòls urbanitzables i la necessitat de la continuïtat amb els nuclis existents i alçades màximes del sòl urbà, amb la finalitat declarada d'establir un model territorial uniforme per a tota l'illa que resulti compatible amb el principi de desenvolupament sostenible. Aquest és el principi inspirador del títol tercer, en el qual s'estableixen criteris i limitacions al creixement residencial i turístic i es fixen els paràmetres per compatibilitzar el desenvolupament de l'illa en el seu conjunt amb el principi de desenvolupament sostenible, atès el caràcter finit dels recursos naturals. La mateixa argumentació cal fer dels títols IV, que regula els nuclis tradicionals, i V, relatiu a les zones turístiques.

El títol sisè precisa la categorització del sòl rústic, d'acord amb la realitat física i ambiental de l'illa de Menorca, i fixa el règim dels usos que hi estan permesos, prohibits o condicionats, regula les edificacions i construccions en les diferents categories de sòls i tipologies, des de la perspectiva de la seva integració en l'entorn i el desenvolupament sostenible. El títol setè fa referència a les afeccions del sistema general aeroportuari de l'Aeroport de Menorca. En les disposicions transitòria i final s'estableixen les determinacions necessàries per a la immediata aplicabilitat de la Norma territorial transitòria.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

Article 2. Prevalença sobre el planejament municipal

Article 3. Vigència

TÍTOL I. DETERMINACIONS DISPOSITIVES SOBRE DESTINACIÓ DEL SÒL PER A EQUIPAMENTS, INFRAESTRUCTURES I SERVEIS PÚBLICS GENERALS, AUTONÒMICS

I INSULARS

Article 4. Equipament comercial

Article 5. Foment d'activitats de tipus firal

Article 6. Projecció i gestió de carreteres

Article 7. Gestió de residus

Article 8. Equipaments esportius, recreatius, culturals i altres que contribueixin a la desestacionalització

Article 9. Aparcaments en sòl rústic

TÍTOL II. DETERMINACIONS DISPOSITIVES QUE DEFINEIXEN EL MARC DELS PLANS GENERALS MUNICIPALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Article 10. Ordenació del sòl urbanitzable

Article 11. Ordenació del sòl urbà

TÍTOL III. CREIXEMENT RESIDENCIAL I TURÍSTIC

Article 12. Creixement residencial i turístic

TÍTOL IV. NUCLIS TRADICIONALS

Article 13. Determinació dels nuclis tradicionals

Article 14. Ordenació urbanística de l'ús residencial i turístic en els nuclis tradicionals

TÍTOL V. ZONES TURÍSTIQUES

Article 15. Determinació de les zones turístiques

Article 16. Règim de les zones turístiques

TÍTOL VI. SÒL RÚSTIC

Article 17. Incidència sobre el Pla territorial insular

CAPÍTOL I. SOBRE LES CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC, ACTIVITATS I USOS

Article 18. Categories de sòl rústic

Article 19. Definició de les activitats regulades en la matriu d'ordenació del sòl rústic

Article 20. Règim d'usos en sòl rústic. Disposicions generals

Article 21. Règim normatiu específic d'usos en sòl rústic per al sector primari

Article 22. Règim normatiu específic d'usos en sòl rústic per al sector secundari

Article 23. Règim específic d'usos en sòl rústic per als equipaments

Article 24. Règim específic d'usos en sòl rústic per a les activitats extractives

Article 25. Règim específic d'usos en sòl rústic per a les infraestructures

Article 26. Règim específic en sòl rústic per a l'habitatge unifamiliar aïllat

Article 27. Règim normatiu específic d'usos del sòl rústic per a activitats de protecció i d'educació ambiental

CAPÍTOL II. EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

Article 28. Condicions generals de les edificacions

Article 29. Edificacions, construccions i instal·lacions existents

Article 30. Règim normatiu específic de canvi d'ús en les edificacions

Article 31. Condicions de posició i implantació de les edificacions

CAPÍTOL III. NUCLIS RURALS I ASSENTAMENTS EN EL MEDI RURAL

Article 32. Regularització com a nuclis rurals

Article 33. Regularització com a assentaments urbans en el medi rural

CAPÍTOL IV. HORTS D'ESBARJO

Article 34. Regularització de parcel·lacions existents com a horts d'esbarjo en el medi rural

CAPÍTOL V. INSTAL·LACIONS I ESTABLIMENTS TURÍSTICS

Article 35. Règim de les instal·lacions i dels establiments turístics

TÍTOL VII. AFECCIONS DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARI DE L'AEROPORT DE MENORCA

Article 36. Afeccions del sistema general aeroportuari de l'aeroport de Menorca



DISPOSICIONS

Disposició addicional primera. Relació de preceptes del Pla territorial insular que queden desplaçats transitòriament
Disposició addicional segona. Interpretació
Disposició addicional tercera. Requisits exigits pels instruments de planejament municipal
Disposició addicional quarta. Desafectació de sòls vinculats a la defensa nacional
Disposició addicional cinquena. Usos relacionats amb l'hostaleria als fars
Disposició addicional sisena
Disposició addicional setena. Autoritzacions administratives de la Direcció General de Recursos Hídrics.
Disposició addicional vuitena. Afectació de les instal·lacions en les quals intervenguin substàncies perilloses
Disposició addicional novena. Incidència de la legislació de costes
Disposició transitòria primera
Disposició transitòria segona. Planejament urbanístic en vigor
Disposició transitòria tercera. Planejament urbanístic en tramitació
Disposició final

ANNEXOS

Annex I: Abreviacions
Annex II: Matriu d'ordenació del sòl rústic

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1

Objecte i àmbit d'aplicació

La present norma té per objecte establir l'ordenació territorial prevista per la disposició addicional novena de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació, que en les seves determinacions concretes desplaça transitòriament l'establerta pel vigent Pla territorial insular de Menorca, amb la finalitat d'adaptar la regulació insular a l'ordenament jurídic balear i adaptar la regulació continguda en el PTI a la realitat socioeconòmica actual de Menorca.

Article 2

Prevalença sobre el planejament municipal

Les determinacions previstes en aquesta Norma territorial transitòria desplacen directament l'ordenació establerta pel planejament urbanístic municipal, sense que sigui necessari incorporar-les prèviament a l'esmentat planejament, amb l'excepció de l'apartat 3 de l'article 14 i de l'apartat 2 de l'article 16, que sí requerirà la prèvia adaptació del planejament municipal.

En tot cas, el planejament municipal s'ha d'adaptar a la Norma territorial transitòria en la primera revisió que se'n formuli.

Les determinacions d'ordenació fixades per aquesta NTT tindran el caràcter de mínim, i poden ser augmentades posteriorment a l'entrada en vigor de l'NTT per cada municipi mitjançant els seus respectius planejaments.

Article 3

Vigència

L'ordenació establerta per la Norma territorial transitòria estarà vigent fins a l'entrada en vigor de la revisió o modificació del Pla territorial insular de Menorca. En el cas de modificació, aquesta deixarà sense efecte únicament la part afectada de la Norma territorial transitòria i les parts no afectades per aquesta modificació continuaran vigents.

TÍTOL I

DETERMINACIONS DISPOSITIVES SOBRE DESTINACIÓ DEL SÒL PER A EQUIPAMENTS, INFRAESTRUCTURES I SERVEIS PÚBLICS GENERALS, AUTONÒMICS I INSULARS

Article 4

Equipament comercial

1. Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 18 del PTI, a excepció dels apartats 3 i 4, que es mantenen.
2. L'ordenació urbanística municipal, en determinar el règim d'utilització de sòl per a equipaments comercials, s'ha d'ajustar als principis següents:
 - a) Promoció de la lliure competència i de la competitivitat de les empreses comercials detallistes.
 - b) Manteniment del comerç com a element rellevant de la base econòmica local.
 - c) Aprovisionament habitual a escala local per reduir els desplaçaments.
 - d) Flexibilitat en l'oferta, atesa l'estacionalitat de la demanda.

Article 5

Foment d'activitats de tipus firal

S'ha de tendir a fomentar la realització d'activitats de tipus firal orientades cap a públics més amplis que el menorquí, o relatives al foment de sectors productius insulars, o de qualsevol altre que es consideri adient per a la promoció i desenvolupament socioeconòmic de l'illa.

Article 6

Projecció i gestió de carreteres



1. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els següents apartats de l'article 20 del Pla territorial insular, quan s'oposin al que seguidament s'exposa.
2. Es dóna per reproduït l'apartat primer de l'article 20 del Pla territorial insular, amb l'excepció que les determinacions gràfiques de les carreteres són les establertes en la cartografia d'aquesta Norma territorial transitòria.
3. Es dóna per reproduït l'apartat segon de l'article 20 del Pla territorial insular, però es corregeix l'error de denominació de la carretera des Mercadal a Fornells, que passa a denominar-se carretera Me-15 des Mercadal a Fornells.
4. Els plans, programes, projectes sectorials i qualssevol altres actuacions i decisions del Consell Insular i, si escau, dels municipis han de tenir en compte i aplicar les directrius que fixi el Pla director sectorial de carreteres i, en el marc d'aquests, els criteris bàsics següents:
 - a) Requeriments que s'han de complir amb caràcter general en la planificació i projecció de carreteres noves:
 - 1r. Adequació a la tipologia i caracterització funcional de la xarxa de carreteres de l'illa.
 - 2n. Justificació suficient en l'expedient de la seva estricta necessitat i de la seva compatibilitat amb els objectius de la declaració de Menorca com a reserva de biosfera.
 - 3r. Declaració favorable i prèvia de l'impacte ambiental sobre la base d'una anàlisi de totes les alternatives possibles i amb establiment d'un pla detallat de restauració paisatgística. S'han de tenir en compte les zones d'alzinars protegides delimitades al Decret 130/2001, de 23 de novembre.
 - b) Prevalença, amb caràcter general, de la seguretat viària i procurar la seva màxima compatibilització amb la conservació de l'entorn natural i del paisatge.
 - c) Procurar la consecució i el manteniment, en tot moment i a la xarxa insular principal de carreteres, d'un nivell de servei adequat i, com a mínim, un nivell de servei C a totes les carreteres amb una intensitat mitjana diària superior a 5.000 vehicles/dia, amb especial atenció al tram Maó-Sant Lluís. Els increments poblacionals que comporti aquesta regulació en els nuclis urbans s'han de recollir en el Pla director sectorial de carreteres corresponent, amb la finalitat d'aconseguir el nivell de servei adequat en els accessos.
 - d) Atenció prioritària a la superació de les deficiències següents a la xarxa existent:
 - 1a. Falta o insuficiència de vorals.
 - 2a. Millora de la seguretat viària de les interseccions de les variants dels sòls interiors.
 - 3a. Absència total o parcial de drenatge en alguns trams de carreteres.
 - 4a. Presència d'obres de fàbrica obsoletes.
 - 5a. Existència de murs de maçoneria pròxims a les vores de les carreteres que obliguen a limitar la càrrega.
 - 6a. Abundància d'accessos i tancaments a banda i banda de la carretera.
 - 7a. Elevat nombre de travessies urbanes.
 - 8a. Traçat deficient i falta de capacitat en alguns trams.
 - 9a. Existència de punts singulars per la seva perillositat.
 - 10a. Problemes d'accessibilitat a determinades zones de l'illa.
 - 11a. Absència, si s'escau, d'elements característics de rutes turístiques (miradors, accessos i aparcaments, etc.).
 - 12a. Insuficiència de la senyalització.
 - 13a. Manca de manteniment de desguassos i drenatges.
 - 14a. Manca d'il·luminació a interseccions i trams urbans o semiurbans. Aquesta il·luminació ha de complir tots els preceptes de la protecció del medi nocturn de les Illes Balears, i la normativa vigent d'aplicació.
 - 15a. Falta d'instal·lacions d'auxili en carretera.
 - 16a. Baix nivell general de conservació de la xarxa.
 - 17a. Manca de passos en carretera per facilitar el moviment de la fauna silvestre.



18a. Delimitació de les àrees de domini públic de carreteres amb les dimensions mínimes establertes en la Llei 5/1990, de carreteres de les Illes Balears.

19a. Referent a la creació de barreres acústiques que compleixin objectius de qualitat en emissions acústiques d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, i el Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, referent a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.

20a. Incorporació de la bicicleta a la xarxa viària interurbana tenint en compte la disposició final quarta de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.

e) L'administració competent ha d'introduir en el projecte constructiu corresponent l'obligació de restauració paisatgística de l'entorn de les zones en què s'actui amb obres de millora de les vies existents. És obligatòria la restitució de les parets seques que hagin estat afectades per l'obra realitzada, la qual s'ha d'introduir a aquest efecte en el projecte constructiu corresponent, sense que aquesta obligació pugui ser substituïda per una compensació econòmica als propietaris afectats.

f) És obligatori restituir al seu estat natural, per mitjà de les operacions corresponents, els trams de carretera que quedin sense ús per modificacions del seu traçat.

g) El control de la vegetació de les cunetes de carreteres i camins s'ha de fer a través de mitjans mecànics. En qualsevol cas, es prohibeix l'ús d'herbicides.

5. Es dóna per reproduït l'apartat quart de l'article 20 del Pla territorial insular.

6. Es dóna per reproduït l'apartat cinquè de l'article 20 del Pla territorial insular, amb excepció de l'apartat h), que queda desplaçat per la regulació següent:

“h) El control de la vegetació s'ha de realitzar a través de mitjans mecànics. En qualsevol cas, es prohibeix l'ús d'herbicides.”

7. Mitjançant el Pla director sectorial de carreteres s'han de planificar i ordenar de manera específica les carreteres de l'illa. Aquest instrument d'ordenació territorial pot adequar i modular la regulació en la matèria per a una adaptació normativa més àgil, específica i eficient per satisfer les necessitats reals.

8. El traçat del camí d'en Kane i de l'antic camí Reial del nord, i la seva corresponent qualificació com a sistema viari, és el referenciat en la cartografia d'aquesta Norma territorial transitòria.

9. Per al manteniment de la vegetació a les voreres de carreteres i camins, es tindrà en compte el que estableix l'article 12 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre.

Article 7

Gestió de residus

1. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els següents apartats de l'article 22 del Pla territorial insular, quan s'oposin al que s'exposa en els apartats següents:

2. L'ordenació territorial i urbanística ha de garantir la disposició de sòl idoni per a la gestió dels residus generats a l'illa de Menorca, d'acord amb les previsions que es concretin en el Pla director sectorial de residus i en qualsevol norma o en les actualitzacions legals que puguin resultar d'aplicació.

3. Mitjançant el Pla director de residus s'ha d'ordenar de forma específica la gestió dels residus. Aquest instrument d'ordenació territorial pot adequar i modular la regulació en la matèria amb la finalitat d'aconseguir una adaptació normativa més àgil, específica i eficient per satisfer les necessitats reals.

4. El Pla director sectorial ha de tenir en compte els criteris següents en la gestió del tipus de residus que es detallen a continuació:

a) Es dóna per reproduït el que es disposa en l'apartat 1 de l'article 22 del Pla territorial insular.



b) Es dóna per reproduït el que es disposa en l'apartat 2 de l'article 22 del Pla territorial insular.

c) Residus de construcció i demolició:

1r. El criteri bàsic és afavorir el desenvolupament d'instal·lacions que permetin la selecció i el reciclatge i dels abocadors controlats o de restitució de pedreres, d'acord amb el RD 105/2008 o normativa que el substitueixi.

2n. Creació de centres de tractament d'aquests residus que es considerin necessaris d'acord amb el Pla director sectorial de residus, a un dels quals es poden adscriure els residus pneumàtics. Aquests s'han de gestionar segons el que estableix el Reial decret 1619/2005, de 30 de desembre, o la normativa de rang igual o superior que el substitueixi.

5. Es dóna per reproduït el que es disposa en l'apartat 4 de l'article 22 del Pla territorial insular. S'afegeix un subapartat 4 a l'apartat 4 de l'article 22 del Pla territorial insular, amb el tenor següent:

“4.4. Utilització dels fangs de les depuradores per al sector agrari, sempre que es disposi de l'autorització prèvia exigible de conformitat amb la normativa vigent.

No es permet dins tot l'àmbit del PORN de l'albufera des Grau la utilització de fangs provinents de depuradores en el sector agrari”.

6. Es dóna per reproduït el que es disposa l'apartat 5 de l'article 22 del Pla territorial insular.

7. D'acord amb la normativa sectorial vigent, els abocadors situats en terrenys forestals o en àrees contigües de prevenció tindran en compte el que estableix l'article 14 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre.

Article 8

Equipaments esportius, recreatius, culturals i altres que contribueixin a la desestacionalització

1. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els apartats següents de l'article 24 del Pla territorial insular, quan s'oposin al que s'exposa en els apartats següents:

2. Es dóna per reproduït el que es disposa en l'apartat primer de l'article 24 del Pla territorial insular.

3. Es dóna per reproduït el que es disposa en l'apartat segon de l'article 24 del Pla territorial insular

4. De conformitat amb el que estableix la disposició addicional dinovena de la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears, es permeten en sòl rústic, excepte en àrees d'alt nivell de protecció (AANP), grans equipaments esportius, recreatius, culturals o de qualsevol altre ús que clarament contribueixin a la desestacionalització, entre els quals es poden incloure els camps de golf, així com la construcció d'oferta complementària d'allotjament en els termes previstos en la disposició legal esmentada, prèvia declaració d'interès general, que ha de preveure necessàriament els aspectes reglats de l'article 35 d'aquesta Norma territorial transitòria. La construcció d'establiments turístics en cap cas es pot efectuar en àrees naturals d'especial interès (ANEI), llevat que es demostrï fefaentment que s'actua en parcel·les anteriorment transformades per la presència humana amb caràcter residencial i actualment en desús, sense que es pugui entendre a aquest efecte la mera existència d'una casa de lloc.

No obstant això, si l'ANEI també és un espai protegit Xarxa Natura 2000 només es poden autoritzar aquests projectes si es demostra, de forma clara, que no tindran repercussions significatives o apreciables sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari de l'espai protegit Xarxa Natura 2000 on es vulgui dur a terme el projecte, d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).

5. Els camps de golf i la seva oferta complementària d'allotjament només es poden ubicar en sòl rústic comú i en àrees d'interès paisatgístic, així com en APR incloses en una de les categories anteriors.



6. En els casos en què l'equipament es pretengui ubicar en APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient, sense perjudici del que disposa la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

7. La implantació dels equipaments regulats en aquest precepte en sòl rústic que clarament contribueixin a la desestacionalització han de complir els requisits següents:

- a) El projecte ha de preveure l'execució de les obres en dues etapes, la primera de les quals ha de correspondre a les pròpies de l'equipament desestacionalitzador i de les instal·lacions directament lligades a l'activitat així com a les connexions viàries exteriors i, si s'escau, edificacions annexes a aquest. La segona etapa, si escau, la d'oferta complementària d'allotjament, no pot finalitzar fins que no s'hagi acreditat davant l'ajuntament corresponent que les obres relatives a l'equipament desestacionalitzador han acabat.
- b) Quan les instal·lacions projectades prevegin la construcció d'oferta complementària d'allotjament, és aplicable el que preveu la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears, i s'admet únicament un establiment d'allotjament de turisme rural o la construcció d'un establiment turístic d'un mínim de cinc estrelles, amb capacitat màxima de 200 places. Les edificacions no poden superar les dues plantes d'alçada i s'han d'integrar adequadament a l'entorn on se situïn.
- c) La finalització de l'activitat principal determinarà automàticament la finalització de l'activitat d'oferta complementària d'allotjament, que serà objecte de clausura, se cessarà el subministrament d'aigua i electricitat a les instal·lacions i s'haurà de corregir qualsevol condició adversa ambiental i implementar el recondicionament que sigui necessari per tornar l'àrea al seu estat natural original.
- d) L'oferta complementària d'allotjament ha de complir en qualsevol cas el criteri de desestacionalització, per la qual cosa ha d'estar oberta al públic com a mínim el nombre de mesos a l'any que, a aquest efecte, fixi el Departament de Turisme del Consell Insular de Menorca mitjançant reglament.

8. El disseny, projecte, construcció i gestió d'aquestes instal·lacions estan sotmesos a les condicions següents:

- a) Minimitzar l'afectació a la geomorfologia del terreny, procurant que el moviment de terres sigui el menor possible. Quan es tracti de camps de golf, els recorreguts s'hauran d'adaptar a l'orografia existent.
- b) Limitar la transformació de la coberta vegetal (sembra) als espais necessaris, com els tees, els greens i avantgreens, procurant incorporar la vegetació natural i autòctona a la instal·lació, de manera que sempre que sigui possible es prioritzï la poda a l'eliminació d'exemplars.
- c) Per al reg, s'han de definir i implantar sistemes amb alta eficiència i utilitzar sempre aigua depurada i/o regenerada procedent d'una estació depuradora d'aigües residuals.
- d) S'ha de fomentar l'estalvi energètic i l'ús d'energies renovables. S'ha de preveure i projectar la implantació progressiva d'aquest tipus d'energia, fins a arribar al 20 % del total dels requeriments energètics de la instal·lació, d'acord amb l'estratègia espanyola pel canvi climàtic i l'energia neta Horitzó 2020, en la qual es requereix un increment de l'eficiència energètica de la UE del 20 % i una participació del 20 % de les energies renovables en el consum energètic el 2020.
- e) Tant les construccions i infraestructures com les dotacions i equipaments s'han de projectar i executar amb criteris d'integració paisatgística i incorporar tots els elements del patrimoni cultural i etnològic existents, amb especial cura de les parets seques, que s'han de mantenir. Únicament es podran eliminar els trams de paret seca el manteniment dels quals sigui inviable, la qual cosa s'ha de justificar de manera expressa i adequada.
- f) S'han de seguir els criteris del desenvolupament sostenible i les directrius pròpies de la reserva de biosfera. S'han d'implantar, certificar i mantenir sistemes de gestió ambiental de manera que, des de la fase de disseny (amb l'avaluació d'impacte ambiental) fins a l'execució (seguiment del pla de vigilància ambiental) i el funcionament (sistema de gestió ambiental), s'asseguri la millora contínua en el desenvolupament ambiental.
- g) Els projectes sempre han d'incorporar, tant en la memòria com en la documentació gràfica, la identificació dels elements del patrimoni històric, natural, etc., que es vegin afectats i els que hagin de ser conservats, de manera que es puguin incorporar mesures per a la prevenció i millora de les seves condicions, amb especial referència a la retícula de paret seca, principals taques de vegetació silvestre, existència d'espècies protegides, sistemes de drenatge i valors etnològics.
- h) Les construccions i infraestructures que siguin contigües o interiors a zones forestals han de preveure el risc d'incendis forestals i la seva minimització amb l'execució de franges perimetrals d'autoprotecció tal com preveu el Decret 125/2007, de 5 d'octubre.



9. Les condicions de les instal·lacions i edificacions de l'oferta complementària d'allotjament dels grans equipaments que clarament contribueixin a la desestacionalització han de complir el que disposa l'apartat 6 de l'article 35 d'aquesta Norma territorial transitòria.

10. Per a la declaració d'interès general s'estarà al que disposa l'article 35.6.e.

11. Els projectes que prevegin construir equipaments a l'empara d'aquest article queden subjectes a estudis específics d'impacte ambiental.

Article 9

Aparcaments en sòl rústic

1. Queda desplaçat o sense aplicabilitat l'apartat 2.3.2.2 de l'article 60 del Pla territorial insular.

2. L'ordenació dels aparcaments d'àmbit insular s'ha de realitzar mitjançant el corresponent pla especial, que ha de redactar el Consell Insular de Menorca. Aquest instrument ha de tenir en compte el que disposen els plans especials de les àrees naturals d'especial interès i àrees rurals d'interès paisatgístic, i en cas de modificar allò disposat en aquests darrers ho ha de justificar convenientment i establir les mesures de protecció que resultin imprescindibles.

3. La construcció dels aparcaments a les platges es farà de forma integrada en l'entorn i es dimensionaran aquests aparcaments en funció de la capacitat de càrrega de les platges. Serà el pla especial corresponent el que establirà i fixarà l'índex de m² per usuari, de forma justificada.

4. Els aparcaments que siguin contigus o interiors a zones forestals han de preveure el risc d'incendis forestals i la seva minimització amb l'execució de franges perimetrals d'autoprotecció tal com preveu el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, així com d'altres mesures preventives per minimitzar el risc d'incendis i preservar la seguretat dels usuaris de l'aparcament en cas d'un possible incendi.

TÍTOL II

DETERMINACIONS DISPOSITIVES QUE DEFINEIXEN EL MARC DELS PLANS GENERALS MUNICIPALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Article 10

Ordenació del sòl urbanitzable

1. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els articles 34.4 a, 34.5 a i 35 del Pla territorial insular, quan s'oposin al que es disposa en els apartats següents:

2. Els nous sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització destinats a ús residencial, turístic o mixt s'han de desenvolupar de forma integrada o contigua als nuclis existents que no siguin d'ús industrial o de serveis. Perquè s'entenguin integrats o contigus als nuclis existents, als efectes d'aquesta Norma territorial transitòria, han de complir les condicions següents:

a) Hi ha d'haver contacte entre el sòl urbà o urbanitzable i el nou polígon o sector.



- b) Hi ha d'haver interconnexions dels sistemes viaris.
- c) Els espais intermedis no han d'estar classificats tots ells com a sòl rústic.

3. L'ordenació urbanística relativa a nous sectors de sòl urbanitzable ha de respectar necessàriament els estàndards següents:

a) De densitat bruta:

- Maó i Ciutadella: densitat bruta màxima 40 habitatges/hectàrea
Densitat mínima: 20 habitatges/hectàrea
- Resta de municipis: densitat bruta màxima 30 habitatges/hectàrea
Densitat mínima: 20 habitatges/hectàrea

b) Alçada màxima de l'edificació residencial i terciària en sectors nous:

- Maó i Ciutadella: PB + 3P
- Resta de municipis: PB + 2P

c) Excepcionalment el Consell Insular pot autoritzar en l'aprovació definitiva dels plans urbanístics l'increment en una planta en els sectors nous en què es consideri necessària la coherència del nou creixement amb l'existent en els sectors confrontants o sigui necessari un creixement urbà més compacte que extensiu.

d) És necessari elaborar un nou document de planejament de desenvolupament en els àmbits sotmesos a modificació dels seus paràmetres urbanístics bàsics com a conseqüència de l'aplicació de les determinacions d'allò que es disposa en els apartats precedents d'aquest mateix article.

4. Les reserves mínimes en sòl classificat com a urbanitzable per a habitatge subjecte a règim de protecció són les que determini la normativa específica en cada moment, sense perjudici de la possibilitat de substitució en els supòsits i amb els límits establerts en la legislació bàsica estatal i autonòmica de desenvolupament.

5. En el cas de sòls urbanitzables directament ordenats, no serà d'aplicació l'estàndard de densitat màxima bruta prevista en l'apartat 3 d'aquest article.

6. Els nous sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització destinats a ús residencial, turístic o mixt que siguin contigus o interiors a zones forestals han de preveure el risc d'incendis forestals i la seva minimització amb l'execució de franges perimetrals d'autoprotecció tal com preveu el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, així com d'altres mesures preventives per minimitzar el risc d'incendis i preservar la seguretat de les persones en cas d'un possible incendi, segons el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril.

Article 11

Ordenació del sòl urbà

1. Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 37 del Pla territorial insular, quan s'oposi a la regulació establerta en aquest article i en l'article anterior.

2. El planejament urbanístic ha d'observar en l'ordenació del sòl urbà que sotmeti a reforma, renovació o rehabilitació sistemàtiques o integrades el que disposen l'article 34, apartats 1, 2, 3, del PTI i l'article 10 d'aquesta Norma territorial transitòria.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior, l'estàndard d'alçada màxima de l'edificació prescrit en l'article 10 d'aquesta norma territorial transitòria pot ser superat quan així ho imposi la necessària integració en l'entorn edificat, quan de forma justificada i motivada així ho demani el Ple de l'ajuntament.



TÍTOL III

CREIXEMENT RESIDENCIAL I TURÍSTIC

Article 12

Creixement residencial i turístic

1. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els articles 38 b, 40, 41, 42, 43 i 44 del Pla territorial insular.
2. Cada planejament ha d'ubicar la distribució espacial del creixement residencial i turístic de forma justificada d'acord amb les seves necessitats de creixement poblacional, econòmic i social, utilitzant de manera sostenible el territori i els recursos naturals.
3. A l'efecte del còmput de superfície de creixement de sòl classificat com a urbanitzable destinat a ús residencial, turístic o mixt no computen les superfícies destinades a grans equipaments que formin part del nou polígon o sector.
4. No computen als efectes del nombre de places per a nous establiments d'allotjament turístic:

a) Les places d'allotjament que resultin de la conversió d'apartaments en hotel, en hotel apartament o en apartaments turístics ubicades a les zones turístiques.

La conversió a què es refereix el paràgraf anterior és aplicable a: i) els establiments d'apartaments turístics autoritzats i ii) als establiments d'apartaments que, mancants d'autorització turística, disposin de la plena cobertura de llicència municipal d'obres atorgada abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular.

En qualsevol cas és preceptiu que en aquesta conversió es compleixin tots els requisits de la normativa aplicable, inclosa la d'aquesta Norma territorial transitòria, als establiments hotelers i apartaments turístics, excepte el relatiu a la ràtio turística.

En el cas de no complir la ràtio turística, l'establiment ha de fer obres de reforma amb l'objectiu d'aconseguir una homogeneïtat en les característiques i qualitats del conjunt resultant, així com una modernització de les instal·lacions, acabat i elements de construcció.

Les places preexistents a la reconversió es computaran de la manera següent:

1r. En el cas d'establiments sense autorització turística: el nombre de places que resultin del projecte que va obtenir la llicència municipal i indicat en el final d'obra corresponent.

2n. En el cas d'establiments amb autorització turística: el nombre de places assenyalades en la llicència d'obertura o inscripció corresponent.

b) Les places que resultin de la reforma o la rehabilitació d'edificacions sempre que no impliquin un augment de places d'allotjament. L'excés sobre les places d'allotjament existents prèviament computarà com a places d'allotjament noves.

c) Les places resultants de nova construcció d'una edificació existent que sigui objecte de demolició, sempre que no excedeixin de les preexistents. L'excés sobre les places d'allotjament preexistents computa com a places noves, llevat que:

1r. La parcel·la o les parcel·les sobre les quals es realitzin les obres de construcció, reforma o ampliació es trobin dins d'una àrea de reconversió territorial delimitada en una zona turística.

2n. Els edificis que se substitueixin estiguin subjectes a indicació de la procedència de la seva demolició per raó del seu impacte ambiental o paisatgístic o, si escau, d'inadequació a l'estratègia territorial o urbanística recollida en el planejament urbanístic.

d) Les places d'allotjament que resultin de la rehabilitació, reforma o modernització de places ja construïdes a l'època d'entrada en vigor del PTI, ubicades a les zones turístiques.



TÍTOL IV

NUCLIS TRADICIONALS

Article 13

Determinació dels nuclis tradicionals

1. Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 45 del Pla territorial insular.
2. Es consideren nuclis tradicionals les trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial que es relacionen a continuació i que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria:

- Maó
- Sant Climent
- Es Castell
- Sant Lluís
- Alaior
- Es Migjorn Gran
- Ferreries
- Ciutadella
- Es Mercadal
- Fornells

3. També es consideren tradicionals, només a l'efecte de l'aplicació del règim propi d'aquests, i amb les excepcions específiques que s'assenyalen en la norma següent, les trames urbanes d'ús residencial predominant que a continuació es relacionen i que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria:

Interior:

- Llucmaçanes
- Binixíquer
- L'Argentina
- Son Vitamina
- Torret
- S'Ullastrar
- Es Pou Nou
- Consell
- Trebalúger
- Son Vilar
- Sínia Riera



- Vorera esquerra de Santandria
- Son Cabrisses

Costa:

- Es Murtar
- Sa Mesquida
- Es Grau
- Cala Sant Esteve
- Calescoves - Lloc Nou
- Sant Antoni
- Cala Llonga
- Son Oleo

Article 14

Ordenació urbanística de l'ús residencial i turístic en els nuclis tradicionals

1. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els apartats 1 i 2 de l'article 46 del Pla territorial insular.
2. Els ajuntaments han d'incorporar en el seu planejament general les determinacions establertes en la legislació vigent relatives a les condicions d'implantació dels usos residencials, turístics i d'equipament necessari, d'acord amb la seva autonomia local i de conformitat amb el que estableix aquesta Norma territorial transitòria.

També, han de recollir en el seu planejament general el que estableixen els articles 1.6 i 1.7 del Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril (INFOBAL).

3. Tots els nuclis tradicionals poden acollir usos i activitats turístiques en les modalitats que la legislació sectorial vigent prevegi.

4. Els establiments d'allotjament hotel·ler situats en els nuclis tradicionals han de complir els paràmetres ambientals següents:

- a) Es prioritzarà la jardineria mitjançant plantes autòctones no invasores de baix requeriment hídric.
- b) Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.
- c) Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-la a reg de jardineria.
- d) Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
- e) Implantació de sistemes de reg de baix consum.
- f) Implantació d'energia renovable o equivalent segons el Codi tècnic de l'edificació per a l'aigua calenta sanitària.
- g) Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidres, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgànica i restes.
- h) Recollida de residus perillosos per gestor autoritzat.
- i) Implantació de mesures de minimització de residus.
- j) Es prohibeix l'enjardinament amb plantes invasores incloses en el catàleg nacional d'espècies exòtiques invasores.



5. Els allotjaments hotelers contigus o interiors a zones forestals han de complir com a paràmetre la minimització del risc d'incendi forestal i establir mesures preventives que millorin la vulnerabilitat de les construccions i preservin la seguretat de les persones en cas d'un possible incendi.

TÍTOL V

ZONES TURÍSTIQUES

Article 15

Determinació de les zones turístiques

1. Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 47 del Pla territorial insular.
2. Són zones turístiques els àmbits costaners amb alta concentració de serveis turístics delimitats en les determinacions gràfiques següents:

a) Sol de l'Este (es Castell):

- Sol de l'Este

b) S'Algar (Sant Lluís):

- S'Algar

- Alcalfar

c) Sant Lluís sud (Sant Lluís):

- Sa Sivina de Baix

- Punta Prima

- Biniancolla

- Son Ganxo

- Son Remei

- Cala Torret

- Torret de Baix

- S'Atalaia

- Conjunt social de s'Atalaia

- Binibèquer Nou

- Binibèquer Vell

- Binissafúller

- Binissafúller platja

- Cap d'en Font

d) Es Canutells-Binidali (Maó):

- Binidali





- Canutells SUP-7
- Cala des Canutells

e) Cala en Porter (Alaior):

- Cala en Porter

f) Son Bou - Torre-solí - Sant Jaume (Alaior):

- Son Bou
- Sant Jaume
- Torre-solí

g) Sant Tomàs (es Migjorn Gran):

- Sant Tomàs

h) Cala Galdana-Serpentona (Ferreries - Ciutadella):

- Cala Galdana
- Serpentona

i) Cap d'Artrutx (Ciutadella):

- Son Xoriguer
- Cala en Bosc
- Cap d'Artrutx

j) Sa Caleta - Santandria (Ciutadella):

- Cala Blanca
- Son Carrió
- Santandria
- Sa Caleta
- Son Blanc

k) Torre del Ram (Ciutadella):

- Cala en Blanes
- Los Delfines
- Torre del Ram
- Calespiques

l) Cala Morell (Ciutadella):

- Cala Morell

m) Platges de Fornells-ses Salines (es Mercadal):

- Platges de Fornells
- Ses Salines

n) Es Mercadal nord-est (es Mercadal):

- Son Parc
- Arenal d'en Castell
- Punta Grossa
- Coves Noves



- Na Macaret
- Port d'Addaia

Article 16

Règim de les zones turístiques

1. Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 48 del Pla territorial insular.
2. L'ordenació urbanística municipal de les zones turístiques s'ha de dictar d'acord amb els objectius següents:

- 1r. Foment de la qualitat del conjunt de l'oferta d'allotjament.
- 2n. Garantia del manteniment de la urbanització contínua, i evitar doncs la urbanització dispersa.
- 3r. Promoció de la qualitat mediambiental i la dotació d'equipaments públics.

Aquesta ordenació urbanística s'ha d'adequar a les regles següents:

- a) Les edificacions de nova planta poden tenir ús residencial i turístic, amb subjecció a les tipologies d'edificació següents:
 - 1a. Els usos residencials poden comprendre l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 - 2a. Els usos turístics poden comprendre els establiments d'allotjament que preveu la legislació sectorial turística.
- b) L'edificació d'establiments hotelers de nova planta s'ha de regular d'acord amb els criteris següents:
 - 1r. Les categories admissibles per als hotels de nova planta són les que preveu la legislació turística.
 - 2n. S'ha de complir una ràtio turística d'un mínim de 60 m² de parcel·la per plaça.
 - 3r. Alçada màxima de l'edificació: tres plantes (PB +2).
 - 4t. Compliment dels següents paràmetres ambientals:
 - Es prioritzarà la jardineria mitjançant plantes autòctones no invasores de baix requeriment hídric.
 - Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.
 - Recollida d'emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
 - Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
 - Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
 - Es prioritzarà la implantació d'energia renovable o equivalent segons el Codi tècnic de l'edificació per a l'aigua calenta sanitària.
 - Recollida selectiva de residus en cinc fraccions: vidre, paper/cartró, envasos, matèria orgànica i restes.
 - Recollida de residus perillosos per gestors autoritzats.
 - Implantació de mesures de minimització de residus.
- c) L'edificació d'habitatges unifamiliars aïllats de nova planta s'ha de regular de conformitat amb els criteris següents:
 - 1r. Parcel·la mínima: 600 metres
 - 2n. Índex d'intensitat d'ús: 1 habitatge/600 m² de solar
 - 3r. Edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la: 0,35 m²/ m²
 - 4t. Alçada màxima de l'edificació: dues plantes (PB+1).



En actuacions que es realitzin sobre parcel·les segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI i qualificades com a habitatge unifamiliar aïllat pel planejament anterior, s'ha de respectar la superfície de les parcel·les existents i índex d'ús establert en aquest planejament.

d) L'edificació d'habitatges adossats i habitatges plurifamiliars de nova planta s'ha de regular de conformitat amb els criteris següents:

1r. Parcel·la mínima: 600 m²

2n. Índex d'intensitat d'ús: 1 habitatge/250 m² de solar

3r. Edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la: 0,35 m² / m²

4t. Alçada màxima de l'edificació: dues plantes (PB+1).

Els ajuntaments han de recollir en el seu planejament general el que estableixen els articles 1.6 i 1.7 del Pla especial d'emergències contra el risc d'incendis forestals, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril (INFOBAL).

Els allotjaments hotelers contigus o interiors a zones forestals han de complir com a paràmetre la minimització del risc d'incendi forestal i establir mesures preventives que millorin la vulnerabilitat de les construccions i preservin la seguretat de les persones en cas d'un possible incendi.

TÍTOL VI

SÒL RÚSTIC

Article 17

Incidència sobre el Pla territorial insular

Queden desplaçats i sense aplicabilitat els articles 50, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64 i 65 del Pla territorial insular.

Capítol I

Sobre les categories de sòl rústic, activitats i usos

Article 18

Categories de sòl rústic

1. De conformitat amb la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, el sòl rústic es diferencia en les qualificacions bàsiques de:

- Sòl rústic protegit
- Sòl rústic comú

2. El sòl rústic protegit és el definit i delimitat gràficament conforme a la legislació autonòmica, estatal i de la Unió Europea. En les delimitacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria, i sobre la base dels seus valors ambientals, es diferencia dintre del sòl rústic protegit en les categories següents:



a) **Àrees d'alt nivell de protecció (AANP).** Són les definides per la legislació vigent i delimitades en les determinacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria.

En aquestes àrees han de ser objecte del més alt nivell de protecció els terrenys confrontants amb la vorera de la mar amb una profunditat mínima de 100 metres, els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius, els alzinars, els savinars, els ullastrars, marines d'aladerns i vegetació sobre penyal litoral i, en qualsevol cas, els qualificats com a element paisatgístic singular en el Pla provincial d'ordenació de Balears de 1973.

Així mateix tenen la consideració d'àrea d'alt nivell de protecció els parcs, les reserves naturals i els monuments naturals declarats a les Illes Balears, així com les àrees classificades com a zones d'exclusió dintre dels paratges naturals declarats, de conformitat amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

Sense perjudici del que disposen els paràgrafs anteriors, es classifiquen com a sòl rústic d'especial protecció en la categoria d'àrees d'alt nivell de protecció (AANP), d'acord amb la delimitació que resulta de les determinacions gràfiques, els terrenys, situats fora de les àrees naturals d'especial interès, següents:

- La franja de 100 metres de línia de costa
- Sistemes dunars
- Zones humides
- Barrancs
- Penya-segats
- Marines d'ullastres i aladerns

En aquesta categoria de sòl s'ha de promoure la conservació, la investigació i la millora dels recursos naturals.

b) **Àrees naturals d'especial interès (ANEI).** Són les definides i delimitades per la legislació vigent.

Comprenen els espais que pels seus valors naturals singulars es declaren com a tals en la Llei 1/1991, d'espais naturals de les Illes Balears.

En aquesta categoria de sòl s'han de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació i que siguin compatibles amb les del punt anterior.

c) **Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP).** Són les definides per la Llei 1/1991, d'espais naturals, i delimitades en les determinacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria.

Es tracta d'espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i que contenen valors paisatgístics especials, declarats així en la LEN.

En aquesta categoria de sòl s'ha de promoure la conservació i la millora dels recursos paisatgístics.

d) **Àrees de prevenció de riscos (APR).** Són àrees que, independentment que estiguin incloses en una de les restants categories, presenten un risc manifest d'inundació, incendi, erosió, contaminació d'aqüífers o enfonsament.

En aquesta categoria de sòl s'han d'establir les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i de les activitats en funció del nivell de risc, s'han de determinar les accions de protecció i de previsions de les infraestructures seguint els criteris de l'administració pública competent i promoure les accions que evitin aquests riscos.

e) **Àrees de protecció territorial (APT).** Són, independentment que estiguin incloses en una de les restants categories, les següents:

- 1a. La franja de 500 metres amidada des del límit interior de la vorera de la mar.
- 2a. La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.

En aquesta categoria de sòl l'objectiu és protegir les àrees pròximes a la costa i les infraestructures que exerceixen la funció de corredor biològic per a la connexió de les àrees protegides.

f) **Àrees naturals d'interès territorial (ANIT).** Són sòl rústic d'especial protecció en la categoria d'àrees naturals d'interès territorial tots els terrenys inclosos en la delimitació que en fan les determinacions gràfiques.

Els terrenys compresos en aquesta categoria de sòl queden subjectes al règim que se'n disposa en aquesta Norma territorial transitòria.

g) **Àrees d'interès paisatgístic (AIP).** Es classifiquen com a sòl rústic d'especial protecció en la categoria d'àrees d'interès paisatgístic, per raó del singular i elevat valor de la seva trama rural, la seva condició d'elements destacats del relleu o la seva ubicació als voltants d'ARIP, els terrenys de l'esmentada classe de sòl que, no estant inclosos en cap altra categoria, es delimiten com a pertanyents a aquesta categoria en les determinacions gràfiques.



La classificació en la categoria a què es refereix el paràgraf anterior s'entén sense perjudici de la tutela dels valors paisatgístics concurrents en els terrenys de la mateixa classe inclosos en àrees naturals d'especial interès i àrees naturals d'interès territorial.

En aquesta categoria de terreny només es poden autoritzar els usos permesos en les condicions que es precisin en aquestes normes.

3. A més, dintre de les categories anteriors de sòl rústic protegit es distingeixen les següents àrees de la Xarxa Natura 2000:

a) Llocs d'importància comunitària (LIC)

Són àrees territorials que contenen els hàbitats i les espècies representatives de la regió biogeogràfica on s'inclouen i que cal protegir, preservar, recuperar i restaurar. Els hàbitats i les espècies que s'inclouen en aquests LIC figuren en els annexos de la Directiva Hàbitats.

b) Zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA)

Són àrees favorables per a la conservació tant de les aus migratòries com de les sedentàries. En aquesta figura, tal com es defineix en la Directiva 2009/147/CE del Parlament Europeu, relativa a la conservació de les aus silvestres, s'inclouen les zones de reproducció i de nodriment, així com els seus hàbitats naturals.

c) Zones d'especial conservació (ZEC)

Es declaren com a tals els LIC quan disposin del seu pla de gestió per garantir la conservació, el manteniment i la restauració dels hàbitats i les espècies d'interès comunitari.

4. Es qualifiquen com a sòl rústic comú els terrenys dels diferents termes municipals de l'illa que queden compresos en:

a) La delimitació de les àrees d'interès agrari i de les àrees de transició que es conté en les determinacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria.

b) La delimitació de la classe de sòl rústic sense adscripció a cap categoria específica resulta de les determinacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria.

El règim urbanístic aplicable a aquesta qualificació de sòl és el que resulta de les matrius d'usos que figuren com a annex II d'aquesta Norma territorial transitòria.

Només poden autoritzar-se les obres i usos previstos en la matriu aplicable en cada cas.

5. Les categories de sòl rústic comú són les següents:

a) **Àrees d'interès agrari (AIA).** Són les delimitades en les determinacions gràfiques d'aquesta norma territorial transitòria.

En aquesta categoria de sòl s'han de definir mesures que protegeixin el potencial productiu del sòl, la permanència de l'arbrat, els incentius per a les activitats agràries i la millora de les rendes rurals.

b) **Àrees de transició (AT).** Són les delimitades en les determinacions gràfiques d'aquesta norma, a partir del sòl classificat com a urbà o urbanitzable.

En aquesta categoria de sòl, les funcions de les AT dels nuclis tradicionals relacionats en l'article 13.2, 13.3 i zones turístiques són les de preveure el seu futur creixement i l'harmonització de les classes de sòls.

c) **Sòl rústic de règim general (SRG).** Són les àrees integrades per la resta del sòl rústic comú.

Article 19

Definició de les activitats regulades en la matriu d'ordenació del sòl rústic

Les activitats regulades en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex II de la present Norma territorial transitòria són les definides en l'annex I de les Directrius d'ordenació territorial o, si s'escau, en la legislació autonòmica de desenvolupament que les modifiqui.

Article 20

Règim d'usos en sòl rústic. Disposicions generals

1. La matriu d'aquesta Norma territorial transitòria s'estableix d'acord amb les Directrius d'ordenació territorial i la legislació vigent. Desplega i estableix:

- a) Els requisits dels usos condicionats (2) de l'LDOT.
- b) Les excepcions dels usos prohibits (2-3) de l'LDOT.

2. Es distingeixen tres classes d'usos:

- a) Admesos, els assenyalats amb la referència (1) en la matriu d'aquesta Norma territorial transitòria. Són els que, amb caràcter general, es poden efectuar en sòl rústic i l'autorització dels quals no requereix cauteles especials, ja que les actuacions que s'hi vinculen no alteren les característiques essencials dels terrenys o tenen una incidència que ja s'ha avaluat i corregit prèviament. Es consideren usos admesos els usos relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques i els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.
- b) Condicionats, els assenyalats amb la referència (2) en la matriu d'aquesta Norma territorial transitòria. Són els que només es poden efectuar de la forma que disposin els instruments de planejament i per als quals es defineixin uns requisits i uns procediments d'autorització encaminats a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada. Es consideren usos condicionats els usos vinculats a activitats de declaració d'interès general.
- c) Prohibits, els assenyalats amb la referència (3) en la matriu d'aquesta Norma territorial transitòria. Són aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen és incompatible amb la protecció del sòl rústic.

3. Els usos admesos han de complir la seva normativa específica i, per poder-los autoritzar, s'han d'obtenir els informes sectorials que siguin exigibles. Les llicències municipals per a aquests usos i activitats s'han de tramitar com a usos admesos del capítol III del títol III de la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, i han de seguir el procediment que estableixen els articles 34 i 35 de la mateixa llei.

4. La prohibició d'un ús, excepte quan s'indiqui expressament, no implica el cessament dels que ja hi ha ni la prohibició d'actuacions tendents a la reconstrucció, el manteniment o la millora de les edificacions i les instal·lacions realitzades sense infringir la normativa vigent en la data de la implantació.

5. D'acord amb el que estableix l'article 21.9 de l'LDOT, l'NTT preveu i autoritza expressament que el sector privat pugui redactar projectes de modernització de les explotacions agràries, de conformitat amb el que preveu l'LMEA, que per al desenvolupament i la millora d'una o més explotacions agràries ordenant els seus usos i activitats com a últim graó en l'aplicació en sòl rústic de la normativa en vigor. Aquests projectes de modernització d'explotacions han de preveure l'ordenació integral dels elements de l'explotació, dels seus usos i de les seves activitats agràries complementàries.

6. Quan l'autorització d'un ús impliqui el disseny, la redacció i la tramitació d'un projecte tècnic, aquest ha d'incloure en tots els casos una documentació gràfica que incorpori les diferents capes afectades (subsòl, vegetació, fauna, elements antròpics, etc.) seguint la cartografia informativa del servei de cartografia del CIM (actualment IDE Menorca), de manera que sigui possible fer el seguiment dels canvis que els projectes incorporen en el territori.

7. En les àrees de prevenció de riscos (APR), quan així ho indiqui el règim d'usos, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un estudi ambiental que estableixi les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures.

En les APR per risc d'incendi, quan es destinin a activitats dels sectors primari, secundari o altres amb ús condicionat (2) per la matriu d'usos, i incorporin mesures de seguretat vial per garantir l'accés de



persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de 25 m al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, s'ha d'aplicar el règim d'usos previst en la categoria de sòl que els correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

En edificacions contigües o interiors a zona forestal, hauran de tenir en compte el document bàsic de seguretat en cas d'incendi (DB-SI) del Codi tècnic de l'edificació i l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre.

Pels camins que donen accés a aquestes edificacions i transcorren per zona forestal s'ha de fer una faixa de prevenció tal com preveu l'article 12 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, i és recomanable que siguin del 10% de l'amplada del vial a banda i banda d'aquest.

En les APR per risc d'inundació, hom s'ha d'ajustar al que disposa el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

8. En les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) i en les àrees d'interès paisatgístic (AIP) el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'incorporar mesures d'integració paisatgística específiques, d'acord amb els valors de l'entorn on es pretengui desenvolupar l'activitat.

9. Són autoritzables les edificacions de nova planta en el sòl rústic, excepte en les àrees d'alt nivell de protecció d'acord amb el que estableix la Llei 1/1991, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Els usos i les actuacions als parcs naturals s'han de regir pel que disposi el seu pla d'ordenació de recursos naturals (PORN).

Els usos i actuacions dins tot l'àmbit del PORN de l'albufera des Grau i de l'espai natural protegit s'han de regir pel que disposi el mateix PORN i el futur Pla rector d'usos i gestió (PRUG).

10. A tots els nuclis tradicionals els correspon una àrea de transició (AT), d'acord amb les disposicions següents i amb les determinacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria.

- a) Als nuclis tradicionals que es relacionen en l'apartat 2 de l'article 13, els correspon una àrea de transició màxima de 400 metres, que es pot reduir en el corresponent planejament municipal. Les funcions d'aquestes AT són preveure el seu futur creixement i harmonitzar les diferents classes de sòls.
- b) Als nuclis tradicionals relacionats en l'apartat 3 de l'article 13, els correspon una àrea de transició màxima de 100 metres. Les funcions d'aquestes AT són preveure el seu futur creixement i harmonitzar les diferents classes de sòls.

11. A cada zona turística, li correspon una àrea de transició (AT) de cent metres, d'acord amb les determinacions gràfiques d'aquesta Norma territorial transitòria. Les funcions de les AT de les zones turístiques són preveure el seu futur creixement i harmonitzar les classes de sòls.

Article 21

Règim normatiu específic d'usos en sòl rústic per al sector primari

A) Disposicions generals

1. Es permeten noves instal·lacions per reg en zones declarades de regadiu o en aquelles on l'autoritat competent en matèria de recursos hídrics les autoritzi. Per poder autoritzar aquestes instal·lacions el projecte ha de procurar incorporar millores tecnològiques disponibles (MTD) per fomentar sistemes de reg més eficients i sostenibles, així com l'estalvi energètic (sistemes de degoteig, dosis de reg ajustades als cultius, horaris per reduir l'evapotranspiració, evitar pèrdues per percolació, informatització de bombes, etc.). Es propiciarà la utilització d'aigües procedents d'una EDAR.

2. S'han de mantenir les masses forestals madures existents, per a l'aprofitament de les quals cal definir els corresponents plans tècnics forestals i en cas de no existir aquests plans requeriran autorització administrativa prèvia de l'òrgan forestal de la CAIB.

Si fan falta noves edificacions, aquestes no han d'afectar exemplars arboris madurs i s'han de situar a les zones lliures de vegetació arbòria, amb l'autorització prèvia de l'Administració forestal competent.

3. En totes les activitats agroramaderes i agroalimentàries s'assegurarà la recollida i depuració dels residus generats per l'activitat segons la legislació vigent en matèria de residus i sòls contaminats, la legislació agrària vigent i el Pla hidrològic de les Illes Balears i en matèria de benestar animal per a les explotacions bovines de les Illes Balears. S'enumeren a títol enunciatiu i no exclusiu les dejeccions ramaderes i els purins, els envasos de productes fitosanitaris i dels medicaments, els plàstics agrícoles, els residus agroalimentaris i els efluent líquids dels processos.

4. S'ha de garantir que en el supòsit que l'activitat cessi, els responsables de l'explotació han de gestionar el seu tancament i desafecció, eliminant els residus que es generin per el tancament.

B) Activitats extensives

1. Ús admès a totes les categories de sòl rústic. Han de complir els requisits següents:

- a) En les AANP, quan l'activitat impliqui l'ús d'edificacions, només es permet l'ús de les existents, de manera que es fomenti el desenvolupament de projectes sobre edificis que poden ser objecte de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum. Es permeten les actuacions i les obres destinades a complir les normes de caràcter mediambiental i de benestar animal de les explotacions en funcionament i inscrites en el Registre d'Explotacions Agràries de les Illes Balears.
- b) En les AANP i ANEI no es permet l'activitat cinètica a les zones humides ni en els sistemes dunars.
- c) Les actuacions per condicionar el terreny per al cultiu es permeten en zones on no s'afectin superfícies forestals madures i consolidades, a fi d'afavorir la recuperació de les terres de cultiu abandonades, sense perjudici de les autoritzacions administratives necessàries. El projecte ha de tenir en compte l'època de l'any en què es realitzin aquestes actuacions, especialment en les zones pròximes a barrancs, en zones humides i en altres punts de reproducció i nidificació. El projecte també pot justificar, de manera motivada, la supressió de petites àrees de paret seca (inferior a 100 metres lineals) quan la seva eliminació afavoreixi la unificació de superfícies de cultiu que millori les tasques de cultiu i no suposi increment en l'erosionabilitat de la zona.
- d) Les repoblacions forestals i l'activitat silvícola productiva en terreny forestal s'han de fer preferentment amb espècies autòctones i, si escau, amb el corresponent pla tècnic forestal aprovat per l'autoritat competent.
- e) En les APR per risc d'erosió alt, d'inundació o d'incendi molt alt, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals.
- f) En les APR per inundació es permet construir noves instal·lacions o petits annexos, lligats en tot cas a construccions existents i de manera motivada, sempre que ho admeti el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

C) Activitats intensives

1. Ús admès en AIA, AT i SRG.

2. Ús condicionat en AANP, ANEI, ANIT, ARIP, AIP, APR i APT. Han de complir els requisits següents:

- a) En AANP sempre que el projecte incorpori un document ambiental, que serà avaluat pel corresponent departament competent del Consell Insular. Quan l'activitat impliqui l'ús d'edificacions, només es permet l'ús de les existents, de manera que es fomenti el desenvolupament de projectes sobre edificis que poden ser objecte de conservació, restauració i consolidació que no comportin



augment de volum. Tot i així, es permeten les actuacions i les obres destinades a complir les normes de caràcter mediambiental i de benestar animal de les explotacions en funcionament i inscrites en el Registre d'Explotacions Agràries de les Illes Balears.

b) En les ANEI i les ANIT no es permet instal·lar-hi hivernacles nous, excloent-ne les zones on tradicionalment s'ha realitzat el cultiu d'horta i sota coberta. Les noves instal·lacions, ampliacions i les modificacions projectades d'aquestes instal·lacions en explotacions existents han d'assegurar la seva integració paisatgística en l'entorn

c) En les APR de risc d'erosió alt, de risc d'incendi molt alt i de risc de contaminació d'aquífer, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures.

d) En les APR de risc d'inundació s'ha d'aplicar el que disposa el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

e) En les APR per contaminació d'aquífer per explotacions amb ramaderia intensiva, el projecte ha d'incorporar un manual per a la gestió ambiental integral de l'explotació i els informes preceptius que l'Administració autonòmica competent ha de revisar, i quan correspongui establir condicions addicionals.

D) Activitats complementàries al sector primari

1. Ús prohibit en AANP, a excepció dels casos següents, en què estan condicionades:

Als alzinars, als savinars i als ullastrars, aquestes activitats només es poden dur a terme en edificis existents, de manera que es fomenti el desenvolupament de projectes sobre edificacions que poden ser objecte de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment que van ser construïts. En AANP sempre que el projecte incorpori un pla de vigilància ambiental, que serà avaluat pel corresponent departament competent del Consell Insular.

Han de complir els requisits següents:

a) S'han de mantenir les dotacions de servei existent. Les noves dotacions de servei han de fer ús d'energies alternatives.

b) Els allotjaments de turisme rural (hotels rurals i agroturisme) s'han d'ajustar al que disposa l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears. Ambdós tipus d'allotjament han de constituir finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal que permeti el manteniment del paisatge i la conservació del medi natural i rural com a requisit indispensable per obtenir la llicència d'obertura.

c) No es poden autoritzar obres que comportin augment de volum de les edificacions existents, així com tampoc no es pot autoritzar la construcció de cap tipus d'instal·lació ni construcció.

d) Totes les activitats turístiques complementàries al sector primari que impliquin un ús turístic del sòl rústic han d'incorporar manuals de bones pràctiques ambientals en els establiments i donar informació als usuaris per contribuir a la conservació del territori i dels seus valors naturals. Les activitats que impliquin allotjament han d'implantar sistemes de gestió ambiental (ISO, EMAS, etc.).

2. Ús condicionat en la resta de categories de sòl rústic. Han de complir els requisits següents:

a) En les APR per risc d'erosió alt, risc d'inundació, risc d'incendi molt alt i de contaminació d'aquífers el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures.

b) Els allotjaments de turisme rural (hotels rurals i agroturisme) s'han d'ajustar al que disposa l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears. Ambdós tipus d'allotjament han de constituir finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal que permeti el manteniment del paisatge i la conservació del medi natural i rural com a requisit indispensable per obtenir la llicència d'obertura.

c) Les obres d'ampliació que es puguin autoritzar han de complir les disposicions de l'article 29 d'aquesta Norma territorial transitòria i l'article 35 pel que fa als establiments d'allotjament



turístic.

d) El projecte ha de preveure i incloure les dotacions necessàries que han de ser proporcionals a la capacitat per tal de tramitar-les de manera conjunta.

e) En les APR, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures. En les zones amb risc d'inundació s'ha d'aplicar el que disposa el Pla Hidrològic.

f) Totes les activitats turístiques complementàries al sector primari que impliquin un ús turístic del sòl rústic han d'incorporar manuals de bones pràctiques ambientals en els establiments i donar informació als usuaris per contribuir a la conservació del territori i dels seus valors naturals. Les activitats que impliquin allotjament han d'implantar sistemes de gestió ambiental (ISO, EMAS, etc.).

Article 22

Règim normatiu específic d'usos en sòl rústic per al sector secundari

A) Disposicions generals

1. S'han de mantenir les masses forestals madures existents, per a l'aprofitament de les quals cal definir els corresponents plans tècnics forestals i en cas de no existir aquests plans requeriran autorització administrativa prèvia de l'òrgan forestal de la CAIB. Si fan falta noves edificacions, aquestes no han d'afectar exemplars arboris madurs i s'han de situar a les zones lliures de vegetació arbòria, amb l'autorització prèvia de l'Administració forestal competent.
2. Cal assegurar que la recollida i la depuració de tots els residus generats per l'activitat es fa d'acord amb la legislació vigent, especialment la Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats, el PDS de residus de Menorca i el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

B) Activitats industrials de transformació agrària

1. Ús prohibit en AANP, ANEI i ANIT excepte en els casos següents, en què estan condicionades:

- a) Als alzinars, als savinars i als ullastrars es poden dur a terme en edificis existents, de manera que es fomenti el desenvolupament de projectes sobre edificacions que poden ser objecte de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment que van ser construïdes. S'ha d'implantar un sistema de gestió ambiental que asseguri la minimització d'impactes i el desenvolupament de l'activitat d'acord amb els preceptes de la millora ambiental contínua.
- b) Es poden dur a terme en edificis existents que poden ser objecte d'obres de reforma, rehabilitació i ampliació. Així mateix, en aquestes categories de sòl també es permet la construcció de noves edificacions, que han de complir els paràmetres fixats en el títol IV de la Llei del sòl rústic de les Illes Balears. S'ha d'implantar un sistema de gestió ambiental que asseguri la minimització d'impactes i el desenvolupament de l'activitat d'acord amb els preceptes de la millora ambiental contínua.

2. Ús condicionat en la resta de categories de sòl rústic. Han de complir els requisits següents:

- a) Que es desenvolupin en explotacions agràries incorporades al Registre d'Explotacions Agràries de les Illes Balears i en edificis existents, que poden ser objecte de conservació, reforma, ampliació i reconstrucció.
- b) Quan es requereixin noves edificacions o es tracti d'explotacions agràries de nova creació i, per tant, no incorporades al Registre d'Explotacions Agràries de les Illes Balears.
- c) En les APR, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de



L'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures.

C) Resta d'activitats industrials

1. Ús prohibit en AANP, ANEI, ANIT, ARIP, AIP, APR, APT, AIA, AT i SRG.

Article 23

Règim específic d'usos en sòl rústic per als equipaments

A) Equipaments sense construcció

1. Ús prohibit en les AANP, excepte que es tracti d'activitats derivades de les concessions i autoritzacions de temporada en el litoral, incloent-hi els estacionaments lligats a aquestes activitats, que s'autoritzi segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral que sigui aplicable i d'acord amb el que disposi el pla específic corresponent. Per a l'atorgament d'aquestes concessions tenen preferència les que tinguin un sistema de gestió ambiental implantat i certificat.
2. Ús condicionat en la resta de categories de sòl rústic. Han de complir els requisits següents:
 - a) S'han d'utilitzar materials respectuosos amb el medi ambient i fàcilment integrables en l'entorn.
 - b) S'ha d'assegurar el manteniment d'aquests equipaments i el seu entorn durant el seu funcionament, així com preveure les actuacions necessàries per al seu desmantellament en el moment que finalitzi l'activitat.
 - c) La persona o entitat promotora d'aquests equipaments han de fomentar l'ús racional i sostenible del medi mitjançant l'aplicació i la divulgació de manuals o decàlegs de bones pràctiques ambientals.
 - d) En les APR, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe justificatiu que incorpori les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures. En les APR d'inundació s'ha d'aplicar el que disposa el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

B) Resta d'equipaments

1. Ús prohibit en AANP, sense perjudici del que disposa l'article 35.4.
2. Ús prohibit en ANEI, ANIT i APT excepte en el cas següent, en què està condicionat:

Quan es tracti de grans equipaments esportius, recreatius, culturals o de qualsevol altre ús que clarament contribueixin a la desestacionalització, amb excepció del camp de golf, que només es pot implantar en sòl rústic comú i en àrees d'interès paisatgístic i en APR incloses en una de les categories anteriors.

3. Ús condicionat en la resta de categories de sòl. Han de complir els requisits següents:

- a) Els camps de golf i altres grans equipaments que contribueixin a la desestacionalització han de complir el que estableix l'article 8.



- b) L'ús comercial o d'emmagatzematge no vinculat a la producció d'una explotació agrícola sempre s'ha de dur a terme en edificis existents.
- c) En les APR el projecte ha d'establir les mesures per evitar el risc, i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria del risc les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures encaminades a evitar el risc.

Article 24

Règim específic d'usos en sòl rústic per a les activitats extractives

1. Ús prohibit en AANP i AT.
2. Ús prohibit en la resta de categories de sòl, excepte que ho prevegi el pla director sectorial de pedreres corresponent, que serà condicionat.

Article 25

Règim específic d'usos en sòl rústic per a les infraestructures

1. Totes les infraestructures han de garantir que no s'interrompi la funció de corredor biològic per la connexió de les àrees protegides, inherent a les zones APT.
2. Les dotacions de serveis necessàries per la implantació d'un ús o una activitat dels previstos en la matriu tenen la mateixa consideració que l'ús a què serveixen.
3. S'ha de fomentar la instal·lació d'infraestructures d'energies renovables per a ús domèstic, turisme rural i activitats del sector primari i complementàries al sector primari.
4. Les grans instal·lacions han d'estar vinculades a administracions o serveis públics que estiguin previstos en un instrument de planejament general o d'ordenació territorial.
5. Ús prohibit en AANP, excepte en els casos següents, en què està condicionat:
 - a) Les infraestructures previstes en els plans directors sectorials.
 - b) Les que necessàriament hagin de passar per aquestes zones (senyalització marítima, contra incendis, etc.).
 - c) Les infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, després de declarar-ne la utilitat pública.
 - d) Per a la dotació de serveis en habitatges o instal·lacions existents. Aquestes dotacions han d'anar soterrades i seguir vies de transport, tot i que aquestes obligacions es podran exonerar mitjançant la declaració d'interès general quan estiguin vinculades a grans instal·lacions, s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents, en el cas d'explotacions agràries que s'hagin donat d'alta en els registres corresponents, per raons econòmiques. En qualsevol cas, s'ha d'aplicar el que disposa la legislació sectorial vigent.
6. Ús condicionat en ANEI, ANIT, ARIP, AIP i APR. Han de complir els requisits següents:
 - a) En tots els casos requereixen d'un informe sectorial favorable, sense perjudici del que estableixi la normativa mediambiental i sempre que no estiguin prohibides per una norma de rang legal.
 - b) En les APR, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un estudi ambiental que estableixi les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures. En les APR d'inundació s'ha d'aplicar el que disposa el Pla Hidrològic de les Illes Balears.



c) Petites infraestructures: s'ha de prioritzar la instal·lació d'infraestructures d'energia renovables per a ús domèstic, per al turisme rural i per a activitats del sector primari i complementàries al sector primari. Per a la instal·lació d'antenes cal presentar un estudi d'incidència i integració paisatgística.

d) Vies de transport: han d'estar recollides en la regulació sectorial específica. Quan es tracti d'obrir nous camins, només es poden autoritzar quan siguin d'ús i domini públics, a més dels necessaris per a la millora de l'explotació agrària, amb l'informe previ i vinculant de la Conselleria d'Agricultura i, en ANIT, AIP i APR, aquelles vies necessàries per a la implantació d'usos i activitats turístiques, previ informe vinculant del Departament de Turisme, i en ambdós casos sense que es puguin aportar materials aliens o de característiques geològiques i edafològiques diferents de les de la zona.

En el cas d'obertura de nous camins, requerirà un document ambiental que serà avaluat pel corresponent departament competent del Consell Insular i que incorpori les mesures per minimitzar els impactes així com un estudi d'incidències i integració paisatgística.

e) Conduccions i esteses: s'han de soterrar i seguir vies de transport, encara que aquestes obligacions es podran exonerar mitjançant la declaració d'interès general quan estiguin vinculades a grans instal·lacions i s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents i, en el cas d'explotacions agràries que s'hagin donat d'alta en els registres corresponents, per raons econòmiques. En qualsevol cas, s'ha d'aplicar el que disposi el pla director sectorial corresponent vigent en cada moment.

f) Ports i ports esportius: han d'estar recollits en la regulació sectorial específica, sempre que no afectin les ANEI.

g) Grans instal·lacions: només quan les promogui una administració pública, siguin d'interès general i es justifiqui motivadament la necessitat d'ubicar-les en aquests llocs.

h) En ANEI i ARIP, han de complir així mateix les disposicions dels plans especials de protecció corresponents.

7. Ús condicionat en APT, AIA, AT i SGR. Han de complir els requisits següents:

a) Petites infraestructures: es condicionen a la tramitació mediambiental corresponent.

b) Vies de transport: han d'estar recollides en la regulació sectorial específica. Quan es tracti d'obrir nous camins, només es poden autoritzar quan siguin d'ús i domini públics, a més dels necessaris per a la millora de l'explotació agrària, amb l'informe previ i vinculant de la Conselleria d'Agricultura i aquelles vies necessàries per a la implantació d'usos i activitats turístiques, previ informe vinculant del Departament de Turisme, i en ambdós casos sense que es puguin aportar materials aliens o de característiques geològiques i edafològiques diferents de les de la zona.

c) Conduccions i esteses: s'han de soterrar i seguir vies de transport, encara que aquestes obligacions es podran exonerar mitjançant la declaració d'interès general quan estiguin vinculades a grans instal·lacions i s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents. També per aquelles activitats que es considerin estratègiques per al desenvolupament econòmic lligades a l'explotació agrària i les seves activitats complementàries, si se'n justifica prèviament la viabilitat mitjançant l'aportació i l'aprovació d'un pla econòmic i financer de l'activitat. En tot cas hom s'ha d'ajustar al que disposi el Pla director sectorial corresponent vigent en cada moment.

d) Ports i ports esportius: han d'estar recollits en la regulació sectorial.

e) Grans instal·lacions: les zones per a hivernada d'embarcacions i similars s'han de limitar a les AT.

Aquestes instal·lacions han de disposar d'un document ambiental que serà avaluat pel corresponent departament competent del Consell Insular i que ha d'incorporar les mesures per minimitzar els impactes així com un estudi d'incidències i integració paisatgística.

8. Les infraestructures han de complir el que estableixen els articles 12 i 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

Article 26

Règim específic en sòl rústic per a l'habitatge unifamiliar aïllat

1. L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat queda prohibit en totes les categories de sòl rústic, en edificis de nova planta i en totes les edificacions que no s'hagin construït d'acord amb la legalitat vigent en el moment de la seva implantació, sens perjudici de la possibilitat de canvi d'ús en els termes i les condicions que estableix l'article 30 d'aquesta Norma territorial transitòria.

2. Les edificacions situades en sòl rústic, implantades legalment d'acord amb el planejament urbanístic i que hagin quedat en situació d'inadequació, es regeixen pel que disposa l'article 68.1 de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl. Les obres autoritzables en aquesta situació són les que determina específicament l'article 29.2 d'aquesta Norma territorial transitòria.
3. Les edificacions que es trobin en situació de fora d'ordenació s'han d'ajustar al que disposa l'article 68.2 de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl. Aquest règim és aplicable mentre no s'obtingui la legalització d'acord amb les previsions de la legislació autonòmica aplicable.
4. A les edificacions contigües o interiors a zona forestal, es realitzarà una faixa perimetral de prevenció d'incendis forestals segons el que recull l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

Article 27

Règim normatiu específic d'usos del sòl rústic per a activitats de protecció i d'educació ambiental

1. Quan l'activitat impliqui realització de centres d'interpretació mediambiental, granges escola o altres de relacionats amb l'educació ambiental, s'hi ha d'incorporar el corresponent projecte educatiu.
2. Per a instal·lacions fixes, el projecte ha d'establir mesures d'integració paisatgística.
3. L'activitat d'excursionisme s'ha de dur a terme sobre camins existents. Es poden fer petits caminoids d'unió entre camins en sòl rústic no protegit (emprant mitjans manuals, d'amplada màxima d'1 m, sense incorporació de paviments, sense afectació a espècies vegetals protegides i amb una longitud màxima de 500 m).
4. Ús condicionat en AANP i APR. Han de complir els requisits següents:
 - a) En les AANP l'activitat només es pot desenvolupar en edificis existents, que poden ser objecte de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment que van ser construïts. L'accés motoritzat es permet per a les explotacions agràries i per als serveis de seguretat i emergències.
 - b) En les APR, el projecte o el document tècnic per obtenir la llicència corresponent ha d'anar acompanyat d'un informe ambiental que estableixi les mesures per evitar el risc i els informes de l'Administració autonòmica competent en matèria dels riscos de què es tracti les han de revisar i, quan correspongui, establir condicions addicionals. L'Administració que atorgui la llicència ha de fer el seguiment de l'aplicació d'aquestes mesures. En les APR d'inundació s'ha d'aplicar el que disposa el Pla Hidrològic de les Illes Balears.
5. Ús admès en la resta de categories de sòl rústic.

Capítol II

Edificacions, construccions i instal·lacions

Article 28

Condicions generals de les edificacions

Les condicions de les edificacions són les següents:



- a) La superfície màxima construïble ha de ser del 3% de la superfície de la parcel·la.
- b) El percentatge màxim de la parcel·la que ocupin l'edificació i la resta d'elements constructius ha de ser inferior al 4%.
- c) L'alçada màxima dels edificis no pot superar les dues plantes d'altura i els 8 metres, comptats des del nivell de la planta baixa de l'edificació fins al coronament de la coberta.
- d) En les ANEI, ANIT, ARIP i AIP els edificis no poden tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 m.
- e) El volum màxim construïble en cada edifici no pot superar els 1.500 m³.
- f) La separació mínima entre edificis ha de ser prou àmplia perquè se singularitzi l'impacte de cadascuna.
- g) Els edificis i les instal·lacions de nova planta han de complir totes les condicions anteriors, tret que, per les característiques especials de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu del Consell Insular els exoneri, totalment o parcialment, excepte dels paràmetres que es recullen en els apartats a i b, que no poden ser objecte d'exoneració.
- h) Es permet construir piscines en sòl rústic excepte en AANP i d'acord amb la legislació aplicable, sempre que es compleixin les condicions següents:
 - 1a. Quan a la parcel·la hi hagi edificis o construccions d'ús residencial en situació d'inadequació.
 - 2a. Només es permet una piscina per habitatge.
 - 3a. La seva superfície ha d'estar inclosa en l'ocupació màxima per parcel·la.
 - 4a. Quan no generin desmunts ni terraplens de més d'1,50 metres.

Article 29

Edificacions, construccions i instal·lacions existents

1. Queda desplaçada i sense aplicabilitat la disposició transitòria quarta del PTI.
2. En les edificacions i les construccions existents situades en sòl rústic que hagin quedat en situació d'inadequació es permeten les obres i les actuacions següents:
 - a) En sòl rústic comú:
 - 1r. Obres de conservació, restauració, consolidació, reforma, rehabilitació i reconstrucció, sempre que no se superin els paràmetres de l'edificació preexistent quant a superfície edificable, alçada màxima, nombre de plantes i superfície d'ocupació.
 - 2n. Obres d'ampliació: fins a un 30% del volum de l'edificació precedent i només una vegada. Les ampliacions que es puguin autoritzar han de complir les determinacions de l'article 28 d'aquesta Norma territorial transitòria i les de l'article 28 de la Llei 6/1997 del sòl rústic de les Illes Balears, així com la resta de normativa urbanística aplicable.
 - b) En sòl rústic protegit:
 - 1r. Àrees d'alt nivell de protecció (AANP): només es permeten obres de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum.
 - 2n. En la resta de categories de sòl rústic protegit es permeten:
 - Obres de conservació, restauració, consolidació, reforma, rehabilitació i reconstrucció.
 - Obres d'ampliació fins a un 30% del volum de l'edificació preexistent sempre que no hi hagi un pla especial que sigui més restrictiu o que aquestes edificacions es trobin catalogades.

Les ampliacions que es puguin autoritzar han de complir les determinacions d'aquest article i les de l'article 28 de la Llei 6/1997 del sòl rústic de les Illes Balears, així com la resta de normativa urbanística aplicable.

En les edificacions que es trobin catalogades, i sempre que el catàleg de protecció no ho prohibeixi expressament, es poden autoritzar obres d'ampliació de fins a un 30%. Aquesta ampliació ha d'integrar-se amb l'edificació existent i no ha de danyar els valors arquitectònics catalogats.
3. Sense perjudici de les competències municipals, l'ajuntament o la persona interessada poden sol·licitar al Consell Insular de Menorca un informe previ de comprovació de la legalitat.



4. Les obres d'ampliació que preveu l'apartat 2 no computen als efectes del que preveu l'article 30.

Article 30

Règim normatiu específic de canvi d'ús en les edificacions

1. Es permet ampliar l'habitatge amb les edificacions i construccions annexes (boers, antics magatzems, etc.) que formin part del conjunt tradicional de *ses cases* destinades a l'explotació rural de la finca, excepte en àrees d'alt nivell de protecció (AANP).

Les edificacions i construccions han d'haver estat construïdes legalment abans de l'aprovació inicial d'aquesta Norma territorial transitòria, i de les que puguin incorporar-se en aplicació de la Llei d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears. Les obres corresponents a la dotació de serveis no necessiten comptar amb la declaració prèvia d'interès general, ja que ha de resoldre les seves dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de la connexió de les infraestructures existents a l'habitatge preexistent. En qualsevol cas, es prohibeix fer divisions horitzontals de la finca.

2. S'han de complir les següents condicions:

- a) Sempre que es generin aigües residuals, les edificacions han de complir el que s'especifica en l'annex IV del Pla Hidrològic i, en tot cas, incloure sistemes de recollida i tractament (fossa sèptica estanca, sistema d'oxidació total, etc.), de manera que es garanteixi que no es produiran abocaments que puguin afectar el subsòl o les aigües subterrànies.
- b) S'han d'instal·lar sistemes d'energies renovables que suposin com a mínim un 20% del subministrament energètic global a l'edificació.
- c) S'han de recollir les aigües pluvials en aljubs per tal d'aprofitar-les posteriorment.
- d) En el cas que les edificacions existents no compleixin amb l'alçada mínima que fixa el Decret d'habitabilitat, i sempre que el règim aplicable a la categoria de sòl en què se situïn no ho impedeixi, es permet en aquestes edificacions fer obres d'augment de volum que no excedeixin el 20% del volum de l'edificació preexistent. Aquestes ampliacions s'han d'integrar en les edificacions i no han de danyar els valors arquitectònics originals.
- e) En AANP es prohibeixen totalment les obres que comportin augment de volum.

3. Així mateix, en les edificacions i construccions existents, es poden autoritzar els canvis d'usos previstos en la legislació vigent.

4. Únicament es permet el canvi d'ús a residencial d'edificis i construccions existents en sòl rústic comú, i es prohibeix aquest canvi d'ús en la resta de categories de sòl, sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) L'edificació ha de ser anterior al 1956, la qual cosa s'ha d'acreditar amb caràcter previ a l'obtenció de les autoritzacions corresponents mitjançant l'aportació de fotografies, d'un certificat de l'antiguitat de l'edificació i d'un croquis de les seves dimensions que ha de signar un tècnic competent.
- b) Han de resoldre les seves dotacions de forma autònoma i individualitzada, o bé a partir de les infraestructures existents.
- c) Han de complir les condicions que s'estableixen en l'apartat 2 d'aquest article.
- d) Cal obtenir prèviament l'informe favorable del Departament d'Agricultura i Medi Ambient del Consell Insular de Menorca en el qual es posi de manifest que, d'acord amb el projecte que es presenta, el canvi d'ús no perjudicarà el medi ambient ni comprometrà la viabilitat econòmica de l'explotació agrícolaramadera.
- e) El procediment d'autorització és el que preveu l'article 36 de la Llei 6/1997 del sòl rústic de les Illes Balears.

Els canvis d'ús a residencial que preveu aquest apartat només s'admeten en parcel·les independents inscrites registralment abans de l'aprovació inicial d'aquesta Norma territorial transitòria.



Article 31

Condicions de posició i implantació de les edificacions

1. Condicions d'ubicació: s'ha d'afavorir la conservació del seu caràcter rústic, de manera que s'ha d'alterar al mínim el paisatge i sempre s'ha de reduir l'impacte visual.
2. Condicions d'implantació:
 - a) Les edificacions s'han de situar a les zones amb pendents inferiors al 15%, de manera que es minimitzi el moviment de terres i la realització de rebaixos o grans talussos.
 - b) El planejament municipal ha de determinar la distància mínima i màxima entre mitgeres, camins, edificacions, finques, torrents i rieres.
 - c) S'ha de respectar l'estat natural de la resta de parcel·la on no s'ubiquin les construccions.
 - d) Els desmunts o terraplens han de ser menors o iguals a 2 metres i no poden afectar una superfície superior al 5% de la finca. Els paraments verticals que resultin s'han de resoldre amb murs de paret seca.
 - e) A les edificacions contigües o interiors a zona forestal, es realitzarà una faixa perimetral de prevenció d'incendis forestals segons el que recull l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

Capítol III

Nuclis rurals i assentaments en el medi rural

Article 32

Regularització com a nuclis rurals

1. Queden desplaçats i sense aplicabilitat els articles 53, 54 i 55 del Pla territorial insular, quan s'oposin al que s'exposa en els apartats següents:
2. D'acord amb el que estableixen l'article 26, la disposició addicional sisena i la disposició transitòria vuitena de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl, els nuclis rurals delimitats com a tals a l'entrada en vigor del Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, continuaran regint-se per la normativa vigent en el moment de la seva delimitació, sense perjudici de la seva consideració com assentament en el medi rural quan compleixin els requisits fixats en l'apartat 1 de la disposició addicional sisena de la Llei 2/2014 i de les modificacions que l'adaptació del planejament municipal a l'esmentada llei puguin introduir en la seva ordenació, i la seva ordenació detallada s'ha d'ajustar a les regles següents:
 - a) L'ordenació urbanística detallada i les previsions d'urbanització es poden dur a terme a través dels mateixos PGOU o NS o mitjançant un PE. El planejament ha d'establir el sistema d'actuació per al desplegament de les seves determinacions i ha d'especificar els costos de la urbanització que prevegi, els quals aniran a càrrec dels propietaris, que n'assumiran igualment el manteniment i la conservació. En qualsevol cas, el sistema ha de ser el de cooperació si en el termini de dos anys des que hagi començat a vigir aquesta Norma territorial transitòria no s'ha aprovat el projecte de compensació corresponent.
 - b) Es prohibeix en tot cas la segregació de les parcel·les existents en el moment en què comenci a vigir la Norma territorial transitòria.
3. Les regles bàsiques d'ordenació territorial supramunicipal que ha de complir el planejament municipal per a l'ordenació urbanística del nucli rural són:



- a) L'edificabilitat màxima de cada parcel·la de la zona delimitada com a nucli rural ha de ser, amb caràcter general, l'establerta en el Pla territorial insular. No obstant això, el municipi, de manera motivada i justificada, pot proposar una edificabilitat diferent d'acord amb la realitat preexistent d'aquest àmbit, que ha d'aprovar expressament el Consell Insular.
- b) L'edificació pot ser de planta baixa més una planta pis.
- c) Els tancaments de parcel·la han de ser de paret seca tradicional.
- d) Els usos admissibles pel planejament són:
 - 1r. Residencial unifamiliar, amb instal·lacions annexes i auxiliars.
 - 2n. Els equipaments i les infraestructures que prevegi el planejament municipal.
 - 3r. L'agricultura i la ramaderia d'oci.

4. Les infraestructures i els serveis necessaris són els que determini el planejament de conformitat amb el que estableixi la legislació balear.

5. El procediment de regulació dels nuclis rurals s'ha d'iniciar mitjançant el sistema de compensació, en el termini màxim de dos anys a partir de la data que hagi començat a vigir aquesta Norma territorial transitòria. Un cop hagi transcorregut aquest termini, o davant la impossibilitat de dur-la a terme mitjançant el sistema de compensació, l'ajuntament corresponent ha d'acordar-ne la gestió per mitjà del sistema de cooperació.

6. Es podran delimitar nous nuclis rurals en el marc que la legislació sectorial reguli.

7. Els ajuntaments han de recollir en el seu planejament general el que estableixen els articles 1.6 i 1.7 del Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril (INFOBAL).

Article 33

Regularització com a assentaments urbans en el medi rural

1. D'acord amb el que estableixen l'article 26, la disposició addicional sisena i la disposició transitòria vuitena de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl, es dona als ajuntaments la possibilitat de delimitar i ordenar assentaments urbans en el medi rural de parcel·lacions existents.

La delimitació concreta del sòl urbà de l'assentament en el medi rural que hagi de fer el planejament municipal i la seva ordenació detallada s'han d'ajustar a les regles següents:

- a) La delimitació concreta del sòl urbà de l'assentament s'ha de fer mitjançant el PGOU o les NS.
- b) L'ordenació urbanística detallada i les previsions d'urbanització es poden dur a terme a través dels mateixos PGOU o NS o mitjançant un PE. El planejament ha d'establir el sistema d'actuació per al desplegament de les seves determinacions i ha d'especificar els costos de la urbanització que prevegi, els quals aniran a càrrec dels propietaris, que n'assumiran igualment el manteniment i la conservació. En qualsevol cas, el sistema ha de ser el de cooperació si en el termini de dos anys des que hagi començat a vigir aquesta norma territorial transitòria no s'ha aprovat el projecte de compensació corresponent.
- c) Es prohibeix en tot cas la segregació de les parcel·les existents en el moment en què començà a vigir el Pla territorial insular.

2. Les regles bàsiques d'ordenació territorial supramunicipal que ha de complir el planejament municipal per a l'ordenació urbanística de l'assentament urbà en el medi rural són:

- a) L'edificabilitat màxima de la zona delimitada com a sòl urbà de cada parcel·la dins l'assentament del medi rural ha de ser, amb caràcter general, l'establerta en el Pla territorial insular. No obstant això, el municipi, de manera motivada i justificada, pot proposar una edificabilitat diferent d'acord amb la realitat preexistent d'aquest àmbit, que ha d'aprovar expressament el Consell



Insular.

b) L'edificació pot ser de planta baixa més una planta pis.

c) Els tancaments de parcel·la han de ser de paret seca tradicional.

d) Els usos admissibles pel planejament són:

1r. Residencial unifamiliar, amb instal·lacions annexes i auxiliars.

2n. Els equipaments i les infraestructures que prevegi el planejament municipal.

3r. L'agricultura i la ramaderia d'oci.

3. Les infraestructures i els serveis necessaris són els que determini el planejament de conformitat amb el que estableixi la legislació balear.

4. El procediment de regulació dels assentaments s'ha d'iniciar mitjançant el sistema de compensació, en el termini màxim de dos anys a partir de la data que hagi començat a vigir aquesta norma territorial transitòria. Un cop hagi transcorregut aquest termini, o davant la impossibilitat de dur-la a terme mitjançant el sistema de compensació, l'ajuntament corresponent ha d'acordar-ne la gestió per mitjà del sistema de cooperació.

5. Els ajuntaments han de recollir en el seu planejament general el que estableixen els articles 1.6 i 1.7 del Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril (INFOBAL).

Capítol IV

Horts d'esbarjo

Article 34

Regularització de parcel·lacions existents com a horts d'esbarjo en el medi rural

1. Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 56 del PTL.

2. Els plans generals d'ordenació o les normes subsidiàries de planejament, en els termes i amb els requisits que es disposen en els números següents, poden regularitzar com a horts d'esplai les parcel·lacions existents següents:

a) Ferreries

- Binicalsitx

- Tirassec

- Camí de ses Vinyes

- Darrere del cementeri

- Camí de Sant Patrici

- Biniatrum

- Sant Francesc

- Es Revolt des Cabrer

- Son Mercer



b) Maó

- Talatí de Baix

3. La regularització solament podrà tenir lloc a instància les persones propietàries dels terrenys compresos en la parcel·lació de què es tracti, els quals s'han d'agrupar en una organització admesa per la legislació urbanística als efectes de gestionar les obres que resultin de la regularització i les de conservació. La sol·licitud corresponent s'ha d'acompanyar del plànol topogràfic de la zona en què quedin reflectits la parcel·lació existent i tots els elements construïts.

4. Per a la regularització a què es refereixen els dos números anteriors, la normativa municipal corresponent, sense perjudici de remetre el seu desplegament i la seva finalització a un pla especial d'ordenació d'horts d'esplai, ha d'establir una ordenació ajustada a les regles següents:

a) Delimitació dels horts d'esplai preferentment en sòl d'escàs valor ambiental, de manera aïllada i distant dels nuclis urbans i sense previsió ni admissió d'altres connexions d'infraestructures amb aquests més que la xarxa viària general existent del terme municipal.

b) Autorització exclusivament de l'ús agrícola, amb predomini d'horta, i prohibició de l'ús residencial en totes les seves categories.

c) Establiment, com a màxim, de les condicions següents per a l'edificació de casetes d'eines en sòl d'horts d'esplai:

1a. S'admeten parcel·les existents en la data d'aprovació del Pla Territorial Insular.

2a. A cada parcel·la només es pot edificar una caseta d'eines, amb una superfície màxima construïble de 40 m².

3a. L'altura màxima de l'edificació és d'una planta i 3 metres mesurats des de la cota natural del terreny.

4a. El volum màxim construïble és de 120 m³.

5a. Les característiques tipològiques, estètiques i constructives que han de tenir aquestes edificacions i els materials i els acabats permesos són les següents: els paraments exteriors poden estar revestits de paret seca, pintats de blanc o amb pedra de marès vista, i la coberta ha de ser inclinada i de teula àrab.

d) S'han d'establir les condicions de posició de l'edificació a la parcel·la:

1a. El projecte d'edificació ha de justificar la situació de l'edifici d'acord amb la topografia de la parcel·la, amb la finalitat de salvaguardar i respectar les condicions naturals de la parcel·la i mantenir-ne la major part de la superfície en el seu lloc natural.

2a. Els murs de tancament de les parcel·les, així com els límits amb vies de comunicació, han de ser de pedra seca i no poden superar una altura d'1,80 m.

3a. Les barreres han de ser de fusta.

e) Les vies de comunicació existents han de conservar la pavimentació amb què compten i es prohibeix crear noves vies.

f) L'execució, la conservació i el manteniment de qualsevol servei comú als horts, així com les millores necessàries que s'hagin de fer, han d'anar a càrrec de la comunitat de persones propietàries.

5. El pla especial a què remeti la normativa municipal ha de preveure en tot cas la delimitació i la protecció de les àrees naturals d'especial valor, a l'ordenació dels camins i les carreteres existents i a l'organització de l'aportació d'aigua a cada finca o unitat rústica.

6. Els PGOU o les NS poden delimitar i regularitzar com a horts d'esplai les parcel·lacions existents no recollides en el PTI d'acord amb els apartats 2, 3, i 4 d'aquest article.

7. Es podran delimitar com a nucli rural els horts d'oci en els termes que prevegi la legislació autonòmica.

Capítol V

Instal·lacions i establiments turístics



Article 35

Règim de les instal·lacions i dels establiments turístics

1. Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 66 del PTI.
 2. En el sòl rústic, es permeten els establiments d'allotjament turístic que en cada moment autoritzi la normativa sectorial turística.
 3. Els hotels rurals i els agroturismes han de respectar el que disposen els articles 43 i 44.1 de la Llei del turisme de les Illes Balears i han de complir, a més, les condicions següents:
 - a) L'agroturisme i l'hotel rural han de constituir-se sobre una explotació agrària, ramadera o forestal en funcionament efectiu, segons un certificat expedit per la conselleria competent, que permeti el manteniment del paisatge i la conservació del medi natural i rural com a requisit indispensable per obtenir la llicència d'obertura.
 - b) Els edificis i les construccions existents a la finca i construïts legalment abans de l'aprovació inicial d'aquesta Norma territorial transitòria o susceptibles de legalització, es poden destinar a l'ús turístic que es regula en aquest apartat.
 - c) Es permet ampliar fins a un 50% el volum de l'edificació principal i els annexos que formin part del conjunt tradicional de les cases destinades a l'explotació rural de la finca.
 - d) Es permet ampliar fins a un 30% el volum de la resta de les edificacions existents que hagin tingut un ús diferent del d'habitatge unifamiliar.
 - e) Es prohibeixen les obres d'ampliació de volum en les edificacions i les construccions existents situades en àrees d'alt nivell de protecció, sense perjudici de la resta de normativa urbanística aplicable.
 4. Són autoritzables els canvis d'ús en edificacions existents en les diferents categories del sòl rústic per a la implantació de les instal·lacions i els establiments turístics en el medi rural prevists en aquesta norma i dels que es determinin reglamentàriament.
 5. Els establiments turístics d'allotjament rural que preveu aquest article han de complir els requisits mínims següents:
 - a) Sempre que es generin aigües residuals, les edificacions han de complir el que disposa l'annex IV del Pla Hidrològic i, en tot cas, incloure sistemes per a la recollida, el tractament i l'evacuació (fossa sèptica estanca, sistema d'oxidació total, etc.), de manera que es garanteixi que no es produiran abocaments que puguin afectar el subsòl o les aigües subterrànies.
 - b) S'han d'instal·lar necessàriament sistemes d'energies renovables que suposin com a mínim un 20% del subministrament energètic global a l'edificació. Aquest percentatge ha de ser del 100% per a les noves dotacions en AANP.
 - c) S'han de recollir les aigües pluvials en aljubs per tal d'aprofitar-les posteriorment.
 - d) Aigua potable: s'ha de disposar d'un dipòsit acumulador no inferior a 200 litres per plaça quan el subministrament no sigui mitjançant xarxa municipal de proveïment.
 - e) Servei de dipòsit de fems d'acord amb les normes específiques aprovades pels ajuntaments.
 6. Les instal·lacions i els equipaments a què es refereix la disposició addicional dinovena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, emplaçats en sòl rústic, han de tenir en tot cas la condició d'oferta complementària del gran equipament i que clarament contribueixi a la desestacionalització, aspecte que s'ha d'acreditar, justificar i apreciar de manera expressa en la declaració d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 8 d'aquesta Norma territorial transitòria.
- Les instal·lacions i els equipaments han de complir els requisits següents:
- a) S'admeten els usos d'equipament i l'oferta complementària d'allotjament, excepte els equipaments que estiguin expressament prohibits.
 - b) L'edificabilitat màxima sobre rasant de les edificacions destinades a equipament ha de ser de l'1% respecte de la superfície de la parcel·la vinculada a l'activitat. Es podrà exonerar del



compliment d'aquest paràmetre, en els termes previstos per la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, quan, per les característiques específiques de l'activitat de què es tracti, es justifiqui, no resulti aplicable i així s'accepti a la declaració d'interès general.

c) L'edificabilitat màxima sobre rasant de les edificacions destinades a allotjament no pot superar els 70 m² per plaça turística.

d) L'alçada màxima permesa de qualsevol de les edificacions ha de ser de 8 metres (planta baixa més una planta pis sobre rasant).

e) La declaració d'interès general està sotmesa a una part reglada, que ha de definir:

1r. La justificació del caràcter de gran equipament relativa a la superfície per la seva rellevància, el consum de recursos naturals, la capacitat desestacionalitzadora, la creació o potenciació d'un nou mercat turístic, que resultin d'ubicació necessària en sòl rústic, etc. A aquests efectes, la sol·licitud del particular ha de justificar adequadament i suficientment la condició de gran equipament, i el Departament de Turisme del Consell Insular de Menorca ha d'emetre els informes previs que corresponguin en què es valori si el projecte respon a un gran equipament que clarament contribueixi a la desestacionalització.

2n. La concreció del concepte *contribuir clarament a la desestacionalització*, així com l'apreciació de què s'entén per desestacionalització en cada moment, correspon a la regulació turística corresponent.

3r. Els informes tècnics que s'emetin s'han de referir exclusivament a qüestions de legalitat, sense poder en cap cas entrar a valorar qüestions d'oportunitat.

4t. En el cas que es prevegi oferta complementària d'allotjament, s'ha d'acreditar de forma adequada i suficient aquest caràcter, de manera que el gran equipament tengui absoluta prioritat en el plantejament del projecte.

5è. En el cas que el projecte prevegi oferta complementària d'allotjament, aquesta s'ha d'integrar obligatòriament i adequadament en l'entorn i causar un mínim impacte paisatgístic, especialment en la línia de costa, qüestió que s'ha d'acreditar tècnicament i mitjançant la presentació de maquetes o infografies en 3D des dels diferents angles (marítim, de costa, etc.).

6è. Prèviament a la declaració d'interès general, i després dels tràmits anteriors, l'Ajuntament afectat n'ha d'emetre un informe.

7è. Es prohibeix la segregació o la divisió horitzontal de les unitats d'allotjament i de serveis complementaris, sense perjudici de la possibilitat que estableix l'article 48 de la Llei del turisme, que és admissible en situació de condomini i d'aplicació únicament si es justifica adequadament que d'això depèn la viabilitat econòmica del projecte.

f) Els allotjaments hotelers contigus o interiors a zones forestals han d'establir mesures preventives contra incendis forestals que millorin la vulnerabilitat de les construccions i preservin la seguretat de les persones en cas d'un possible incendi. Aquestes mesures seran, entre d'altres, l'establiment d'una faixa perimetral de prevenció d'incendis forestals segons el que recull l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

TÍTOL VII. AFECCIONS DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARI DE L'AEROPORT DE MENORCA

Article 36. Afeccions del sistema general aeroportuari de l'aeroport de Menorca

A) Afeccions sobre el territori

1. En l'àmbit del sistema general aeroportuari de l'Aeroport de Menorca l'ús admissible és exclusivament l'ús públic aeroportuari.

B) Afeccions acústiques

1. En els àmbits de sòl urbà afectats per l'empremta sonora no són compatibles les modificacions urbanístiques que suposin un increment del nombre de persones afectades per als usos residencials ni dotacionals educatius o sanitaris.

2. En els àmbits de sòl rústic comú-àrea de transició (AT) afectats per l'empremta sonora no són compatibles els usos residencials ni els dotacionals educatius o sanitaris.

3. En els àmbits de sòl rústic afectats per l'empremta sonora no són compatibles les noves construccions per a usos residencials ni dotacionals educatius o sanitaris.
4. En cas d'implantar construccions dins de zones afectades per la petjada de soroll, a més de correspondre a usos compatibles amb aquesta afecció, han d'estar convenientment insonoritzades per complir els nivells d'immissió establerts en el document bàsic DB-HR Protecció enfront del soroll del CTE, que estableix uns nivells Leq d'immissió de soroll aeri, i els costos de la insonorització no seran a càrrec del titular de l'aeroport.
5. Els plans urbanístics o territorials que desenvolupin la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca, quan es trobin en àmbits afectats per les petjades de soroll incloses en el Pla director de l'Aeroport de Menorca, no poden requalificar ni reclassificar sòls per a usos residencials o dotacionals educatius i sanitaris que suposin un augment de nombre de persones afectades respecte al planejament prèviament vigent, aspecte que ha de quedar acreditat davant la Direcció General corresponent en presentar aquest planejament de desenvolupament.
6. Les propostes de nous instruments d'ordenació territorial o urbanística, la seva revisió o modificació, que desenvolupin el contingut de la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca, en els àmbits afectats per les petjades de soroll incloses en el Pla director de l'Aeroport de Menorca, requereixen inexcusablement informe favorable de la DGAC per a la seva aprovació.

C) Servituds aeronàutiques

1. Servituds aeronàutiques:

- a) Les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Menorca que afecten l'àmbit d'ordenació de la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements, com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria. Excepcionalment, es permetrà la vulneració de les servituds aeronàutiques quan quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
- b) En els casos en què el mateix terreny vulneri les servituds aeronàutiques o que les vulnerin les construccions existents s'haurà de recollir referència expressa en la normativa a l'obligació que en cas de preveure un augment de la vulneració de les servituds aeronàutiques haurà de quedar acreditat per l'AESA que es garanteix la seguretat i, de manera significativa, la regularitat de les operacions aèries, sempre que la normativa aeronàutica prevegi aquesta possibilitat, mitjançant un estudi aeronàutic o d'apantallament que presenti el promotor i tècnicament tenguí l'informe d'Aena, a més d'especificar que en cas que les limitacions derivades de les servituds aeronàutiques no permetessin materialitzar la totalitat dels aprofitaments fixats pels plans urbanístics que desenvolupin la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca, aquesta circumstància no donarà lloc a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels serveis de navegació aèria.
- c) Pel que fa a la possible instal·lació d'aerogeneradors, per la seva gran alçada, en la qual s'ha d'incloure la longitud de les pales, s'ha d'assegurar que en cap cas incompleixin la normativa relativa a les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Menorca. El mateix s'ha d'aplicar a les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, com ara antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures que pel seu funcionament necessitin ser situades en plataformes elevades.
- d) A les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que hi hagi a sobre, sense el consentiment previ de l'AESA d'acord amb l'article 15, apartat b), del Decret 584/1972, de servituds aeronàutiques, en la seva redacció actual.
- e) A l'àrea d'aproximació frustrada de la maniobra ILS es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que hi hagi a sobre, sense el consentiment previ de l'AESA.
- f) Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, d'acord amb el que



preveu l'article 16 del Decret 584/72, de servituds aeronàutiques. Atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a aquests efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets i patrimonialitzats.

g) En cas de contradicció amb la normativa de la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca, o entre la normativa i els plànols recollits en l'NTT, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida en el planejament.

h) Segons l'article 10 del Decret 584/72, de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Menorca queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'hi ubiquin a dins i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastarà, entre d'altres:

- Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles de tal índole que puguin produir turbulències.
- L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
- Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris.

2. Disposicions en relació amb els plans urbanístics o territorials que desenvolupin el present planejament:

a) Les propostes de nous instruments d'ordenació territorial o urbanística, de la seva revisió o modificació, que desenvolupin el contingut de la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca en els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Menorca han de comptar amb l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, o tràmit equivalent, segons el que estipula la disposició addicional segona del Reial decret 2591/1998, modificat pel Reial decret 297/2013, acompanyats, si escau, d'un estudi aeronàutic de seguretat, sense que es puguin aprovar definitivament els plans que no acceptin les observacions formulades pel Ministeri de Foment en el que afecti les competències exclusives de l'Estat.

b) Els plans urbanístics o territorials que desenvolupin el contingut de la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca han de recollir en la seva normativa les disposicions anteriors, necessàries per acreditar la prevalença de la normativa estatal en matèria aeroportuària, i en particular les disposicions del Pla director de l'aeroport de Menorca.

3. Disposicions en relació amb els acords previs que ha d'emetre l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) sobre les actuacions en zones afectades per servituds aeronàutiques:

a) Recollir referència expressa en la normativa al fet que l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors —incloses les pales—), mitjans necessaris per a la construcció —incloses les grues de construcció i similars— o plantació, inclosos els que s'emparin en la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca encara que no necessitin un instrument urbanístic posterior per a la seva execució, que s'emplacin en terrenys afectats per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Menorca, requerirà acord favorable previ de l'AESA, conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72, modificat pel Reial decret 297/2013.

b) Recollir referència expressa en la normativa que en cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetessin dur a terme les construccions o instal·lacions previstes o que es puguin permetre en sòl rústic a través de la present norma territorial transitòria, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels serveis de navegació aèria.

c) A les zones de l'àmbit d'ordenació de la Norma territorial transitòria de l'illa de Menorca que no estan situades sota les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors —incloses les pales—, etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars) que s'elevin a una alçada superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals requeriran pronunciament previ de l'AESA en relació amb la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, d'acord amb el que disposa l'article 8 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.



Disposició addicional primera**Relació de preceptes del Pla Territorial Insular que queden desplaçats transitòriament**

Fins que entri en vigor la modificació del Pla territorial insular que exigeix la disposició addicional novena de la Llei 7/2012, queden desplaçats i sense efecte els articles 18.1, 18.2, 18.5, 18.6, 18.7, 20, 22, 24, 34.4 a, 34.5 a, 35, 37, 38b, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.1, 46.2, 47, 48, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, l'apartat 2.3.2.2 de l'article 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68 i la disposició transitòria quarta del Pla territorial insular.

Disposició addicional segona**Interpretació**

Es faculta la persona titular de la Conselleria d'Ordenació del Territori perquè interpreti i resolgui totes les qüestions que sorgeixin en l'aplicació d'aquesta norma territorial transitòria i que resultin necessàries per al seu desplegament i compliment, per a la qual cosa pot dictar les instruccions necessàries, amb l'informe previ de la Comissió Tècnica Assessora en matèria d'Urbanisme i Ordenació del Territori.

Disposició addicional tercera**Requisits exigits pels instruments de planejament municipal**

Queda sense efecte l'exigència de complir els requisits materials que exigeixen els preceptes del Pla territorial insular de Menorca desplaçats temporalment per aquesta Norma territorial transitòria encara que els hagi incorporat expressament l'instrument de planejament urbanístic municipal.

De conformitat amb el que disposa l'article 7 de la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, les prescripcions que contenguin els plans generals d'ordenació urbana, les normes subsidiàries i els altres instruments de planejament i execució que les despleguin i també els projectes d'urbanització de dotació de serveis d'obres i d'instal·lacions han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic i observar les determinacions i els criteris bàsics establerts en el present capítol.

En matèria de telecomunicacions s'ha de donar compliment a la normativa vigent actualment a les nostres illes, com són els Pla director sectorial de telecomunicacions (Decret 22/2006, de 10 de març) i la resolució de la Direcció General d'innovació i desenvolupament Tecnològic de 10 de juny de 2013 sobre la documentació tècnica addicional a la prevista al PDS a aportar per part dels operadors per a l'aprovació del projecte d'implantació d'instal·lacions de telecomunicacions o xarxes radioelèctriques. Normes que impliquen una sèrie de condicionants a les instal·lacions de telecomunicacions o xarxes radioelèctriques, tant a zones urbanes, rústiques com àrees d'especial protecció.

Qualsevol pla o projecte que se'n derivi d'aquesta norma, inclosa la modificació del Pla territorial insular i de qualsevol planejament urbanístic municipal o insular, s'haurà de sotmetre a una avaluació de les seves repercussions ambientals d'acord amb allò establert a l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).

Disposició addicional quarta**Desafectació de sòls vinculats a la defensa nacional**

Els sòls afectes a la defensa nacional s'incorporen a l'ordenació territorial insular com a sòls amb classificació de sistema general de zones d'interès per a la defensa nacional. En cas que es produeixi la



desafectació formal d'aquests sòls, s'han d'incorporar a l'ordenació territorial com a sòls d'equipament públic o privat, amb els aprofitaments que estableix la Llei 8/2012 del turisme de les Illes Balears.

Disposició addicional cinquena

Usos relacionats amb l'hostaleria als fars

Qualsevol que sigui la categoria de sòl rústic on s'ubiquin, s'admeten en els fars els usos relacionats amb l'hostaleria, en les condicions que estableixi la legislació vigent.

En el far de Favàritx no es permetran noves places d'allotjament turístic i residencial turístic.

Disposició addicional sisena

La prohibició d'ubicar establiments d'oferta complementària que preveu l'article 8.4 d'aquesta norma territorial transitòria també s'estén a les àrees naturals d'interès territorial (ANIT) amb valors ambientals propis de les àrees naturals d'especial interès (ANEI), que es delimiten en el plànol d'ordenació corresponent.

Disposició addicional setena.

Autoritzacions administratives de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Qualsevol tipus d'obra, instal·lació, treball o activitat a realitzar en el domini públic hidràulic, en zones de servitud, en zones de policia o en zones inundables o potencialment inundables requereix autorització administrativa prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics. Aquesta autorització serà independent de qualsevol altra que hagi de ser atorgada pels diferents òrgans de les administracions públiques i/o propietaris de terrenys particulars.

Qualsevol actuació que afecta domini públic hidràulic, zones de servitud, zones de policia de cabals públics i zones inundables o potencialment inundables han de complir allò que estableix la Llei d'aigües, en el Reglament del domini públic hidràulic i el Pla hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears (Reial decret 684/2013, de 6 de setembre).

Disposició addicional vuitena.

Afectació de les instal·lacions en les quals intervinguin substàncies perilloses

L'activitat planificadora ha d'establir mesures de prevenció de risc i de reducció d'impacte d'eventuals catàstrofes i calamitats, i està obligada a respectar la normativa d'emergències, el Reial decret 1254/1999, de 16 de juliol, les zones a planificar definides en el Pla d'emergència exterior de la instal·lació de CLH Maó i les indicades al Pla territorial de protecció civil de Menorca.

Disposició addicional novena.

Incidència de la legislació de costes

Les distintes determinacions del Pla territorial insular relatives al litoral es tenen que entendre necessàriament establertes, com prescriu l'article 4.3 de les Normes de l'ordenació territorial insular, des del reconeixement i respecte a la integritat de les competències atribuïdes sobre els terrenys litorals a l'Administració General de l'Estat i tenen que ser interpretades i aplicades garantint el compliment de les limitacions que correspongui aplicar per raons de protecció del domini públic marítim-terrestre als sòls costaners afectats per la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i el Reglament general de costes, aprovat pel Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre. A tal efecte, es tindrà que respectar les següents afeccions:



- a) Les diverses disposicions contingudes en la Llei de costes i en el seu Reglament executiu; i en particular aquelles contingudes en els títols II i III de la Llei, referides respectivament a la definició de les limitacions que per raó de la protecció del domini públic marítim-terrestre s'imposen a la propietat dels terrenys contigus a la ribera del mar i a la definició del règim específic d'utilització de l'esmentat domini públic marítim-terrestre, que constitueixen normativa estatal aplicable directament sobre els terrenys litorals inclosos dintre de l'àmbit espacial propi del Pla territorial insular.
- b) L'ordenació del litoral, així com les actuacions que es desenvolupen a l'esmentada zona, tindran que complir amb les determinacions de la Llei i el Reglament de costes.
- c) Són de titularitat estatal els diferents terrenys inclosos dintre de la definició legal del domini públic marítim terrestre i la seva delimitació correspondrà a l'Administració de l'Estat, d'acord amb el capítol III del títol I de la Llei de costes.
- d) La utilització dels béns de domini públic marítim-terrestre es sotmetrà al règim específic establert en el títol III de la Llei 22/1988, de costes. Així mateix, seran d'aplicació les limitacions previstes en el títol II de la mateixa llei, per als terrenys contigus a la ribera del mar per raons de protecció del domini públic marítim-terrestre.
- e) Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de costes, situades en zona de domini públic o de servitud de protecció, es regularan per l'especificat en la disposició transitòria quarta de l'esmentat text legal.

Disposició transitòria primera

Els procediments autoritzadors incoats abans que comencés a vigir la present Norma territorial transitòria i sobre els quals no hagi recaigut cap resolució continuaran la seva tramitació aplicant-los les determinacions d'ordenació que estableix aquesta norma territorial transitòria.

Disposició transitòria segona. Planejament urbanístic en vigor

Els plans d'ordenació urbanística existents quan entri en vigor la Norma territorial transitòria continuaran vigents, sens perjudici del que disposa l'article 2.

Disposició transitòria tercera. Planejament urbanístic en tramitació

Els projectes de modificació i de revisió de plans generals que es trobin en fase de tramitació quan entri en vigor la Norma territorial transitòria:

- a) Es poden continuar tramitant i ser objecte d'aprovació definitiva perquè entrin en vigor sense necessitat d'adaptar-se específicament a la Norma territorial transitòria, sempre que quan aquesta entri en vigor ja s'hagi acomplert el tràmit d'informació pública en el procediment administratiu corresponent. La regla anterior s'entén sens perjudici de l'aplicació plena als plans així aprovats del que disposa l'article 2 del deure d'adaptació.
- b) Han d'adaptar el seu contingut a la Norma territorial transitòria per tal de continuar amb la seva tramitació i aprovació definitiva, si quan entri en vigor aquella no s'hagués produït encara l'aprovació provisional en el procediment administratiu corresponent.
- c) Els procediments administratius l'objecte dels quals sigui aprovar qualssevol plans urbanístics de primera formulació o la seva modificació o revisió i que, en entrar en vigor la Norma territorial transitòria, s'hagin aprovat inicialment però no de manera provisional, quedaran en suspens mentre no adaptin a la Norma territorial transitòria el contingut de l'ordenació urbanística que es pretengui aprovar.

Disposició final

La present Norma territorial transitòria comença a vigir l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.



ANNEX I - Abreviacions

NTT. Norma territorial transitòria
LDOT. Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. BOCAIB núm. 48 17-04-1999
LEN. Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. BOIB núm. 31, 1991-03-09
LSR. Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears
LMEA. Llei 19/1995, de 4 juliol, de modernització de les explotacions agràries
LTB. Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears
PDS. Pla Director Sectorial
NS. Normes subsidiàries de planejament
PGOU. Pla General d'Ordenació Urbana
PE. Pla Especial
AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció
ANEI. Àrea natural d'especial interès
ANIT. Àrea natural d'interès territorial
ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic
APR. Àrea de prevenció de riscos
APT. Àrea de protecció territorial
AIA. Àrea d'interès agrari
AIP. Àrea d'interès paisatgístic
AT. Àrea de transició
SRG. Sòl rústic de règim general
LIC. Lloc d'importància comunitària
ZEPA. Zona d'especial protecció per a les aus
ZEC. Zona d'especial conservació



ANNEX II - Matrius del sòl rústic

(Queda desplaçada i sense aplicabilitat la matriu del PTI)

Categoria de sòl	SECTOR PRIMARI			SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
	Activitats extensives	Activitats intensives	Activitats complementàries del sector primari	Activitat industrial de transformació agrària	Resta d'activitats industrials	Equipaments sense construcció	Resta d'equipa-ments	Activitats extractives	Infraestructures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental
AANP	1 (*)	2	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1 (*)	2	2	2-3	3	2	2-3	2-3	2	3	1
ANIT	1	2	2	2-3	3	2	2-3	2-3	2	3	1
ARIP	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	3	1
APR	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	3	2
AIP	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	3	1
APT	1	2	2	2	3	2	2-3	2-3	2	3	1
AIA	1	1	2	2	3	2	2	2-3	2	2-3	1
AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2-3	1
SRG	1	1	2	2	3	2	2	2-3	2	2-3	1

1 Ús admès, sense perjudici del compliment de la normativa específica

(*) Amb les excepcions assenyalades en l'article 21.B

2 Ús condicionat

2-3 Ús prohibit amb excepcions

3 Ús prohibit

PLANOLS D'ORDENACIÓ

Sèrie 1. Sistema d'assentaments, equipaments i infraestructures (22 plànols)

Sèrie 2. Ordenació del sòl rústic (22 plànols)

Sèrie 3. Protecció de riscos (22 plànols)

Sèrie 4. Xarxa Natura 2000 (1 plànol)

Sèrie 5. ANIT amb valors ambientals d'ANEI (1 plànol)

Sèrie 6. Servituds aeroportuàries (4 plànols)















































































































































