

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

9 *Pleno. Aprobación definitiva de la Norma Territorial Transitoria (Exp. 46PTI14101)*

Se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión extraordinaria y urgente de 22 de diciembre de 2014, adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la **NORMA TERRITORIAL TRANSITÒRIA (46PTI14101)**, que incorpora el resultado del trámite de información pública, de informe de otras administraciones públicas, y de los dictámenes de la Comisión Técnica Asesora en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio de día 3.12.2014 y 19.12.2014, y que está integrada por los siguientes documentos: Memoria justificativa, Texto Articulado de la Norma Territorial Transitoria y Planos de ordenación.

SEGUNDO.- Disponer la publicación de las determinaciones normativas de la Norma Territorial Transitoria en el Boletín Oficial de las Illes Balears, y que tendrá que ser cumplimentada en lengua catalana y castellana.

TERCERO.- Disponer que sea notificada a cada una de las personas que hayan intervenido en el trámite de información pública la respuesta dada a las alegaciones en cada caso presentadas.

CUARTO.- Comunicar a las diferentes administraciones que hayan emitido informe la respuesta dada a los mismos.

Contra el acuerdo precedente, que pone fin a la vía administrativa, podeis interponer, en el plazo de dos meses a partir del posterior al día que se publique este edicto en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

Todo esto sin perjuicio que podáis utilizar cualquier otro recurso que consideréis procedente en derecho.

Todo lo anterior se ajusta a la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa, y a la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Finalmente, cabe indicar que la interposición de los recursos pertinentes no suspende la eficacia de la resolución impugnada ni interrumpe los plazos que de ello puedan derivar, excepto que la autoridad competente lo acuerde expresamente.

Se publica a continuación la normativa, de acuerdo con lo que establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local y resto de disposiciones concordantes.

El jefe de sección de urbanismo

Mateu Martínez Martínez
Maó, 22 de diciembre de 2014



NORMA TERRITORIAL TRANSITORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

La situación de la isla de Menorca, reflejada en los indicadores de evolución incluidos en el Plan Territorial Insular, requiere adoptar medidas que puedan contribuir a su reversión. En este contexto nace la Norma Territorial Transitoria, una disposición que pretende convertirse en la herramienta que orientará el planeamiento urbanístico de la isla mientras se lleve a cabo la revisión del Plan Territorial Insular.

La Norma Territorial Transitoria es una disposición normativa de carácter excepcional —sólo puede utilizarse una vez— emanada del Consejo Insular de Menorca, que desplazará la regulación de los artículos del Plan Territorial Insular que se señalen y vinculará directamente el planeamiento urbanístico de la Isla.

Dicha Norma desplazará temporalmente la aplicación de los artículos del Plan Territorial que se señalen de acuerdo con la habilitación legal contenida en la disposición adicional novena de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible, en la redacción dada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, que modifica la anterior.

Es decir, esta Norma introduce un régimen transitorio mediante desarrollo reglamentario, aunque con contenidos de plan territorial insular, necesarios para reorientar su ejecución y conseguir sus objetivos, unos objetivos plenamente alineados con la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, que en su artículo 1 fija como fines fundamentales de la ordenación territorial la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, la consecución de una estructura espacial adecuada que permita conseguir un desarrollo socio-económico compatible con la utilización racional de los recursos naturales, y la protección y mejora del medio ambiente.

El artículo 2 del Plan Territorial Insular asume como propios dichos objetivos e incide en la promoción de la integración y la cohesión sociales, mediante la creación de vivienda asequible y la localización y el desarrollo de actividades económicas de interés general y de equipamientos públicos e infraestructuras; así como en la utilización equilibrada de espacios naturales, rurales y urbanos, el control de la movilidad y el tráfico rodado, la preservación de los recursos y la prevención de los riesgos.

Así pues, la Norma Territorial Transitoria introduce cambios para conseguir dichos objetivos, razón por la cual busca fórmulas que puedan contribuir a la promoción de actividades y productos más adecuados a la coyuntura actual, además de posibilitar la adaptación de la normativa insular a diferentes modificaciones legislativas.

En su redacción, ha prevalecido la voluntad del Consejo Insular de Menorca de no alterar los valores sociales, económicos, paisajísticos y naturales de la isla, unos valores que fueron determinantes para conseguir su reconocimiento como Reserva de la Biosfera; pero sí de introducir cambios que posibiliten que la economía de Menorca mejore, con idéntico respeto al territorio y a los valores mencionados, en el marco legislativo armónico e integrado en la realidad interadministrativa autonómica.

En este contexto, y con la voluntad de contribuir al desarrollo sostenible de la isla de Menorca al cual se orienta la declaración de reserva de la biosfera, se ha redactado la Norma Territorial Transitoria. Dicha Norma mantiene restricciones de usos con respecto al suelo rústico, aunque éstos se flexibilizan para estimular el crecimiento socio-económico, garantizando la sostenibilidad ambiental, mientras se introducen mejoras para impulsar los diferentes sectores económicos, como el agrícola, el ganadero, el turístico o el de la construcción.



Indicadores básicos

El artículo 10 del Plan Territorial Insular prevé el establecimiento de un sistema de indicadores de evolución de su proceso de desarrollo, ejecución y cumplimiento para poner de manifiesto el grado de cumplimiento de los principios, criterios, objetivos y determinaciones en los que se inspira e identificar las consecuencias ambientales, sociales y culturales de su ejecución.

El mismo PTI señala como indicadores básicos:

1. Indicadores socio-económicos para medir las tendencias demográficas, sociales y económicas que afecten a las pautas de producción y consumo

a) Indicadores demográficos:

- Tasa de crecimiento de la población
- Tasa de migración neta
- Densidades de población

b) Indicadores económicos:

- PIB local
- Densidad sectorial
- Número de nuevas pequeñas empresas con dos años de actividad
- Actividades innovadoras
- Precio del suelo

c) Indicadores sociales:

- Tasa de paro
- Tasa de precariedad laboral
- Relación entre el precio medio de la vivienda y el ingreso familiar medio
- Número de viviendas vacías
- Tiempo medio de desplazamiento laboral
- Tiempo perdido en congestión de tráfico
- Tasa de utilización del transporte colectivo
- Superficie de dotaciones públicas por habitante
- Número de viviendas sociales construidas

2. Indicadores ambientales

a) Indicadores de estado o calidad ambiental para determinar la calidad y la cantidad de fenómenos físicos, químicos y biológicos en el ambiente:

- Superficie de suelo ocupada por asentamientos urbanos, rurales y turísticos



- Variación de la superficie cultivada
- Variación de la superficie cubierta de bosque
- Superficie de suelos contaminados
- Calidad de los recursos hídricos

b) Indicadores de presión ambiental, relativos a la emisión de sustancias o al uso de los recursos que afecten a las condiciones ambientales:

- Superficie de los cambios de uso del suelo
- Consumo doméstico de agua por habitante
- Consumo industrial de agua por ocupación
- Consumo de energía
- Generación de residuos sólidos industriales
- Generación de residuos domésticos

c) Indicadores de rendimiento o respuesta para describir la acción social orientada a prevenir, controlar, mitigar y adaptar los cambios en el medio ambiente mediante políticas particulares, tanto a nivel insular como municipal:

- Porcentaje de suelo protegido sobre la superficie insular y municipal
- Porcentaje de agua depurada reutilizada
- Tasa de reciclaje y reutilización de residuos sólidos
- Superficie de parques y zonas verdes urbanas
- Número de edificios rehabilitados

El análisis de dichos indicadores se ha elaborado a partir de un informe de 2012 del Observatorio Socio-ambiental de Menorca (OBSAM) dependiente del Instituto Menorquín de Estudios, y nos permiten una aproximación a la evolución económica y social de la isla en los últimos años.

Evolución económica y social

La evolución económica y social de Menorca ha condicionado el proceso de desarrollo, ejecución y cumplimiento del Plan Territorial Insular. El periodo 2000-2011 se ha visto condicionado por el impacto de una grave recesión económica cuyos efectos se evidenciaron en el conjunto de la sociedad menorquina a partir de 2008. Ese mismo año comenzaron a moderarse las tasas de crecimiento y las entradas netas de inmigrantes.

Como resultado de esta evolución, la población en edad de trabajar en Menorca ha registrado un ligero, aunque continuado, descenso desde mediados de 2009 y se ha producido un estancamiento de la tasa de actividad, un hecho que se ha visto agravado con el comportamiento de la productividad del archipiélago y que ha tenido su reflejo en las condiciones de vida en Menorca.

El análisis del indicador PIB per cápita evidencia el deterioro de la calidad de vida de la sociedad menorquina durante la primera década del nuevo milenio. De hecho, Menorca ha sido la isla del archipiélago balear que, incluso en la etapa de bonanza previa al estallido de la crisis, protagonizó una senda de crecimiento de la economía más contenida, además de ser la isla que ha acusado de forma más patente el efecto de la recesión económica. Uno de los factores clave para entender la debilidad del patrón de crecimiento menorquín lo encontramos en su productividad, caracterizada por su comportamiento contracíclico, ya que se ha reducido en el periodo 2000-2007 y ha aumentado a partir del estallido de la crisis. Dicho comportamiento se explica en buena parte por el mercado laboral isleño.

De la evaluación de la producción por sectores durante los años 2000-2011, se extrae que la estructura productiva menorquina se ha caracterizado por un mayor equilibrio entre los distintos sectores productivos respecto al conjunto del archipiélago balear.

El tejido empresarial menorquín mostraba signos de un dinamismo muy débil en los años previos al estallido de la crisis, y su inicio supuso un punto de inflexión, ya que desde entonces hasta la actualidad se observa un deterioro en el número de empresas operativas en Menorca. La crisis ha implicado la degradación del tejido empresarial de la isla, siendo el de la construcción el sector productivo más directamente afectado.

El estudio del mercado laboral pone de manifiesto las debilidades del modelo sobre el que se ha asentado la actividad productiva de Menorca, hasta el punto de que es el único territorio del archipiélago que concluye la primera década del nuevo milenio mostrando una incapacidad manifiesta para crear puestos de trabajo y, al mismo tiempo, reincidiendo en el ritmo de destrucción de empleo. Ello ha conducido a un incremento muy destacado de la tasa de paro, siendo especialmente preocupante el aumento de los parados de larga duración.

La evolución del capital humano en las Islas Baleares y en Menorca en el periodo 2003-2012 está correlacionada con el mal comportamiento de la productividad del archipiélago. De hecho, el progreso tecnológico ha contribuido negativamente en la productividad y muy escasamente en el capital humano, la más baja de todas las regiones españolas. El principal problema al que se enfrenta la economía menorquina está relacionado con el menor crecimiento de la productividad del trabajo, tendencia negativa que se agrava por la insuficiencia de capital humano cualificado.

Finalmente, en términos de I + D + I, la evolución en las Baleares se ha caracterizado por un retroceso en la intensidad innovadora, en el número de empresas con innovación tecnológica y en el gasto en innovación tecnológica desde el inicio de la crisis.

En cuanto a los indicadores turísticos de las Islas Baleares, éstos han experimentado una mejora en los años 2011 y 2012, con una ligera recuperación respecto de años anteriores, en los que la coyuntura económica provocó en las Islas un crecimiento turístico negativo. Durante este periodo, en Menorca, el crecimiento positivo ha sido muy moderado comparado con el resto del archipiélago.

Así, el análisis de la oferta turística en Menorca muestra que la capacidad de alojamiento en términos de establecimientos permanece más o menos estable desde 2007, mientras que el número de plazas disponibles en el conjunto del archipiélago y en Menorca seguía una tendencia creciente desde 2001 a 2007. Un estudio más detallado de la evolución de la oferta de plazas por tipo de establecimiento y categoría en Menorca durante el periodo 2001-2011, permite afirmar que ha aumentado considerablemente la oferta de plazas en hotel rural, agroturismo, turismo de interior, camping turístico, hotel apartamento y en hoteles de categoría de cuatro y cinco estrellas.

Por otra parte, en Menorca ha decrecido la oferta de plazas en hostel, hostel residencia, casa de huéspedes y hoteles de una, dos y tres estrellas. El crecimiento de plazas en categoría de hoteles de cinco estrellas, en Menorca, ha sido muy superior al del conjunto del archipiélago. Esta evolución en cuanto a la oferta de plazas y a los tipos de establecimientos se vincula en cierto modo al modelo que introdujo el Plan Territorial Insular.

En este sentido, no podemos obviar que el PTI se redactó en un periodo de bonanza económica muy diferente de lo acontecido a partir de 2008. El contexto de crisis actual requiere el diseño, la implementación y el impulso de medidas que puedan contribuir al desarrollo sostenible de la isla, un desarrollo que debería conjugar políticas que favorezcan el impulso del crecimiento económico y las políticas activas de empleo, la internacionalización del tejido empresarial, la implantación de una estrategia educativa ambiciosa y el apoyo al espíritu emprendedor e innovador.

Todas estas políticas no exceden, obviamente, las competencias otorgadas al Departamento de Ordenación del Territorio. Por tanto, es voluntad del Consejo Insular de Menorca aprovechar dichas competencias para introducir cambios que, sin suponer una alteración en los valores sociales, paisajísticos y naturales de la Isla, puedan contribuir a mejorar su tejido económico. La Norma Territorial Transitoria es la expresión normativa de dicha voluntad.



2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha mencionado, la Norma Territorial Transitoria es la expresión normativa de la voluntad del Consejo Insular de Menorca de establecer una serie de medidas que contribuyan al desarrollo sostenible de Menorca.

El Estatuto de autonomía y la Ley 2/2001, de 7 de marzo, atribuyen a los consejos insulares de Mallorca, de Menorca y de Ibiza y Formentera, con el carácter de propias, y en el marco de lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial, entre otras, las competencias relativas a la elaboración y aprobación de los planes territoriales insulares, así como las relativas a la elaboración y la aprobación de las normas territoriales cautelares que hayan de preceder la formulación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación territorial que corresponde aprobar a los consejos insulares. La disposición adicional novena de la Ley 7/2012, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo (BOIB 81 de 6-6-2013), establece:

1. De forma excepcional, se faculta al Consejo Insular de Menorca para que pueda aprobar una norma territorial transitoria que desplace la regulación del Plan Territorial Insular y vincule al planeamiento urbanístico de la isla. Esta norma se tiene que tramitar de acuerdo con el procedimiento previsto en esta disposición y permanecerá vigente hasta que se apruebe definitivamente la modificación del Plan Territorial Insular de Menorca.

2. El contenido de la norma será el propio del plan territorial y se sujetará a lo que se determina en las Directrices de Ordenación Territorial y en los planes directores sectoriales de competencia del Gobierno de las Illes Balears. De forma específica, la norma, entre otros contenidos, podrá:

- a) Fijar una ordenación propia del plan territorial insular de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 14/2000, de ordenación territorial.
- b) Suspender la vigencia de determinaciones del plan territorial insular que se consideren incompatibles con la ordenación que fije.
- c) Legitimar la ejecución de actuaciones, con los condicionantes que se prevean, siempre que se ordenen de forma detallada en la misma norma territorial transitoria, sin que sea necesario incorporarlas al planeamiento urbanístico. En todo caso, dicha legitimación no exime al promotor de la obligación de obtener las autorizaciones administrativas pertinentes, incluida la tramitación ambiental que corresponda de acuerdo con la legislación vigente.

3. El procedimiento para aprobar la norma territorial transitoria será el siguiente:

- a) La aprobación inicial corresponde al mismo órgano que sea competente para aprobar inicialmente el Plan Territorial Insular de Menorca.
- b) Con la aprobación inicial se abrirá un plazo de información pública no inferior a veinte días para formular alegaciones, por lo que se publicaran los correspondientes anuncios en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares* y en uno de los diarios de mayor circulación de la isla. Al mismo tiempo, se solicitará un informe a los ayuntamientos de Menorca y el Gobierno de las Illes Balears. El informe será emitido en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá favorable.
- c) Una vez estudiados las alegaciones y los informes emitidos, el mismo órgano que aprobó inicialmente la norma territorial transitoria la aprobará definitivamente en el plazo máximo de seis meses, a contar desde la finalización del plazo para alegaciones e informes, transcurrido el cual todos los actos de tramitación quedarán sin efecto.

4. La aprobación inicial de la norma territorial transitoria implica la suspensión del otorgamiento de licencias y autorizaciones para todas aquellas actuaciones que no se ajusten a sus determinaciones.

5. La tramitación de la norma territorial transitoria se someterá al trámite de evaluación ambiental previsto en el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

El Consejo Insular de Menorca, conforme a la disposición adicional novena, ha elaborado esta Norma Territorial Transitoria que, por su contenido de ordenación territorial propio de un plan territorial insular, vincula a los instrumentos de planeamiento municipal, y lo hace, como determina el artículo 15 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación del Territorio de las Islas Baleares, «en



todos aquellos aspectos en los que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal».

En la elaboración de la Norma Territorial Transitoria se han tenido en consideración los argumentos y las necesidades de los municipios, cuya participación está garantizada a lo largo de toda su tramitación. Además, se ha reconducido al ámbito municipal la articulación de algunas de las medidas diseñadas para contribuir al desarrollo sostenible, razones por las cuales se entiende que este instrumento logra equilibrar los intereses públicos supramunicipales con la necesaria autonomía municipal.

A este desarrollo sostenible se refiere la Exposición de Motivos del Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, cuando dice que «...hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada...».

Además de las referencias al modelo de ciudad, la citada Exposición de Motivos vincula dicho desarrollo sostenible al tratamiento del suelo rural. Así, afirma que «El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales...».

Este espíritu implica la subordinación del planeamiento urbanístico a la planificación medioambiental y territorial, de la cual serían ejemplo las limitaciones y prohibiciones de desarrollo urbano previstas en la legislación de aguas o de costas, o la vinculación de la planificación urbanística a los instrumentos de protección de los espacios naturales o de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, o bien a las normas de protección de elementos concretos del medio ambiente.

Para recoger todas estas consideraciones, la redacción de la Norma Territorial Transitoria ha tenido en cuenta, entre otros, el trabajo realizado en los últimos dos años y medio relativa al análisis de los indicadores del PTI y los estudios sobre usos actuales y necesarios para favorecer la economía, sobre las posibilidades de actividades complementarias en el sector primario o sobre el modelo territorial turístico.

El resultado es una Norma Territorial Transitoria con la que se pretende fijar una ordenación territorial propia y ajustada a las Directrices de Ordenación Territorial, que desplaza la vigencia de las determinaciones del Plan Territorial Insular consideradas incompatibles con dicha ordenación; además de homogeneizar criterios de ordenación, aumentar la seguridad jurídica e introducir medidas que favorezcan el desarrollo sostenible de la Isla. Los principales cambios que se introducen en la ordenación vigente se justifican a continuación.

Equipamientos comerciales, movilidad y servicios públicos

En cuanto al equipamiento comercial, las Directrices Comunitarias - Bolkestein, especialmente sus correspondientes adaptaciones normativas al ordenamiento jurídico español, como la Ley 11/2001 de Ordenación de la Actividad Comercial de las Islas Baleares y la jurisprudencia emanada de los tribunales a raíz de los litigios presentados por la aplicación de este corpus legislativo, han implicado la desaparición de todo tipo de restricciones que puedan entorpecer la libre circulación de mercancías. En este sentido, se consagra una especie de neutralidad con respecto a los diferentes modelos comerciales y desaparecen exclusiones contrarias a dichas neutralidades. Asimismo, se introduce una referencia explícita respecto al fomento de actividades de tipo ferial, a las que reconoce una potencialidad futura para el desarrollo socio-económico de la isla.

Por lo que se refiere a la red viaria, la Norma prima la seguridad, además de reforzar los planes directores sectoriales de carreteras como instrumentos de referencia para la planificación y la ordenación de estas infraestructuras. Por sus valores históricos, se incorporan a la cartografía los trazados del Camí Reial del Nord y del Camí d'En Kane.

En relación con los estacionamientos situados en suelo rústico, se incorpora en la Norma Territorial Transitoria un artículo que remite su ordenación a un plan especial. Esta previsión de que el Consejo Insular redacte un plan especial de estacionamientos viene motivada por la desregulación existente hoy en día en la Isla en dicha materia, lo que provoca, sobretudo en temporada turística alta, un gran



descontrol en el estacionamiento de vehículos en las zonas costeras, en el acceso al patrimonio cultural, el acceso al camino de caballos y a la red de caminos rurales descontrol que es incompatible con los valores naturales y paisajísticos de la isla.

Asimismo, la Norma también remite la planificación y la ordenación en materia de residuos a los planes directores sectoriales correspondientes, de modo que desaparecen en la redacción vigente del PTI las limitaciones en el número de centros de tratamiento y en el uso de canteras para explotación. Para fomentar la reutilización de recursos, necesidad íntimamente ligada a su condición de reserva de la biosfera, la Norma incorpora la posibilidad de utilizar los lodos de las depuradoras en el sector agrario, exceptuando en el ámbito del PORN de la albufera des Grau.

Suelo urbano y urbanizable

En la ordenación del suelo urbanizable, para conseguir un sistema más homogéneo y estandarizante que pueda contribuir al crecimiento armónico en los diferentes municipios de la Isla, se flexibilizan tanto los requisitos de continuidad como el incremento del número de plantas de los edificios, determinación esta última que tiene carácter excepcional. Se suprimen también las reservas mínimas que prevé el Plan Territorial Insular para vivienda protegida dado que esta materia ya se regula en la legislación básica estatal y autonómica.

Crecimiento residencial y turístico

Los crecimientos que introduce la Norma Territorial Transitoria en materia de crecimiento residencial y turístico implican una flexibilización del planeamiento y la eliminación de limitaciones territoriales y temporales existentes para que puedan crecer los núcleos tradicionales y determinadas zonas turísticas.

El PTI limita el crecimiento residencial exclusivamente a los diez núcleos principales de la isla (Maó, Sant Climent, Es Castell, Sant Lluís, Alaior, Es Mercadal, Fornells, Es Migjorn Gran, Ferreries y Ciutadella). Ahora, con la Norma, este crecimiento será posible en todos los núcleos de la Isla —tanto núcleos tradicionales como zonas turísticas— en los que se delimiten áreas de transición. Cabe remarcar que la Norma Territorial Transitoria no tiene por objeto modificar el techo de crecimiento máximo insular ni la distribución por municipios que fija el artículo 39 del PTI. Lo que sí hace la Norma es eliminar la limitación existente en la programación temporal del proceso de edificación y uso del suelo fijada en el artículo 40 y siguientes del PTI.

Este establecía la programación mediante dos mecanismos en relación al crecimiento: la distribución del crecimiento hotelero en un máximo de 600 plazas anuales -prorrateado el primer año para uso hotelero- y el mecanismo de la previa asignación de plazas. Durante la vigencia del PTI, la bolsa de plazas no se agotó en ninguno de los dos años, según los datos facilitados por el Departamento de Turismo en 2003 se concedieron 185 plazas de un total de 376, en 2004 180 plazas, en 2008 36, y en 2011 450 plazas. En relación al registro público de licencias otorgadas y las plazas de alojamiento que los ayuntamientos tienen que llevar a cabo no se realizó, por lo que la realidad ha demostrado que este mecanismo es innecesario.

En cuanto en las áreas de transición, siguiendo las determinaciones de las DOT, que fijan que en todos los suelos urbanos y urbanizables se debe delimitar una área de transición de entre 100 y 500 metros, premisa que incumplía el PTI, la Norma dispone lo siguiente:

- En los diez núcleos tradicionales principales mencionados anteriormente, donde el suelo urbano y urbanizable no linde con suelo rústico protegido, se fija una área de transición de 400 m.
- En el resto de núcleos tradicionales que se relacionan en el artículo 13.3 de la Norma, donde el suelo urbano o urbanizable no linde con suelo rústico protegido, se fija una área de transición de 100 m.
- En las zonas turísticas, donde el suelo urbano y urbanizable no linde con suelo rústico protegido, también se fija una área de transición de 100 m.

Las funciones de tales áreas de transición, como se fija en el articulado de la Norma, son permitir el crecimiento de dichos núcleos en el futuro y armonizar las clases de suelos.

Cabe señalar, asimismo, que estos cambios, además de responder a un simple motivo de cumplimiento de normativa autonómica, vienen motivados por las necesidades poblacionales, económicas y sociales reales y por la utilización sostenible del territorio y de los recursos naturales, siendo en todo caso los municipios los que decidan, en ejecución de su planeamiento urbanístico, el crecimiento de



dichos núcleos en el futuro.

Asimismo, a petición de los municipios correspondientes y con el objetivo de adecuar la normativa territorial a la realidad social, se han incluido, equiparados a los núcleos tradicionales, Sant Antoni, Cala Llonga.

Zonas turísticas

La voluntad de adecuar la normativa territorial a la realidad física motiva uno de los primeros cambios en este apartado, que no es otro que la introducción de los sectores y polígonos de Son Remei, Torret de Baix, Canutells SUP-7 y Los Delfines (Torre del Ram) en la relación de las zonas turísticas.

Por otra parte, también es voluntad de la Norma Territorial Transitoria cumplir la Ley 8/2012 del Turismo de las Islas Baleares que, en su disposición final cuarta, dispone que en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor la Ley, los consejos insulares deberán iniciar la tramitación para adaptar sus respectivos planes territoriales insulares a las disposiciones de la mencionada ley. Este imperativo normativo y el objetivo de estimular el crecimiento turístico se traduce en la desaparición de las limitaciones y en la flexibilización de las determinaciones fijadas en la normativa del PTI vigente, en la ampliación de la tipología de las edificaciones para los usos residenciales en las zonas turísticas (se permitirá el uso residencial unifamiliar y plurifamiliar en dichos ámbitos) y en la ampliación de las modalidades de establecimientos turísticos, según las previsiones de la legislación sectorial turística.

Asimismo, la Norma modifica los supuestos que no computarán a efectos del número máximo de plazas de alojamiento turísticas que fija el artículo 40 del PTI, incorpora los supuestos fijados la Ley 8/2012 y elimina, en el supuesto de las plazas que resulten de la conversión de apartamentos en establecimientos hoteleros o en hoteles apartamentos, la necesidad de reducir el 30% de plazas existentes cuando no se cumpla la ratio turística.

Con todos estos cambios se reconoce la realidad existente en la isla de Menorca y se apuesta por principios y criterios de calidad y modernización de las edificaciones en lugar de criterios de construcción o superficies. Así pues, la Norma Territorial Transitoria pretende, en primer lugar, permitir la realización de todas las actuaciones urbanísticas legalmente permitidas tanto por los planeamientos como por la normativa turística sectorial, y en segundo lugar permitir que estos establecimientos puedan inscribirse en los registros insular y general de empresas, establecimientos y actividades turísticas con la aplicación de una serie de requisitos y criterios en interés de la calidad y el servicio al usuario turístico.

Suelo rústico

Una de las principales novedades de la Norma territorial transitoria proviene de la disposición adicional decimonovena de Ley 8/2012 del Turismo de las Islas Baleares, que introduce la posibilidad de impulsar grandes equipamientos deportivos, recreativos, culturales y otros con la correspondiente oferta complementaria, con la declaración previa de interés general.

Es voluntad del Consejo Insular de Menorca contribuir al desarrollo de un producto turístico capaz de posicionar a Menorca en un segmento diferenciado y altamente rentable mediante la implantación de grandes equipamientos, implantación que estará condicionada a la obtención de una declaración de interés general que determinará las características y requisitos de dichos equipamientos, condiciones que se deberán incorporar a la licencia.

La Norma Territorial Transitoria aborda este tipo de establecimientos en sus artículos 8 y 35, apartados 9 y 6 respectivamente. La lectura combinada de ambos preceptos permite construir un marco jurídico que garantice la protección del territorio y las perspectivas legítimas de propietarios y promotores en cuanto a la presentación y el recorrido administrativo de sus propuestas.

Con carácter previo, es preciso señalar que la Norma Territorial Transitoria introduce dos especificaciones respecto a la ley autonómica. La primera de ellas responde de manera fehaciente a la voluntad de preservar el modelo territorial de la Isla y se manifiesta en una primera restricción relativa a la prohibición en áreas naturales de alto nivel de protección (AANP) de implantar grandes equipamientos y una segunda restricción referente a los campos de golf y a su oferta complementaria: la implantación de ambos estará prohibida en suelo rústico protegido, de manera que sólo se podrán implantar en



suelo rústico común y en las áreas de interés paisajístico (AIP) y en las áreas de prevención de riesgos (APR) incluidas en una de las categorías anteriores.

Con esta previsión —no incluida en la legislación autonómica— se neutraliza la posibilidad de construir campos de golf en las áreas naturales de alto nivel de protección (AANP), en las áreas naturales de especial interés (ANEI), en las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), en las áreas de protección territorial (APT) y en las áreas naturales de interés territorial (ANIT).

La segunda especificación es fruto del esfuerzo para delimitar la discrecionalidad administrativa con el objetivo de conseguir mayor seguridad jurídica y se proyecta en la intención de concretar conceptos indeterminados como los de *gran equipamiento*, *contribución a la desestacionalización* y *oferta complementaria*. Se trata de introducir una parte reglada a la discrecionalidad para incrementar la seguridad jurídica y la necesaria previsibilidad de la actuación administrativa.

En cuanto al concepto de *gran equipamiento*, la Norma Territorial Transitoria exige que para obtener la declaración de interés general se debe justificar por qué se considera que el equipamiento tiene la característica de "grande"; es decir, si es grande por su superficie, por la relevancia, por el consumo de recursos naturales, por su capacidad desestacionalizadora, por la creación o potenciación de un nuevo mercado turístico, etcétera.

En relación con la *desestacionalización*, se pide que quede acreditada, justificada y apreciada de manera expresa para obtener la declaración de interés general. En este punto, se da una relevancia especial al Departamento de Turismo del Consejo, al cual corresponde la apreciación del potencial desestacionalizador del equipamiento y de su oferta complementaria.

En este sentido, otorga a dicho Departamento la facultad de detallar qué se entiende por desestacionalización en cada momento a través del instrumento que se considere oportuno (informe, instrucción, reglamento). Se opta porque esta conceptualización quede fuera de la Norma Territorial Transitoria y del Plan Territorial Insular dado su carácter cambiante, que desaconseja que no quede vinculada a instrumentos de ordenación territorial, que, por su vocación de permanencia, tienen un procedimiento de modificación más riguroso.

Por lo tanto, la colaboración del Departamento de Turismo es clave en el momento de fijar este concepto, aunque la NTT ya propone un criterio objetivo en cuanto al potencial desestacionalizador de la oferta complementaria de alojamiento de estos equipamientos: un número mínimo de meses al año durante los cuales esta oferta debería estar abierta al público, cuya fijación correspondería también al Departamento de Turismo.

Finalmente, se pide que se acredite adecuada y suficientemente que la *oferta complementaria* tiene realmente este carácter, para lo cual se apunta que el gran equipamiento tenga absoluta prioridad en el planteamiento del proyecto.

El criterio del número máximo de plazas fijado, que es igual al previsto por la disposición adicional decimonovena de la Ley del Turismo —establecimiento de turismo rural o establecimiento turístico de un mínimo de cinco estrellas con un número máximo de 200 plazas— se complementa con unas especificaciones que permiten reducir la discrecionalidad en la apreciación de la adecuada integración en el entorno que exige la ley autonómica.

Además, de acuerdo aún con el criterio de protección ambiental y del territorio, la Norma prohíbe la oferta complementaria de nueva construcción (establecimiento hotelero de como mínimo cinco estrellas) en suelo calificado como suelo rústico protegido en las categorías de Área de Alto Nivel de Protección (AANP), Área Natural de Especial Interés (ANEI) y Área Natural de Interés Territorial (ANIT) que tengan valores ambientales de ANEI, a excepción de que se demuestre, en las dos últimas categorías, que el suelo donde se quiere ubicar ya se encuentra transformado por la presencia humana con carácter residencial y que actualmente éste está en desuso, sin que en ningún caso se pueda entender a este efecto la mera existencia de una casa de predio. En la disposición adicional sexta de la NTT especifica la prohibición de ubicar establecimientos de oferta complementaria contemplada en el artículo 8.4 de esta norma se extiende a las áreas naturales de interés territorial (ANIT) con valores ambientales propios de las áreas naturales de especial interés (ANEI) y que se delimitan en el plano de ordenación correspondiente. ANIT con valores ambientales de ANEI no es una nueva categoría de suelo rústico protegido, por lo que no está definido en el artículo 18 o en la matriz de suelo rústico, sino que a partir de un análisis ambiental y definición de equivalencias de ordenación territorial de las ANIT, se han seleccionado aquellas con valor de ANEI para evitar esa ubicación.



Señaladas estas premisas, la Norma Territorial Transitoria distingue claramente los requisitos para la implantación de los grandes equipamientos de los de su oferta complementaria (instalaciones y equipamientos), además de incidir en el carácter reglado de parte de la declaración de interés general de la que dependen estos proyectos.

Para evitar la proliferación de edificaciones al amparo de la figura del gran equipamiento o el uso inadecuado de ésta para la implantación de campos de golf y otros equipamientos deportivos, recreativos, culturales y otros, se establece la obligatoriedad de ejecutar el proyecto en dos etapas. La primera de ellas correspondería a las obras propias del equipamiento desestacionalizador, de las instalaciones directamente vinculadas a la actividad, las conexiones viarias y las edificaciones anexas al equipamiento.

La segunda comprendería las obras de la oferta complementaria de alojamiento, en su caso, y sólo podrán comenzar cuando se acredite ante el Ayuntamiento correspondiente que las obras de la primera etapa han finalizado. La ejecución de estas obras viene condicionada por el cumplimiento de un completo catálogo de condiciones y la obligación de acreditar técnicamente y mediante maquetas el mínimo o nulo impacto paisajístico, especialmente, en la línea de costa.

Estas condiciones, así como las que queden fijadas en la declaración de interés general, deben mantenerse, como se ha mencionado, a lo largo de toda la vida del equipamiento. La condicionalidad se proyecta también en cuanto al cese de la actividad, que implicará automáticamente la finalización de la oferta complementaria, una previsión que se refuerza con la obligación de interrumpir el suministro de agua y electricidad a las instalaciones.

En cuanto a los equipamientos sin construcciones, se permiten en la Norma Territorial Transitoria, condicionados, en todas las categorías, excepto en áreas naturales de alto nivel de protección (AANP), donde es un uso prohibido (salvo actividades derivadas de las concesiones y autorizaciones de temporada en el litoral, incluidos los aparcamientos ligados a estas actividades).

Por lo que se refiere al resto de equipamientos, no estarán permitidos en áreas de alto nivel de protección (AANP), en áreas naturales de especial interés (ANEI) y en áreas naturales de interés territorial (ANIT), y en áreas de protección territorial (APT) mientras que en el resto de categorías el uso estará condicionado

La Norma Territorial Transitoria trata asimismo el régimen de usos en suelo rústico. Con carácter general, el hecho de que la prohibición de usos implique que se mantengan los ya existentes y que se posibiliten actuaciones de recuperación y mejora es un reflejo del objetivo perseguido por la NTT de favorecer el crecimiento, lo que pasa por no perjudicar a los actuales y legítimos usuarios del suelo y por no poner excesivos obstáculos a los que quieran emprender actividades que puedan estimular la economía, como las que tiendan a mantener o mejorar las edificaciones e instalaciones realizadas sin infringir la normativa vigente.

Con el objetivo de revertir los indicativos económicos negativos y favorecer la situación de los diferentes sectores productivos, entre ellos el agrario, la Norma Territorial Transitoria incorpora expresamente la previsión del artículo 21.9 de la Ley de Directrices de Ordenación Territorial, la cual facilita que la iniciativa privada pueda redactar proyectos de modernización de las explotaciones agrarias. Estos proyectos deberán desarrollarse de acuerdo con la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias y con las previsiones previstas en la misma Norma Territorial Transitoria.

Además, la Norma Territorial Transitoria incorpora la posibilidad de autorizar edificaciones agrícolas de nueva planta en todas las categorías de suelo rústico, excepto en las áreas naturales de alto nivel de protección. Esta posibilidad permitirá implantar nuevas explotaciones agrarias y aumentar la viabilidad de las ya existentes. Asimismo, estas edificaciones también se podrán autorizar si son necesarias para el aprovechamiento forestal, siempre que no afecten ejemplares arbóreos maduros y se sitúen en zonas libres de vegetación arbórea.

En cuanto al sector primario, con el objetivo de dinamizarlo, se amplía el catálogo de regadíos permitidos, aunque en el marco del espíritu de Menorca Reserva de la Biosfera se insiste en la incorporación de mejoras tecnológicas que los hagan más eficientes y sostenibles y contribuyan al ahorro energético; así como en la utilización de aguas depuradas o regeneradas en determinados casos, procedentes de una EDAR.

La Norma Territorial Transitoria también rebaja las limitaciones que el Plan Territorial Insular imponía a las actividades extensivas e intensivas del sector primario, aunque sigue recogiendo diferentes condicionantes, como utilizar especies autóctonas en caso de repoblaciones forestales o contar con un plan técnico aprobado si se quiere hacer una actividad silvícola. La Norma Territorial Transitoria



permite, en áreas de prevención de riesgos, la construcción de nuevas instalaciones y obras conservación, restauración y consolidación en las áreas de especial interés de alto nivel de protección (AANP).

Ambas previsiones se enmarcan nuevamente en la voluntad de la Norma de hacer más sostenible y viable el sector primario menorquín, una voluntad que también ha propiciado el levantamiento de las prohibiciones relativas a las actividades intensivas, admitidas por la NTT en casi todas las categorías de suelo rústico, aunque con condiciones en algunas de ellas, a excepción de las AANP, donde se mantiene la prohibición.

La posibilidad de desarrollar nuevas actividades complementarias, hasta ahora muy restringidas, persigue que las explotaciones agrarias puedan tener unos ingresos adicionales que contribuyan a conseguir que el campo menorquín sea más sostenible y económicamente viable.

El objetivo de facilitar la implementación de un modelo económico diversificado se proyecta también en el sector secundario de manera similar a como se hace en el primario. Así pues, la Norma Territorial Transitoria rebaja las limitaciones que el PTI imponía a dichas actividades industriales de transformación agraria, aunque las condiciona, manteniendo su prohibición para las áreas naturales de alto nivel de protección.

En cuanto al resto de actividades industriales, se prohíbe en todas las categorías de suelo rústico.

Por lo que se refiere a actividades extractivas, la Norma Territorial Transitoria, consciente del impacto que éstas pueden tener sobre el entorno, las vincula al instrumento de ordenación sectorial correspondiente, con lo que se planificará el sector de una manera equilibrada y sostenible.

En relación con las infraestructuras, la apertura de los usos que contempla la Norma Territorial Transitoria viene justificada por la necesidad de facilitar que los predios que aún no tienen una red de suministro eléctrico adecuada puedan tenerla y adaptarse de este modo a las exigencias de la vida moderna; así como para diversificar la actividad económica. Esta apertura viene compensada por las condiciones que se determinarán en según que casos y por la garantía de la tramitación de los expedientes correspondientes.

La diversificación económica, necesaria para el desarrollo sostenible de Menorca, será el resultado del agregado de diferentes actividades o no será una realidad. También se proyecta en la posibilidad de promover actividades de protección y educación ambiental.

Otra novedad se relaciona con el uso de la vivienda unifamiliar aislada. Aunque se mantiene la prohibición de nuevas construcciones en suelo rústico para uso de vivienda, se facilita que a las ya existentes se les pueda dar este uso. Las reformas en dichas edificaciones con usos diferentes y las actuaciones permitidas en las edificaciones que hayan quedado en situación de disconformidad pueden ser una vía de generación de riqueza al estimular al sector de la construcción, además de contribuir a adecuar la realidad física y jurídica a las necesidades de los propietarios. Esta adecuación no generará más impacto, sino que puede ayudar a reducir el que se haya producido debido al deterioro por desuso de edificaciones existentes, entre otros extremos porque queda condicionada al informe previo de Medio Ambiente.

Edificaciones, construcciones e instalaciones

Con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica, se establecen una serie de condiciones que deberán cumplir las edificaciones con respecto a la superficie, la altura y las separaciones. Este objetivo, combinado con la necesidad de hacer atractivo el hecho de vivir y promover actividades en el campo menorquín —uno de nuestros principales atractivos turísticos—, ha motivado la homogeneización en la regulación de la construcción de piscinas, hasta ahora dispersa en los planeamientos urbanísticos municipales.

Esta construcción está prohibida en áreas de alto nivel de protección (AANP) y en el resto de categorías está condicionada a la existencia de construcciones o edificaciones de uso residencial, a una única piscina por vivienda, a la obligación de computar su superficie dentro de la máxima construible por parcela (cuatro por ciento de la superficie de la parcela) y de no generar roturas ni terraplenes



superiores a 1,5 metros.

La Norma Territorial Transitoria tiene la intención de hacer más "aprovechable" el campo que tenemos en la actualidad, no sólo en el sentido de convertirlo en espacio privilegiado de actividades económicas sostenibles, sino también en espacio residencial compatible con estas actividades y con la necesaria conservación del paisaje menorquín. Ello implica flexibilizar un poco las condiciones para poder acometer obras de ampliación, reconstrucción, reforma y rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes. Esta flexibilización no significa en ningún caso que se pueda perjudicar a valores arquitectónicos existentes, que deberán ser preservados, lo que condiciona a los proyectos de mejora que se puedan plantear.

La intención antes mencionada, y la convicción de que el sector de la construcción puede verse favorecido por estas medidas, también se proyecta en la posibilidad de ampliar las viviendas con edificaciones y construcciones anexas (boyeras, antiguos almacenes...). También se permiten ampliaciones de acuerdo con el cambio de uso de las edificaciones y construcciones existentes. En cuanto a la ampliación, viene condicionada al hecho de que las edificaciones y las construcciones anexas con las que se quiera ampliar la vivienda deberán ser próximas a ésta, además de formar parte del conjunto tradicional de *ses cases* destinadas a la explotación rural de la finca.

Este condicionamiento se complementa con una serie de limitaciones temporales y constructivas. La Norma Territorial Transitoria pretende hacer más "habitables" y reavivar edificaciones que por cambios normativos o de praxis agraria han quedado en desuso; pero no en cualquier caso. Así, el cambio de uso a residencial de edificaciones existentes, sin que haya una vivienda preexistente en la finca, sólo se permitirá en el caso de edificaciones y construcciones en suelo rústico común cuya antigüedad sea anterior a 1956. Además, deberán cumplir una serie de condiciones de carácter constructivo y de infraestructuras.

Finalmente, la Norma Territorial Transitoria recoge la figura de los *asentamientos en el medio rural* introducida por la Ley 7/2012. El Consejo Insular de Menorca debe hacer frente a la situación de los núcleos rurales y apostar por su incorporación a la legalidad. El estatus actual se ha prolongado en el tiempo y, para cambiarlo, se cuenta con la colaboración de los municipios. Se establece, pues, un plazo para que los propietarios y los usuarios puedan, mediante un sistema de compensación, o los ayuntamientos por el sistema de cooperación, instar su regularización, que exigirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa.

Cartografía

Los cambios que se introducen en la cartografía son mínimos, ya que en ningún caso la Norma Territorial Transitoria tiene por objeto la modificación del modelo territorial establecido en el PTI, y responden exclusivamente a la corrección de errores y al cumplimiento de la legislación urbanística vigente.

Así pues, tenemos que, además de hacer un volcado a una cartografía actualizada (mapa topográfico a 1.5000 del año 2008, y en suelo urbanos mapa topográfico MTB a 1.1000 de 2004 del Gobierno de las Islas Baleares), se modifican una serie de determinaciones que se relacionan a continuación:

- En las áreas naturales de interés territorial (ANIT) y según los correspondientes estudios realizados, se delimitan unos ámbitos que tienen los mismos valores ambientales que las ANEI, a efectos de lo que dispone la disposición transitoria sexta de la Norma.
- Se grafían correctamente los encinares en cumplimiento del Decreto 130/2001, de 23 de noviembre.
- Se grafían correctamente los terrenos que limitan con la orilla del mar con una profundidad mínima de 100 m.
- Se grafían correctamente las APT de costas creando un área de influencia (*buffer*) a 500 m desde la orilla del mar. El PTI lo grafaba incorrectamente al contar los 500 m desde el límite de la costa y no desde la orilla del mar.
- Se grafían correctamente las APT de carreteras. Así pues, en la red primaria y secundaria se grafía una APT de 18 m, en los caminos rurales se grafía una APT de 8 m y en las rondas de cuatro carriles se grafía una APT de 25 m.
- En los núcleos tradicionales y en las zonas turísticas se grafían, donde el suelo urbano y urbanizable no linde con suelo rústico protegido, las correspondientes áreas de transición.



- En los planos de ordenación de la serie de riesgos se grafian los riesgos de incendios, de contaminación de acuíferos y de inundación que fija el Govern Balear. En relación al resto de riesgos (deslizamientos y erosión) se mantienen los del PTI.
- Las delimitaciones de los suelos urbanos y urbanizables se ajustan a las de los planeamientos municipales vigentes. La necesidad de recoger estas nuevas delimitaciones se debe a que en los años de vigencia del PTI se han producido modificaciones y revisiones del planeamiento municipal de la Isla que han modificado sus delimitaciones de suelo urbano y han clasificado nuevo suelo urbanizable. Para recoger las determinaciones municipales vigentes, se hace necesario modificar la cartografía e introducir estas nuevas delimitaciones. La NTT no tiene por objeto, en ningún caso, clasificar nuevo suelo urbano o urbanizable.

3. MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN EN LA NORMATIVA

Como ya se ha mencionado, la Norma Territorial Transitoria tiene por objeto desplazar ciertas determinaciones vigentes del PTI, fijar otras nuevas y suspender la vigencia de las que se consideran incompatibles con la nueva ordenación fijada.

A continuación, se relacionan uno a uno los artículos de la Norma y se explican, en resumen, los cambios introducidos en las determinaciones normativas vigentes del PTI.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación. Determina que la Norma establece la ordenación territorial prevista por la disposición adicional novena de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación, y adapta la regulación insular con carácter inmediato al ordenamiento jurídico balear y adaptar la regulación contenida en el PTI a la realidad socioeconómica actual de Menorca.

Artículo 2. Prevalencia sobre el planeamiento municipal. Determina el desplazamiento directo del planeamiento urbanístico municipal, sin incorporación previa a este, con excepción del apartado 3 del artículo 14 y del apartado 2 del artículo 16, que sí requerirá la previa adaptación del planeamiento municipal.

Artículo 3. Vigencia. Establece la vigencia de la Norma hasta la entrada en vigor de la revisión o modificación del Plan Territorial Insular de Menorca, y en el caso de modificación, la vigencia de las partes de la Norma no afectadas por dicha modificación.

Artículo 4. Equipamiento comercial. Desplaza y deja sin aplicabilidad el artículo 18 del PTI, a excepción de los apartados 3 y 4, que se mantienen.

Desaparece la referencia a limitar posiciones de dominio y la exclusión de uso de gran superficie comercial y establecimientos no especializados de grandes dimensiones. Determina los principios a los que se ha de ajustar la ordenación urbanística municipal en cuanto al régimen de utilización de suelo para equipamientos comerciales.

Artículo 5. Fomento de actividades de tipo ferial. Incluye mención explícita al fomento de la celebración de actividades de tipo ferial. La Norma dedica un artículo expresamente a esta actividad de fomento, que estaba recogida en el apartado 7 del artículo 18 del Plan Territorial Insular.

Artículo 6. Proyección y gestión de carreteras. Desplaza y deja sin aplicabilidad los apartados del artículo 20 del Plan Territorial Insular opuestos a las siguientes modificaciones: en el apartado 2 se señala que las determinaciones gráficas de las carreteras serán las contenidas en la cartografía de la Norma Territorial Transitoria; en el apartado 3 se hace referencia a la carretera de Es Mercadal a Fornells, que pasa a denominarse carretera Me-15 desde Es Mercadal hasta Fornells; en el apartado 6 se sustituye el redactado de la letra *h*, que queda redactado como sigue: «h) El control de la vegetación se realizará a través de medios mecánicos. En cualquier caso, se prohíbe el uso de herbicidas.

Se establece una remisión específica al plan director sectorial de carreteras para su planificación y ordenación, además de calificarse el Camí d'En Kane y el Camí Reial del Nord como sistema viario.

Se hace una referencia al Decreto 125/2004, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo



de incendio forestal, por lo que respecta al mantenimiento de la vegetación de las aceras.

Artículo 7. Gestión de residuos. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los apartados del artículo 22 del Plan Territorial Insular que se opongan a lo establecido en este artículo.

Se establece una remisión al correspondiente plan director sectorial; desaparecen el límite al número de centros de tratamiento de residuos de construcción y demolición y a que las canteras para instalaciones fuesen las “fuera de explotación”, y se añade un subapartado 4 al apartado 4 del artículo 22 del Plan Territorial Insular, con el siguiente tenor: «4.4. Utilización de los fangos de las depuradoras para el sector agrario, siempre que se cuente con la autorización previa exigible de conformidad con la normativa vigente».

No se permite dentro de todo el ámbito del PORN de la albufera de Es Grau la utilización de fangos provenientes de depuradoras del sector agrario.

Se hace referencia al Decreto 125/2004, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, por lo que respecta a los vertederos.

Artículo 8. Equipamientos deportivos, recreativos, culturales y otros que contribuyan a la desestacionalización. Desplaza y deja sin aplicabilidad las determinaciones del artículo 24 del Plan Territorial Insular que se opongan a lo dispuesto en este artículo.

En particular, desplaza las determinaciones del apartado 3, que prohibía la construcción de nuevas instalaciones deportivas que supusieran un gran consumo de territorio, y adapta la normativa insular a lo dispuesto en la disposición adicional decimonovena de la Ley 8/2012, del Turismo de las Islas Baleares.

En este sentido, la NTT permite la ubicación en suelo rústico, exceptuando en áreas de alto nivel de protección (AANP), de grandes equipamientos deportivos, recreativos, culturales o de cualquier otro uso que claramente contribuyan a la desestacionalización, entre los que se incluyen los campos de golf. Estas últimas instalaciones se limitarán a suelo rústico común y a áreas de interés paisajístico y en áreas de prevención de riesgos incluidos en una de las categorías anteriores. En el caso de áreas de prevención de riesgos, se requiere de informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

Asimismo, se permite la construcción de oferta complementaria de alojamiento en los términos previstos en la mencionada disposición, a excepción de suelos calificados como suelo rústico protegido en la categoría de Área Natural de Especial Interés (ANEI), salvo que se demuestre fehacientemente que se actúa en parcelas anteriormente transformadas por la presencia humana con carácter residencial y que actualmente estén sin uso.

No obstante esto, si el ANEI también es un espacio protegido de la Red Natura 2000 sólo se pueden autorizar estos proyectos si se demuestra de forma clara, que no tendrán repercusiones significativas o apreciables sobre los hábitats y las especies de interés comunitario del espacio protegido Red Natura 2000 donde se quiera llevar a cabo el proyecto, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

En los apartados 7 y 8 del artículo 8 se fijan los requisitos y condiciones de los grandes equipamientos y en el apartado 6 del artículo 35 se determinan las condiciones de las instalaciones y edificaciones de la oferta complementaria de alojamiento de los grandes equipamientos que claramente contribuyan a la desestacionalización. Se hace una referencia expresa al apartado 10 del artículo 8 de la NTT, a la letra e) del apartado 6 del artículo 35, donde se establecen las condiciones de la declaración de interés general.

Artículo 9. Estacionamientos en suelo rústico. Prevé la ordenación de estacionamientos en suelo rústico mediante un plan especial a redactar por el Consejo Insular de Menorca, y se desplaza y deja sin aplicabilidad el apartado 2.3.2.2 del artículo 60 del PTI. Estos se harán de manera integrada en el entorno y se dimensionarán en función de la capacidad de carga de las playas. Será el Plan especial quien establecerá y fijará el índice de m² por usuario, de forma justificada.



Artículo 10. Ordenación del suelo urbanizable. Desplaza y deja sin aplicabilidad los artículos 34.4 a, 34.5 a y 35 del Plan Territorial Insular, en cuanto se opongan al presente artículo.

Matiza los requerimientos de continuidad en el territorio para los nuevos urbanizables e introduce la posible autorización excepcional de incremento en una planta en aquellos nuevos sectores para dar coherencia al nuevo crecimiento con el existente o cuando sea necesario un crecimiento urbano más compacto que extensivo.

Desaparecen las exigencias del PTI respecto de las reservas mínimas para vivienda protegida, realizándose una remisión específica a la legislación básica estatal y autonómica de desarrollo.

Se hace referencia al Decreto 125/2004, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendios forestales y a las medidas preventivas para minimizar según el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), aprobado por Decreto 41/2005, de 22 de abril.

Artículo 11. Ordenación del suelo urbano. Desplaza y deja sin aplicabilidad el artículo 37 del PTI, en cuanto se oponga a la regulación establecida en este artículo y en el artículo anterior, y remite en lo que a planeamiento urbanístico se refiere a lo dispuesto en el artículo anterior y el 34 apartados 1, 2 y 3 del PTI.

Desaparece la posibilidad de superar la altura máxima de la edificación para obtener mayores espacios públicos, si bien ésta se podrá superar en beneficio de la integración en el entorno edificado, cuando de forma justificada y motivada esto lo pida el Pleno del ayuntamiento.

Artículo 12. Crecimiento residencial y turístico. Desplaza y deja sin aplicabilidad los artículos 38 b, 40, 41, 42, 43 y 44 del Plan Territorial insular.

Desaparecen las limitaciones relativas a que el crecimiento sólo sea posible en los diez núcleos tradicionales, correspondiendo al planeamiento municipal la distribución espacial de ese crecimiento de acuerdo a necesidades poblacionales, económicas y sociales, y a la utilización sostenible del territorio y los recursos naturales.

Se eliminan las limitaciones al crecimiento de plazas de uso hotelero, la asignación de crecimiento anual por municipios y la programación temporal del proceso de edificación. Además, a efectos de crecimiento no computan superficies destinadas a grandes equipamientos y a efectos de plazas turísticas, establecimientos de turismo rural, viviendas turísticas, turismo interior y albergues, entre otras instalaciones.

Artículo 13. Determinación de los núcleos tradicionales. Desplaza y deja sin aplicabilidad el artículo 45 del Plan Territorial Insular.

Determina las tramas urbanas que se consideran núcleos tradicionales, incluyendo como equiparados a éstos Sant Antoni y Cala Llonga.

Artículo 14. Ordenación urbanística del uso residencial y turístico en núcleos tradicionales. Desplaza y deja sin aplicabilidad los apartados 1 y 2 del artículo 46 del Plan Territorial Insular.

Desaparece la prohibición de localizar en los núcleos equiparados a núcleos tradicionales en nuevo suelo urbanizable para crecimiento residencial y turístico, introduciendo la posibilidad de que los núcleos tradicionales puedan acoger usos y actividades turísticas, más allá de los previstos por el PTI (hotel de ciudad y turismo de interior), si bien los establecimientos hoteleros deben cumplir determinados parámetros ambientales. Desaparecen también las condiciones que se requerían para ser hoteles de ciudad.

Se hace referencia al Decreto 125/2004, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y las medidas preventivas para minimizar según el Plan especial para hacer frente a los riesgos de incendios forestales (INFOBAL), aprobado por Decreto 41/2005, de 22 de abril.

Artículo 15. Determinación de las zonas turísticas. Desplaza y deja sin aplicabilidad el artículo 47 del Plan Territorial Insular.



Define como zonas turísticas los ámbitos costeros con alta concentración de servicios turísticos, los enumera, introduciendo en la enumeración Son Remei, Torret de Baix, S'Atalaia, Conjunto Social de S'Atalaia, Canutells SUP-7 y Los Delfines.

Artículo 16. Régimen de las zonas turísticas. Desplaza y deja sin aplicabilidad el artículo 48 del Plan Territorial Insular.

Fija los objetivos y las reglas que deben orientar la ordenación urbanística municipal de las zonas turísticas, habiendo aumentado el índice de intensidad de uso en viviendas al admitirse plurifamiliares (1 vivienda/250 metros cuadrados de solar).

Elimina el concepto de limitación de las dimensiones de estas zonas con el objetivo de adecuar las plazas turísticas a la capacidad de carga del territorio, además de desaparecer la mención de establecer ordenaciones urbanísticas que tengan como resultado la calificación final de los terrenos identificados como un suelo de especial interés ecológico en zona turística como zonas verdes de uso público.

Elimina la limitación, en usos turísticos, para establecimientos hoteleros y vivienda turística de vacaciones en tipología de vivienda unifamiliar aislada, y se abre a todo tipo de establecimiento previsto en la normativa sectorial, además de abrirse los usos residenciales a la tipología plurifamiliar.

Introduce la desaparición de limitaciones de establecimientos hoteleros de 4 y 5 estrellas; de número de plazas –450– por hotel; de edificabilidad neta de hoteles, y también de las exigencias recogidas anteriormente relativas a las superficies por plaza, los equipamientos complementarios para hoteles.

Se hace referencia al Decreto 125/2004, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y las medidas preventivas para minimizar según el Plan especial para hacer frente a los riesgos de incendios forestales (INFOBAL) aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril.

Artículo 17. Incidencia sobre el Plan Territorial Insular. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los artículos 50, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64 y 65 del Plan Territorial Insular.

Esta incidencia implica, entre otros aspectos, la eliminación del capítulo específico que el PTI dedicaba a los núcleos rurales y huertos de ocio.

Artículo 18. Categorías de suelo rústico. Introduce de conformidad con la Ley 6/1998, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, la distinción entre suelo rústico protegido y suelo rústico común.

Distingue dentro del suelo rústico protegido diferentes categorías tales como áreas de alto nivel de protección (AANP), áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), áreas de prevención de riesgos (APR), áreas de protección territorial (APT), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de interés paisajístico (AIP), a las que añade los lugares de importancia comunitaria (LIC), las zonas de especial protección para las aves (ZEPA) y las de especial conservación (ZEC).

En cuanto a suelo rústico común, distingue el Suelo Rústico de Régimen General (SRG), las áreas de interés agrario (AIA) y las áreas de transición (AT). La Norma determina, asimismo, que el régimen urbanístico de este tipo de suelo resulta de las matrices de usos de la propia norma, que determinarán las obras y los usos posibles en cada caso.

Artículo 19. Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico. Para la definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico, introduce una remisión normativa al anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial, o legislación autonómica que las modifique.

Artículo 20. Régimen de usos en suelo rústico. Disposiciones generales. Introduce, de acuerdo con las Directrices de ordenación territorial y la legislación vigente, tres clases de usos y sus requisitos.

En este sentido, distingue usos admitidos (los relacionados con el destino o naturaleza de las fincas y con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas), condicionados (los vinculados a actividades de declaración de interés general) y prohibidos (aquellos en relación con los cuales no es posible autorizar ninguna actividad).



Clarifica que la prohibición de uso, con carácter general, no implica el cese de los ya existentes ni la prohibición de actuaciones tendentes a la reconstrucción, mantenimiento o mejora de las edificaciones e instalaciones realizadas sin infracción.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.9 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial, se introduce la posibilidad de que el sector privado pueda redactar proyectos de modernización de las explotaciones agrarias, de conformidad con lo previsto en la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, debiendo incluir en la tramitación documentación gráfica que incorpore las diferentes capas afectadas.

La Norma Territorial Transitoria establece para la obtención de las licencias correspondientes la obligación de presentar estudio ambiental que establezca medidas para evitar el riesgo en aquellos proyectos a desarrollar en áreas de prevención de riesgos (APR), mientras que en áreas rurales de interés paisajístico (ARIP) y en las áreas de interés paisajístico (AIP) el proyecto deberá incorporar medidas de integración paisajística específicas. Asimismo, introduce la posibilidad de autorizar las edificaciones de nueva planta en el suelo rústico, excepto en las áreas de alto nivel de protección (AANP).

Finalmente, introduce la previsión de un Área de Transición (AT) para todos los núcleos tradicionales (400 m en los 10 núcleos principales y 100 m en el resto) y para las zonas turísticas (100 m) a fin de prever su futuro crecimiento y la armonización de los distintos tipos de suelo.

Artículo 21. Régimen normativo específico de usos en suelo rústico para el sector primario. La Norma Territorial Transitoria permite nuevos regadíos tanto en zonas declaradas de regadío como en aquellas que sean autorizadas por el órgano competente en materia de recursos hídricos, si bien establece la conveniencia de que el proyecto incorpore mejoras tecnológicas disponibles, para que las instalaciones sean más eficientes y sostenibles, y favorezcan el ahorro energético y se propiciará la utilización de aguas procedentes de una EDAR. Esto supone una flexibilización de las previsiones del Plan Territorial Insular, que sólo los permitía con reutilización de aguas depuradas y los prohibía en áreas de prevención de riegos (APR) y áreas de alto nivel de protección (AANP), ANEI, ANIT y APT (excepto en cultivos y pastos con aguas depuradas).

Se establece el mantenimiento de masas forestales maduras existentes y la necesidad de elaborar los correspondientes planes técnicos forestales para su aprovechamiento y en caso de no existir estos planes requieran autorización administrativa previa del órgano forestal de la CAIB. La autoridad competente podrá autorizar nuevas edificaciones que no afecten a ejemplares arbóreos maduros y se sitúen en zonas libres de vegetación arbórea.

Se prescribe la recogida y depuración de los residuos generados por todas las actividades agroganaderas y agroalimentarias, según la normativa vigente en materia de residuos y suelos contaminados y Plan Hidrológico de las Islas Baleares y en materia de bienestar animal para las explotaciones bovinas de las Islas Baleares.

Respecto de las actividades extensivas, la Norma Territorial Transitoria las permite en todas las categorías de suelo rústico, si bien introduce una serie de especificaciones. Así, permite la construcción de nuevas instalaciones o pequeños anexos, excepto en áreas de alto nivel de protección (AANP), donde sí se permiten proyectos de conservación, restauración y consolidación de edificaciones existentes que no comporten aumento de volumen. Supone una flexibilización respecto del Plan Territorial Insular, que prohibía estas instalaciones o anexos en áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de protección territorial (APT), y en áreas de prevención de riesgos (APR) referidas a desprendimientos e inundación condicionado a su adecuación al Plan Hidrológico de Baleares.

Se establece la prohibición de la actividad cinegética en las zonas húmedas y sistemas dunares de las áreas de alto nivel de protección (AANP) y en las áreas naturales de especial interés (ANEI).

Se flexibiliza la posibilidad de realizar actuaciones para acondicionar el terreno para el cultivo, siempre que no se afecten superficies forestales maduras y consolidadas, favoreciendo la recuperación de las tierras de cultivo abandonadas. El Plan Territorial Insular prohíbe estas actuaciones en áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT), áreas de protección territorial (APT), áreas de alto nivel de protección (AANP) y áreas de prevención de riesgos (erosión alta), condicionándolas a que sean en campos en proceso de abandono en el resto de categorías.



La Norma Territorial Transitoria permite también las repoblaciones forestales siempre que se realice con especies autóctonas y con el correspondiente plan técnico forestal aprobado por la autoridad competente. El Plan Territorial Insular prohíbe estas actuaciones en áreas de alto nivel de protección (AANP), condicionándolas a estudio de impacto previo y uso de especies autóctonas en Suelo Rústico de Régimen General (SRRG), áreas de transformación (AT), áreas de interés agrario (AIA), áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas de protección territorial (APT) y áreas de prevención de riesgos (APR).

También se permite la actividad silvícola con la condición de que se refiera a actividades autóctonas y se cuente con el correspondiente plan técnico. En el Plan Territorial Insular estas actividades estaban prohibidas en áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de protección territorial (APT) –matorrales, zonas húmedas y dunas en ANIT y barrancos en ANIT– y en áreas de alto nivel de protección, excepto encinares y marinas de acebuche y aladierno, donde las condiciona a usos tradicionales, mientras que en áreas de interés paisajístico (AIP) y áreas rurales de interés paisajístico (ARIP) vienen condicionadas a atender a criterios paisajísticos y evitar talas indiscriminadas y apertura de pistas forestales.

En cuanto a actividades intensivas, el Plan Territorial Insular las prohíbe en áreas de transformación (AT) y las condiciona a evaluación de impacto ambiental, tratamiento y depuración de residuos e integración paisajística de las construcciones en Suelo Rústico de Régimen General (SRG) y áreas de interés agrario (AIA). La Norma Territorial Transitoria elimina la prohibición y las condiciones, al admitir este uso en esta categoría de suelos.

En áreas de alto nivel de protección, (AANP), áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT), áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), áreas de interés paisajístico (AIP), áreas de prevención de riesgos (APR) y áreas de protección territorial (APT), el Plan Territorial Insular prohíbe estas actividades, mientras que la Norma Territorial Transitoria reconoce el uso condicionado, estableciéndose requisitos relativos al cumplimiento de un plan de gestión ambiental, la integración paisajística de las edificaciones al entorno (ANEI, ANIT) o la incorporación de medidas para evitar riesgos de erosión, muy alto de incendios o de contaminación de acuífero (APR), según los casos.

En relación a las actividades complementarias al sector primario, el Plan Territorial Insular prohíbe restaurantes en áreas de interés agrario (AIA), áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de protección territorial (APT); restaurantes y zonas de acampada en áreas de interés paisajístico (AIP) y áreas rurales de interés paisajístico (ARIP); agroturismo, hoteles rurales y zonas de acampada en zonas húmedas, dunas y barrancos en áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de protección territorial (APT), en cuyas zonas húmedas y dunas se prohíben también las casas de colonias, y agroturismo, hoteles rurales, restaurantes, casas de colonias y zonas de acampada en áreas de alto nivel de protección (AANP).

La Norma Territorial Transitoria determina que estas actividades complementarias constituyen un uso prohibido en las áreas de alto nivel de protección (AANP), si bien se podrán llevar a cabo en edificaciones existentes en encinares, sabinas y acebuchales, al objeto de fomentarse el desarrollo de proyectos de conservación, restauración y consolidación, para los que se establecen una serie de requisitos. En el resto de categorías de suelo, el uso está condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos, relativos a la minimización del riesgo, la adaptación a normativas sectoriales o la incorporación de manuales de buenas prácticas ambientales, entre otros.

Artículo 22. Régimen normativo específico de usos en suelo rústico para el sector secundario. Con carácter general, la Norma Territorial Transitoria prescribe el mantenimiento de las masas forestales maduras existentes, definiendo para su aprovechamiento los correspondientes planes técnicos forestales y en caso de no existir estos planes requerirán autorización administrativa previa del órgano forestal de la CAIB, para el caso de necesitarse nuevas edificaciones, la obligación de no afectar a ejemplares arbóreos maduros y de situarlas en las zonas libres de vegetación arbórea, previa autorización por parte de la administración forestal competente. Además, se prescribe la recogida y depuración de residuos generados por la actividad según la legislación vigente.

Respecto de las actividades industriales de transformación agraria, el uso está prohibido en áreas de alto nivel de protección (AANP), áreas naturales de especial interés (ANEI) y áreas naturales de interés territorial (ANIT), excepción hecha de encinares, sabinas y acebuchales, en que están condicionados (edificaciones existentes, que pueden ser objeto de obras de reconstrucción, rehabilitación y ampliación, o nuevas, de acuerdo a los parámetros de la Ley del suelo rústico de las Islas Baleares), debiéndose implantar un sistema de gestión ambiental. En el resto de categorías de suelo rústico, la Norma Territorial Transitoria determina el uso condicionado y fija los requisitos a cumplir.

Por su parte, el Plan Territorial Insular determina el uso condicionado a depuración de residuos en Suelo Rústico de Régimen General (SRRG) y áreas de transformación (AT); a que sean anexos a explotación agraria y depuración de residuos en áreas de interés agrario (AIA), áreas de interés paisajístico (AIP), áreas rurales de interés paisajístico (ARIP) y en Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de protección territorial (APT) –cultivos y pastos. En el resto de subcategorías de ANEI, ANIT y APT, y en áreas de alto nivel de protección (AANP), uso prohibido.

En las APR, el proyecto o el documento técnico para obtener la licencia correspondiente ha de ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La Administración que otorgue la licencia ha de hacer el seguimiento de la aplicación de estas medidas.

En cuanto al resto de actividades industriales, la Norma Territorial Transitoria las prohíbe.

Artículo 23. Régimen específico de usos en suelo rústico para los equipamientos. Para el caso de los equipamientos sin construcción, el uso está prohibido en las áreas de alto nivel de protección (AANP), excepto que se trate de actividades derivadas de las concesiones y autorizaciones de temporada en el litoral, incluyendo estacionamientos ligados a esas actividades, mientras que está condicionado en el resto de categorías de suelo rústico. El Plan Territorial Insular las prohíbe en áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de protección territorial (APT), zonas húmedas, dunas y barrancos.

En cuanto al resto de equipamientos, el PTI los prohíbe en zonas húmedas y barrancos en áreas naturales de interés territorial (ANIT), en áreas de alto nivel de protección (AANP) y áreas de protección territorial (APT), mientras que en el resto de categorías, están condicionados. La Norma Territorial Transitoria los prohíbe en áreas de alto nivel de protección (AANP), áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de protección territorial (APT), si bien permite grandes equipamientos con fines desestacionalizadores (a excepción de los campos de golf) con condiciones. En el resto de categorías de suelo, el uso está condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos fijados en el propio precepto.

En las APR, el proyecto o el documento técnico para obtener la licencia correspondiente ha de ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La Administración que otorgue la licencia ha de hacer el seguimiento de la aplicación de estas medidas.

Artículo 24. Régimen específico de usos en suelo rústico de las actividades extractivas.- Establece la prohibición de uso en las áreas de alto nivel de protección (AANP) y en las áreas de transición (AT) y prohíbe al resto de categorías excepto si están previstas en el correspondiente plan sectorial. El Plan Territorial Insular las condicionaba en áreas de transición, mientras que las prohibía en áreas de interés paisajístico (AIP), áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT), áreas de protección territorial (APT) y áreas de alto nivel de protección (AANP).

Artículo 25. Régimen específico de usos en suelo rústico de las infraestructuras. Establece la permisión de usos, cumpliendo una serie de requisitos, en todas las categorías de suelo, y determina la prohibición en las áreas de alto nivel de protección (AANP), excepto si están previstos en planes sectoriales, si han de pasar o ubicarse necesariamente en estas zonas (previa declaración de interés general o de utilidad pública) o para la dotación de servicios o instalaciones existentes.

Esta flexibilización de usos contrasta con el Plan Territorial Insular, que los prohíbe en áreas de interés paisajístico (AIP) y áreas rurales de interés paisajístico (ARIP) –antenas de telefonía móvil, carreteras y caminos nuevos–; áreas naturales de especial interés (ANEI), áreas naturales de interés territorial (ANIT) y áreas de protección territorial (APT) –pequeñas infraestructuras con excepciones, antenas de telefonía móvil, carreteras y caminos nuevos–; zonas húmedas y dunas en ANIT –conducciones y tendidos, mejoras de trazado, estacionamientos y grandes instalaciones, excluidas las de



energías renovables–; barrancos en ANIT –mejoras de trazado, estacionamientos y grandes instalaciones, excluidas las de energías renovables–; superficie forestal arbolada en áreas naturales de especial interés (ANEI) –estacionamientos–; cultivos y pastos en ANEI –nuevas pistas forestales. Asimismo, las prohíbe en áreas de alto nivel de protección (AANP) y áreas de protección territorial (APT), con excepciones.

En las APR, el proyecto o el documento técnico para obtener la licencia correspondiente ha de ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La Administración que otorgue la licencia ha de hacer el seguimiento de la aplicación de estas medidas.

En ANIT, AIP y APR, aquellas vías necesarias para la implantación de usos y actividades turísticas, previo informe vinculante del Departamento de Turismo, y en ambos casos sin que se puedan aportar materiales ajenos o de características geológicas y edafológicas diferentes de las de la zona.

En el caso de apertura de nuevos caminos, requerirá un documento medioambiental que será evaluado por el correspondiente departamento competente del Consell Insular y que incorpore las medidas para minimizar los impactos así como un estudio de incidencias e integración paisajística.

Se hace una referencia a lo que establecen los artículos 12 y 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, cuanto a las infraestructuras.

Artículo 26. Régimen específico en suelo rústico de la vivienda unifamiliar aislada. El Plan Territorial prohíbe el uso residencial (vivienda unifamiliar aislada) en todo el suelo rústico. La Norma Territorial Insular mantiene la prohibición de la construcción de nueva planta de viviendas unifamiliares aisladas en todas las categorías de suelo, pero en suelo rústico común se incorpora la posibilidad de llevar a cabo un cambio de uso a residencial de las edificaciones existentes sin que previamente exista en la finca una edificación con uso residencial.

Se hace una referencia a lo que establece el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, cuanto a las edificaciones contiguas o interior en zona forestal.

Artículo 27. Régimen normativo específico de usos del suelo rústico para actividades de protección y educación ambiental. Introduce la posibilidad de centros de interpretación medioambiental, granjas escuela u otros, con el correspondiente proyecto educativo y medidas de integración paisajísticas, así como la actividad de excursionismo sobre caminos existentes, pudiéndose realizar pequeños senderos de unión entre caminos en suelo rústico no protegido. Estos usos se condicionan en áreas de alto nivel de protección (AANP) y áreas de prevención de riesgos (APR) en relación a la preexistencia de edificaciones y a la evitación del riesgo.

Artículo 28. Condiciones generales de las edificaciones. Establece las condiciones relativas a superficie máxima construible, el porcentaje máximo de ocupación de las parcelas y la altura máxima de los edificios, con carácter general y las especificaciones para determinadas categorías de suelo, y homogeneiza las condiciones para la construcción de piscinas en suelo rústico, excepto en áreas de alto nivel de protección (AANP) y de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 29. Edificaciones, construcciones e instalaciones existentes. Queda desplazada y sin aplicabilidad la disposición transitoria cuarta del PTI.

Establece la posibilidad de realizar obras y actuaciones en las edificaciones y construcciones situadas en suelo rústico que estén en situación de inadecuación. En caso de rústico común, de conservación, restauración, consolidación, reforma, rehabilitación y reconstrucción condicionadas a los parámetros y los límites de posición de la edificación preexistente; y de ampliación, hasta un 30 por ciento del volumen de la edificación precedente, por una sola vez y de acuerdo a las determinaciones de normativa urbanística aplicable. En cuanto al rústico protegido, permite obras de conservación, restauración y consolidación sin aumento de volumen en áreas de alto nivel de protección (AANP); y además de este tipo de obras, de ampliación hasta un 30 por ciento del volumen de la edificación preexistente siempre y cuando no exista un plan especial que sea más restrictivo o que dichas edificaciones se encuentren catalogadas.



Artículo 30. Régimen normativo específico de cambio de uso en las edificaciones. Introduce la permisión de ampliación de vivienda con edificaciones y construcciones anejas situadas próximas a la vivienda principal y que formen parte del conjunto tradicional de *ses cases* destinadas a la explotación rural de la finca, exceptuando en áreas de alto nivel de protección (AANP), siempre que aquellas hayan sido construidas legalmente con anterioridad a la aprobación inicial de ésta Norma, y a las que pudieran incorporarse en aplicación de la Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares. Las ampliaciones en áreas de alto nivel de protección (AANP) no podrán comportar aumento de volumen. Determina que las obras correspondientes resuelvan sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada, además de introducir una serie de condiciones, y prohíbe la realización de divisiones horizontales en la finca.

Asimismo, en las edificaciones y construcciones existentes, serán autorizables los cambios de usos previstos en la legislación vigente. En lo que se refiere a cambio de uso a residencial de edificaciones y construcciones existentes, únicamente estará permitido en suelo rústico común, con condiciones, entre ellas que la edificación sea anterior a 1956 y que se refiera a parcelas independientes inscritas registralmente con anterioridad a la aprobación inicial de esta Norma Territorial Transitoria.

Artículo 31. Condiciones de posición e implantación de las edificaciones. Fija las condiciones de ubicación e implantación, orientadas por la conservación de su carácter rústico y la minimización de impactos, remitiendo al planeamiento municipal para la determinación de las distancias mínima y máxima entre medianeras, caminos, edificaciones, fincas, torrentes y rieras.

Se hace una referencia a lo que establece el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, por lo que se refiere a las edificaciones contiguas o interiores en zona forestal.

Artículo 32. Regularización de los núcleos rurales. De acuerdo con lo establecido en el artículo 26, la disposición adicional sexta y la disposición transitoria octava de la Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo, los núcleos rurales delimitados como tales a la entrada en vigor del Decreto ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, continuarán rigiéndose por la normativa vigente en el momento de su delimitación, sin perjuicio de su consideración como asentamiento en el medio rural.

Determina las reglas que hay que observar para su ordenación, entre ellas la posibilidad de articular a través de un sistema de compensación o, en su defecto, de cooperación, y los usos admisibles. Prohíbe la segregación de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular.

Se podrán delimitar nuevos núcleos rurales en el marco que la legislación sectorial regule.

Se hace una referencia a los artículos 1.6 y 1.7 del Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril (INFOBAL), por lo que se refiere a que los ayuntamientos han de recoger en su planeamiento general lo que establece este decreto.

Artículo 33. Regularización como asentamientos urbanos en el medio rural. Incorpora la figura de los asentamientos urbanos en el medio rural, recogiendo las previsiones contenidas en la Ley 2/2014, de Ordenación y Uso del Suelo.

Remite al planeamiento municipal para la delimitación del suelo urbano en el medio rural y determina las reglas a observar para su ordenación, entre ellas la posibilidad de articularla a través de un sistema de compensación o, en su defecto, de cooperación, y los usos admisibles. Prohíbe la segregación de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular.

Se hace una referencia a los artículos 1.6 y 1.7 del Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril (INFOBAL), por lo que se refiere a que los ayuntamientos han de recoger en su planeamiento general lo que establece este decreto.

Artículo 34. Regularización como huertos de recreo en el medio rural de parcelaciones existentes. Desplaza y deja sin aplicabilidad el artículo 56 del PTI.



Establece los requisitos para la regularización como huertos de recreo de las parcelas existentes contempladas en el Plan Territorial Insular y la obligación de que sean los propietarios de los terrenos comprendidos en la parcelación los que insten a realizarla.

Se fijan las determinaciones que tendrá que cumplir la ordenación de estos núcleos y que se establece en la limitación a una caseta de máximo 40 m² por parcela, con una altura máxima de 3 m (antes 2,5) y un volumen máximo construible de 120 m³ (antes 100), así como se fijan las características tipológicas, estéticas y constructivas o condiciones de posición, entre otros requisitos.

Se podrán delimitar como núcleo rural los huertos de ocio en los términos que prevea la legislación autonómica.

Artículo 35. Régimen de las instalaciones y establecimientos turísticos. Desplaza y deja sin aplicabilidad el artículo 66 del PTI.

Permite los establecimientos de alojamiento turístico que en cada momento permita la normativa sectorial turística.

Establece la permiso de destinar a uso turístico las edificaciones y construcciones existentes construidas legalmente antes de la aprobación inicial de esta Norma Territorial Transitoria, que se podrán destinar al uso turístico regulado en este apartado.

Prevé la ampliación de hasta un 50% del volumen de la edificación de vivienda unifamiliar precedente y de las construcciones que formen parte del conjunto tradicional de las casas. Asimismo, también se permite la ampliación del resto de edificaciones anexas que se encuentren en la finca hasta un 30%.

Se detallan las condiciones que han de cumplir las instalaciones y equipamientos a los que se refiere la disposición adicional decimonovena de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, emplazados en suelo rústico. Así, se exige que tengan la condición de oferta complementaria del gran equipamiento que claramente contribuya a la desestacionalización, un aspecto que debe acreditarse, justificarse y apreciarse de manera expresa en la declaración de interés general, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 de esta Norma Territorial Transitoria.

Se admiten los usos de equipamiento y oferta complementaria de alojamiento, salvo prohibición expresa, y se determina el porcentaje de edificabilidad máxima sobre rasante de las edificaciones destinadas a equipamiento y el límite de 70 m² por plaza turística. Se introduce la posibilidad de exoneración del parámetro del 1% previsto en la disposición transitoria 6ª de la Ley 8/2012.

Se establece una parte reglada para la declaración de interés general, que deberá definir *a)* la justificación del carácter de gran equipamiento, relativa a la superficie, por su relevancia, consumo de recursos naturales, capacidad desestacionalizadora, la creación o potenciación de un nuevo mercado turístico, etcétera, y a la concreción del concepto “contribuir claramente a la desestacionalización”, cuestiones ambas para las que se remite al Departamento de Turismo; *b)* la obligación de que los informes técnicos a emitir se refieran exclusivamente a cuestiones de legalidad; *c)* la obligación de acreditar de manera adecuada y suficiente el carácter complementario de la oferta de alojamiento, lo que implica que el gran equipamiento tenga absoluta prioridad en el planteamiento del proyecto, y de presentar un proyecto que integre adecuadamente en el entorno dicha oferta de alojamiento; *d)* la emisión, con carácter previo a la declaración de interés general, de informe por el ayuntamiento afectado.

Se prohíbe la segregación o división horizontal de las unidades de alojamiento y servicios complementarios, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el artículo 48 de la Ley de Turismo.

Se hace una referencia a lo que establece el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, por lo que respecta a que los alojamientos hoteleros contiguos o interiores a zona forestal.

Artículo 36. Afecciones del sistema general aeroportuario del aeropuerto de Menorca

Se introduce este artículo para dar cumplimiento al informe sobre la Norma Territorial Transitoria emitido por el Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil.

Disposición adicional primera. Señala los preceptos del Plan Territorial Insular que quedan desplazados y sin efecto hasta la entrada en vigor de la modificación de dicho plan, que son 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, el apartado 2.3.2.2 del artículo 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68 y la disposición transitoria cuarta del Plan Territorial Insular.

Disposición adicional segunda. Faculta al titular de la Conselleria de Ordenación del Territorio para interpretar y resolver cuestiones relativas a la aplicación de la Norma Territorial Transitoria, y para dictar las instrucciones necesarias, previo informe de la Comisión Técnica Asesora en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Disposición adicional tercera. Deja sin efecto la exigencia de cumplimiento de los requisitos contenidos en los preceptos del Plan Territorial Insular de Menorca desplazados temporalmente por la presente Norma Territorial Transitoria aún cuando hayan sido incorporados expresamente por el instrumento de planeamiento urbanístico municipal.

Se hace referencia al artículo 7 de la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, al Plan director sectorial de telecomunicaciones (Decreto 22/2006, de 10 de marzo) y al artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

Disposición adicional cuarta. Determina el tratamiento a dar a los suelos afectados a la Defensa Nacional –que se incorporan a la ordenación territorial insular como suelos con clasificación de Sistema General de Zonas de Interés para la Defensa Nacional– y a los desafectados –que se incorporan a la ordenación territorial como suelos de equipamiento público o privado, con los aprovechamientos establecidos en la Ley 8/2012, del Turismo de las Islas Baleares.

Disposición adicional quinta. Establece la permisión de los usos relacionados con la hostelería en los faros, sea cual sea la categoría de suelo rústico en que se ubiquen, en las condiciones establecidas en la legislación vigente. En el faro de Favàritx no se permiten nuevas plazas de alojamiento turístico y residencial turístico.

Disposición adicional sexta. Extiende la prohibición de ubicar establecimientos de oferta complementaria del artículo 8.4 de esta Norma Territorial Transitoria a las áreas naturales de interés territorial (ANIT) con valores ambientales propios de las áreas naturales de especial interés (ANEI), que se delimitan en el plano de ordenación correspondiente.

Disposición adicional séptima. Autorizaciones administrativas de la Dirección General de Recursos Hídricos. Establece las autorizaciones administrativas previas de la Dirección General de recursos hídricos, en cualquier tipo de obra, instalación, trabajo, actividad o actuación que afecte al dominio hidráulico, en zonas de servitud, en zonas de policía o zonas inundables.

Disposición adicional octava. Afectación de las instalaciones en las que intervengan sustancias peligrosas. Se introduce esta disposición para dar cumplimiento al informe sobre la Norma territorial transitoria emitido por la Dirección general de Interior, emergencias y justicia.

Disposición adicional novena. Incidencia de la legislación de costas. Se introduce esta disposición para dar cumplimiento al informe sobre la Norma territorial transitoria emitido por la Dirección general de sostenibilidad de la costa y del mar.

Disposición transitoria primera. Declara aplicables las determinaciones de ordenación de la Norma Territorial Transitoria a los procedimientos de autorización incoados con anterioridad a la entrada en vigor de la misma sobre los que no haya recaído resolución.

Disposición transitoria segunda. Planeamiento urbanístico en vigor. Establece la vigencia de los planes de ordenación urbanística existentes cuanto entre en vigor la Norma territorial transitoria continuaran vigentes, sin perjuicio de lo que dispona el artículo 2.

Disposición transitoria tercera. Planeamiento urbanístico en tramitación. Establece las situaciones posibles en los proyectos de modificación y de revisión de planes generales que se encuentren en fase de tramitación cuando entre en vigor la Norma territorial transitoria.



Disposición final. Fija la entrada en vigor de la Norma Territorial Transitoria, que será el día siguiente a su publicación en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares*.

TEXTO ARTICULADO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.

Ciertamente Menorca es una de las islas del Mediterráneo que mejor ha preservado su identidad paisajística y cultural, lo que motivó su declaración como Reserva de la Biosfera. A tal preservación ha contribuido decisivamente el Plan Territorial Insular de Menorca, aprobado definitivamente por el Consell Insular el 25 de abril de 2003. No obstante, el transcurso de más de 10 años desde su aprobación, la profunda modificación de la normativa territorial y urbanista aprobada por el Estado y la Comunidad Autónoma, y la necesidad de dar respuesta a las nuevas demandas legales y sociales, aconsejan proceder a la revisión del Plan Territorial Insular, garantizando siempre las más altas cotas de protección ambiental. La legislación autonómica ha sido consciente del largo proceso que tal revisión requiere, pero también de la necesidad de que determinadas cuestiones se acometan y adopten de inmediato, con el fin de ajustarse a la nueva regulación legal. Por ello, la Disposición Adicional 9ª de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible (B.O.I.B. nº. 91, de 23 junio) prevé que en el ámbito de la Isla de Menorca pueda aprobarse una regulación provisional que desplace al Plan Territorial Insular, hasta que se produzca su modificación o revisión.

II.

Para dar cumplimiento a tal previsión legal, se aprueba la presente Norma Territorial Transitoria, fruto de una intensa concertación con todos los municipios, cuyos planeamientos urbanísticos quedan directamente e inmediatamente vinculados por la regulación establecida en la presente Norma. El respeto a la autonomía local queda garantizado al responder la regulación introducida por la Norma Territorial Transitoria a intereses supramunicipales contrastados.

III.

La Norma se articula en un Título Preliminar, siete Títulos, nueve Disposiciones Adicionales, tres Disposición Transitoria y una Disposición Final. El Título Preliminar clarifica la prevalencia de la Norma Territorial Transitoria y la vinculación inmediata del planeamiento municipal, que queda desplazado en las determinaciones afectadas.

El Título Primero tiene por objeto establecer una nueva ordenación del suelo destinado a equipamientos, infraestructuras y servicios públicos generales, autonómicos e insulares. En concreto se articula una nueva regulación de los Equipamientos comerciales; carreteras, residuos; Equipamientos deportivos, recreativos, culturales y otros que contribuyan a desestacionalización; y Estacionamientos en suelo rústico.

El Título Segundo tiene por objeto establecer directrices de obligado cumplimiento para los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal respecto del suelo urbano y urbanizable. Para ello se fijan de las densidades máximas de los suelos urbanizables y la necesidad de la continuidad con los núcleos existentes y alturas máximas del suelo urbano, con la finalidad declarada de establecer un modelo territorial uniforme para toda la isla que resulte compatible con el principio de desarrollo sostenible. Éste es el principio inspirador del Título Tercero donde se establecen criterios y limitaciones al crecimiento residencial y turístico, fijando los parámetros para compatibilizar el desarrollo de la isla en su conjunto con el principio de desarrollo sostenible, dado el carácter finito de los recursos naturales. La misma argumentación cabe realizar de los Títulos IV, que regula a los núcleos tradicionales, y V, relativo a las zonas turísticas.

El Título Sexto precisa la categorización del suelo rústico, conforme a la realidad física y ambiental de la isla de Menorca, fijando el régimen de los usos permitidos, prohibidos y condicionados en el



mismo, regula las edificaciones y construcciones en las diferentes categorías de suelos y tipologías, desde la perspectiva de su integración en el entorno y el desarrollo sostenible. En el título séptimo hace referencia a las afecciones del sistema general aeroportuario del aeropuerto de Menorca. En las Disposiciones Transitoria Territorial y Final se establecen las determinaciones necesarias para la inmediata aplicabilidad de la Norma Transitoria.

TÍTULO PRELIMINAR

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación
Artículo 2. Prevalencia sobre planeamiento municipal
Artículo 3. Vigencia.

TÍTULO I. DETERMINACIONES DISPOSITIVAS SOBRE DESTINO DEL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES, AUTONÓMICOS E INSULARES

- Artículo 4. Equipamiento comercial
Artículo 5. Fomento de actividades de tipo ferial
Artículo 6. Proyección y gestión de carreteras
Artículo 7. Gestión de residuos
Artículo 8. Equipamientos deportivos, recreativos, culturales y otros que contribuyan a desestacionalización
Artículo 9. Estacionamientos en suelo rústico

TÍTULO II. DETERMINACIONES DISPOSITIVAS QUE DEFINEN EL MARCO DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 10. Ordenación del suelo urbanizable
Artículo 11. Ordenación del suelo urbano

TÍTULO III. CRECIMIENTO RESIDENCIAL Y TURÍSTICO

- Artículo 12. Crecimiento Residencial y Turístico

TÍTULO IV. NÚCLEOS TRADICIONALES

- Artículo 13. Determinación de los núcleos tradicionales
Artículo 14. Ordenación urbanística del uso residencial y turístico en los núcleos tradicionales

TÍTULO V. ZONAS TURÍSTICAS

- Artículo 15. Determinación de las zonas turísticas
Artículo 16. Régimen de las zonas turísticas

TÍTULO VI. SUELO RÚSTICO

- Artículo 17. Incidencia sobre el Plan Territorial Insular.

CAPÍTULO I. SOBRE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO, ACTIVIDADES Y USOS

- Artículo 18. Categorías de Suelo Rústico
Artículo 19. Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico.
Artículo 20. Régimen de usos en suelo rústico. Disposiciones generales.
Artículo 21. Régimen normativo específico del régimen de usos en suelo rústico, para el sector primario.
Artículo 22. Régimen normativo específico del régimen de usos en suelo rústico, para el sector secundario.
Artículo 23. Régimen específico de usos en suelo rústico para los equipamientos.
Artículo 24. Régimen específico de usos en suelo rústico de las actividades extractivas.
Artículo 25. Régimen específico de usos en suelo rústico de las Infraestructuras.



Artículo 26. Régimen específico en suelo rústico de la vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 27. Régimen normativo específico de usos del suelo rústico para actividades de protección y educación ambiental.

CAPÍTULO II: EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Artículo 28. Condiciones generales de las edificaciones

Artículo 29. Edificaciones, construcciones e instalaciones existentes

Artículo 30. Régimen específico del cambio de uso de las edificaciones

Artículo 31. Condiciones de posición e implantación de las edificaciones

CAPÍTULO III. NUCLEOS RURALES Y ASENTAMIENTOS EN EL MEDIO RURAL

Artículo 32. Regularización como núcleos rurales

Artículo 33. Regularización como asentamientos urbanos en el medio rural

CAPÍTULO IV. HUERTOS DE RECREO

Artículo 34. Regularización como huertos de recreo en el medio rural de parcelaciones existentes

CAPÍTULO V. INSTALACIONES Y ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Artículo 35. Régimen de las instalaciones y establecimientos turísticos

TÍTULO VII. AFECCIONES DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO DEL AEROPUERTO DE MENORCA

Artículo 36. Afecciones del sistema general aeroportuario del aeropuerto de Menorca

DISPOSICIONES

Disposición adicional primera. Relación de preceptos del Plan territorial insular que quedan desplazados transitoriamente.

Disposición adicional segunda. Interpretación.

Disposición adicional tercera. Requisitos exigidos por los instrumentos de planeamiento municipal.

Disposición adicional cuarta. Desafectación de suelos vinculados a la Defensa Nacional.

Disposición adicional quinta. Usos relacionados con la hostelería en los faros.

Disposición adicional sexta.

Disposición adicional séptima. Autorizaciones administrativas de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Disposición adicional octava. Afectación de las instalaciones en las que intervengan sustancias peligrosas.

Disposición adicional novena. Incidencia de la legislación de costas.

Disposición transitoria primera.

Disposición transitoria segunda. Planeamiento urbanístico en vigor.

Disposición transitoria tercera. Planeamiento urbanístico en tramitación.

Disposición final.

ANNEXOS

Anexo I: Abreviaturas

Anexo II: Matriz de ordenación del suelo rústico



TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1

Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Norma tiene por objeto establecer la ordenación territorial prevista por la Disposición Adicional 9ª de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación, que en sus concretas determinaciones desplaza transitoriamente a la establecida por el vigente Plan Territorial Insular de Menorca, con la finalidad de adaptar la regulación insular al ordenamiento jurídico balear y adaptar la regulación contenida en el PTI a la realidad socioeconómica actual de Menorca.

Artículo 2

Prevalencia sobre el planeamiento municipal.

Las determinaciones previstas en esta Norma Territorial Transitoria desplazan directamente a la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico municipal, sin que resulte necesaria su previa incorporación al planeamiento urbanístico municipal, con la excepción del apartado 3 del artículo 14 y el apartado 2 del artículo 16, que si requerirá la previa adaptación del planeamiento municipal.

En todo caso, el planeamiento municipal deberá adaptarse a la Norma Territorial Transitoria en la primera revisión que se formule del mismo.

Las determinaciones de ordenación fijadas por esta NTT tendrán el carácter de mínimo, y pueden ser aumentadas posteriormente a la entrada en vigor de la NTT por cada municipio mediante sus respectivos planeamientos.

Artículo 3

Vigencia.

La ordenación establecida por la Norma Territorial Transitoria estará vigente hasta la entrada en vigor de la revisión o modificación del Plan Territorial Insular de Menorca. En el caso de modificación, ésta dejará sin efecto únicamente la parte afectada de la Norma Territorial Transitoria, continuando la vigencia de de las partes no afectadas por dicha modificación.

TÍTULO I

DETERMINACIONES DISPOSITIVAS SOBRE DESTINO DEL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES, AUTONÓMICOS E INSULARES.

Artículo 4

Equipamiento comercial



1. Queda desplazado y sin aplicabilidad el artículo 18 del PTI, a excepción de los apartados 3 y 4, que se mantienen.
2. La ordenación urbanística municipal, al determinar el régimen de utilización de suelo para equipamientos comerciales, se ajustará a los siguientes principios:
 - a) Promoción de la libre competencia y de la competitividad de las empresas comerciales detallistas.
 - b) Mantenimiento del comercio como elemento relevante de la base económica local.
 - c) Aprovisionamiento habitual a escala local, para reducir los desplazamientos.
 - d) Flexibilidad en la oferta, dada la estacionalidad de la demanda.

Artículo 5

Fomento de actividades de tipo ferial

Se tenderá al fomento de la celebración de actividades de tipo ferial orientadas hacia públicos más amplios que el menorquín, o relativas al fomento de sectores productivos insulares, o de cualquier otro que se considere adecuado para la promoción y desarrollo socio-económico de la isla.

Artículo 6

Proyección y gestión de carreteras

1. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los siguientes apartados del artículo 20 del Plan Territorial Insular, en cuanto se opongan a lo establecido en los siguientes apartados.
2. Se da por reproducido el apartado primero del artículo 20 del Plan Territorial Insular, con la salvedad de que las determinaciones gráficas de las carreteras son las establecidas en la cartografía de esta Norma Territorial Transitoria.
3. Se da por reproducido el apartado segundo del artículo 20 del Plan Territorial Insular, pero se corrige el error de denominación de la Carretera de Es Mercadal a Fornells, que pasa a denominarse carretera Me-15 desde Mercadal hasta Fornells.
4. Los planes, programas y proyectos sectoriales y cualesquier otras actuaciones y decisiones del Consell Insular y, si procede, de los municipios deberán tener en cuenta y aplicar las directrices que fije el Plan director sectorial de carreteras y, en el marco de éstos, los criterios básicos siguientes:
 - a) Requerimientos que se han de cumplir con carácter general en la planificación y proyección de carreteras nuevas:
 1. Adecuación a la tipología y caracterización funcional de la red de carreteras de la isla.
 2. Justificación suficiente en el expediente de su estricta necesidad y de su compatibilidad con los objetivos de la declaración de Menorca como Reserva de la Biosfera.
 3. Declaración favorable y previa del impacto ambiental sobre la base de un análisis de todas las alternativas posibles y con establecimiento de un plan detallado de restauración paisajística. Se han de tener en cuenta las zonas de encinar protegidas delimitadas en el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre.
 - b) Prevalencia, con carácter general de la seguridad viaria, procurando su máxima compatibilización con la conservación del entorno natural y del paisaje.
 - c) Procurar la consecución y el mantenimiento, en todo momento y en la red insular principal de carreteras, de un nivel de servicio adecuado y, como mínimo, un nivel de servicio C, en todas las carreteras con una intensidad media diaria superior a 5.000 vehículos/día, con especial atención al tramo Maó-Sant Lluís. Los incrementos poblacionales que comporte esta regulación en los núcleos urbanos, deberán ser recogidos por el correspondiente Plan Director Sectorial de Carreteras, con el fin de conseguir el nivel de servicio adecuado en los accesos.



d) Atención prioritaria a la superación de las siguientes deficiencias en la red existente:

- 1ª Falta o insuficiencia de arcones.
- 2ª Mejorar la seguridad vial de las intersecciones de las variantes de los suelos interiores.
- 3ª Ausencia total o parcial de drenaje en algunos tramos de carreteras.
- 4ª Presencia de obras de fábrica obsoletas.
- 5ª Existencia de muros de mampostería próximos a los bordes de las carreteras que obligan a limitar la carga.
- 6ª Abundancia de accesos y cerramientos a ambos lados de la carretera.
- 7ª Elevado número de travesías urbanas.
- 8ª Trazado deficiente y falta de capacidad en algunos tramos.
- 9ª Existencia de puntos singulares por su peligrosidad.
- 10ª Problemas de accesibilidad en determinadas zonas de la isla.
- 11ª Ausencia, en su caso, de elementos característicos de rutas turísticas (miradores, accesos y aparcamientos, etc.).
- 12ª Insuficiencia de la señalización.
- 13ª Falta de mantenimiento de desagües y drenajes.
- 14ª Falta de iluminación en intersecciones y tramos urbanos o semiurbanos. Esta iluminación ha de cumplir todos los preceptos de la protección del medio nocturno de las Illes Balears, y la normativa vigente de aplicación.
- 15ª Falta de instalaciones de auxilio en carretera.
- 16ª Bajo nivel general de conservación de la red.
- 17ª Carencia de pasos en carretera para facilitar el movimiento de la fauna silvestre.
- 18ª Delimitación de las áreas de dominio público de carreteras con las dimensiones mínimas establecidas en la Ley 5/1990 de carreteras de las Illes Balears.
- 19ª. Referente a la creación de barreras acústicas que cumplan objetivos de calidad en emisiones acústicas de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, y el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- 20ª Incorporación de la bicicleta en la red viaria interurbana teniendo en cuenta la disposición final cuarta de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears.

e) La administración competente deberá introducir en el proyecto constructivo correspondiente la obligación de restauración paisajística del entorno de las zonas en que se actúe con obras de mejora de las vías existentes, siendo obligatoria la restitución de las paredes de piedra seca que hubieran sido afectadas por la obra realizada, la cual habrá de introducirse a tal efecto en el proyecto constructivo correspondiente, sin que esta obligación pueda ser sustituida por una compensación económica a los propietarios afectados.

f) Será obligatorio restituir a su estado natural, por medio de las operaciones correspondientes, los tramos de carretera que queden sin uso por modificaciones de su trazado.

g) El control de la vegetación de las cunetas de carreteras y caminos se ha de hacer a través de medios mecánicos. En cualquier caso, se prohíbe el uso de herbicidas

5. Se da por reproducido el apartado cuarto del artículo 20 del Plan Territorial Insular.

6. Se da por reproducido el apartado quinto del artículo 20 del Plan Territorial Insular, con excepción de su apartado h), que queda desplazado por la regulación siguiente:

“h) El control de la vegetación se ha de realizar a través de medios mecánicos. En cualquier caso, se prohíbe el uso de herbicidas

7. Mediante el Plan Director Sectorial de Carreteras se planificarán y se ordenarán de manera específica las carreteras de la isla, pudiendo este instrumento de ordenación territorial adecuar y modular la regulación en la materia para una más ágil, específica y eficiente adaptación normativa para satisfacer las necesidades reales.



8. El trazado del Camí de'n Kane y del antiguo Camí Reial del nord, y su correspondiente calificación como sistema viario, será el referenciado en la cartografía de esta Norma Territorial Transitoria.
9. Para el mantenimiento de la vegetación de los arcenes de carreteras y caminos, se tendrá en cuenta lo que establece el artículo 12 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre.

Artículo 7

Gestión de residuos

1. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los siguientes apartados del artículo 22 del Plan Territorial Insular, en cuanto se opongan a lo establecido en los siguientes apartados.
2. La ordenación territorial y urbanística ha de garantizar la disposición de suelo idóneo para la gestión de los residuos generados en la isla de Menorca, de acuerdo con las previsiones que se concreten en el Plan Director Sectorial de residuos y en cualquier norma o sus actualizaciones legales que puedan resultar de aplicación.
3. Mediante el Plan Director de Residuos se ordenará de forma específica su gestión, pudiendo este instrumento de ordenación territorial adecuar y modular la regulación en la materia con la finalidad de conseguir una más ágil, específica y eficiente adaptación normativa para satisfacer las necesidades reales.
4. El Plan Director Sectorial tendrá en cuenta los siguientes criterios en la gestión del tipo de residuos siguientes:
 - a) Se da por reproducido lo que se dispone en el apartado 1 del artículo 22 del Plan Territorial Insular.
 - b) Se da por reproducido lo que se dispone en el apartado 2 del artículo 22 del Plan Territorial Insular.
 - c) Residuos de la construcción y demolición:
 1. El criterio básico será el de favorecer el desarrollo de instalaciones que permitan la selección y el reciclaje y de los vertederos controlados o de restitución de canteras, de acuerdo con el RD 105/2008, o normativa que lo sustituya.
 2. Creación de centros de tratamiento de estos residuos que se consideren necesarios de conformidad con el Plan Director Sectorial de residuos, a uno de los cuales se podrán adscribir los residuos neumáticos. Estos se gestionarán según el que establece el Real-decreto 1619/2005, de 30 de diciembre, o la normativa de rango igual o superior que la sustituya.
5. Se da por reproducido lo que se dispone en el apartado 4 del artículo 22 del Plan Territorial Insular. Se añade un subapartado 4) al apartado 4 del artículo 22 del Plan Territorial Insular, con el siguiente tenor:

“4.4 Utilización de los fangos de las depuradoras para el sector agrario, siempre que se cuente con la autorización previa exigible de conformidad con la normativa vigente.

No se permite dentro de todo el ámbito del PORN de la Albufera des Grau la utilización de fangos provenientes de depuradoras en el sector agrario”.
6. Se da por reproducido lo que se dispone en el apartado 5 del artículo 22 del Plan Territorial Insular.
7. De acuerdo con la normativa sectorial vigente, los vertederos situados en terrenos forestales o en áreas contiguas de prevención tendrán en cuenta lo que establece el artículo 14 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre.



Artículo 8

Equipamientos deportivos, recreativos, culturales y otros que contribuyan a la desestacionalización

1. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los siguientes apartados del artículo 24 del Plan Territorial Insular, en cuanto se opongan a lo dispuesto en los siguientes apartados.
2. Se da por reproducido lo que se dispone en el apartado primero del artículo 24 del Plan Territorial Insular.
3. Se da por reproducido lo que se dispone en el apartado segundo del artículo 24 del Plan Territorial Insular.
4. De conformidad con el que establece la disposición adicional décimo novena de Ley 8/2012, del Turismo de Illes Balears, se permitirán en suelo rústico, excepto en áreas de alto nivel de protección (AANP), grandes equipamientos deportivos, recreativos, culturales o de cualquiera otro uso que claramente contribuyan a la desestacionalización, entre los cuales podrán incluirse los campos de golf, así como la construcción de oferta complementaria de alojamiento en los términos previstos en la mencionada disposición legal, previa declaración de interés general, que deberá contemplar necesariamente los aspectos reglados del artículo 35 de esta Norma Territorial Transitoria. La construcción de establecimientos turísticos en ningún caso podrá efectuarse en áreas naturales de especial interés (ANEI), salvo que se demuestre fehacientemente que se actúa en parcelas anteriormente transformadas por la presencia humana con carácter residencial, y actualmente en desuso, sin que pueda entenderse a estos efectos la mera existencia de una “casa de lloc”.

No obstante ello, si el ANEI también es un espacio protegido Red Natura 2000 sólo se pueden autorizar estos proyectos si se demuestra, de forma clara, que no tendrán repercusiones significativas o apreciables sobre los hábitats y las especies de interés comunitario del espacio protegido Red Natura 2000 donde se quiera llevar a cabo el proyecto, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

5. Los campos de golf y su oferta complementaria de alojamiento solamente se podrán ubicar en suelo rústico común y en áreas de interés paisajístico, así como en APR incluidas en una de las categorías anteriores.
6. En los casos en que el equipamiento se pretenda ubicar en APR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente, sin perjuicio de lo que dispone la ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares.
7. La implantación de los equipamientos regulados en este precepto en suelo rústico que claramente contribuyan a la desestacionalización deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a) El proyecto tiene que prever la ejecución de las obras en dos etapas, correspondiendo la primera de ellas a las propias del equipamiento desestacionalizador y de las instalaciones directamente ligadas a la actividad así como de las conexiones viarias exteriores y, en su caso, edificaciones anejas al mismo. La segunda etapa, en su caso, la de oferta complementaria de alojamiento, no podrá finalizarse hasta que no se haya acreditado ante el Ayuntamiento correspondiente que las obras relativas al equipamiento desestacionalizador han finalizado.
 - b) Cuando las instalaciones proyectadas contemplen la construcción de oferta complementaria de alojamiento, será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2012, de Turismo de les Illes Balears, admitiéndose únicamente un establecimiento de alojamiento de turismo rural o la construcción de un establecimiento turístico de un mínimo de cinco estrellas, con capacidad máxima de 200 plazas. Las edificaciones no podrán superar las dos plantas de altura y tendrán que integrarse adecuadamente al entorno donde se sitúen.
 - c) La finalización de la actividad principal determinará automáticamente la finalización de la actividad de oferta complementaria de alojamiento, que será objeto de clausura, se cesará el suministro de agua y electricidad a las instalaciones y se tendrá que corregir cualquier condición adversa ambiental e implementar el acondicionamiento que sea necesario para devolver el área a su estado natural original.
 - d) La oferta complementaria de alojamiento deberá cumplir en cualquier caso el criterio de desestacionalización, por lo cual deberá estar abierto al público como mínimo el número de meses al



año que, a estos efectos, fije el Departamento de Turismo del Consell Insular de Menorca mediante reglamento.

8. El diseño, proyecto, construcción y gestión de estas instalaciones se encontrarán sometidos a las siguientes condiciones:

- a) Minimizar la afección a la geomorfología del terreno, procurando que el movimiento de tierras sea el menor posible. Cuando se trate de campos de golf, los recorridos se habrán de adaptar a la orografía existente.
- b) Limitar la transformación de la cubierta vegetal (siembra) a los espacios necesarios como los tees, los greens y antegreens, procurando incorporar la vegetación natural y autóctona a la instalación, de forma que siempre que sea posible, se priorice la poda a la eliminación de ejemplares.
- c) Para los riegos, se definirán e implantarán sistemas con alta eficiencia y se utilizarán siempre aguas depuradas y/o regeneradas procedentes de una estación depuradora de aguas residuales.
- d) Se fomentará el ahorro energético y el uso de energías renovables. Se tendrá que prever y proyectar la implantación progresiva de este tipo de energía, hasta llegar al 20% del total de los requerimientos energéticos de la instalación, de acuerdo con la estrategia española para el cambio climático y la energía limpia Horizonte 2020, en la que se requiere un incremento de la eficiencia energética de la UE del 20% y una participación del 20% de las energías renovables al consumo energético en 2020.
- e) Tanto las construcciones e infraestructuras, como las dotaciones y equipamientos se proyectarán y se ejecutarán con criterios de integración paisajística, incorporando todos los elementos del patrimonio cultural y etnológico existentes, con especial cuidado de las paredes secas, que deberán mantenerse. Únicamente se podrán eliminar aquellos tramos de pared seca en que sea inviable su mantenimiento, lo que deberá justificarse expresa y adecuadamente.
- f) Se seguirán los criterios del desarrollo sostenible y las directrices propias de la Reserva de Biosfera, implantarán, certificarán y mantendrán un sistemas de gestión ambiental, de forma que, desde la fase de diseño (con la evaluación de impacto ambiental), hasta la ejecución (seguimiento del plan de vigilancia ambiental) y a su funcionamiento (sistema de gestión ambiental), se asegure la mejora continua en el desempeño ambiental.
- g) Los proyectos siempre tendrán que incorporar tanto a la memoria como la documentación gráfica, la identificación de los elementos del patrimonio histórico, natural, etc, que se vean afectados, y aquellos que tengan que ser conservados, de forma que se puedan incorporar medidas para la prevención y mejora de sus condiciones, con especial referencia a la retícula de pared seca, principales manchas de vegetación silvestre, existencia de especies protegidas, sistemas de drenaje y valores etnológicos.
- h) Las construcciones e infraestructuras que sean contiguas o interiores a zonas forestales han de prever el riesgo de incendios forestales y su minimización con la ejecución de franjas perimetrales de autoprotección tal como prevee el Decreto 125/2007, de 5 de octubre.

9. Las condiciones de las instalaciones y edificaciones de la oferta complementaria de alojamiento de los grandes equipamientos que claramente contribuyan a la desestacionalización deberán cumplir lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 35 de esta Norma Territorial Transitoria.

10. Para la declaración de interés general se estará a lo dispuesto en el artículo 35.6.e).

11. Los proyectos que prevean construir equipamientos al amparo de este artículo quedan sujetos a estudios específicos de impacto ambiental.

Artículo 9

Estacionamientos en suelo rústico.

1. Queda desplazado o sin aplicabilidad del apartado 2.3.2.2 del artículo 60 del Plan Territorial Insular.
2. La ordenación de los estacionamientos de ámbito insular se realizará mediante el correspondiente Plan Especial a redactar por el Consell Insular de Menorca. Este instrumento deberá tener en cuenta lo dispuesto en los planes especiales de las áreas naturales de especial interés y áreas rurales de interés paisajístico, y en caso de modificar lo dispuesto en estos últimos, deberá justificarlo convenientemente, estableciendo las medidas de protección que resulten imprescindibles.

3. La construcción de los aparcamientos en las playas se hará de forma integrada en el entorno y se dimensionarán estos aparcamientos en función de la capacidad de carga de las playas. Será el plan especial correspondiente el que establecerá y fijará el índice de m² por usuario, de forma justificada.
4. Los aparcamientos que sean contiguos o interiores a zonas forestales han de prever el riesgo de incendios forestales y su minimización con la ejecución de franjas perimetrales de autoprotección tal como prevee el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, así como de otras medidas preventivas para minimizar el riesgo de incendios y preservar la seguridad de los usuarios del aparcamiento en caso de un posible incendio.

TÍTULO II

DETERMINACIONES DISPOSITIVAS QUE DEFINEN EL MARCO DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 10

Ordenación del suelo urbanizable

1. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los artículos 34.4 a, 34.5 a y 35 del Plan Territorial Insular, en cuanto se opongan a lo dispuesto en los siguientes apartados.
2. Los nuevos suelos urbanizables o aptos para la urbanización destinados a uso residencial, turístico o mixto se tendrán que desarrollar de forma integrada o contigua a los núcleos existentes que no sean de uso industrial o de servicios. Para que se entiendan integrados o contiguos a los núcleos existentes, a los efectos de esta Norma Territorial Transitoria, tienen que cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Debe haber contacto entre el suelo urbano o urbanizable con el nuevo polígono o sector.
 - b) Ha de haber interconexión de los sistemas viarios
 - c) Los espacios intermedios no deberán estar clasificados todos ellos como suelo rústico.
3. La ordenación urbanística relativa a nuevos sectores de suelo urbanizable tiene que respetar necesariamente los estándares siguientes:
 - a) De densidad bruta:
 - Mahón y Ciutadella: densidad bruta máxima 40 viviendas/hectárea.
Densidad mínima 20 viviendas/hectárea
 - Resto de municipios: densidad bruta máxima 30 viviendas/hectárea.
Densidad mínima 20 viviendas/hectárea
 - b) Altura máxima de la edificación residencial y terciaria en nuevos sectores:
 - Mahón y Ciutadella: PB + 3P
 - Resto de municipios: PB + 2P
 - c) Excepcionalmente el Consell Insular podrá autorizar en la aprobación definitiva de los planes urbanísticos el incremento en una planta en aquellos nuevos sectores en que se considere



necesaria la coherencia del nuevo crecimiento con el existente en los sectores colindantes, o sea necesario un crecimiento urbano más compacto que extensivo.

d) Es necesario elaborar un nuevo documento de planeamiento de desarrollo en los ámbitos sometidos a modificación de sus parámetros urbanísticos básicos como consecuencia de la aplicación o de las determinaciones de lo que se disponga en los apartados precedentes de este mismo artículo.

4. Las reservas mínimas en suelo clasificado como urbanizable para vivienda sujeta a régimen de protección serán aquellas que determine la normativa específica en cada momento, sin perjuicio de la posibilidad de sustitución en los supuestos y con los límites establecidos en la legislación básica estatal, y autonómica de desarrollo.

5. En el caso de suelos urbanizables directamente ordenados, no será de aplicación el estándar de densidad máxima bruta contemplada en el apartado 3 de este artículo.

6. Los nuevos suelos urbanizables o aptos para la urbanización destinados a uso residencial, turístico o mixto que sean contiguos o interiores a zonas forestales han de prever el riesgo de incendios forestales y su minimización con la ejecución de franjas perimetrales de autoprotección tal como prevee el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, así como de otras medidas preventivas para minimizar el riesgo de incendios y preservar la seguridad de las personas en caso de un posible incendio, según el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril.

Artículo 11

Ordenación del suelo urbano

1. Queda desplazado y sin aplicabilidad el artículo 37 del Plan Territorial Insular, en cuanto se opongan a la regulación establecida en este artículo y en el artículo anterior.

2. El planeamiento urbanístico deberá observar en la ordenación del suelo urbano al que someta a reforma, renovación o rehabilitación sistemáticas o integradas lo dispuesto en los artículo 34, apartados 1, 2, 3 del PTI y el artículo 10 de esta Norma Territorial Transitoria.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior el estándar de altura máxima de la edificación prescrito en el artículo 10 de esta Norma Territorial Transitoria podrá ser superado cuando así lo imponga la necesaria integración en el entorno edificado, cuando de forma justificada y motivada así lo solicite el Pleno del ayuntamiento.

TÍTULO III

CRECIMIENTO RESIDENCIAL Y TURÍSTICO

Artículo 12

Crecimiento Residencial y turístico

1. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los artículos 38 b), 40, 41, 42, 43 y 44 del Plan Territorial Insular.

2. La distribución espacial del crecimiento residencial y turístico tendrá que ubicarse por cada planeamiento de forma justificada de acuerdo a sus necesidades de crecimiento poblacional, económico y social, utilizando de manera sostenible el territorio y los recursos naturales.



3. A efectos del cómputo de superficie de crecimiento de suelo clasificado como urbanizable, destinado a uso residencial, turístico o mixto no computarán las superficies destinadas a grandes equipamientos que formen parte del nuevo polígono o sector.

4. No computaran a los efectos del número de plazas para nuevos establecimientos de alojamiento turístico:

a) las plazas de alojamiento que resulten de la conversión de apartamentos en hotel, en hotel – apartamentos o apartamentos turísticos ubicadas en las zona turísticas.

La conversión a que se refiere el párrafo anterior será aplicable a: i) los establecimientos de apartamentos turísticos autorizados i ii) los establecimientos de apartamentos, que, careciendo de autorización turística cuenten con la plena cobertura de licencia municipal de obras otorgada con anterioridad a la entrada en vigor del plan territorial Insular.

En cualquier caso será preceptivo que en dicha conversión se cumplan todos los requisitos de la normativa aplicable, incluida la de esta Norma Territorial Transitoria, a los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, salvo el relativo a la ratio turística.

En el caso de no cumplir con la ratio turística, el establecimiento tiene que efectuar obras de reforma con el objetivo de conseguir una homogeneidad en las características y cualidades del conjunto resultante, así como una modernización de las instalaciones, acabado y elementos de construcción.

Las plazas preexistentes a la reconversión se computaran de la siguiente forma:

1º en el caso de establecimientos sin autorización turística: el número de plazas que resulten del proyecto que obtuvo la licencia municipal y indicado en su correspondiente final de obra.

2º en el caso de establecimientos con autorización turística: el número de plazas señaladas en la correspondiente licencia de obertura o inscripción

b) las plazas que resulten de la reforma o la rehabilitación de edificaciones siempre que éstas no impliquen un aumento de plazas de alojamiento. El exceso sobre las plazas de alojamiento existentes previamente computará como plazas de alojamiento nuevas

c) Las plazas resultantes de nueva construcción de una edificación existentes que sea objeto de demolición, siempre que no excedan de las preexistentes. El exceso sobre las plazas de alojamiento preexistentes computará como de plazas nuevas, salvo que:

1º la parcela o las parcelas sobre las que se realicen las obras de construcción, reforma o ampliación se encuentren dentro de una área de reconversión territorial delimitada en una zona turística.

2º los edificios que se sustituyan estén sujetos a indicación de la procedencia de su demolición por razón de su impacto ambiental o paisajístico o, en su caso, de inadecuación a la estrategia territorial o urbanística recogida en el planeamiento urbanístico.

d) Las plazas de alojamiento que resulten de la rehabilitación, reforma o modernización de plazas ya construidas al tiempo de entrada en vigor del PTI, ubicadas en las zonas turísticas.

TÍTULO IV

NÚCLEOS TRADICIONALES

Artículo 13

Determinación de los núcleos tradicionales

1. Queda desplazado y sin aplicabilidad el artículo 45 del Plan Territorial Insular.

2. Se consideran núcleos tradicionales las tramas urbanas caracterizadas por el predominio del uso residencial que se relacionan a continuación y que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria :



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

3. También se consideran tradicionales, a los solos efectos de la aplicación del régimen propio de éstos, y con las excepciones específicas que se señalan en la norma siguiente, las tramas urbanas de uso residencial predominante que a continuación se relacionan y que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria:

Interior:

- Llucmaçanes
- Binixíquer
- L'Argentina
- Son Vitamina
- Torret
- S'Ullastrar
- Es Pou Nou
- Consell
- Trebalúger
- Son Vilar
- Sinia Riera
- Vorera esquerra de Santandria
- Son Cabrisés

Costa:

- Es Murtar
- Cala Mesquida
- Es Grau
- Cala Sant Esteve
- Cales Coves – Lloc Nou
- Sant Antoni
- Cala Llonga



- Son Oleo

Artículo 14

Ordenación urbanística del uso residencial y turística en los núcleos tradicionales

1. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los apartados 1 y 2 del artículo 46 del Plan Territorial Insular.
2. Los ayuntamientos incorporaran en su planeamiento general las determinaciones establecidas en la legislación vigente relativas a las condiciones de implantación de los usos residenciales, turísticos y de equipamiento necesario, de acuerdo con su autonomía local y de conformidad con lo establecido en la presente Norma Territorial Transitoria.

También han de recoger en su planeamiento general lo que establecen los artículos 1.6 y 1.7 del Plan especial para hacer frente a los riesgos de incendios forestales, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril (INFOBAL)

3. Todos los núcleos tradicionales podrán acoger usos y actividades turísticas en las modalidades que la legislación sectorial vigente prevea.
4. Los establecimientos de alojamiento hotelero situados en los núcleos tradicionales tendrán que cumplir los siguientes parámetros ambientales:
 - a) Se priorizará la jardinería mediante plantas autóctonas no invasoras de bajo requerimiento hídrico
 - b) Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises
 - c) Recogida y almacenamiento de aguas pluviales para destinarla a riego de jardinería
 - d) Implantación de sistemas de ahorro de agua
 - e) Implantación de sistemas de riego de bajo consumo
 - f) Implantación de energía renovable o equivalente según el Código técnico de la edificación para el agua caliente sanitaria
 - g) Recogida selectiva de residuos en 5 fracciones: vidrios, papel/cartón, envases ligeros, materia orgánica y restos.
 - h) Recogida de residuos peligrosos por gestor autorizado.
 - i) Implantación de medidas de minimización de residuos.
 - j) Se prohíbe el ajardinamiento con plantas invasoras incluidas en el catálogo nacional de especies exóticas invasoras.
5. Los alojamientos hoteleros contiguos o interiores en zonas forestales han de cumplir como parámetro la minimización del riesgo de incendio forestal y establecer medidas preventivas que mejoren la vulnerabilidad de las construcciones y preserven la seguridad de las personas en caso de un posible incendio.

TÍTULO V

ZONAS TURÍSTICAS



Artículo 15

Determinación de las zonas turísticas

1. Queda desplazado y sin aplicabilidad el artículo 47 del Plan Territorial Insular.
2. Son zonas turísticas los ámbitos costeros con alta concentración de servicios turísticos, delimitados en las determinaciones gráficas siguientes:
 - a) Sol de l'Est (es Castell):
 - Sol de l'Est
 - 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 de 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) Santa Galdana-Serpentona (Ferrerries – Ciutadella):
 - Santa Galdana
 - Serpentona
- i) Cap de Artrutx (Ciutadella):
 - Son Xoriguer
 - Cala en Bosc
 - Cap de 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 de en Castell
 - Punta Grossa
 - Coves Noves
 - Macaret
 - Port de Addaia

Artículo 16

Régimen de las zonas turísticas

1. Queda desplazado y sin aplicabilidad el artículo 48 del Plan Territorial Insular.

2. La ordenación urbanística municipal de las zonas turísticas deberá dictarse de acuerdo a los siguientes objetivos:

- 1º Fomento de la calidad del conjunto de la oferta de alojamiento.
- 2º Garantía del mantenimiento de la urbanización continua, evitando pues la urbanización dispersa.
- 3º Promoción de la calidad medioambiental y la dotación de equipamientos públicos.

Esta ordenación urbanística deberá adecuarse a las reglas siguientes:

- a) Las edificaciones de nueva planta podrán tener uso residencial y turístico, con sujeción a las siguientes tipologías de edificación:
 - 1ª Los usos residenciales podrán comprender la vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
 - 2ª Los usos turísticos podrán comprender los establecimientos de alojamiento previstos en la legislación sectorial turística.
 - b) Se regulará la edificación de establecimientos hoteleros de nueva planta, de acuerdo a los siguientes criterios:
 - 1º Las categorías admisibles para los hoteles de nueva planta serán las previstas en la legislación turística.
 - 2º Deberá cumplirse una ratio turística de un mínimo de 60 m2 de parcela por plaza.
 - 3º La altura máxima de la edificación será de tres plantas (PB+2).
 - 4º Cumplimiento de los siguientes parámetros ambientales:
 - Se priorizará la jardinería mediante plantas autóctonas no invasoras de bajo requerimiento hídrico.
 - Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises.
 - Recogida de almacenamiento de aguas pluviales para destinarlas a regar la jardinería.
 - Implantación de sistemas de ahorro de agua.
 - Implantación de sistemas de riego de bajo consumo.
 - Se priorizará la implantación de energía renovable o equivalente según el Código técnico de la edificación para el agua caliente sanitaria.
 - Recogida selectiva de residuos en cinco fracciones: vidrio, papel/cartón, envases, materia orgánica y restos.
 - Recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados.
 - Implantación de medidas de minimización de residuos.
 - c) Se regulará la edificación de vivienda unifamiliar aislada de nueva planta, de conformidad a los criterios siguientes:
 - 1º Parcela mínima: 600 metros.
 - 2º Índice de intensidad de uso: 1 vivienda/600m2 de solar.
 - 3º Edificabilidad neta máxima sobre la parcela, 0,35 m2/m2.
 - 4º La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB + 1).
- En actuaciones que se realicen sobre parcelas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del PTI y calificadas como vivienda unifamiliar aislada por el planeamiento anterior, se ha de respetar la superficie de las parcelas existentes e índice de uso establecido en dicho planeamiento.
- d) Se regulará la edificación de viviendas adosadas y viviendas plurifamiliares de nueva planta, de conformidad a los siguientes criterios:
 - 1º Parcela mínima: 600 m2.
 - 2º Índice de intensidad de uso: 1 vivienda/250 m2 de solar.
 - 3º Edificabilidad neta máxima sobre la parcela, 0,35 m2/m2.
 - 4º La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB + 1).

Los ayuntamientos han de recoger en su planeamiento general lo que establecen los artículos 1.6 y 1.7 del Plan especial de emergencias contra el riesgo de incendios forestales, aprobado por el Decreto



41/2005, de 22 de abril (INFOBAL).

Los alojamientos hoteleros contiguos o interiores a zonas forestales han de cumplir como parámetro la minimización del riesgo de incendio forestal y establecer medidas preventivas que mejoren la vulnerabilidad de las construcciones y preserven la seguridad de las personas en caso de un posible incendio.

TÍTULO VI

SUELO RÚSTICO

Artículo 17

Incidencia sobre el Plan Territorial Insular.

Quedan desplazados y sin aplicabilidad los artículos 50, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64 y 65 del Plan Territorial Insular.

Capítulo I

Sobre las categorías de suelo rústico, actividades y usos

Artículo 18

Categorías de suelo rústico

1. De conformidad con la Ley 6/1997, del Suelo Rústico de les Illes Balears, el suelo rústico se diferenciará en las calificaciones básicas de:

- suelo rústico protegido
- suelo rústico común.

2. El suelo rústico protegido es el definido y delimitado gráficamente conforme a la legislación autonómica, estatal y de la Unión Europea. En las delimitaciones gráficas de esta norma territorial transitoria, y en base a sus valores ambientales, se diferencia dentro del suelo rústico protegido, en las siguientes categorías:

a) **Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP.)** Son las definidas por la legislación vigente y delimitadas en las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria.

En estas áreas, han de ser objeto del más alto nivel de protección los terrenos colindantes con la ribera del mar con una profundidad mínima de 100 metros, los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cumbres, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos, los encinares, los sabinars, los acebuchales, marinas de aladiernos y vegetación sobre roquedo litoral y, en cualquier caso, los calificados como elemento paisajístico singular en el plan provincial de ordenación de Baleares de 1973.



Así mismo tendrán la consideración de Área de alto nivel de protección los parques, las reservas naturales y los monumentos naturales declarados en las Islas Baleares, así como las áreas clasificadas como zonas de exclusión dentro de los parajes naturales declarados, de conformidad con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, se clasifican como suelo rústico de especial protección en la categoría de Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP), conforme a la delimitación que resulta de las determinaciones gráficas, los terrenos, situados fuera de las Áreas Naturales de Especial Interés, siguientes:

- La franja de 100 metros de línea de costa.
- Sistemas dunares.
- Zonas húmedas.
- Barrancos.
- Acantilados.
- Marinas de acebuches y aladierno.

En esta categoría de suelo se promoverá la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales.

b) Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI). Son las definidas y delimitadas por la legislación vigente

Comprenden aquellos espacios que por sus singulares valores naturales, se declaran como tales en la Ley 1/1991, de Espacios Naturales de les Illes Balears.

En esta categoría de suelo se promoverán las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación y que sean compatibles con las del punto anterior.

c) Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP). Son las definidas por la Ley 1/1991 de Espacios Naturales y delimitadas en las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria.

Se trata de espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que contienen especiales valores paisajísticos, así declarados en la LEN.

En esta categoría de suelo se promoverá la conservación y la mejora de los recursos paisajísticos.

d) Áreas de Prevención de riesgos (APR): Son áreas que, independientemente que se encuentren incluidas en una de las restantes categorías, presentan un manifiesto riesgo de inundación, incendio, erosión, contaminación de acuíferos o desmoronamiento.

En esta categoría de suelo se establecerán las condiciones y limitaciones de desarrollo de los usos y de las actividades en función del nivel de riesgo; se determinarán las acciones de protección y de previsiones de las infraestructuras, siguiendo los criterios de la administración pública competente, y se promoverán las acciones que eviten estos riesgos.

e) Áreas de protección Territorial (APT): Son, independientemente de que se encuentren incluidas en una de las restantes categorías, las siguientes:

1. La franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar.
2. La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y una distancia de estas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más



carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares, excepto cuando se trate de travesías.

En esta categoría de suelo el objetivo es proteger las áreas próximas a la costa y las infraestructuras ejerciendo la función de corredor biológico para la conexión de las áreas protegidas.

f) **Áreas Naturales de Interés Territorial (ANIT):** Son suelo rústico de especial protección en la categoría de áreas naturales de interés territorial todos los terrenos incluidos en la delimitación que de éstas realizan las determinaciones gráficas.

Los terrenos comprendidos en esta categoría de suelo quedan sujetos al régimen que para ellas se dispone en esta Norma Territorial Transitoria.

g) **Áreas de Interés Paisajístico (AIP):** Se clasifican como suelo rústico de especial protección en la categoría de Áreas de Interés Paisajístico, por razón del singular y elevado valor de su trama rural, su condición de elementos destacados del relieve o su ubicación en las inmediaciones de ARIP, los terrenos de la mencionada clase de suelo que, no estando incluido en categoría otra alguna de la misma, se delimitan como pertenecientes a dicha categoría en las determinaciones gráficas.

La clasificación en la categoría a que se refiere el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la tutela de los valores paisajísticos concurrentes en los terrenos de la misma clase incluidos en áreas naturales de especial interés y áreas naturales de interés territorial.

En esta categoría de terreno solo podrán autorizarse los usos permitidos en las condiciones que se precisan en estas Normas.

3. Además, dentro de las categorías anteriores de suelo rústico protegido se distinguen las siguientes áreas de la Red Natura 2.000:

a) **Lugares de importancia comunitaria (LIC).**

Son áreas territoriales que contienen los hábitats y las especies representativas de la región biogeográfica donde se incluyen, y que hay que proteger, preservar, recuperar y restaurar. Los hábitats y las especies que se incluyen en estos LIC figuran a los anexos de la “Directiva Hábitats”.

b) **Zonas de especial protección para las aves (ZEPA).**

Son áreas favorables para la conservación tanto de las aves migratorias como de las sedentarias. En esta figura, tal como se define en la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo relativa a la conservación de las aves silvestres, se incluyen las zonas de reproducción y de nutrimento, así como sus hábitats naturales.

c) **Zonas de especial conservación (ZEC).**

Se declaran como tales los LIC, cuando dispongan de su plan de gestión para garantizar la conservación, el mantenimiento y la restauración de los hábitats y las especies de interés comunitario.

4. Se califican como suelo rústico común los terrenos de los diferentes términos municipales de la isla que quedan comprendidos en:

a) La delimitación de las Áreas de Interés Agrario y de las Áreas de Transición que se contiene en las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria.

b) La delimitación de la clase de suelo rústico sin adscripción a categoría específica alguna resulta de las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria.



El régimen urbanístico aplicable a esta calificación de suelo es el que resulta de las matrices de usos que figuran como Anexo II de esta Norma Territorial Transitoria.

Sólo podrán autorizarse las obras y usos previstos en la matriz aplicable en cada caso.

5. Las categorías de suelo rústico común son las siguientes:

a) **Áreas de interés Agrario (AIA):** Son las delimitadas en las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria.

En esta categoría de suelo se definirán medidas que protejan el potencial productivo del suelo, la permanencia del arbolado, los incentivos para las actividades agrarias y la mejora de las rentas rurales.

b) **Áreas de Transición (AT):** Son las delimitadas en las determinaciones gráficas de esta norma, a partir del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

En esta categoría de suelo, las funciones de las AT de los núcleos tradicionales relacionados en el artículo 13.2, 13.3 y zonas turísticas son las de prever su futuro crecimiento y la armonización de las clases de suelos.

c) **Suelo rústico de Régimen General (SRG):** Son las áreas integradas por el resto del suelo rústico común.

Artículo 19

Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico.

Las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo II de la presente Norma Territorial Transitoria, son las definidas en el anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial, o, en su caso, en la legislación autonómica de desarrollo que las modifique.

Artículo 20

Régimen de usos en suelo rústico. Disposiciones Generales

1. La matriz de esta Norma Territorial Transitoria se establece de acuerdo con las Directrices de ordenación territorial y la legislación vigente. Desarrolla y establece:

- a) Los requisitos de los usos condicionados (2) de la LDOT.
- b) Las excepciones de los usos prohibidos (2-3) de la LDOT.

2. Se distinguen tres clases de usos:

- a) Admitidos, los señalados con la referencia (1) en la matriz de esta Norma Territorial Transitoria. Son aquellos que con carácter general pueden efectuarse en suelo rústico y la autorización de los cuales no requiere cautelas especiales ya que las actuaciones que se vinculan no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya ha estado previamente evaluada y corregida. Se consideran usos admitidos los usos relacionados con el destino o naturaleza de las fincas y los usos relacionados con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas.
- b) Condicionados, los señalados con la referencia (2) en la matriz de esta Norma Territorial Transitoria. Son aquellos que sólo se podrán efectuar de la forma que dispongan los instrumentos de



planeamiento y para los cuales se definan unos requisitos y unos procedimientos de autorización encaminados a garantizar que la incidencia de las actividades que se vinculan es admisible o resulta minimizada. Se consideran usos condicionados los usos vinculados a actividades de declaración de interés general.

c) Prohibidos, los señalados con la referencia (3) en la matriz de esta Norma Territorial Transitoria. Son aquellos en relación con los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, dado que la incidencia de las actuaciones que se vinculan es incompatible con la protección del suelo rústico.

3. Los usos admitidos tendrán que cumplir su normativa específica y para su autorización se tendrán que obtener los informes sectoriales que sean exigibles. Las licencias municipales por estos usos y actividades se tramitarán como usos admitidos del capítulo III del Título III de la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Islas Baleares y seguirán el procedimiento establecido en los artículos 34 y 35 de la misma Ley.

4. La prohibición de un uso, excepto cuando así se indique expresamente, no implica el cese de los ya existentes ni la prohibición de actuaciones tendentes a la reconstrucción, mantenimiento o mejora de las edificaciones e instalaciones realizadas sin infracción de la normativa vigente a la fecha de la implantación.

5. De conformidad con lo establecido en el artículo 21.9 de la LDOT, la NTT prevé y autoriza expresamente que por parte del sector privado se puedan redactar proyectos de modernización de las explotaciones agrarias, de conformidad con lo previsto en la LMEA, que para el desarrollo y mejora de una o varias explotaciones agrarias ordenen sus usos y actividades como último escalón en la aplicación en el suelo rústico de la normativa en vigor. Estos proyectos de modernización de explotaciones contemplarán la ordenación integral de los elementos de la explotación, de sus usos, de sus actividades agrarias complementarias.

6. Cuando la autorización de un uso implique el diseño, redacción y tramitación de un proyecto técnico, éste incluirá en todos los casos, una documentación gráfica que incorpore las diferentes capas afectadas (subsuelo, vegetación, fauna, elementos antrópicos, etc..) siguiendo la cartografía informativa del servicio de cartografía del CIME (actualmente IDE Menorca), de forma que sea posible hacer el seguimiento de los cambios que los proyectos incorporan en el territorio.

7. En las Áreas de prevención de riesgos (APR), cuando así lo indique el régimen de usos, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un estudio ambiental que establecerá las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La Administración que otorga la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas.

En las APR por riesgo de incendio, cuando se destinen a actividades del sector primario, secundario, y otros con uso condicionado (2) por la matriz de usos, e incorporen medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 3 m alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, se les aplicará el régimen de usos previsto en la categoría de suelo que les correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.

En edificaciones contiguas o interiores a zona forestals, tendrán que tener en cuenta el documento básico de seguridad en caso de incendio (DB-SI) del Código técnico de la Edificación y el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre.

Por los caminos que den acceso a estas edificaciones y transcurren por zona forestal se ha de hacer una faja de prevención tal como prevee el artículo 12 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, y es recomendable que sean del 10% de la anchura del vial a lado y lado de este.

En las APR por riesgo de inundación se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de les Illes Balears.

8. En las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP) y en las Áreas de Interés Paisajístico (AIP), el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que incorporar medidas de integración paisajística específicas, de acuerdo con los valores del entorno donde se pretenda desarrollar la actividad.

9. Son autorizables las edificaciones de nueva planta en el suelo rústico, excepto en las Áreas de Alto Nivel de Protección según lo establecido en la Ley 1/1991 de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

Los usos y actuaciones en los parques naturales se regirán por lo dispuesto en su Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN).

Los usos y actuaciones dentro de todo el ámbito del PORN de la Albufera des Grau y del espacio natural protegido se han de regir por lo que dispone el mismo PORN y el futuro Plan rector de usos y gestión (PRUG).

10. A todos los núcleos tradicionales les corresponde una Área de Transición (AT), de acuerdo con las disposiciones siguientes y con las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria.

- a) A los núcleos tradicionales relacionados en el apartado 2 del artículo 13, corresponderá un área de transición máxima de 400 metros, que podrá ser reducida por el correspondiente planeamiento municipal. Las funciones de estas AT son las de prever su futuro crecimiento y la armonización de las distintas clases de suelos.
- b) A los núcleos tradicionales relacionados en el apartado 3 del artículo 13, corresponderá un área de transición máxima de 100 metros. Las funciones de estas AT son las de prever su futuro crecimiento y la armonización de las distintas clases de suelos.

11. A cada zona turística les corresponde una Área de Transición (AT), de cien metros, de acuerdo a las determinaciones gráficas de esta Norma Territorial Transitoria. Las funciones de las AT de las zonas turísticas son las de prever su futuro crecimiento y la armonización de las clases de suelos.

Artículo 21

Régimen normativo específico de usos en suelo rústico, para el sector primario.

A) Disposiciones generales.

1. Se permitirán nuevas instalaciones por riego en zonas declaradas de regadío o a aquellas donde la autoridad competente, en materia de recursos hídricos, las autorice. Para la autorización de estas instalaciones el proyecto procurará incorporar mejoras tecnológicas disponibles (MTD) para fomentar sistemas de riego más eficientes y sostenibles, así como el ahorro energético (sistemas de goteo, dosis de riego ajustadas a los cultivos, horarios para reducir la evapotranspiración, evitar pérdidas por percolación, informatización de bombas, etc...). Se propiciará la utilización de aguas procedentes de una EDAR.

2. Se han de mantener las masas forestales maduras existentes, para cuyo aprovechamiento cabe definir los correspondientes planes técnicos forestals y en caso de no existir estos planes requerirán autorización administrativa previa del órgano forestal de la CAIB.

Si se requieren de nuevas edificaciones, éstas no afectarán ejemplares arbóreos maduros y se situarán en las zonas libres de vegetación arbórea, previa autorización por parte de la administración competente forestal.

3. En todas las actividades agroganaderas y agroalimentarias se asegurará la recogida y depuración de los residuos generados por la actividad según la legislación vigente en materia de residuos y suelos contaminados, la legislación agraria vigente y el Plan hidrológico de las Illes Balears y en materia de bienestar animal para las explotaciones vacunas de las Islas Baleares. Se enumeran a título enunciativo y no exclusivo las deyecciones ganaderas y los purines, los envases de productos fitosanitarios y de los medicamentos, los plásticos agrícolas, los residuos agroalimentarios y los efluentes líquidos de los procesos, etc.



4. Se ha de garantizar que en el supuesto que la actividad cese, los responsables de la explotación han de gestionar su cierre y desafección, eliminando los residuos que se generen por el cierre.

B) Actividades extensivas

1. Uso admitido en todas las categorías de suelo rústico. Han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) En las AANP, cuando la actividad implique el uso de edificaciones, solo se permitirá el uso de las existentes, de forma que se fomente el desarrollo de proyectos sobre edificaciones que podrán ser objeto de conservación, restauración y consolidación que no comporten aumento de volumen. Se permitirán las actuaciones y obras destinadas a dar cumplimiento a las normas de carácter medioambiental y de bienestar animal de las explotaciones en funcionamiento e inscritas en el registro de explotaciones agrarias de las Islas Baleares.
- b) En las AANP y ANEI la actividad cinegética no estará permitida en las zonas húmedas y en los sistemas dunares.
- c) Las actuaciones para acondicionar el terreno para el cultivo se permitirán en zonas donde no se afecten superficies forestales maduras y consolidadas, favoreciendo la recuperación de las tierras de cultivo abandonadas, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas necesarias. El proyecto tendrá que tener en cuenta la época del año en que se realicen estas actuaciones especialmente a zonas cercanas a barrancos, zonas húmedas y otros puntos de reproducción y nidificación. El proyecto también podrá justificar de manera motivada, la supresión de pequeñas áreas de pared seca (inferior a 100 metros lineales), cuando su eliminación favorezca la unificación de superficies de cultivo que mejoren las labores de cultivo y no suponga incremento en el erosionabilidad de la zona.
- d) Las repoblaciones forestales y la actividad silvícola productiva en terreno forestal se han de realizar preferentemente con especies autóctonas y, si procede, con el correspondiente plan técnico forestal aprobado por la autoridad competente.
- e) En las APR por riesgo de erosión alto, de inundación y de incendios muy alto, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia del riesgo de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales.
- f) En las APR por inundación, se permitirá la construcción de nuevas instalaciones o pequeños anejos, ligados siempre a construcciones existentes y de manera motivada, siempre que esté admitido por el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

C) Actividades intensivas.

1. Uso admitido en AIA, AT y SRG.

2. Uso condicionado en AANP, ANEI, ANIT, ARIP, AIP, APR y APT. Deberán cumplirse los requisitos siguientes:

- a) En las AANP siempre que el proyecto incorpore un documento ambiental, que será evaluado por el correspondiente departamento competente del Consell Insular. Cuando la actividad implique el uso de edificaciones, solo se permitirá el uso de las existentes, de forma que se fomente el desarrollo de proyectos sobre edificaciones que podrán ser objeto de conservación, restauración y consolidación que no comporten aumento de volumen. Aún así, se permitirán las actuaciones y obras destinadas a dar cumplimiento a las normas de carácter medioambiental y de bienestar animal de las explotaciones en funcionamiento e inscritas en el registro de explotaciones agrarias de las Illes Balears.
- b) En las ANEI y ANIT no estará permitida la instalación de nuevos invernaderos, excluyendo zonas donde tradicionalmente se ha realizado el cultivo de huerta y bajo cubierta. Las nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones proyectadas de estas instalaciones en explotaciones existentes tendrán que asegurar su integración paisajística al entorno.
- c) En las APR de riesgo de erosión alto, de incendios muy alto y de contaminación de acuífero, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La administración que otorga la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas encaminadas.



- d) En las APR de riesgo de inundación se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de les Illes Balears.
- e) En las APR por contaminación de acuífero por explotaciones con ganadería intensiva, el proyecto tendrá que incorporar un manual para la gestión ambiental integral de la explotación y los informes preceptivos que la Administración autonómica competente ha de revisar, y cuando corresponda establecer condiciones adicionales.

D) Actividades complementarias al sector primario.

1. Uso prohibido en las AANP, a excepción de los casos siguientes, en que estarán condicionadas:

En los encinares, en los sabinars y en los acebuchales, estas actividades solamente se podrán llevar a cabo en edificaciones existentes, de forma que se fomente el desarrollo de proyectos sobre edificaciones que podrán ser objeto de conservación, restauración y consolidación que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. En AANP siempre que el proyecto incorpore un plan de vigilancia ambiental, que será evaluado por el correspondiente departamento competente del Consell Insular.

Deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Se han de mantener las dotaciones de servicio existentes. Las nuevas dotaciones de servicio deberán hacer uso de energías alternativas.
- b) Los alojamientos de turismo rural (hoteles rurales y agroturismo) estarán a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears. Ambos tipos de alojamiento han de constituir finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la Consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal que permita el mantenimiento del paisaje y la conservación del medio natural y rural como requisito indispensable para obtener la licencia de apertura.
- c) No se podrán autorizar obras que comporten aumento de volumen de las edificaciones existentes, así como tampoco se podrá autorizar la construcción de ningún tipo de instalación ni construcción.
- d) Todas las actividades turísticas complementarias al sector primario que impliquen un uso turístico del suelo rústico tendrán que incorporar manuales de buenas prácticas ambientales en los establecimientos y dar información a los usuarios para contribuir a la conservación del territorio y sus valores naturales. Las actividades que impliquen alojamiento tendrán que implantar sistemas de gestión ambiental (ISO, EMAS, ...).

2. Uso condicionado en el resto de categorías de suelo rústico. Deberán cumplirse los requisitos siguientes:

- a) En las APR por riesgo de erosión alto, de inundación, de incendios muy alto y de contaminación de acuífero, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La administración que otorga la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas.
- b) Los alojamientos de turismo rural (hoteles rurales y agroturismos) estarán a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears. Ambos tipos de alojamiento deben constituir finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la Consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal que permita el mantenimiento del paisaje y la conservación del medio natural y rural como requisito indispensable para obtener la licencia de apertura.
- c) Las obras de ampliación que se puedan autorizar tendrán que cumplir con las disposiciones del artículo 29 de la presente Norma y el artículo 35 por lo que respecta a los establecimientos de alojamiento turístico.
- d) El proyecto tendrá que prever e incluir las dotaciones necesarias que tendrán que ser proporcionados al aforo para su tramitación de manera conjunta.
- e) En las APR, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones



adicionales . La administración que otorgue la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas encaminadas a evitar el riesgo. En las zonas con riesgo de inundación se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico.

f) Todas las actividades turísticas complementarias al sector primario que impliquen un uso turístico del suelo rústico tendrán que incorporar manuales de buenas prácticas ambientales en los establecimientos y dar información a los usuarios para contribuir a la conservación del territorio y sus valores naturales. Las actividades que impliquen alojamiento tendrán que implantar sistemas de gestión ambiental (ISO, EMAS, ...).

Artículo 22

Régimen normativo específico de usos en suelo rústico, para el sector secundario.

A) Disposiciones generales.

1. Se han de mantener las masas forestales maduras existentes, para cuyo aprovechamiento cabe definir los correspondientes planes técnicos forestales y en caso de no existir estos planes requerirán autorización administrativa previa del órgano forestal de la CAIB. Si se requieren nuevas edificaciones, estas no han de afectar ejemplares arbóreos maduros y se situarán en las zonas libres de vegetación arbórea, previa autorización por parte de la administración forestal competente.
2. Deberá asegurarse la recogida y depuración de todos los residuos generados por la actividad según la legislación vigente, especialmente según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el PDS de residuos de Menorca y el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

B) Actividades industriales de transformación agraria.

1. Uso prohibido en AANP, ANEI y ANIT excepto en los casos siguientes, en que estará condicionado:
 - a) En los encinares, sabinars y acebuchales, se podrá llevar a cabo en edificaciones existentes, de forma que se fomente el desarrollo de proyectos sobre edificaciones que podrán ser objeto de conservación, restauración y consolidación que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. Se deberá implantar un sistema de gestión ambiental que asegure la minimización de impactos y el desarrollo de la actividad de acuerdo con los preceptos de mejora ambiental continua.
 - b) Se podrá llevar a cabo en edificaciones existentes que podrán ser objeto de obras de reforma, rehabilitación y ampliación. Así mismo en estas categorías de suelo también se permitirá la construcción de nuevas edificaciones que deberán cumplir los parámetros fijados en el Título IV de la Ley del suelo rústico de las Illes Balears. Deberá implantarse un sistema de gestión ambiental que asegure la minimización de impactos y el desarrollo de la actividad de acuerdo con los preceptos de la mejora ambiental continua.
2. Uso condicionado en el resto de categorías de suelo rústico. Se deberán cumplir los requisitos siguientes:
 - a) Que se desarrollen en explotaciones agrarias incorporadas en el registro de explotaciones agrarias de las Islas Baleares y en edificaciones existentes, que podrán ser objeto de conservación, reforma, ampliación y reconstrucción.
 - b) Cuando se requieran nuevas edificaciones o se trate de explotaciones agrarias de nueva creación y, por lo tanto, no incorporadas en el registro de explotaciones agrarias de las Islas Baleares.
 - c) En las APR, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La administración que otorga la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas encaminadas a evitar el riesgo.



C) Resto de actividades industriales.

1. Uso prohibido en AANP, ANEI, ANIT, ARIP, AIP, APR, APT, AIA, AT y SRG.

Artículo 23

Régimen específico de usos en suelo rústico para los equipamientos

A) Equipamientos sin construcción

1. Uso prohibido en las AANP, excepto que se trate de actividades derivadas de las concesiones y autorizaciones de temporada en el litoral, incluyendo los estacionamientos ligados a estas actividades, que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral que sea de aplicación y de conformidad con lo que se disponga en el correspondiente plan especial. Para el otorgamiento de estas concesiones tendrán preferencia aquellas que tengan un sistema de gestión ambiental implantado y certificado.

2. Uso condicionado en resto de categorías de suelo rústico. Deberán cumplirse los requisitos siguientes:

- a) Deberán utilizarse materiales respetuosos con el medio ambiente y fácilmente integrables en el entorno.
- b) Deberá asegurarse el mantenimiento de estos equipamientos y su entorno durante su funcionamiento, así como prever las actuaciones necesarias para su desmantelamiento en el momento que finalice la actividad.
- c) La persona o entidad promotora de estos equipamientos deberán fomentar el uso racional y sostenible del medio mediante la aplicación y divulgación de manuales o decálogos de buenas prácticas ambientales.
- d) En las APR, el proyecto o documento técnico por la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un informe justificativo que incorpore las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La administración que otorga la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas encaminadas a evitar el riesgo. En las APR de inundación se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

B) Resto de equipamientos.

1. Uso prohibido en AANP sin perjuicio de lo que disponga el artículo 35.4

2. Uso prohibido en las ANEI, ANIT y APT excepto en los casos siguientes que estará condicionado:

Cuando se trate de grandes equipamientos deportivos, recreativos, culturales o de cualquier otro uso que claramente contribuyan a la desestacionalización, exceptuando el campo de golf, que solamente podrá implantarse en suelo rústico común y en áreas de interés paisajístico y en APR incluidas en una de las categorías anteriores.

3. Uso condicionado en el resto de categorías de suelo. Deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Los campos de golf y otros grandes equipamientos que contribuyan a la desestacionalización cumplirán con lo establecido en el artículo 8.
- b) El uso comercial o de almacenamiento no vinculado a la producción de una explotación agrícola se realizará siempre en edificios existentes.
- c) En las APR, el proyecto establecerá las medidas para evitar el riesgo y los informes de la administración autonómica competente en materia del riesgo las revisarán y establecerán condiciones



adicionales cuando corresponda. La administración que otorgue la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas encaminadas a evitar el riesgo.

Artículo 24

Régimen específico de usos en suelo rústico de las actividades extractivas.

1. Uso prohibido en las AANP y las AT.
2. Uso prohibido en el resto de categorías de suelo, excepto que lo prevea el Plan Director Sectorial de Canteras correspondiente, que será condicionado.

Artículo 25

Régimen específico de usos en suelo rústico de las Infraestructuras.

1. Todas las infraestructuras tendrán que garantizar que no se interrumpa la función de corredor biológico por la conexión de las áreas protegidas, inherente a las zonas APT.
2. Las dotaciones de servicios necesarias por la implantación de un uso o una actividad de los previstos en la matriz tendrán la misma consideración que el uso al que sirven.
3. Se fomentará la instalación de infraestructuras de energías renovables para uso doméstico, turismo rural y actividades del sector primario y complementarias al sector primario.
4. Las grandes instalaciones tienen que estar vinculadas a administraciones o servicios públicos que estén contempladas en un instrumento de planeamiento general o de ordenación territorial.
5. Uso prohibido en las AANP, excepto en los casos siguientes que estará condicionado:
 - a) Las infraestructuras previstas en los Planes Directores Sectoriales.
 - b) Las que necesariamente tengan que pasar por estas zonas (señalización marítima, contra-incendios, etc...).
 - c) Aquellas infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se tengan que ubicar, previa declaración de utilidad pública.
 - d) Para la dotación de servicios en viviendas o instalaciones existentes.. Estas dotaciones irán enterradas y seguirán vías de transporte, aunque esta obligación se puede exonerar mediante la declaración de interés general cuando estén vinculadas a grandes instalaciones y se acredite la existencia de dificultades técnicas que imposibiliten o desaconsejen el aprovechamiento de trazados ya existentes, en el caso de explotaciones agrarias dadas de alta en los registros correspondientes, por razones económicas. En todo caso, se ha de aplicar lo que disponga la legislación sectorial vigente.
6. Uso condicionado en ANEI, ANIT, ARIP, AIP y APR. Deberán cumplir los requisitos siguientes:
 - a) En todos los casos requerirán informe sectorial favorable, sin perjuicio de aquello establecido a la normativa medioambiental y siempre que no estén prohibidas por norma de rango legal.
 - b) En las APR, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un estudio ambiental que establecerá las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La administración que otorga la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas encaminadas a evitar el riesgo. En las APR de inundación se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.
 - c) Pequeñas Infraestructuras: se priorizará la instalación de infraestructuras de energías renovables para uso doméstico, para el turismo rural y actividades del sector primario y complementarias



al sector primario. Para la instalación de antenas, será necesaria la presentación de un estudio de incidencia e integración paisajística.

d) Vías de transporte: tendrán que estar recogidas en la regulación sectorial específica. En caso de apertura de nuevos caminos, se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos, y aquellos necesarios para la mejora de la explotación agraria, previo informe vinculado de la Consejería de Agricultura y, en ANIT, AIP y APR, aquellas vías necesarias para la implantación de usos y actividades turísticas, previo informe vinculante del Departamento de Turismo, y en ambos casos sin aportación de materiales ajenos o de características geológicas y edafológicas diferentes a las de la zona.

En el caso de apertura de nuevos caminos, requerirá un documento ambiental que será evaluado por el correspondiente departamento competente del Consell Insular y que incorpore las medidas para minimizar los impactos así como un estudio de incidencias e integración paisajística.

e) Conducciones y tendidos: tendrán que ser enterrados y siguiendo vías de transporte, aunque esta obligación se puede exonerar mediante la declaración de interés general cuando estén vinculadas a grandes instalaciones y se acredite la existencia de dificultades técnicas que imposibiliten o desaconsejen el aprovechamiento de trazados ya existentes y, en el caso de explotaciones agrarias dadas de alta en los registros correspondientes, por razones económicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Plan Director Sectorial correspondiente que esté vigente en cada momento.

f) Puertos y puertos deportivos: tendrán que estar recogidos en la regulación sectorial específica, siempre que no afecten a las ANEI.

g) Grandes instalaciones: sólo cuando sean promovidas por administraciones públicas, sean de interés general y se justifique motivadamente la necesidad de ubicarlas en estos lugares.

h) En ANEI y ARIP, deberán cumplirse asimismo las disposiciones de los correspondientes planes especiales de protección.

7. Uso condicionado en las APT, AIA, AT, y SGR. Deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) Pequeñas Infraestructuras: se condicionará a la tramitación medioambiental correspondiente.

b) Vías de transporte: tendrán que estar recogidas en la regulación sectorial específica. En caso de apertura de nuevos caminos, se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos, y aquellos necesarios para la mejora de la explotación agraria, previo informe vinculado de la Consejería de Agricultura y aquellas vías necesarias para la implantación de usos y actividades turísticas, previo informe vinculante del Departamento de Turismo, y en ambos casos sin aportación de materiales ajenos o de características geológicas y edafológicas diferentes a las de la zona.

c) Conducciones y tendidos: tendrán que ser enterrados y siguiendo vías de transporte, aunque esta obligación se puede exonerar mediante la declaración de interés general cuando estén vinculadas a grandes instalaciones y se acredite la existencia de dificultades técnicas que imposibiliten o desaconsejen el aprovechamiento de trazados ya existentes. También por aquellas actividades consideradas estratégicas para el desarrollo económico ligadas a la explotación agraria y sus actividades complementarias, previa justificación de su viabilidad, mediante la aportación y aprobación de un plan económico y financiero de la actividad. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Plan Director Sectorial correspondiente vigente en cada momento.

d) Puertos y puertos deportivos: tienen que estar recogidos a la regulación sectorial.

e) Grandes instalaciones: las zonas para internada de embarcaciones y similares, estará limitado a las AT.

Estas instalaciones han de disponer de un documento ambiental que será evaluado por el correspondiente departamento competente del Consell Insular y que ha de incorporar las medidas para minimizar los impactos así como un estudio de incidencias e integración paisajística.

8. Las infraestructuras han de cumplir lo que establecen los artículos 12 y 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

Artículo 26

Régimen específico en suelo rústico de la vivienda unifamiliar aislada.

1. El uso de vivienda unifamiliar aislada queda prohibido en todas las categorías de suelo rústico en edificaciones de nueva planta, y en todas las edificaciones que no hayan sido construidas de acuerdo a la legalidad vigente en el momento de su implantación, sin perjuicio de la posibilidad de cambio de uso en los términos y condiciones establecidos en el artículo 30 de esta Norma Territorial Transitoria.

2. Las edificaciones situadas en suelo rústico, implantadas legalmente de acuerdo con el planeamiento urbanístico y que hayan quedado en situación de inadecuación, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 68.1 de la ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo. Las obras autorizables en esta situación serán las que se determinen específicamente en el artículo 29.2 de esta Norma Territorial Transitoria.
3. Las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación estarán a lo dispuesto en el artículo 68.2 de la ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo. Éste régimen será aplicable mientras no se obtenga su legalización de acuerdo con las previsiones de la legislación autonómica que le sea de aplicación.
4. En las edificaciones contiguas o interiores a zona forestal, se realizará una faja perimetral de prevención de incendios forestales según lo que recoge el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

Artículo 27

Régimen normativo específico de usos del suelo rústico para actividades de protección y educación ambiental.

1. Cuando la actividad implique realización de centros de interpretación medioambiental, granjas escuelas u otros relacionados con la educación ambiental, se tendrá que incorporar el correspondiente proyecto educativo.
2. Para instalaciones fijas, el proyecto tendrá que establecer medidas de integración paisajística.
3. La actividad de excursionismo se tendrá que realizar sobre caminos existentes, pueden realizar pequeños senderos de unión entre caminos en el suelo rústico no protegido (empleando medios manuales, anchura máxima de 1 m, sin incorporación de pavimentos, sin afección a especies vegetales protegidas y longitud máxima de 500 m.
4. Uso condicionado en las AANP y APR . Se deberán cumplir los requisitos siguientes:
 - a) En AANP el desarrollo de la actividad solo podrá ser en edificaciones existentes, que podrán ser objeto de conservación, restauración y consolidación que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. El acceso motorizado estará permitido para las explotaciones agrarias y para los servicios de seguridad y emergencias.
 - b) En las APR, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia, tendrá que ir acompañado de un informe ambiental que establecerá las medidas para evitar el riesgo y los informes de la Administración autonómica competente en materia de los riesgos de que se trate las han de revisar y, cuando corresponda, establecer condiciones adicionales. La administración que otorgue la correspondiente licencia realizará el seguimiento de la aplicación de estas medidas. En las APR de inundación se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de les Illes Balears.
5. Uso admitido en el resto de categorías de suelo rústico.

Capítulo II

Edificaciones, construcciones e instalaciones



Artículo 28

Condiciones generales de las edificaciones

Las condiciones de las edificaciones serán las siguientes:

- a) La superficie máxima construible será el 3% de la superficie de la parcela.
- b) El porcentaje máximo de la parcela que se podrá ocupar por la edificación y el resto de elementos constructivos será inferior al 4%.
- c) La altura máxima de los edificios no podrá superar las dos plantas de altura y los 8 metros, contados desde el nivel de la planta baja de la edificación hasta el coronamiento de la cubierta.
- d) En las ANEI, ANIT, ARIP y AIP, los edificios no podrán tener mas de dos plantas y ni sobrepasar la altura máxima de 7 m.
- e) El volumen máximo construible en cada edificio no podrá superar los 1.500 m³
- f) La separación mínima entre edificios deberá ser suficientemente amplia para que se singularice el impacto de cada una.
- g) Los edificios e instalaciones de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones anteriores, a no ser que, por las características especiales de la actividad de que se trate, el informe preceptivo del Consell Insular los exonere, total o parcialmente, excepto los parámetros recogidos en los apartados a) y b), que no pueden ser objeto de exoneración.
- h) Se permitirá la construcción de piscinas en suelo rústico excepto en AANP y de acuerdo con la legislación aplicable, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - 1ª Cuando en la parcela figuren construcciones o edificaciones de uso residencial en situación de inadecuación.
 - 2ª Solamente se permitirá una piscina por vivienda.
 - 3ª Su superficie estará incluida en la ocupación máxima por parcela.
 - 4ª Cuando no generen desmontes ni terraplenes superiores a 1,50 metros.

Artículo 29

Edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

1. Queda desplazada y sin aplicabilidad la Disposición Transitoria cuarta del PTI.
2. En las edificaciones y construcciones existentes situadas en suelo rústico que hayan quedado en situación de inadecuación se permitirán las siguientes obras y actuaciones:
 - a) en suelo rústico común:
 - 1º obras de conservación, restauración, consolidación, reforma, rehabilitación y reconstrucción, siempre que no se superen los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura máxima, número de plantas y superficie de ocupación.
 - 2º obras de ampliación: hasta un 30% del volumen de la edificación precedente, por una sola vez. Las ampliaciones que se puedan autorizar tienen que cumplir las determinaciones del artículo 28 de la presente Norma Territorial Transitoria y las del artículo 28 de la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Islas Baleares, así como el resto de normativa urbanística aplicable.
 - b) en suelo rústico protegido:
 - 1º Áreas de Alto nivel de Protección (AANP): Sólo se permiten obras de conservación, restauración y consolidación que no comporten aumento de volumen.
 - 2º En el resto de categorías de suelo rústico protegido, se permiten:
 - Obras de conservación, restauración, consolidación, reforma, rehabilitación y reconstrucción.
 - Obras de ampliación hasta un 30% del volumen de la edificación preexistente siempre y cuando no exista un Plan Especial que sea más restrictivo o dichas edificaciones se encuentren catalogadas.



Las ampliaciones que se puedan autorizar tienen que dar cumplimiento a las determinaciones del presente artículo y las del artículo 28 de la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Islas Baleares, así como al resto de normativa urbanística aplicable.

En las edificaciones que se encuentren catalogadas, y siempre y cuando el catálogo de protección no lo prohíba expresamente, se podrán autorizar obras de ampliación hasta un 30 %. Dicha ampliación ha de integrarse con la edificación existente no pudiendo dañar los valores arquitectónicos catalogados.

3. Sin perjuicio de las competencias municipales, el ayuntamiento o el interesado, podrá solicitar al Consell Insular de Menorca, informe previo de comprobación de legalidad.

4. Las obras de ampliación previstas en el apartado 2 no computaran a los efectos de lo previsto en el artículo 30.

Artículo 30

Régimen normativo específico de cambio de uso en las edificaciones

1. Se permitirá ampliar la vivienda con las edificaciones y construcciones anejas (boyeras, antiguos almacenes, etc, ..) que formen parte del conjunto tradicional de "ses cases" destinados a la explotación rural de la finca, excepto en áreas de alto nivel de protección (AANP).

Las edificaciones y construcciones han de haber sido construidas legalmente con anterioridad a la aprobación inicial de ésta Norma Territorial Transitoria, y a las que pudieran incorporarse en aplicación de la Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears. Las obras correspondientes a la dotación de servicios no necesitarán contar con la previa declaración de interés general, puesto que deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes. En cualquier caso, se prohíbe la realización de divisiones horizontales en la finca.

2. Se tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- a) Siempre que se generen aguas residuales, las edificaciones tendrán que cumplir lo que se especifica en el anexo IV del Plan Hidrológico y, en todo caso, incluir sistemas para su recogida y tratamiento (fosa séptica estanca, sistema de oxidación total, etc...), de forma que se garantice que no se producirán vertidos que puedan afectar al subsuelo o las aguas subterráneas.
- b) Se tendrán que instalar sistemas de energías renovables que supongan como mínimo un 20% del suministro energético global a la edificación.
- c) Se tendrán que recoger las aguas pluviales en aljibes para su posterior aprovechamiento.
- d) En el caso de que las edificaciones existentes no cumplan con la altura mínima fijada por el Decreto de habitabilidad, y siempre y cuando el régimen aplicable a la categoría de suelo en que se sitúen no lo impida, se permitirán en éstas edificaciones obras de aumento de volumen que no excedan del 20% del volumen de la edificación preexistente. Estas ampliaciones se integrarán en las edificaciones y no dañarán los valores arquitectónicos originales.
- e) En AANP están totalmente prohibidas las obras que comporten aumento de volumen

3. Así mismo, en las edificaciones y construcciones existentes, serán autorizables los cambios de usos previstos en la legislación vigente.

4. Se considerará admitido el cambio de uso a residencial de edificaciones y construcciones existentes, únicamente en suelo rústico común, estando prohibido por lo tanto el cambio de uso en las demás categorías de suelo, cumpliendo con las condiciones siguientes:

- a) La edificación deberá ser anterior al 1956, lo cual deberá acreditarse con carácter previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes, debiéndose aportarse a tal efecto fotografías y certificado de la antigüedad de la edificación, así como croquis de sus dimensiones firmado por técnico competente.
- b) Deberán resolver sus dotaciones de forma autónoma e individualizada, o a partir de las infraestructuras existentes.



- c) Deberán cumplir las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.
- d) Deberá obtenerse previo informe favorable del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente del Consell Insular de Menorca, mediante el cual se ponga de manifiesto que, de acuerdo al proyecto que se presente, el cambio de uso no resultará perjudicial al medio ambiente y que no comprometerá la viabilidad económica de la explotación agrícola – ganadera.
- e) El procedimiento de autorización será el previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las illes Balears.

Los cambios de uso a residencial previstos en este apartado solamente serán admisibles en parcelas independientes inscritas registralmente con anterioridad a la aprobación inicial de esta Norma Territorial Transitoria.

Artículo 31

Condiciones de posición e implantación de las edificaciones

1. Condiciones de ubicación: se favorecerá la conservación de su carácter rústico. Se alterará lo mínimo al paisaje, reduciendo siempre el impacto visual.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Las edificaciones se ubicarán en las zonas con pendientes inferiores al 15%, de forma que se minimice el movimiento de tierras, la realización de rebajes o grandes taludes.
 - b) El planeamiento municipal determinará la distancia mínima y máxima entre medianeras, caminos, edificaciones, fincas, torrentes y rieras.
 - c) Se respetará el estado natural del resto de parcela donde no se ubiquen las construcciones.
 - d) Los desmontes o terraplenes serán menores o iguales a 2 m y no podrán afectar a una superficie superior al 5% de la finca. Los paramentos verticales que resulten se resolverán con muros de pared seca.
 - e) En las edificaciones contiguas o interiores a zona forestal, se realizará una faja perimetral de prevención de riesgos forestales según lo que recoge el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

Capítulo III

Núcleos rurales y asentamientos en el medio rural

Artículo 32

Regularización como núcleos rurales

1. Quedan desplazados y sin aplicabilidad los artículos 53, 54 y 55 del Plan Territorial Insular, en cuanto se opondan a lo establecido en los siguientes apartados.
2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 26, la disposición adicional sexta y la disposición transitoria octava de la Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo, los núcleos rurales delimitados como tales a la entrada en vigor del Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, continuarán rigiéndose por la normativa vigente en el momento de su delimitación, sin perjuicio de su consideración como asentamiento en el medio rural cuando cumplan con los requisitos fijados en el apartado 1 de la disposición adicional sexta de la Ley 2/2014 y de las modificaciones que la adaptación del planeamiento municipal a dicha ley puedan introducir en su ordenación, y su ordenación detallada se ajustará a las siguientes reglas:
 - a) La ordenación urbanística detallada y las previsiones de urbanización se pueden llevar a cabo a través de los mismos PGOU o NS o mediante un PE. El planeamiento debe establecer el



sistema de actuación para el desarrollo de sus determinaciones y debe especificar los costes de la urbanización que prevea, los cuales irán a cargo de los propietarios, que asumirán igualmente el mantenimiento y la conservación.

En cualquier caso, el sistema debe ser el de cooperación si en el plazo de dos años desde que haya comenzado a regir esta Norma Territorial Transitoria no se ha aprobado el proyecto de compensación correspondiente.

b) Se prohíbe en todo caso la segregación de las parcelas existentes en el momento en que empiece a regir la Norma Territorial Transitoria.

3. Las reglas básicas de ordenación territorial supramunicipal que debe cumplir el planeamiento municipal para la ordenación urbanística del núcleo rural son:

a) La edificabilidad máxima de cada parcela de la zona delimitada como núcleo rural debe ser, con carácter general, la establecida en el Plan Territorial Insular. Sin embargo, el municipio, de manera motivada y justificada, puede proponer una edificabilidad diferente de acuerdo con la realidad preexistente de este ámbito, que debe aprobar expresamente el Consejo Insular.

b) La edificación puede ser de planta baja más una planta piso.

c) Los cierres de parcela serán de pared seca tradicional.

d) Los usos admisibles por el planeamiento son:

1 ° Residencial unifamiliar, con instalaciones anexas y auxiliares.

2 ° Los equipamientos y las infraestructuras que prevea el planeamiento municipal.

3 ° La agricultura y la ganadería de ocio.

4. Las infraestructuras y los servicios necesarios son los que determine el planeamiento de conformidad con lo que establezca la legislación balear.

5. El procedimiento de regulación de los núcleos rurales se iniciará mediante el sistema de compensación, en el plazo máximo de dos años a partir de la fecha que haya comenzado a regir esta Norma Territorial Transitoria. Transcurrido este plazo, o ante la imposibilidad de llevarla a cabo mediante el sistema de compensación, el ayuntamiento correspondiente debe acordar la gestión por medio del sistema de cooperación.

6. Se podrán delimitar nuevos núcleos rurales en el marco que la legislación sectorial regule.

7. Los ayuntamientos han de recoger en su planeamiento general lo que establecen los artículos 1.6 y 1.7 del Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril (INFOBAL).

Artículo 33

Regularización como asentamientos urbanos en el medio rural

1. De conformidad con lo que establece el artículo 26, la disposición adicional 6ª y la disposición transitoria 8ª de la Ley 2/2014, de Ordenación y Uso del Suelo, se da la posibilidad a los ayuntamientos para delimitar y ordenar asentamientos urbanos en el medio rural de parcelaciones existentes.

La delimitación concreta del suelo urbano del asentamiento en el medio rural a realizar por el planeamiento municipal y su ordenación detallada se tiene que ajustar a las reglas siguientes:

a) La delimitación concreta del suelo urbano del asentamiento se tiene que hacer mediante el PGOU o NS.

b) La ordenación urbanística detallada y las previsiones de urbanización podrán llevarse a cabo a través del propio PGOU o NS o mediante un PE. El planeamiento establecerá el sistema de actuación para el desarrollo de sus determinaciones y tiene que especificar los costes de la urbanización que prevea, los cuales irán a cargo de los propietarios, que asumirán igualmente su



mantenimiento y conservación. En cualquier caso, el sistema será el de cooperación si en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la norma no se hubiese aprobado el correspondiente proyecto de compensación.

c) Queda prohibida en todo caso la segregación de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular.

2. Las reglas básicas de ordenación territorial supramunicipal a cumplir por el planeamiento municipal para la ordenación urbanística del asentamiento urbano en el medio rural son:

a) La edificabilidad máxima de la zona delimitada como suelo urbano de cada parcela dentro del asentamiento del medio rural será, con carácter general, la establecida en el Plan Territorial Insular. No obstante, el municipio podrá de manera motivada y justificada proponer una edificabilidad distinta en base a la realidad preexistente de ese ámbito, que deberá aprobarse expresamente por el Consell Insular.

b) La edificación podrá ser de planta baja más planta piso.

c) Los cierres de parcela serán de pared seca tradicional.

d) Los usos admisibles por el planeamiento serán:

1º residencial unifamiliar, con instalaciones anejas y auxiliares.

2º los equipamientos e infraestructuras que por el planeamiento municipal se prevea.

3º la agricultura y la ganadería de ocio.

3. Las infraestructuras y servicios necesarios serán los que determine el planeamiento de conformidad con lo que se determine en la legislación balear.

4. Deberá iniciarse el procedimiento de regulación de los asentamientos, mediante el sistema de compensación, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta Norma Territorial Transitoria. Transcurrido este plazo, o a la vista de la imposibilidad de llevarse a cabo mediante el sistema de compensación, el Ayuntamiento correspondiente deberá acordar su gestión por medio del sistema de cooperación.

5. Los ayuntamientos han de recoger en su planeamiento general lo que establecen los artículos 1.6 y 1.7 del Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril (INFOBAL).

Capítulo IV

Huertos de recreo

Artículo 34

Regularización como huertos de recreo en el medio rural de parcelaciones existentes

1. Queda desplazado y sin aplicabilidad el artículo 56 del PTI.

2. Los planes generales de ordenación o Normes Subsidiarias de Planeamiento, en los términos y con los requisitos dispuestos en los números siguientes, pueden regularizar como huertos de recreo las parcelaciones existentes siguientes:

a) Ferreries

- Binicalsitx



- Tirassec
- Camí de ses Vinyes
- Darrere del cementeri
- Camí de Sant Patrici
- Biniatrum
- Sant Francesc
- Es Revolt des Cabrer
- Son Marsé

b) Maó

- Talatí de Baix

3. La regularización solamente podrá tener lugar a instancia de las personas propietarias de los terrenos comprendidos en la parcelación de que se trate, los cuales se tienen que agrupar en organización admitida por la legislación urbanística a los efectos de gestionar las obras que resulten de la regularización y de las de conservación. La solicitud correspondiente se tiene que acompañar de plano topográfico de la zona en que queden reflejados la parcelación existente y todos los elementos construidos.

4. Para la regularización a que se refieren los dos números anteriores, la normativa municipal correspondiente, sin perjuicio de remitir su despliegue y finalización a un plan especial de ordenación de huertos de recreo, deberá establecerse una ordenación ajustada a las reglas siguientes:

- a) Delimitación de los huertos de esparcimiento preferentemente en suelo de escaso valor ambiental, de manera aislada y distando de los núcleos urbanos y sin previsión ni admisión de otras conexiones de infraestructuras con estos más que la red viaria general existente del término municipal.
- b) Autorización exclusivamente del uso agrícola, con predominio de huerta, y prohibición del uso residencial en todas sus categorías.
- c) Establecimiento, como máximo, de las siguientes condiciones para la edificación de casetas de herramientas en suelo de huertos de recreo:
 - 1ª Se admiten parcelas existentes en la fecha de aprobación del Pla Territorial Insular.
 - 2ª En cada parcela sólo se puede edificar una caseta de herramientas, con una superficie máxima construible de 40 m².
 - 3ª La altura máxima de la edificación será de una planta y 3 metros medidos desde la cota natural del terreno.
 - 4ª El volumen máximo construible será de 120 m³.
 - 5ª Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones y de los materiales y acabados permitidos serán: los paramentos exteriores pueden estar revestidos de pared seca, pintados de blanco o con piedra de marès vista, y la cubierta tiene que ser inclinada y de teja árabe.
- d) Se tienen que establecer las siguientes condiciones de posición de la edificación en la parcela:
 - 1ª El proyecto de edificación tiene que justificar la situación del edificio en función de la topografía de la parcela, con la finalidad de salvaguardar y respetar las condiciones naturales de la parcela y mantener la mayor parte de la superficie de esta en su sitio natural.
 - 2ª Los muros de cierre de las parcelas, así como los límites con vías de comunicación, tienen que ser de piedra seca y no pueden superar una altura de 1,80 m.
 - 3ª Las barreras tienen que ser de madera.
- e) Las vías de comunicación existentes tienen que conservar la pavimentación con que cuentan y se prohíbe crear nuevas vías
- f) La ejecución, la conservación y el mantenimiento de cualquier servicio común en los huertos, así como las mejoras necesarias que se tengan que hacer, tienen que ir a cargo de la comunidad de personas propietarias.

5. El plan especial a que remita la normativa municipal tendrá que prever en todo caso la delimitación y protección de las áreas naturales de especial valor, la ordenación de los caminos y las carreteras existentes y la organización de la aportación de agua a cada finca o unidad rústica.



6. Los PGOU o las NS pueden delimitar y regularizar como huertos de recreo las parcelaciones existentes no recogidas en el PTI de acuerdo con los apartados 2, 3 y 4 de este artículo.
7. Se podrán delimitar como núcleo rural los huertos de ocio en los términos que prevea la legislación autonómica.

Capítulo V.

Instalaciones y establecimientos turísticos

Artículo 35

Régimen de las instalaciones y establecimientos turísticos

1. Queda desplazado y sin aplicabilidad el artículo 66 del PTI.
2. En el suelo rústico, se permitirán los establecimientos de alojamiento turístico que en cada momento autorice la normativa sectorial turística.
3. Los hoteles rurales y agroturismos respetarán lo dispuesto en el artículo 43 y 44.1 de la ley del turismo de las Islas Baleares y cumplirán además las siguientes condiciones:
 - a) El agroturismo y el hotel rural ha de constituirse sobre una explotación agraria, ganadera o forestal en funcionamiento efectivo, según certificación expedida por la Consejería competente, que permita el mantenimiento del paisaje y la conservación del medio natural y rural como requisito indispensable para la obtención de licencia de apertura.
 - b) Las edificaciones y construcciones existentes en la finca y construidas legalmente antes de la aprobación inicial de esta Norma Territorial Transitoria o susceptibles de legalización, se podrán destinar al uso turístico regulado en este apartado.
 - c) Se permite ampliar hasta un 50% el volumen de la edificación principal y los anexos que formen parte del conjunto tradicional de las casas destinadas a la explotación rural de la finca.
 - d) Se permite ampliar hasta un 30% el volumen del resto de las edificaciones existentes que hayan tenido un uso distinto del de vivienda unifamiliar.
 - e) Estarán prohibidas las obras de ampliación de volumen en las edificaciones y construcciones existentes situadas en Áreas de Alto Nivel de Protección, sin perjuicio del resto de normativa urbanística aplicable.
4. Son autorizables los cambios de uso en edificaciones existentes en las diferentes categorías del suelo rústico para la implantación de las instalaciones y establecimientos turísticos en el medio rural previstos en la presente norma y para aquellas que se determinen reglamentariamente.
5. Los establecimientos turísticos de alojamiento rural previstos en este artículo tendrán que cumplir los siguientes requisitos mínimos:
 - a) Siempre que se generen aguas residuales, las edificaciones tendrán que cumplir lo dispuesto en el anexo IV del Plan Hidrológico y, en todo caso, incluir sistemas para su recogida, tratamiento y evacuación (fosa séptica estanca, sistema de oxidación total, etc...), de forma que se garantice que no se producirán vertidos que puedan afectar al subsuelo o las aguas subterráneas.
 - b) Se tendrán que instalar necesariamente sistemas de energías renovables que supongan como mínimo un 20% del suministro energético global a la edificación. Este porcentaje será del 100% para las nuevas dotaciones en AANP.
 - c) Se tendrán que recoger las aguas pluviales en aljibes para su posterior aprovechamiento.
 - d) Agua potable. Se tendrá que disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 l. por plaza cuando el suministro no sea mediante red municipal de abastecimiento.
 - e) Servicio de depósito de estiércoles conforme a las normas específicas aprobadas por los Ayuntamientos.



6. Las instalaciones y equipamientos a los que se refiere la disposición adicional decimonovena de la Ley 8/2012 de 19 de julio del Turismo de les Illes Balears, emplazados en suelo rústico, deberán tener en todo caso la condición de oferta complementaria del gran equipamiento que claramente contribuya a la desestacionalización, aspecto que deberá acreditarse, justificarse y apreciarse de manera expresa en la declaración de interés general, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 de esta Norma Territorial Transitoria.

Las instalaciones y los equipamientos, han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Se admitirán los usos de equipamiento y la oferta complementaria de alojamiento, excepto los equipamientos que estén expresamente prohibidos.
- b) La edificabilidad máxima sobre rasante de las edificaciones destinadas a equipamiento será del 1 % con respecto a la superficie de la parcela vinculada a la actividad. Se podrá exonerar del cumplimiento de este parámetro, en los términos contemplados por la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Islas Baleares, cuando, por las características específicas de la actividad de que se trate, se justifique, no resulte aplicable y así se acepte la declaración de interés general.
- c) La edificabilidad máxima sobre rasante de las edificaciones destinadas a alojamiento no puede superar los 70 m2 por plaza turística.
- d) La altura máxima permitida de cualquiera de las edificaciones será de 8 metros (planta baja más planta piso sobre rasante).
- e) La declaración de interés general estará sometida a una parte reglada, que deberá definir:

1º La justificación del carácter de gran equipamiento, relativa a la superficie, por su relevancia, consumo de recursos naturales, capacidad desestacionalizadora, la creación o potenciación de un nuevo mercado turístico que resulten de ubicación necesaria en suelo rústico, etc. A esos efectos, la solicitud del particular deberá justificar adecuada y suficientemente la condición de gran equipamiento, y deberán emitirse los correspondientes informes previos por el Departamento de Turismo del Consell Insular de Menorca, en todo caso, que valorará si el proyecto responde a un gran equipamiento que claramente contribuya a la desestacionalización.

2º La concreción del concepto “contribuir claramente a la desestacionalización”, así como la apreciación de qué se entiende por desestacionalización en cada momento, corresponderá a la regulación turística correspondiente.

3º Los informes técnicos que se emitan deberán referirse exclusivamente a cuestiones de legalidad, sin poder en ningún caso entrar a valorar cuestiones de oportunidad.

4º En el caso que se prevea oferta complementaria de alojamiento, deberá acreditarse de manera adecuada y suficiente tal carácter, de manera que el gran equipamiento tenga absoluta prioridad en el planteamiento del proyecto.

5º En el caso que el proyecto prevea oferta complementaria de alojamiento, ésta deberá obligatoriamente integrarse adecuadamente en el entorno, causando un mínimo impacto paisajístico especialmente en la línea de costa, cuestión que deberá acreditarse técnicamente y mediante la presentación de maquetas o inforgrafías en 3D desde los diferentes ángulos (marítimo, de costa, etc.).

6º Previamente a la declaración de interés general, y tras los trámites anteriores, deberá emitirse informe por el Ayuntamiento afectado.

7º Se prohíbe la segregación o división horizontal de las unidades de alojamiento y servicios complementarios, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el artículo 48 de la Ley de Turismo, que será admisible en situación de condominio y de aplicación únicamente si se justifica adecuadamente que de ello depende la viabilidad económica del proyecto.

- f) Los alojamientos hoteleros contiguos o interiores a zonas forestales han de establecer medidas preventivas contra incendios forestales que mejoren la vulnerabilidad de las construcciones y preserven la seguridad de las personas en caso de un posible incendio. Estas medidas serán, entre otras, el establecimiento de una faja perimetral de prevención de incendios forestales según lo que recoge el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendios forestales.

TÍTULO VII

AFECCIONES DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO DEL AEROPUERTO DE MENORCA



Artículo 36

Afecciones del Sistema General Aeroportuario del Aeropuerto de Menorca

A) Afecciones sobre el territorio

1. En el ámbito del Sistema General Aeroportuario del Aeropuerto de Menorca el uso admisible será exclusivamente el uso público aeroportuario.

B) Afecciones acústicas

1. En los ámbitos de suelo urbano afectados por la huella sonora no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios.

2. En los ámbitos de suelo rústico Común-Área de Transición (AT) afectados por la huella sonora no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.

3. En los ámbitos de suelo rústico afectados por la huella sonora no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios.

4. En caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización.

5. En la normativa a que los planes urbanísticos o territoriales que desarrollen la Norma Territorial Transitoria de la Isla de Menorca, cuando se encuentren en ámbitos afectados por las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Menorca, no podrán recalificar ni reclasificar suelos para usos residenciales o dotacionales educativos y sanitarios, que supongan un aumento de número de personas afectadas respecto el planeamiento previamente vigente, aspecto que deberá quedar acreditado ante esta Dirección General al presentarse dicho planeamiento de desarrollo.

6. En la normativa a que las propuestas de nuevos instrumentos de ordenación territorial o urbanística, de su revisión o modificación, que desarrollen el contenido de la Norma Territorial Transitoria de la Isla de Menorca, en aquellos ámbitos que se encuentren afectados por las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Menorca, requieren inexcusablemente informe favorable de la DGAC para su aprobación.

C) Servidumbres aeronáuticas

1. Servidumbres aeronáuticas:

a) Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Menorca que afectan al ámbito de ordenación de la Norma Territorial Transitoria de la Isla de Menorca determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el galibo de viario o vía férrea. Excepcionalmente, se permitirá la vulneración de las servidumbres aeronáuticas cuando quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

b) En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o las construcciones existentes vulneren las mismas se deberá recoger referencia expresa en la normativa a



la obligación de que en caso de preverse un aumento de la vulneración de las servidumbres aeronáuticas, deberá quedar acreditado por AESA que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas, siempre que la normativa aeronáutica contemple esa posibilidad, mediante un estudio aeronáutico o de apantallamiento que presente el promotor y sea técnicamente informado por Aena además de especificar que en caso de que las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitiesen materializar la totalidad de los aprovechamientos fijados por los planes urbanísticos que desarrollen la Norma Territorial Transitoria de la isla de Menorca, dicha circunstancia no dará lugar a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de negación aérea.

c) En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Menorca. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

d) En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

e) En el Área de Aproximación Frustada de la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

f) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

g) En caso de contradicción en la propia normativa de la Norma Territorial Transitoria de la isla de Menorca, o entre la normativa y los planos recogidos en la NTT, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento.

h) Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Menorca queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

2. Disposiciones en relación con los planes urbanísticos o territoriales que desarrollen el presente planeamiento:

1. Las propuestas de nuevos instrumentos de ordenación territorial o urbanística, de su revisión o modificación, que desarrollen el contenido de la “Norma Territorial Transitoria” de la isla de Menorca, en aquellos ámbitos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Menorca, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación inicial, o trámite equivalente, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013 acompañados, en su



caso necesario, de un estudio aeronáutico de seguridad, sin que puedan aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

2. En la normativa a que los planes urbanísticos o territoriales que desarrollen el contenido de la “Norma Territorial Transitoria” de la isla de Menorca deberán recoger en su normativa las disposiciones anteriores, necesarias para acreditar la prevalencia de la normativa estatal en materia aeroportuaria, y en particular las disposiciones del Plan Director del Aeropuerto de Menorca.

3. Disposiciones en relación con los acuerdos previos que ha de emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas:

a) Recoger referencia expresa en la normativa a que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, incluidas aquellas que se amparen en la Norma Territorial Transitoria de la isla de Menorca aunque no precisen de un instrumento urbanístico posterior para su ejecución, que se emplacen en terrenos afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Menorca, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

b) Recoger referencia expresa en la normativa a que en caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitiesen llevar a cabo las construcciones o instalaciones previstas o que pudieran permitirse en Suelo Rústico a través de la presente Norma Territorial Transitoria, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

c) En aquellas zonas del ámbito de ordenación de la Norma Territorial Transitoria de la isla de Menorca que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Disposición adicional primera

Relación de preceptos del plan territorial insular que quedan desplazados transitoriamente.

Hasta la entrada en vigor de la modificación del Plan Territorial Insular exigida por la Disposición Adicional 9ª de la Ley 7/2012, quedan desplazados y sin efecto los artículos 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, el apartado 2.3.2.2 del artículo 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68 y la Disposición Transitoria 4ª del Plan Territorial Insular.

Disposición adicional segunda

Interpretación.

Se faculta la persona titular de la Conselleria de Ordenación del Territorio para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan en la aplicación de la presente Norma Territorial Transitoria y resulten necesarias para el desarrollo y cumplimiento de la misma, pudiendo dictar las instrucciones necesarias, previo informe de la Comisión Técnica Asesora en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Disposición adicional tercera

Requisitos exigidos por los instrumentos de planeamiento municipal.

Quedará sin efecto la exigencia de cumplimiento de los requisitos materiales exigidos por los preceptos del Plan Territorial Insular de Menorca desplazados temporalmente por la presente Norma



Territorial Transitoria aún cuando hayan sido incorporados expresamente por el instrumento de planeamiento urbanístico municipal.

De conformidad con lo que dispone el artículo 7 de la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, las prescripciones que contengan los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y los otros instrumentos de planeamiento y ejecución que las desarrollen y también los proyectos de urbanización de dotación de servicios de obras e instalaciones han de garantizar la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público y observar las determinaciones y los criterios básicos establecidos en el presente capítulo.

En materia de telecomunicaciones se ha de dar cumplimiento a la normativa vigente actualmente en nuestras islas, como son el Plan director sectorial de telecomunicaciones (Decreto 22/2006, de 10 de març) y la resolución de la Dirección General de innovación y desarrollo tecnológico de 10 de junio de 2013 sobre la documentación técnica adicional a la prevista en el PDS a aportar por parte de los operadores para la aprobación del proyecto de implantación de instalaciones de telecomunicaciones o redes radioeléctricas. Normas que implican una serie de condicionantes a las instalaciones de telecomunicaciones o redes radioeléctricas, tanto en zonas urbanas, rústicas como áreas de especial protección.

Cualquier plan o proyecto que se derive de esta norma, incluida la modificación del Plan territorial insular y de cualquier planeamiento urbanístico municipal o insular, se tendrá que someter a una evaluación de sus repercusiones ambientales de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

Disposición adicional cuarta

Desafectación de suelos vinculados a la Defensa Nacional.

Los suelos afectados a la Defensa Nacional se incorporan a la ordenación territorial insular como suelos con clasificación de Sistema General de Zonas de Interés para la Defensa Nacional. En caso de que se produzca la desafectación formal de tales suelos, los mismos deberán ser incorporados a la ordenación territorial como suelos de equipamiento público o privado, con los aprovechamientos establecidos en la Ley 8/2012, del Turismo de las Islas Baleares.

Disposición adicional quinta

Usos relacionados con la hostelería en los faros.

Sea cual fuere la categoría de suelo rústico en que se ubiquen, se admitirán en los faros, en las condiciones que establece la legislación vigente.

En el faro de Favàritx no se permiten nuevas plantas de alojamiento turístico y residencial turístico.

Disposición adicional sexta

La prohibición de ubicar establecimientos de oferta complementaria contemplada en el artículo 8.4 de esta Norma Territorial Transitoria, se extiende también a las áreas naturales de interés territorial (ANIT) con valores ambientales propios de las áreas naturales de especial interés (ANEI), que se delimitan en el plano de ordenación correspondiente.

Disposición adicional séptima

Autorizaciones administrativas de la Dirección General de Recursos Hídricos



Cualquier tipo de obra, instalación, trabajo o actividad a realizar en el dominio público hidráulico, en zonas de servidumbre, en zonas de policía o en zonas inundables o potencialmente inundables requiere autorización administrativa previa de la Dirección General de Recursos Hídricos. Esta autorización será independiente de cualquier otra que hay de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas y/o propietarios de terrenos particulares.

Cualquier actuación que afecta dominio público hidráulico, zonas de servidumbre, zonas de policía de caudales públicos y zonas inundables o potencialmente inundables han de cumplir lo que establece la Ley de aguas en el Reglamento del dominio público hidráulico y el Plan hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears (Reial decreto 684/2013, de 6 de septiembre)

Disposicion adicional octava

Afectación de las instalaciones en las que intevengan substancias peligrosas

La actividad planificadora ha de establecer medidas de prevención de riesgos y de reducción de impacto de eventuales catástrofes y calamidades, y está obligada a respetar la normativa de emergencias, el Real decreto 1254/1999, de 16 de julio, las zonas a planificar definidas en el Plan de emergencia exterior de la instalación de CLH Maó y las indicadas en el Plan territorial de protección civil de Menorca.

Disposicion adicional novena

Incidencia de la legislación de costas

Las distintas determinaciones del Plan Territorial Insular relativas al litoral se tienen que entender necesariamente establecidas, como lo prescribe el artículo 4.3 de la Normas de la ordenación territorial insular, desde el reconocimiento y respecto a la integridad de las competencias atribuidas sobre los terrenos litorales a la Administración General del Estado y tienen que ser interpretadas y aplicadas garantizando el cumplimiento de las limitaciones que corresponda aplicar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre a los suelos costeros afectados por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Reglamento general de costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. A tal efecto, se tendrá que respetar las siguientes afecciones:

- a) Las diversas disposiciones contenidas en la Ley de costas y en su Reglamento ejecutivo; y en particular aquellas contenidas en los títulos II y III de la Ley, referidas respectivamente a la definición de las limitaciones que por razón de la protección del dominio público marítimo-terrestre se imponen a la propiedad de los terrenos contiguos a la ribera del mar y a la definición del régimen específico de utilización del mencionado dominio público marítimo-terrestre, que constituyen normativa estatal aplicable directamente sobre los terrenos litorales incluidos dentro del ámbito espacial propio del Plan Territorial insular.
- b) La ordenación del litoral, así como las actuaciones que se desarrollen en la mencionada zona, tendrán que cumplir con las determinaciones de la Ley y el Reglamento de Costas.
- c) Son de titularidad estatal los diferentes terrenos incluidos dentro de la definición legal del dominio público marítimo-terrestre y su delimitación corresponderá a la Administración del Estado, de acuerdo con el Capítulo III del Título I de la Ley de Costas.
- d) La utilización de los bienes de dominio público marítimo-terrestre se someterán al régimen específico establecido en el Título III de la Ley 22/1988, de Costas. Así mismo, serán de aplicación las limitaciones previstas en el Título II de la misma ley, para los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre.
- e) Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre de protección, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

Disposicion transitoria primera

Los procedimientos autorizatorios incoados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Norma Territorial Transitoria y sobre los que no haya recaído ninguna resolución, continuarán su tramitación aplicando las determinaciones de ordenación establecidas en la presente Norma Territorial Transitoria.



Disposición transitoria segunda

Planeamiento urbanístico en vigor

Los planes de ordenación urbanística existentes cuando entre en vigor la Norma territorial transitoria continuaran vigentes, sin perjuicio de lo que disponga el artículo 2.

Disposición transitoria tercera

Planeamiento urbanístico en tramitación

Los proyectos de modificación y de revisión de planes generales que se encuentren en fase de tramitación cuando entre en vigor la Norma territorial transitoria:

- a) Se pueden continuar tramitando y ser objeto de aprobación definitiva para que entren en vigor sin necesidad de adaptarse específicamente a la Norma territorial transitoria, siempre que cuando esta entre en vigor ya se haya cumplido el trámite de información pública en el procedimiento administrativo correspondiente. La regla anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación plena a los planes así aprobados de lo que dispone el artículo 2 del deber de adaptación.
- b) Han de adaptar su contenido a la Norma territorial transitoria para continuar con su tramitación y aprobación definitiva, si cuando entre en vigor aquella no se hubiese producido aún la aprobación provisional en el procedimiento administrativo correspondiente.
- c) Los procedimientos administrativos cuyo objeto sea aprobar cualquier plan urbanístico de primera formulación o su modificación o revisión y que, al entrar en vigor la Norma territorial transitoria, se hayan aprobado inicialmente pero no de manera provisional, quedaran en suspenso mientras no adapten a la Norma territorial transitoria el contenido de la ordenación urbanística que se pretenda aprobar.

Disposición final

La presente Norma Territorial Transitoria entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

ANEXO I - Abreviaturas:

NTT. norma territorial transitoria.

LDOT. Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias. BOCAIB núm. 48 17-04-1999.

LEN. Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares. BOIB núm. 31, 9-03-1991.

LSR. Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

LMEA. Ley 19/1995 de 4 julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

LTB. Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

PDS. Plan director sectorial.

NS. Normas subsidiarias de planeamiento.

PGOU. Plan general de ordenación urbana.

PE. Plan especial.



AANP. Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

ANEI. Áreas naturales de especial interés.

ANIT. Áreas naturales de interés territorial.

ARIP. Áreas rurales de interés paisajística.

APR. Áreas de prevención de riesgos.

APT. Áreas de protección territorial.

AIA. Áreas de interés agrario.

AIP. Áreas de interés paisagístico.

AT. Áreas de transición.

SRG. Suelo rústico de régimen general.

LIC. Lugares de Importancia Comunitaria.

ZEPA. Zonas de Especial Protección para las Aves.

ZEC. Zona de Especial Conservación.

ANEXO II: Matrices del suelo rústico

(queda desplazada y sin aplicabilidad la matriz del PTI)

Categoría de suelo	SECTOR PRIMARIO			SECTOR SECUNDARIO		EQUIPAMIENTOS		OTROS			
	Actividad extensiva	Actividad intensiva	Actividades complementarias del sector primario	Actividad industrial de transformación agraria	Resto actividades industriales	Equipam. sin construcción	Resto equipamientos	Actividad extractiva	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y educación 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	Uso admitido, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica
(*)	Con las excepciones señaladas en el artículo 21.B)
2	Uso condicionado
2-3	Uso prohibido con excepciones
3	Uso prohibido

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)

















































































































































