

Consell Insular d' Eivissa i Formentera

Núm. 899

El Pleno del Consell Insular d' Eivissa i Formentera, en sesión ordinaria de fecha 20 de enero de 2003, aprobó definitivamente la NORMA TERRITORIAL CAUTELAR DE MODIFICACIÓN DE LA NORMA TERRITORIAL CAUTELAR APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL CONSEJO INSULAR EN FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2000, POR LA QUE SE AMPLÍAN LAS DETERMINACIONES PROVISIONALES DE ORDENACIÓN DE ESTA NORMA I DIRIGIDAS A ASEGURAR LA EFECTIVIDAD DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA Y FORMENTERA, del tenor literal siguiente:

APROBACIÓN DEFINITIVA DE UNA NORMA TERRITORIAL CAUTELAR DE MODIFICACIÓN DE LA NORMA TERRITORIAL CAUTELAR APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL CONSEJO INSULAR EN FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2000, POR LA QUE SE AMPLÍAN LAS DETERMINACIONES PROVISIONALES DE ORDENACIÓN DE ESTA NORMA I DIRIGIDAS A ASEGURAR LA EFECTIVIDAD DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA Y FORMENTERA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En virtud de la Ley 2/2001, de 7 de marzo, y dentro del marco normativo configurado por la nueva Ley de ordenación territorial, se ha atribuido al Consejo Insular de Eivissa y Formentera la potestad de elaboración y aprobación del Plan territorial insular, en reconocimiento pleno a favor de aquel de su condición de instancia primaria para la adecuada gestión de los particulares y diversos intereses insulares que concurren y se han de conjugar en el mencionado instrumento de ordenación territorial. Asimismo, se ha atribuido al Consejo Insular de Eivissa y Formentera la potestad para proceder a la elaboración y aprobación de normas territoriales cautelares, previas al Plan territorial insular y dirigidas a garantizar la efectividad futura de sus determinaciones.

El Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, se encuentra actualmente en un momento adelantado de su proceso de elaboración. Así, en la documentación del Avance previo a la aprobación inicial del Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera, formulado por el equipo de Gobierno, que el Pleno del Consejo en sesión de fecha 23 de julio de 2002 acordó someter a consulta e información pública, se indican las determinaciones más importantes que tiene que tomar este Plan de cara a los objetivos básicos de toda planificación territorial, que tienen que ser el desarrollo socioeconómico equilibrado, la mejora de la calidad de vida de las ciudadanas y los ciudadanos del territorio en cuestión, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y el uso racional del territorio.

En una fase inicial de este proceso de elaboración se aprobó por parte del Consejo Insular una Norma Territorial Cautelar por la cual se adoptaron medidas provisionales para asegurar la viabilidad y efectividad del Plan Territorial (con aprobación definitiva el 27 de octubre de 2000). Con la información de que se disponía en aquel momento, ya se intuía que "algunas determinaciones del planeamiento urbanístico actualmente en vigor podrían hipotecar las determinaciones del Plan Territorial Parcial, si se ejecutaran antes de la aprobación del mismo", hecho que motivó la aprobación de la mencionada Norma Territorial Cautelar.

Los trabajos realizados desde la aprobación de la Norma Territorial Cautelar, previos a la redacción definitiva del Plan Territorial, han proporcionado un conocimiento técnico muy más esmerado desde muchos puntos de vista del territorio de las islas de Eivissa y Formentera. De hecho, puede afirmarse que nunca se había podido disponer, por parte de las administraciones competentes en materia de gestión territorial, de un caudal de información tan preciso y de tanta calidad como este, y es precisamente este avance en los trabajos de elaboración del Plan lo que motiva que la Norma de octubre de 2000, atendido su carácter cautelar, haya de actualizarse en todo momento en su contenido.

Este conocimiento es el que nos permite hoy comprobar algunas disfunciones importantes entre los objetivos básicos de cualquier planificación territorial y las posibilidades que ofrecen las actuales normativas urbanísticas en vigor en las Pitiusas, incluso si contamos las determinaciones de la Norma Territorial Cautelar a que se ha aludido.

El modelo territorial que se propugna en la documentación técnica del Avance del Plan Territorial se basa en los mencionados objetivos básicos de equilibrio territorial, uso racional de los recursos, preservación del medio ambiente y calidad de vida para los que allí viven. Para lograr estos objetivos, se considera básico que se puedan aplicar las medidas que el propio modelo define y que la

parte propositiva del Plan Territorial Insular detalla.

Estas medidas posiblemente darán lugar a la adopción de una ordenación territorial con un significativo impacto sobre la urbanística municipal que, en su caso, tendrá que adaptarse a ésta. Ahora bien, estas medidas no son de aplicación inmediata con la formulación de un Avance de Plan, puesto que estos efectos legales sólo se conseguirán con la aprobación definitiva del Plan, que se tiene que demorar todavía unos meses.

Se da la circunstancia, por tanto, que la información contenida en esta documentación podría suponer, paradójicamente, la imposibilidad de la consecución de algunos de sus objetivos básicos, puesto que el anuncio de las medidas a tomar tendría, sin duda, efectos estimulantes sobre, por ejemplo, la transformación mediante la urbanización o edificación de parajes que se pretende preservar de este uso, pero que con las normativas actuales sí pueden transformarse.

Uno de los ejemplos más evidentes de disfunción entre los objetivos de la planificación y la situación actual de la normativa es el de aquello que podríamos denominar "falsos urbanos". La situación habitual y lógica en cualquier demarcación territorial es que reciben la clasificación de urbanos aquellos suelos que efectivamente cumplen con una serie de requisitos (urbanización de viales, dotación de servicios, etc.). El crecimiento de las áreas urbanas iría planificándose en función de las necesidades que se fueran detectando. Por otra parte, ésta es la metodología que viene indicada por la Ley del Suelo vigente.

Pero en la isla de Eivissa nos encontramos con una situación bien anómala: diversas áreas que en los mapas de usos del suelo (y por evidencias empíricas) son calificadas como forestales o como agrarias (algunas incluso en lugares que merecerían una especial protección) aparecen clasificadas, en las normativas municipales vigentes, como urbanas.

Y un segundo ejemplo de disfunción evidente es el de algunas áreas que a la hora de analizar los usos del suelo resultan ser masas forestales de gran calidad ecológica, situadas generalmente en puntos elevados y que, además, tradicionalmente han tenido siempre este uso (no se trata de áreas agrarias abandonadas), pero que no cuentan, en la normativa actual, con ningún tipo de protección específica, e incluso hay el peligro inminente de desarrollos urbanísticos especulativos. Son casos evidentes algunas cumbres de los montes situados entre los núcleos urbanos de Jesús y Santa Eulalia del Río, la sierra de sa Cova Santa, la sierra d'en Calaveres y otros.

Así, y al efecto de evitar que las futuras medidas que pueda determinar el plan territorial insular no surjan ya limitadas en cuanto a su efectividad, por situaciones consolidadas contradictorias con la futura ordenación, se considera del todo necesario la adopción de varias medidas de orden cautelar.

Por tal motivo, determinado por las diferentes razones que se exponen en la memoria justificativa, se propone al Pleno, conformemente con lo que establece el artículo 17 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, la adopción del siguiente:

A C U E R D O:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente, conforme a lo que establece el artículo 17.2.c) de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, en conexión con los artículos 1, apartados 1 y 4, y 3 de la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio, esta Norma territorial cautelar de modificación de la aprobada definitivamente por el pleno del consejo insular de fecha 27 de octubre de 2000, por la cual se amplían las determinaciones provisionales de ordenación contenidas en esta norma y dirigidas a asegurar la efectividad del plan territorial insular de Eivissa y Formentera, con la redacción surgida como consecuencia del trámite de información pública y de participación.

El texto de la Norma, junto con la documentación gráfica referida, aparece íntegramente recogido en el anexo de este acuerdo.

SEGUNDO.- Disponer la publicación íntegra del texto de la Norma aprobada junto con su documentación gráfica en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, publicación que tendrá que hacerse efectiva en lengua catalana y castellana.

TERCERO.- De acuerdo con el artículo 17.4 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, la entrada en vigor de la Norma territorial cautelar vincula provisionalmente a los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en caso de conflicto, prevalece sobre éstos.

CUARTO.- Disponer que se traslade a cada uno de los alegantes el contenido de los informes jurídicos emitidos, que han servido de base para la

adopción del presente acuerdo.

ANEXO

NORMA TERRITORIAL CAUTELAR DE MODIFICACIÓN DE LA APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL CONSEJO INSULAR DE FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2000, POR LA QUE SE AMPLÍAN LAS DETERMINACIONES PROVISIONALES DE ORDENACIÓN CONTENIDAS EN ESTA NORMA DIRIGIDAS A ASEGURAR LA EFECTIVIDAD DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA Y FORMENTERA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- La Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y medidas tributarias configura las islas de Eivissa y Formentera como una "área homogénea de carácter supramunicipal", y se remite a la vez al correspondiente plan territorial parcial (ahora plan territorial insular, en terminología de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, LOT) como instrumento oportuno por hacer efectiva, conformemente con los criterios que las propias directrices de ordenación territorial fijan para la consecución del modelo territorial propuesto, la ordenación de la totalidad del territorio de las islas Pitiusas, sus islotes adyacentes y sus aguas interiores.

Aquel modelo territorial perseguido es el que ha de concretar la aspiración de un desarrollo equilibrado de los diferentes ámbitos de cada isla, que articule de manera adecuada y haga efectivo el deseo de mejora del nivel y de la calidad de vida. En un territorio insular como el nuestro, la plasmación de este modelo territorial ha de ser consciente de la vulnerabilidad de los recursos, especies y sistemas naturales, y por eso es por lo que en orden a conseguir un desarrollo medioambiental adecuado, el modelo del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera incorpora criterios de ordenación territorial que promueven la sostenibilidad, todo en orden a la preservación de éstos. Así, si bien corresponde al Plan Territorial Insular ordenar el territorio de la totalidad de las islas de Eivissa y de Formentera éste ha de mantener el equilibrio interterritorial, promocionando el patrimonio natural y las actividades agrarias, estructurando, asimismo, los procesos de desarrollo urbano a las islas.

2.- La norma territorial Cautelar, aprobada por el Consejo Insular de Eivissa y Formentera definitivamente en fecha 27 de octubre de 2000 (BOIB núm. 132 EXT, de 28-10-2000) tenía como objetivo básico evitar los hechos o situaciones irreversibles que puedan obstaculizar, si no imposibilitar definitivamente, la consecución de los objetivos que inspiran la elaboración del Plan Territorial Insular de las islas Pitiusas como pieza clave y principal en el éxito de la estrategia del desarrollo sostenible que tiene que presidir la ordenación territorial y urbanística de las islas de Eivissa y Formentera.

Así, por lo que se refiere al suelo rústico, atendido su carácter de elemento primordial y básico para el mantenimiento de la estructura del territorio, se adoptaron determinadas medidas recogidas en los artículos 5, 6 y 7, todas encaminadas al mantenimiento de esta estructura, a la preservación de la identidad agrícola, forestal, pecuaria, cinegética, natural, paisajística y cultural que le es propia a este tipo de suelo.

No obstante lo anterior, desde la aprobación de la norma territorial de octubre de 2000, la evolución de los trabajos de elaboración del Plan insular de acuerdo con el modelo territorial propuesto, han permitido disponer de una información territorial de las Pitiusas mucho más ajustada a la realidad y que aconseja la procedencia de ampliar y complementar las medidas cautelares en vigor. En este sentido, la Norma de octubre de 2000, atendido su carácter cautelar, ha de actualizarse en todo momento en su contenido a medida que avanzan los trabajos de elaboración del Plan.

Así, en cuanto a figuras de protección en suelo rústico, se ha visto la necesidad de incorporar nuevas superficies de suelos que, por sus valores, constituyen un imprescindible recurso natural, el cual se ha de preservar para las generaciones futuras, en base a criterios biofísicos y territoriales, garantizando los procesos ecológicos fundamentales del territorio, y al mismo tiempo se establecen condiciones de posición, implantación y superficie para las obras, edificaciones y instalaciones en suelo rústico.

Estas medidas complementarias son en concreto las siguientes:

- Por lo que se refiere a las figuras de protección en suelo rústico del artículo 5.1 de la norma de octubre de 2000, se añaden nuevas superficies de suelo rústico resultantes del mapa de usos del suelo y vegetación elaborado en la fase de diagnóstico del Plan territorial.

- Por lo que se refiere a las zonas declaradas Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP) por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, la superficie mínima susceptible de edificación a efectos de vivienda unifamiliar, será de 40.000 m².

- Se añaden como figuras de protección en suelo rústico los conectores ecológicos y las áreas de interés agrario (AIA) con tres subcategorías.

- Asimismo, en orden al mantenimiento y la protección del suelo rústico, se establecen determinadas condiciones de posición, implantación y superficie para las obras, edificaciones y instalaciones a ubicar a este tipo de suelo.

3.- Por lo que se refiere a las áreas de desarrollo urbano, la norma de octubre de 2000 afectaba exclusivamente a las zonas de la isla de Eivissa definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de Eivissa y Formentera (POOT) y las incluidas dentro los 500 metros de la franja costera de la isla de Eivissa contados a partir de la delimitación del dominio público maritimoterrestre. Con estas determinaciones, se pretendía garantizar que en el suelo clasificado como urbano la edificación se realizara con las garantías necesarias por lo que se refiere a los servicios urbanísticos, es decir, que el suelo tuviera verdaderamente la condición de solar y que se cumplieran además las condiciones exigidas en el planeamiento respecto a la parcela mínima.

No obstante estas previsiones de la norma de octubre de 2000, la información territorial conseguida durante la elaboración del Plan, ha puesto de manifiesto que fruto de la falta de una esmerada planificación del territorio, existen toda una serie de ámbitos donde actualmente se aplica el régimen jurídico de los suelos clasificados como urbanos, cuando en realidad éstos no reúnen las características propias de los suelos urbanos, constituyendo en realidad "falsos urbanos" al no reunir los requisitos que los hacen merecedores de esta clasificación. En parte situados en el entorno de espacios naturales protegidos, o en zonas afectadas por riesgos de deslizamientos, se trata en realidad de unos suelos que cuentan con unos valores ambientales importantes que los hacen merecedores de su conservación.

En este sentido, las Directrices de ordenación establecen que los suelos aptos para los asentamientos urbanos, son en principio los reconocidos por los instrumentos de planeamiento general, sin perjuicio de aquello que disponga el plan territorial insular, así como también los asentamientos que cumplan los requisitos que la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones exige para la clasificación de los terrenos como suelo urbano. El artículo 8 de esta última ley, establece los dos supuestos básicos que definen el suelo urbano: disponer de los servicios de urbanización necesarios (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica), o por ser suelos consolidados por la edificación, aunque no cuenten con la totalidad de los servicios. Esta previsión legal se establece de aplicación básica y directa a los planes y a las normas de acuerdo con sus disposiciones transitorias, imponiendo al planeamiento a adaptarse cuando se proceda a la correspondiente revisión.

Esta previsión legal de la normativa estatal acontece de aplicación directa y, aplicada a estos "falsos urbanos" impone su consideración como áreas sustraídas al desarrollo urbano.

Así mismo, por lo que se refiere a las zonas húmedas, es decir, aquellas zonas de humedales con aguas dulces y/o semisalobres, éstas se consideran de interés territorial supramunicipal en cuanto al ecosistema específico y endémico que constituyen, y en este sentido se entiende que han de preservarse garantizando su protección. Estas zonas vienen caracterizadas por acoger gran diversidad de ambientes que se refleja en una gran variedad de fauna y flora, con características que no se encuentran en otros ecosistemas, por lo que algunas comunidades y especies que las habitan son exclusivas de estos espacios. En las Illes Pitiusas, la mayor parte de ellas se encuentran en el ámbito del recientemente declarado Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera, el cual viene a reconocer la importancia de estos hábitats. No obstante lo anterior, algunas de estas zonas carecen de protección específica y corren el riesgo de desaparecer al estar clasificadas como suelos de desarrollo urbano. Por lo que deviene necesario establecer un régimen provisional para estas zonas que a día de hoy corren el riesgo de perderse.

La ordenación de éstos y otros supuestos, legítimamente al alcance del Plan territorial insular cuanto que manifestación de decisiones estratégicas de orden supralocal –y por esto condicionantes de la ordenación urbanística municipal– ha de poder ser entonces satisfecha también por las determinaciones provisionales que contempla la Ley de Ordenación Territorial, que precisamente se justifican por razón de su vocación legalmente impuesta de servir a la efectividad de aquel instrumento de ordenación territorial. Es en estos hechos que se fundamentan las nuevas determinaciones provisionales de ordenación que ahora se adoptan y que evidencian la adecuación de ampliar con éstas el contenido de las normas territoriales cautelares aprobadas definitivamente el año 2000.

En virtud de la Ley 2/2001, de 7 de marzo, y dentro del marco normativo configurado por la nueva Ley de Ordenación Territorial, se ha atribuido al Consejo Insular de Eivissa y Formentera la potestad de elaboración y aprobación del Plan Territorial Insular. Asimismo, se ha atribuido también al Consejo Insular de Eivissa y Formentera la potestad por proceder a la elaboración y aprobación de normas territoriales cautelares, previas al Plan Territorial Insular y dirigidas a garantizar la efectividad futura de sus determinaciones. Es en estas disposiciones legales citadas, pues, donde encuentran amparo y fundamento las determinaciones de ordenación territorial que ahora se adoptan, liberadas ya de la exigencia de la previa habilitación por parte del Gobierno de las Illes Balears que, en orden a su materialización, fue requerida el año 2000.

4.- Concluido el trámite de información pública y de participación de las administraciones respecto de la aprobación inicial de la Norma, efectuada por acuerdo plenario de fecha 23 de julio de 2002, y atendido el contenido de las alegaciones y de los informes emitidos; en su aprobación definitiva la norma experimenta pequeños cambios con respecto a su redacción originaria, a los efectos de otorgar mayor seguridad jurídica y claridad en sus determinaciones positivas.

Así, en cuanto a las referencias que efectuaba la exposición de motivos a la próxima aprobación del Avance de Plan Territorial, como sea que el Pleno del Consejo insular finalmente acordó someter a consulta y información pública el Avance de Plan formulado por el equipo de gobierno, se adecúa la redacción de los apartados correspondientes de la Norma a este hecho, sin perjuicio que la justificación técnica de las determinaciones positivas adoptadas en la Norma se encuentran en el Avance de Plan, puesto que sería prácticamente imposible a la Norma recoger toda esta información técnica.

Con respecto a la escala de los planos de la Norma se emplea la escala a que se refieren las directrices de ordenación del territorio, es decir, escala 1:25.000. Se mejora la redacción del apartado cuarto del artículo 1, a efectos clarificadores, por lo que se refiere a los suelos afectados por la norma en la zona de Es Cubells y se suprimen las referencias numéricas de éstos.

El artículo 2 de la Norma se modifica en el sentido de posibilitar a los suelos afectados determinadas actuaciones o el otorgamiento de licencias y/o autorizaciones cuando éstas obedezcan a pequeñas reformas o reparaciones que exige la higiene de las personas, o su seguridad y/o la de los inmuebles.

Y por último, como sea que las determinaciones cautelares establecidas por esta modificación de la Norma aprobada inicialmente en el año 2002 forman parte, añadiéndose, a las determinaciones acordadas en la norma de octubre de 2000, se clarifica en la redacción definitiva la duración total de la Norma territorial -la anterior ahora modificada/ampliada- en el sentido de señalar un único plazo de vigencia, estableciéndose que la Norma Territorial Cautelar, regirá hasta el momento de entrada en vigor del Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera, o, en cualquier caso, hasta el 29 de octubre de 2005.

Así, y al efecto de evitar que las futuras medidas que pueda determinar el plan territorial insular no surjan ya limitadas en cuanto a su efectividad por situaciones consolidadas contradictorias con la futura ordenación, se considera del todo necesario la adopción de varias medidas de orden cautelar que se adicionen a las anteriores.

NORMATIVA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1.- Es objeto de esta Norma el establecimiento de determinaciones territoriales cautelares, adicionales o ampliatorias de aquellas otras aprobadas definitivamente por el Consejo Insular de Eivissa y Formentera en fecha 27 de octubre de 2000, dirigidas a asegurar la efectividad y viabilidad del plan territorial insular en su dimensión específica de instrumento legalmente adecuado para diseñar el modelo territorial de las islas de Eivissa y Formentera.

2. Esta Norma será de aplicación a la totalidad del territorio de las islas de Eivissa y Formentera, sin perjuicio de lo establecido en los dos apartados siguientes.

3.- Las determinaciones establecidas en el artículo 2 de esta norma, serán de aplicación a aquellos ámbitos clasificados formalmente por los diferentes instrumentos generales de planeamiento como suelo apto para el desarrollo urbano y que aparecen delimitados en los mapas del anexo cartográfico 1. Así, tienen esta consideración, por municipios, los siguientes ámbitos:

- Eivissa:

- UA – 8
- UA – 12
- UA – 13

- Sant Josep de sa Talaia:

- AA – 4.9
- AA – 4.5
- SU 3.2 Sa Caixota

- Santa Eulària des Riu:

- Cala Pada
- Ca na Martina – Punta Arabí – Es Canar
- Cala Llenya

4.- Asimismo, las determinaciones del artículo 2 de esta norma serán aplicables a aquellos ámbitos de la zona de Es Cubells, término municipal de Sant Josep de sa Talaia, clasificados como suelo no urbanizable en el planeamiento municipal a los cuales se les aplica por parte del Ayuntamiento el régimen jurídico inherente al suelo urbano, y que aparecen delimitados en los mapas del anexo cartográfico 2 de esta Norma.

Artículo 2.- Determinaciones relativas al suelo clasificado formalmente como urbano y superficies a los cuales se les aplica el régimen jurídico de suelo urbano.

En los suelos definidos y delimitados en los apartados 3 y 4 del artículo anterior, no se podrán aprobar o autorizar ningún tipo de actuaciones que impliquen la ejecución material de obras de urbanización o edificación, ni tampoco se podrán tramitar ni concederse ningún tipo de licencia o autorización de obras, salvo en aquellas actuaciones que obedezcan a pequeñas reformas o reparaciones que exige la higiene de las personas, o su seguridad y/o la de los inmuebles, sin que en ningún supuesto puedan constituir aumento de volumen de los edificios.

Artículo 3.- Figuras de protección en suelo rústico.

1.- A las superficies de suelo rústico delimitadas gráficamente en los mapas del anexo 3 de la Norma les será de aplicación el mismo régimen urbanístico establecido, actualmente, para las zonas declaradas Área Natural de Especial Interés (ANEI) por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, sin que se pueda autorizar, por lo tanto, el uso de vivienda unifamiliar aislada.

2.- A las zonas declaradas Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP) por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, cuando la ordenación legal, territorial y urbanística permita la edificación residencial unifamiliar, la superficie mínima exigible por autorizar esta edificación será de 40.000 m².

3.- A las superficies de suelo rústico delimitadas gráficamente en los mapas del anexo 4 de la Norma, por tratarse de Conectores Ecológicos o de Áreas de Interés Agrario para cultivos de calidad contenidos en la documentación técnica del Avance del Plan Territorial Insular, cuando la ordenación legal, territorial y urbanística permita la edificación residencial unifamiliar, la superficie mínima exigible por autorizar esta edificación será de 40.000 m².

4.- A las superficies de suelo rústico delimitadas gráficamente en los mapas del anexo 5 de la Norma, por estar incluidas en la propuesta de Áreas de Interés Agrario para cultivos de regadío y secano existentes y para agricultura intensiva a regar con aguas depuradas de la documentación técnica del Avance del Plan Territorial Insular, cuando la ordenación legal, territorial y urbanística permita la edificación residencial unifamiliar, la superficie mínima exigible por autorizar esta edificación será de 25.000 m².

Artículo 4.- Condiciones de la edificación en suelo rústico.

Las edificaciones en el suelo rústico que sean autorizables conforme a la ordenación territorial y urbanística en vigor sólo podrán ser autorizadas cuando, además de las determinaciones de la mencionada ordenación, cumplan las siguientes condiciones:

1. Deberán ajustarse a la tipología propia del medio rural, conforme a lo previsto en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares:

1.1.- Cuando se pretenda construir una nueva edificación en suelo rústico, su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser los

adecuados a la topografía de los terrenos sobre los cuales se asiente.

1.2.- El proyecto técnico en base al cual se solicite autorización o licencia para la nueva edificación, deberá incluir la documentación acreditativa de lo que disponen los siguientes apartados:

A).- El emplazamiento se efectuará en la parte de la parcela en que resulte menor el impacto de la edificación y del camino de acceso.

B).- La distribución en planta de la edificación se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno, siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota y fragmentando, al ser necesario, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.

C) La altura total máxima entre cualquier punto del terreno natural original del perímetro de la edificación, incluidos los muros de apoyo de las aceras y terrazas circundantes y de la piscina si existe, y la cara inferior del último forjado, será de 6,5 metros y de 7,5 metros hasta el elemento más alto de la edificación (antepechos).

Además de cumplir dichas alturas, ningún punto de la cara inferior del último forjado sobresaldrá por encima de una superficie paralela a la pendiente del terreno natural situada a una distancia de éste definida por la fórmula siguiente:

$$D=6,5 - (P / 15)$$

Donde: D= distancia mínima entre el terreno natural y la superficie paralela a él de referencia medida en metros.

P=pendiente del terreno natural en tanto por ciento (%)

1.3.- La implantación de la edificación respecto del terreno natural, se efectuará de forma que se minimicen las excavaciones y aportes de tierra, teniendo ambos parámetros que tener magnitud parecida. En cualquier caso, el terreno circundante a la edificación no podrá variar en más/menos un metro el nivel original del terreno:

A).- En terrenos con pendiente inferior al 20% se permite sótano o semisótano y las plantas permitidas según su clasificación.

B).- En terrenos con pendiente igual o superior a 20 y hasta el 40% se prohíben los sótanos y/o semisótanos y se permiten las plantas según clasificación del suelo.

C).- En terrenos con pendiente superior al 40% se prohíbe todo tipo de edificación.

Para conocer la pendiente de cada terreno se estará al mapa de pendientes que figura como anexo 6.

2.- La superficie máxima de ocupación por la edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada será de 300 m².

Los anexos de la vivienda, si es el caso, no podrán superar el 20 % de la superficie construida total.

3.- El volumen máximo de la edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada será de 900 m³.

Para las zonas comprendidas en el anexo 4 la construcción tendrá que ser en planta baja, y el volumen máximo de la edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada será de 600 m³.

Disposición adicional primera.

En caso de concurrencia sobre un mismo espacio o ámbito territorial de las determinaciones cautelares que en virtud de esta Norma se adicionan a las aprobadas definitivamente por el Consejo insular en fecha 27 de octubre de 2000 y estas últimas, sólo permitirá autorizar aquellas actuaciones que expresamente se ajusten a las determinaciones de la Norma de octubre de 2000 y a las de la presente ampliación.

Disposición adicional segunda.

Conformemente con lo que establece la disposición transitoria segunda de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, las determinaciones territoriales cautelares aprobadas definitivamente por el Pleno del Consejo Insular en fecha 27 de octubre de 2000 seguirán produciendo efectos hasta la entrada en vigor del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera o, en cualquier caso, hasta el 29 de octubre de 2005.

Disposición transitoria.

Las determinaciones cautelares contenidas a los artículos 2, 3 y 4 no

afectarán a las licencias urbanísticas de edificación ya otorgadas, ni serán de aplicación a las solicitudes de licencia urbanística de edificación presentadas en debida forma y acompañadas del correspondiente proyecto de obras de edificación respecto de las que al tiempo de entrada en vigor de aquéllas hubiera transcurrido ya el plazo máximo legal para resolver el correspondiente procedimiento administrativo.

Disposición final.

Las determinaciones territoriales cautelares establecidas por esta Norma, que formarán parte, añadiéndose a aquéllas, de las acordadas definitivamente por acuerdo plenario del Consejo Insular de Eivissa y Formentera en fecha 27 de octubre de 2000, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de les Illes Balears, y mantendrán su vigencia en los mismos términos que aquéllas, es decir, regirán hasta el momento de entrada en vigor del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera o, en cualquier caso, hasta el 29 de octubre de 2005.

Anexo Cartográfico: Consultar la versión catalana.

El Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, en sessió ordinària de data 20 de gener de 2003, aprovà definitivament la NORMA TERRITORIAL CAUTELAR DE MODIFICACIÓ DE LA NORMA TERRITORIAL CAUTELAR APROVADA DEFINITIVAMENT PEL PLE DEL CONSELL INSULAR EN DATA 27 D'OCTUBRE DE 2000, PER LA QUAL S'AMPLIEN LES DETERMINACIONS PROVISIONALS D'ORDENACIÓ D'AQUESTA NORMA I DIRIGIDES A ASSEGURAR L'EFFECTIVITAT DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA, del tenor literal següent:

APROVACIÓ DEFINITIVA D'UNA NORMA TERRITORIAL CAUTELAR DE MODIFICACIÓ DE LA NORMA TERRITORIAL CAUTELAR APROVADA DEFINITIVAMENT PEL PLE DEL CONSELL INSULAR EN DATA 27 D'OCTUBRE DE 2000, PER LA QUAL S'AMPLIEN LES DETERMINACIONS PROVISIONALS D'ORDENACIÓ D'AQUESTA NORMA I DIRIGIDES A ASSEGURAR L'EFFECTIVITAT DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

En virtut de la Llei 2/2001, de 7 de març, i dins del marc normatiu configurat per la nova Llei d'ordenació territorial, s'ha atribuït al Consell Insular d'Eivissa i Formentera la potestat d'elaboració i aprovació del Pla territorial insular, en reconeixement ple a favor d'aquell de la seua condició d'instància primària per a l'adequada gestió dels particulars i diversos interessos insulars que concorren i s'han de conjugar en el mencionat instrument d'ordenació territorial. Així mateix, s'ha atribuït al Consell Insular d'Eivissa i Formentera la potestat per procedir a l'elaboració i aprovació de normes territorials cautelars, prèvies al Pla territorial insular i dirigides a garantir l'efectivitat futura de les seues determinacions.

El Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera es troba actualment en un moment avançat del seu procés d'elaboració. Així, a la documentació de l'avanç previ a l'aprovació inicial del pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, formulat per l'equip de Govern, que el Ple del Consell en sessió de data 23 de juliol de 2002, acordà sotmetre a consulta i informació pública, s'indiquen les determinacions més importants que ha de prendre aquest Pla de cara als objectius bàsics de tota planificació territorial, que han de ser el desenvolupament socioeconòmic equilibrat, la millora de la qualitat de vida de la ciutadana i els ciutadans del territori en qüestió, la gestió responsable dels recursos naturals, la protecció del medi ambient i l'ús racional del territori.

En una fase inicial d'aquest procés d'elaboració es va aprovar per part del Consell Insular una Norma Territorial Cautelar per la qual s'adoptaren mesures provisionals per assegurar la viabilitat i efectivitat del Pla Territorial (amb aprovació definitiva el 27 d'octubre de 2000). Amb la informació de què es disposava en aquell moment, ja s'intuïa que "algunes determinacions del planejament urbanístic actualment en vigor podrien hipotecar les determinacions del Pla Territorial Parcial, si s'executessin abans de la seua aprovació", fet que motivà l'aprovació de l'esmentada Norma Territorial Cautelar.

Els treballs realitzats des de l'aprovació de la Norma Territorial Cautelar, previs a la redacció definitiva del Pla Territorial, han proporcionat un coneixement tècnic molt més acurat des de molts punts de vista del territori de les illes d'Eivissa i Formentera. De fet, pot afirmar-se que no s'havia pogut disposar mai, per part

de les administracions competents en matèria de gestió territorial, d'un cabal d'informació tan precís i de tanta qualitat com aquest, i és precisament aquest avanç en els treballs d'elaboració del Pla el que motiva que la Norma d'octubre de 2000, atès el seu caràcter cautelar, hagi d'actualitzar-se en tot moment en el seu contingut.

Aquest coneixement és el que ens permet avui comprovar algunes disfuncions importants entre els objectius bàsics de qualsevol planificació territorial i les possibilitats que ofereixen les actuals normatives urbanístiques en vigor a les Pitiüses, fins i tot si hi comptem les determinacions de la Norma Territorial Cautelar a què s'ha al·ludit.

El model territorial que es propugna a la documentació tècnica de l'Avanç del Pla Territorial es basa en els esmentats objectius bàsics d'equilibri territorial, ús racional dels recursos, preservació del medi ambient i qualitat de vida per als que hi viuen. Per assolir aquests objectius, es considera bàsic que es puguin aplicar les mesures que el propi model defineix i que la part propositiva del Pla Territorial Insular detalla.

Aquestes mesures possiblement donaran lloc a l'adopció d'una ordenació territorial amb un significatiu impacte sobre la urbanística municipal que, en el seu cas, haurà d'adaptar-s'hi. Ara bé, aquestes mesures no són, però, d'aplicació immediata amb la formulació d'un Avanç de Pla, ja que aquests efectes legals només s'aconseguiran amb l'aprovació definitiva del Pla, que s'ha de demorar encara uns mesos.

Però es dona la circumstància, per tant, que la informació continguda a aquesta documentació podria suposar, paradoxalment, la impossibilitat de l'acompliment d'alguns dels seus objectius bàsics, ja que l'anunci de determinades mesures a prendre tendria, sens dubte, efectes estimulants sobre, per exemple, la transformació mitjançant la urbanització o edificació de paratges que es pretenen preservar d'aquest ús, però que amb les normatives actuals sí poden transformar-se.

Un dels exemples més evidents de disfunció entre els objectius de la planificació i la situació actual de la normativa és el d'allò que podríem anomenar "falsos urbans". La situació habitual i lògica a qualsevol demarcació territorial és que reben la classificació d'urbans aquells sòls que efectivament compleixen amb una sèrie de requisits (urbanització de vials, dotació de serveis, etc.). El creixement de les àrees urbanes aniria planificant-se en funció de les necessitats que s'anesin detectant. D'altra banda, aquesta és la metodologia que ve indicada per la Llei del sòl vigent.

Però a l'illa d'Eivissa ens trobam amb una situació ben anòmala: diverses àrees que en els mapes d'usos del sòl (i per evidències empíriques) són qualificades com a forestals o com a agràries (algunes fins i tot a llocs que mereixerien una especial protecció) apareixen classificades, en les normatives municipals vigents, com a urbanes.

I un segon exemple de disfunció evident és el d'algunes àrees que a l'hora d'anitzar els usos del sòl resulten ser masses forestals de gran qualitat ecològica, situades generalment en punts elevats i que, a més, tradicionalment han tingut sempre aquest ús (no es tracta d'àrees agràries abandonades), però que no compten, en la normativa actual, amb cap tipus de protecció específica i fins i tot hi ha el perill imminent de desenvolupaments urbanístics especulatius. En són casos evidents alguns cims dels puigs situats entre els nuclis urbans de Jesús i Santa Eulària des Riu, la serra de sa Cova Santa, la serra d'en Calaveres i d'altres.

Així, i a l'efecte d'evitar que les futures mesures que pugui determinar el Pla Territorial Insular no sorgeixin ja limitades quant a la seua efectivitat, per situacions consolidades contradictòries amb la futura ordenació, es considera del tot necessari l'adopció de diverses mesures d'ordre cautelar.

Per tal motiu, determinat per les diferents raons que s'exposen en la memòria justificativa, es proposa al Ple, conformement amb el que estableix l'article 17 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, l'adopció del següent

A C O R D:

PRIMER.- Aprovar definitivament, en el tràmit previst a l'article 17.2.c) de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial, en connexió amb els articles 1, apartats 1 i 4, i 3 de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori, la Norma territorial cautelar de modificació de l'aprovada definitivament pel ple del consell insular en data 27 d'octubre de 2000, per la qual s'amplien les determinacions provisionals d'ordenació contingudes en aquesta norma i dirigides a assegurar l'efectivitat del pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, amb la redacció sorgida fruit del tràmit d'informació pública i de participació.

El text de la Norma, juntament amb la seva documentació gràfica, apareix íntegrament recollit en l'annex d'aquest acord.

SEGON.- Disposar la publicació íntegra del text de la Norma aprovada juntament amb la seva documentació gràfica en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, publicació que haurà de fer-se efectiva en llengua catalana i castellana.

TERCER.- D'acord amb l'article 17.4 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, l'entrada en vigor de la norma territorial cautelar vincula provisionalment els instruments de planejament urbanístic i, en cas de conflicte, preval sobre aquests.

QUART.- Disposar que es traslladi a cada un dels al·legants el contingut dels informes jurídics emesos, que han servit de base per a l'adopció de l'acord present.

ANNEX

NORMA TERRITORIAL CAUTELAR DE MODIFICACIÓ DE L'APROVADA DEFINITIVAMENT PEL PLE DEL CONSELL INSULAR EN DATA 27 D'OCTUBRE DE 2000, PER LA QUAL S'AMPLIEN LES DETERMINACIONS PROVISIONALS D'ORDENACIÓ CONTINGUDES EN AQUESTA NORMA I DIRIGIDES A ASSEGURAR L'EFECTIVITAT DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.- La Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries configura les illes d'Eivissa i Formentera com una "àrea homogènia de caràcter supramunicipal", i es remet a la vegada al corresponent Pla Territorial Parcial (ara Pla Territorial Insular, en terminologia de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, LOT) com a instrument adient per fer efectiva, conformement amb els criteris que les pròpies directrius d'ordenació territorial fixen per a la consecució del model territorial proposat, l'ordenació de la totalitat del territori de les illes Pitiüses, els seus illots adjacents i les seues aigües interiors.

Aquell model territorial perseguit és el que ha de concretar l'aspiració d'un desenvolupament equilibrat dels diferents àmbits de cada illa, que articuli de manera adequada i faci efectiu el desig de millora del nivell i de la qualitat de vida. En un territori insular com el nostre, la plasmació d'aquest model territorial ha d'assabentar-se de la vulnerabilitat dels recursos, espècies i sistemes naturals, i és per això que per tal d'aconseguir un desenvolupament mediambiental adequat, el model del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera incorpora criteris d'ordenació territorial que promoguin la sostenibilitat, tot per a la seua preservació. Així, si bé correspon al Pla Territorial Insular ordenar el territori de la totalitat de les illes d'Eivissa i de Formentera aquest darrer ha de mantenir l'equilibri interterritorial, promocionant el patrimoni natural i les activitats agràries, estructurant, així mateix, els processos de desenvolupament urbà a les illes.

2.- La Norma Territorial Cautelar, aprovada pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera definitivament en data 27 d'octubre de 2000 (BOIB núm. 132 EXT, de 28-10-2000), tenia com a objectiu bàsic evitar els fets o situacions irreversibles que puguin obstaculitzar, si no impossibilitar definitivament, l'assoliment dels objectius que inspiren l'elaboració del Pla Territorial Insular de les illes Pitiüses com a peça clau i principal en l'èxit de l'estratègia del desenvolupament sostenible que ha de presidir l'ordenació territorial i urbanística de les illes d'Eivissa i Formentera.

Així, pel que fa al sòl rústic, atès al seu caràcter d'element primordial i bàsic per al manteniment de l'estructura del territori, s'adoptaren determinades mesures recollides als articles 5, 6 i 7, totes encaminades al manteniment d'aquesta estructura, a la preservació de la identitat agrícola, forestal, pecuària, cinegètica, natural, paisatgística i cultural que és pròpia a aquest tipus de sòl.

No obstant l'anterior, des de l'aprovació de la Norma Territorial d'octubre de 2000, l'evolució dels treballs d'elaboració del Pla Insular d'acord amb el model territorial proposat ha permès disposar d'una informació territorial de les Pitiüses molt més ajustada a la realitat i que aconsella la procedència d'ampliar i complementar les mesures cautelars en vigor. En aquest sentit, la Norma d'octubre de 2000, atès al seu caràcter cautelar, ha d'actualitzar-se en tot moment en el seu contingut a mesura que avancen els treballs d'elaboració del Pla.

Així, quant a figures de protecció en sòl rústic, s'ha vist la necessitat d'incorporar noves superfícies de sòls que, pels seus valors, constitueixen un imprescindible recurs natural, el qual s'ha de preservar per a les generacions futures, sobre la base de criteris biofísics i territorials, tot garantint els processos

ecològics fonamentals del territori i, al mateix temps, s'estableixen condicions de posició, implantació i superfície per a les obres, edificacions i instal·lacions a sòl rústic.

Aquestes mesures complementàries són en concret les següents:

- Pel que fa a les figures de protecció en sòl rústic de l'article 5.1 de la norma d'octubre de 2000, s'afegeixen noves superfícies de sòl rústic resultants del mapa d'usos del sòl i vegetació elaborat en la fase de diagnòstic del Pla Territorial.

- Pel que fa a les zones declarades Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, la superfície mínima susceptible d'edificació a efectes d'habitatge unifamiliar serà de 40.000 m².

- S'afegeixen com a figures de protecció en sòl rústic els connectors ecològics i les àrees d'interès agrari (AIA) amb tres subcategories.

- Així mateix, amb vista al manteniment i la protecció del sòl rústic, s'estableixen determinades condicions de posició, implantació i superfície per a les obres, edificacions i instal·lacions a ubicar a aquest tipus de sòl.

3.- Pel que fa a les àrees de desenvolupament urbà, la norma d'octubre de 2000 afectava exclusivament les zones de l'illa d'Eivissa definides pel Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística d'Eivissa i Formentera (POOT) i les incloses dins els 500 metres de la franja costanera de l'illa d'Eivissa comptats a partir de la delimitació del domini públic marítimoterrestre. Amb aquestes determinacions, es pretenia garantir que en el sòl classificat com a urbà l'edificació es realitzàs amb les garanties necessàries pel que fa als serveis urbanístics, és a dir, que el sòl tingué vertaderament la condició de solar i que es complissin a més les condicions exigides en el planejament pel que fa a la parcel·la mínima.

No obstant aquestes previsions de la norma d'octubre de 2000, la informació territorial aconseguida durant l'elaboració del Pla ha posat de manifest que, fruit de la manca d'una acurada planificació del territori, existeix tota una sèrie d'àmbits on actualment s'aplica el règim jurídic dels sòls classificats com a urbans, quan en realitat no reuneixen les característiques pròpies dels sòls urbans, sinó que en realitat constitueixen els "falsos urbans" en no reunir els requisits que els fan mereixedors d'aquesta classificació. En part situats a l'entorn d'espais naturals protegits, o en zones afectades per riscos d'esllavissaments, es tracta en realitat d'uns sòls que compten amb uns valors ambientals importants que els fan mereixedors de la seua conservació.

En aquest sentit, les Directrius d'ordenació estableixen que els sòls aptes per als assentaments urbans són en principi els reconeguts pels instruments de planejament general, sense perjudici d'allò que disposi el Pla Territorial Insular, així com també els assentaments que compleixin els requisits que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions exigeix per a la classificació dels terrenys com a sòl urbà. L'article 8 d'aquesta última llei estableix els dos supòsits bàsics que defineixen el sòl urbà: disposar dels serveis d'urbanització necessaris (accés rodat, abastiment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica), o per ser sòls consolidats per l'edificació, encara que no comptin amb la totalitat dels serveis. Aquesta previsió legal s'estableix d'aplicació bàsica i directa als plans i a les normes d'acord amb les seues disposicions transitòries, imposant al planejament a adaptar-se quan es procedeixi a la corresponent revisió.

Aquesta previsió legal de la normativa estatal esdevé d'aplicació directa i, aplicada a aquests "falsos urbans", imposa la seua consideració com a àrees sotretes al desenvolupament urbà.

Així mateix, pel que fa a les zones humides, és a dir, aquelles zones d'aiguamolls amb aigües dolces i/o semisalobres, es consideren d'interès territorial supramunicipal quant a l'ecosistema específic i endèmic que constitueixen i en aquest sentit s'entén que s'han de preservar garantint la seua protecció. Aquestes zones estan caracteritzades per acollir gran varietat d'ambients que es reflecteix en una gran diversitat de fauna i flora, amb característiques que no es troben en altres ecosistemes, per la qual cosa algunes comunitats i espècies que els habiten són exclusives d'aquests espais. A les Illes Pitiüses, la major part d'elles es troben a l'àmbit del recentment declarat Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera, el qual ve a reconèixer la importància d'aquests hàbitats. No obstant l'anterior, algunes zones humides manquen de protecció específica i corren el risc de desaparèixer en estar classificades com a sòls de desenvolupament urbà. Per això esdevé necessari establir un règim provisional per a aquelles zones que a dia d'avui corren el risc de perdre's.

L'ordenació d'aquests i altres supòsits, legítimament a l'abast del Pla Territorial Insular, com a manifestació de decisions estratègiques d'ordre supralocal -i per això condicionants de l'ordenació urbanística municipal- ha de poder ser

aleshores satisfeta també per les determinacions provisionals que contempla la Llei d'ordenació territorial, que precisament es justifiquen per raó de la seua vocació legalment imposada de servir a l'efectivitat d'aquell instrument d'ordenació territorial. És en aquests fets que es fonamenten les noves determinacions provisionals d'ordenació que ara s'adopten i que evidència l'adequació d'ampliar amb elles el contingut de les normes territorials cautelars aprovades definitivament l'any 2000.

En virtut de la Llei 2/2001, de 7 de març, i dins del marc normatiu configurat per la nova Llei d'ordenació territorial, s'ha atribuït al Consell Insular d'Eivissa i Formentera la potestat d'elaboració i aprovació del Pla Territorial Insular. Així mateix, i atesa la seua lògica connexió, s'ha atribuït també al Consell Insular d'Eivissa i Formentera la potestat per procedir a l'elaboració i aprovació de normes territorials cautelars, prèvies al Pla Territorial Insular i dirigides a garantir l'efectivitat futura de les seues determinacions. És en aquestes disposicions legals citades, doncs, on troben empara i fonament les determinacions d'ordenació territorial que ara s'adopten, alliberades ja de l'exigència de la prèvia habilitació per part del Govern de les Illes Balears que, amb vista a la seua materialització, fou requerida l'any 2000.

4.- Conclòs el tràmit d'informació pública i de participació de les administracions respecte de l'aprovació inicial de la norma, efectuada per acord plenari de data 23 de juliol de 2002, i atès el contingut de les al·legacions i dels informes emesos; en la seva aprovació definitiva la norma experimenta petits canvis pel que fa a la seva redacció originària, als efectes d'atorgar major seguretat jurídica i claredat en les seves determinacions positives.

Així, pel que fa a les referències que efectuava l'exposició de motius a la propera aprovació de l'Avanç de Pla Territorial, com siga que el Ple del Consell finalment acordà sotmetre a consulta i informació pública l'avanç de Pla formulat per l'equip de govern, s'adequa la redacció dels apartats corresponents de la norma a aquest fet, sense perjudici que la justificació tècnica de les determinacions positives adoptades a la Norma es troben a l'Avanç de Pla, ja que seria pràcticament impossible a la Norma recollir tota aquesta informació tècnica.

Pel que fa a l'escala dels plànols de la Norma s'empra l'escala a què es refereixen les directrius d'ordenació del territori, és a dir, escala 1:25.000. Es millora la redacció de l'apartat 4rt de l'article 1, a efectes clarificadors, pel que fa als sòls afectats per la norma a la zona de Es Cubells i se suprimeixen les referències numèriques d'aquests.

L'article 2 de la Norma es modifica en el sentit de possibilitar als sòls afectats determinades actuacions o l'atorgament de llicències i/o autoritzacions quan aquests obeeixin a petites reformes o reparacions que exigeix la higiene de les persones, o la seva seguretat i/o la dels immobles.

I per últim, com siga que les determinacions cautelars establertes per aquesta modificació de la Norma aprovada inicialment l'any 2002 formen part, afegint-s'hi, a les determinacions acordades en la norma d'octubre de 2000, es clarifica en la redacció definitiva la durada total de la norma territorial -l'anterior ara modificada/ampliada- en el sentit d'assenyalar un únic termini de vigència, establint-se que la Norma Territorial Cautelar, regirà fins al moment d'entrada en vigor del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, o, en qualsevol cas, fins al 29 d'octubre de 2005.

Així, i a l'efecte d'evitar que les futures mesures que pugui determinar el Pla Territorial Insular no sorgeixin ja limitades quant a la seua efectivitat per situacions consolidades contradictòries amb la futura ordenació, es considera del tot necessari l'adopció de diverses mesures d'ordre cautelar que s'addicionin a les anteriors.

NORMATIVA

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

1.- És objecte d'aquesta Norma l'establiment de determinacions territorials cautelars, addicionals o ampliàtories d'aquelles altres aprovades definitivament pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en data 27 d'octubre de 2000, dirigides a assegurar l'efectivitat i viabilitat del Pla Territorial Insular en la seua dimensió específica d'instrument legalment adient per dissenyar el model territorial de les illes d'Eivissa i Formentera.

2.- Aquesta Norma serà d'aplicació a la totalitat del territori de les illes d'Eivissa i Formentera, sense perjudici de l'establert als dos apartats següents.

3.- Les determinacions establertes a l'article 2 d'aquesta norma seran d'aplicació a aquells àmbits classificats formalment pels diferents instruments generals de planejament com a sòl apte per al desenvolupament urbà i que apareixen delimitats en els mapes de l'annex cartogràfic 1. Així, tenen aquesta

consideració, per municipis, els següents àmbits:

- Eivissa:
- UA – 8
- UA – 12
- UA – 13

- Sant Josep de sa Talaia:
- AA – 4.9
- AA – 4.5
- SU 3.2 sa Caixota

- Santa Eulària des Riu:
- cala Pada
- ca na Martina – punta Arabí – es Canar
- cala Llenya

4.- Així mateix, les determinacions de l'article 2 d'aquesta Norma seran aplicables a aquells àmbits de la zona de Es Cubells, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, classificats com a sòl no urbanitzable al planejament municipal als quals se'ls aplica per part de l'Ajuntament el règim jurídic inherent al sòl urbà, i que apareixen delimitats en els mapes de l'annex cartogràfic 2 d'aquesta norma.

Article 2.- Determinacions relatives al sòl classificat formalment com a urbà i superfícies a les quals s'aplica el règim jurídic de sòl urbà

En els sòls definits i delimitats en els apartats 3 i 4 de l'article anterior, no es podrà aprovar o autoritzar cap tipus d'actuacions que impliquin l'execució material d'obres d'urbanització o edificació, ni tampoc no es podrà tramitar ni concedir-se cap tipus de llicència o autorització d'obres, llevat d'aquelles actuacions que obeeixin a petites reformes o reparacions que exigeix la higiene de les persones, o la seva seguretat i/o la dels immobles, sense que en cap supòsit puguin constituir augment de volum dels edificis.

Article 3.- Figures de protecció en sòl rústic

1.- A les superfícies de sòl rústic delimitades gràficament en els mapes de l'annex 3 de la Norma, els serà d'aplicació el mateix règim urbanístic establert, actualment, per a les zones declarades Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, sense que s'hi pugui autoritzar, per tant, l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

2.- A les zones declarades Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, quan l'ordenació legal, territorial i urbanística permeti l'edificació residencial unifamiliar, la superfície mínima exigible per autoritzar aquesta edificació serà de 40.000 m².

3.- A les superfícies de sòl rústic delimitades gràficament en els mapes de l'annex 4 de la Norma, per tractar-se de Connectors Ecològics o d'Àrees d'Interès Agrari per a cultius de qualitat continguts a la documentació tècnica de l'Avanç del Pla Territorial Insular, quan l'ordenació legal, territorial i urbanística permeti l'edificació residencial unifamiliar, la superfície mínima exigible per autoritzar aquesta edificació serà de 40.000 m².

4.- A les superfícies de sòl rústic delimitades gràficament en els mapes de l'annex 5 de la Norma, per estar incloses a la proposta d'Àrees d'Interès Agrari per cultius de regadiu i secà existents i per a agricultura intensiva a regar amb aigües depurades de la documentació tècnica de l'Avanç del Pla Territorial Insular, quan l'ordenació legal, territorial i urbanística permeti l'edificació residencial unifamiliar, la superfície mínima exigible per autoritzar aquesta edificació serà de 25.000 m².

Article 4.- Condicions de l'edificació en sòl rústic

Les edificacions en el sòl rústic que siguin autoritzables conforme a l'ordenació territorial i urbanística en vigor només podran ser autoritzades quan, a més de les determinacions de l'esmentada ordenació, compleixin les següents condicions:

1. Hauran d'ajustar-se a la tipologia pròpia del medi rural, conforme a allò previst a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears:

1.1.- Quan es pretengui construir una nova edificació en sòl rústic, la seua configuració i morfologia, així com la dels seus accessos, hauran de ser els adequats a la topografia dels terrenys sobre els quals s'assenti.

1.2.- El projecte tècnic sobre la base del qual se sol·liciti autorització o

llicència per a la nova edificació haurà d'incloure la documentació acreditativa del que disposen els següents apartats:

A) L'emplaçament s'efectuarà a la part de la parcel·la en què resulti menor l'impacte de l'edificació i del camí d'accés.

B) La distribució en planta de l'edificació es disposarà adaptada al pendent del terreny, seguint directrius paral·leles a les línies de cota i fragmentant, en ser necessari, l'edificació en distints cossos o volums escalonats.

C) L'alçada total màxima entre qualsevol punt del terreny natural original del perímetre de l'edificació, inclosos els murs de suport de les aceres i terrasses circumdants i de la piscina si existeix, i la cara inferior de l'últim forjat, serà de 6,5 metres i de 7,5 metres fins a l'element més alt de l'edificació (ampits).

A més de complir les dites alçades, cap punt de la cara inferior de l'últim forjat sobresortirà per damunt d'una superfície paral·lela al pendent del terreny natural situada a una distància d'aquest definida per la fórmula següent:

$$D=6,5 - (P / 15)$$

On:

D= distància mínima entre el terreny natural i la superfície paral·lela a ell de referència amidada en metres.

P=pendent del terreny natural en tant per cent (%).

1.3.- La implantació de l'edificació respecte del terreny natural s'efectuarà de manera que es minimitzin les excavacions i aportacions de terra, i ambdós paràmetres hauran de tenir magnitud semblant. En qualsevol cas, el terreny circumdant a l'edificació no podrà variar en més/menys un metre el nivell original del terreny:

A) En terrenys amb pendent inferior al 20% es permet soterrani o semisoterrani i les plantes permeses segons la seua classificació.

B) En terrenys amb pendent igual o superior a 20 fins al 40% es prohibeixen els soterranis i/o semisoterranis i es permeten les plantes segons classificació del sòl.

C) En terrenys amb pendent superior al 40% es prohibeix tot tipus d'edificació.

Per conèixer el pendent de cada terreny haurà d'atenir-se al mapa de pendents que figura com a annex 6.

2.- La superfície màxima d'ocupació per a l'edificació destinada a habitatge unifamiliar aïllat serà de 300 m².

Els annexes de l'habitatge, si n'és el cas, no podran superar el 20 % de la superfície construïda total.

3.- El volum màxim de l'edificació destinada a habitatge unifamiliar aïllat serà de 900 m³.

Per a les zones compreses a l'annex 4 la construcció haurà de ser en planta baixa, i el volum màxim de l'edificació destinada a habitatge unifamiliar aïllat serà de 600 m³.

Disposició adicional primera

En cas de concurrència sobre un mateix espai o àmbit territorial de les determinacions cautelars que en virtut d'aquesta Norma s'addicionen a les aprovades definitivament pel Consell Insular en data 27 d'octubre de 2000 i aquestes darreres, només permetrà autoritzar aquelles actuacions que expressament s'ajustin a les determinacions de la Norma d'octubre de 2000 i a les de la present ampliació.

Disposició adicional segona

Conformement amb el que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial les determinacions territorials cautelars aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular en data 27 d'octubre de 2000 seguiran produint efectes fins a l'entrada en vigor del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, o, en qualsevol cas, fins al 29 d'octubre de 2005.

Disposició transitòria

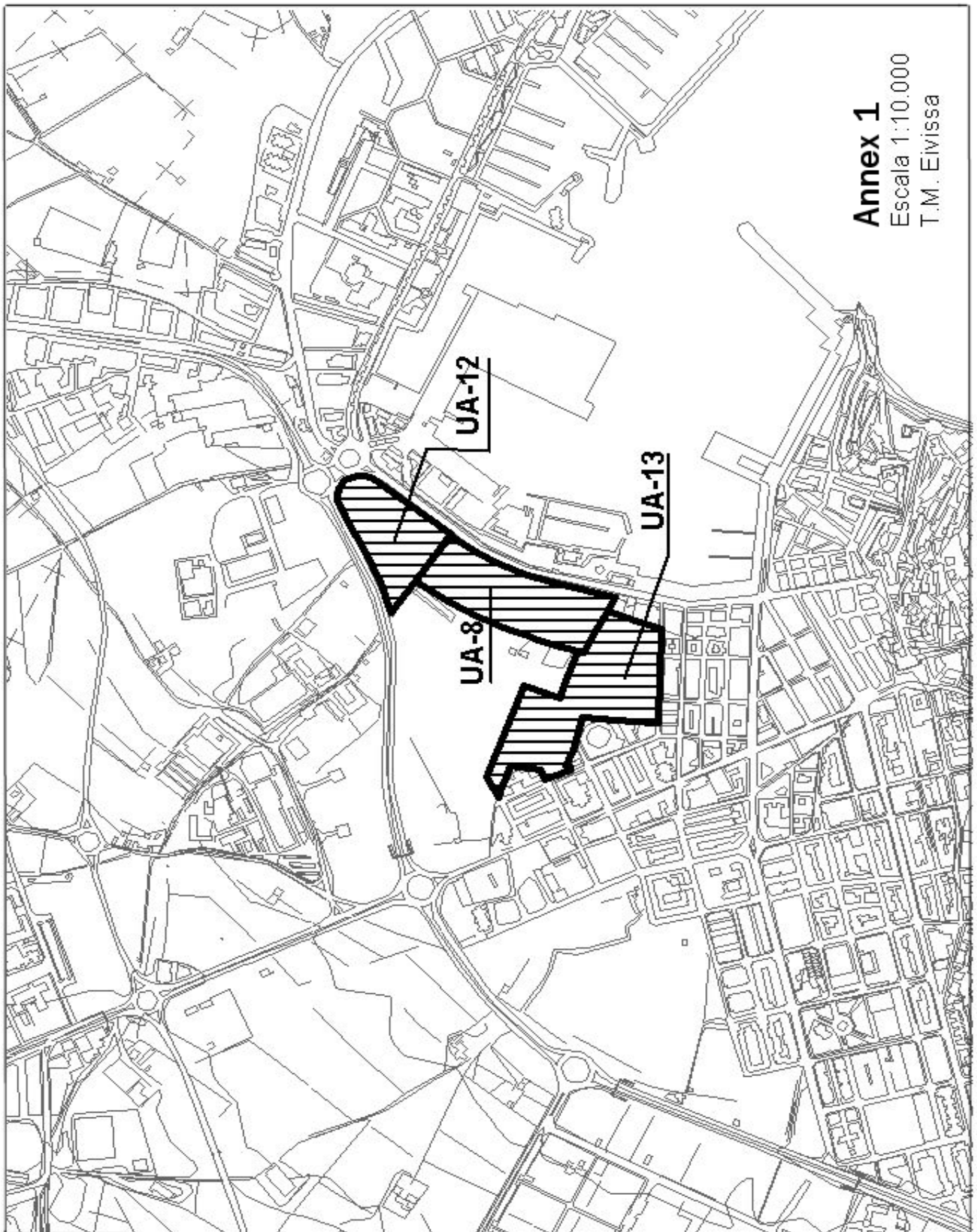
Les determinacions cautelars contingudes als articles 2, 3 i 4 no afectaran les llicències urbanístiques d'edificació ja atorgades ni seran d'aplicació a les sol·licituds de llicència urbanística d'edificació presentades en la forma deguda i acompanyades del corresponent projecte d'obres d'edificació respecte de les quals al temps d'entrada en vigor d'aquelles hagués transcorregut ja el termini màxim legal per resoldre el corresponent procediment administratiu.

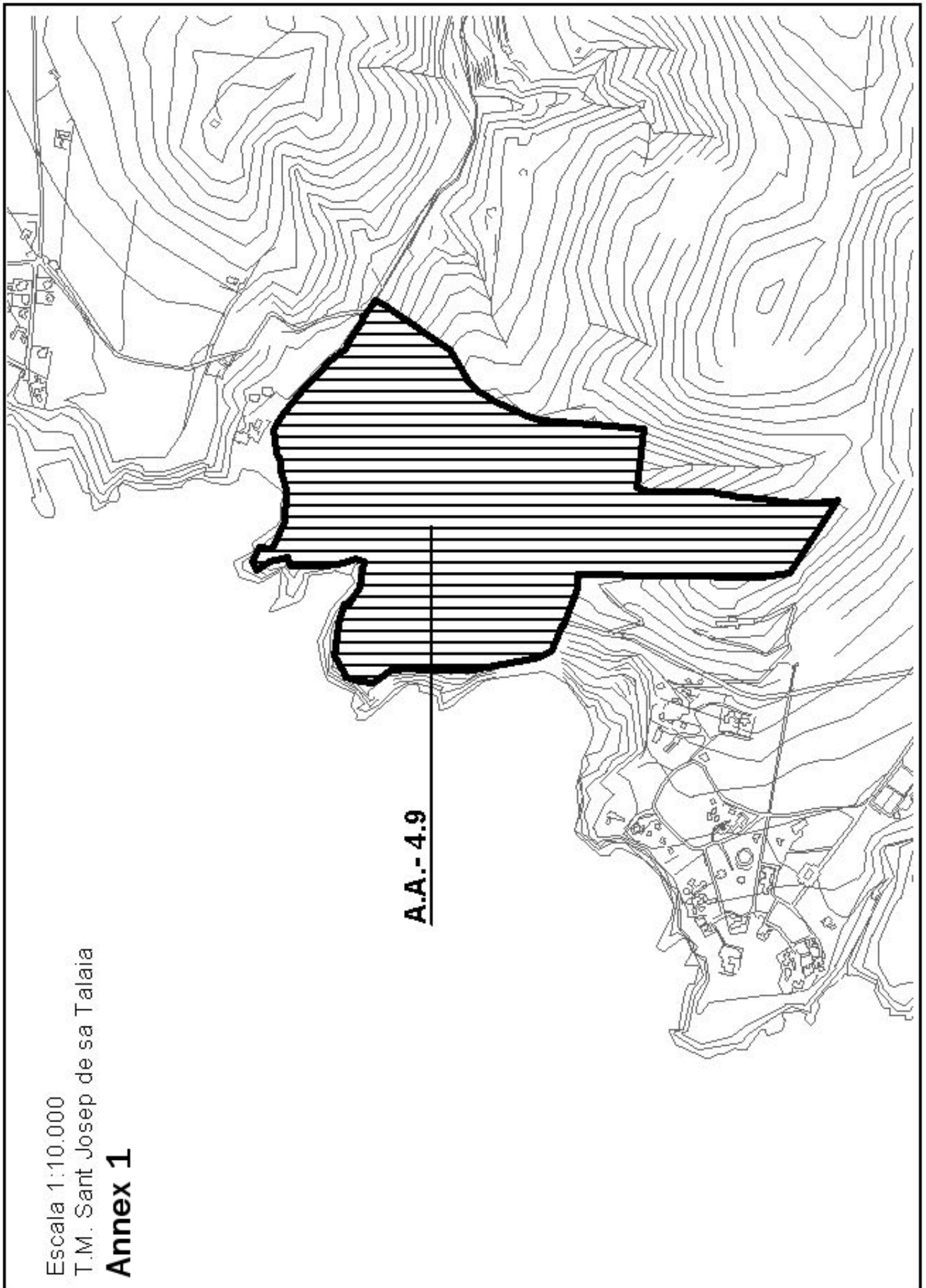
Disposició final

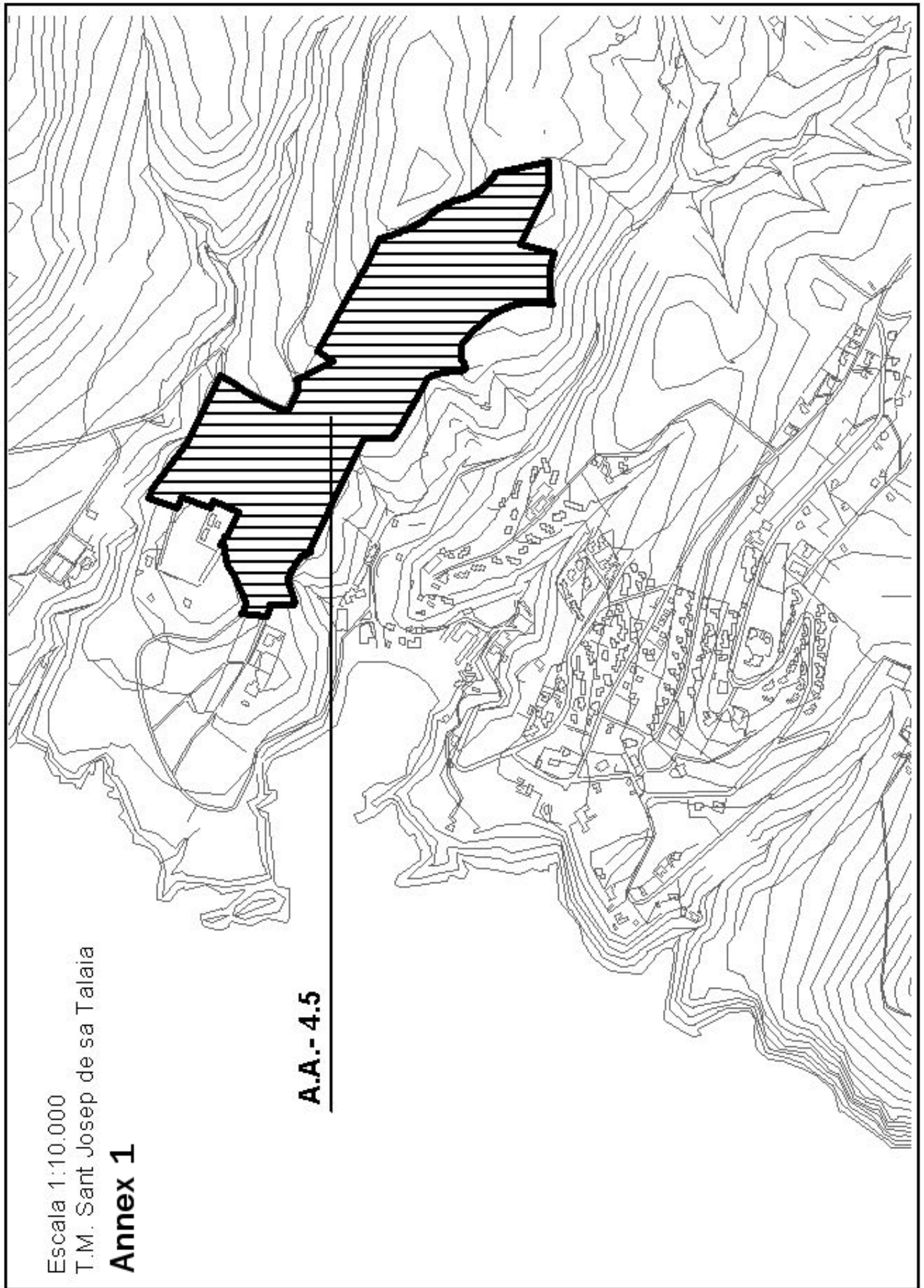
Les determinacions territorials cautelars establertes per aquesta Norma, que formen part, afegint-s'hi, de les acordades definitivament per acord plenari del Consell Insular d'Eivissa i Formentera en data 27 d'octubre de 2000, entraran en vigor l'endemà de la seua publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i

mantindran la seua vigència en els mateixos termes que aquelles acordades, és a dir, regiran fins al moment d'entrada en vigor del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, o, en qualsevol cas, fins al 29 d'octubre de 2005.

ANNEXES CARTOGRÀFICS :

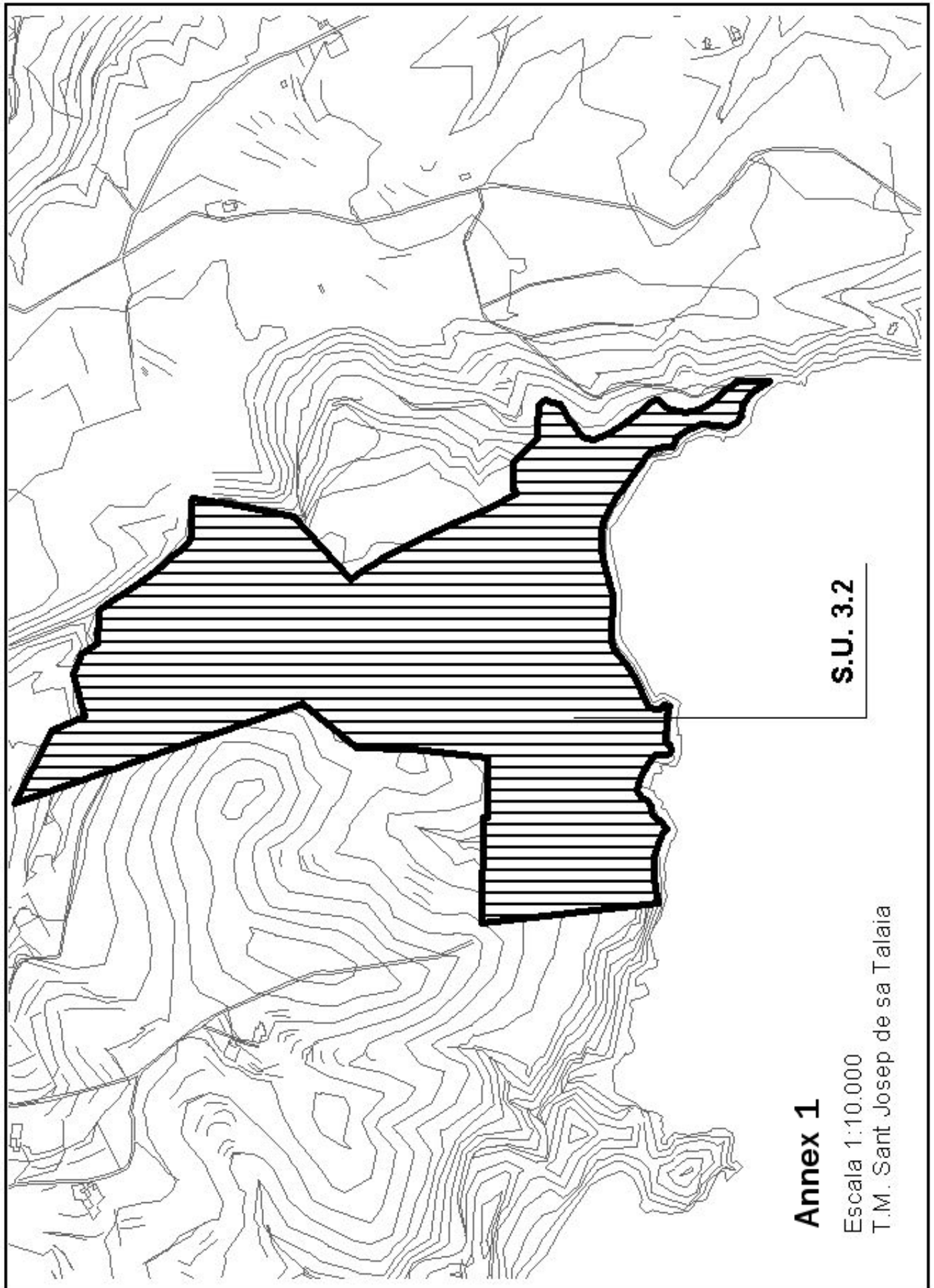






Escala 1:10.000
T.M. Sant Josep de sa Talaia
Annex 1

A.A.- 4.5

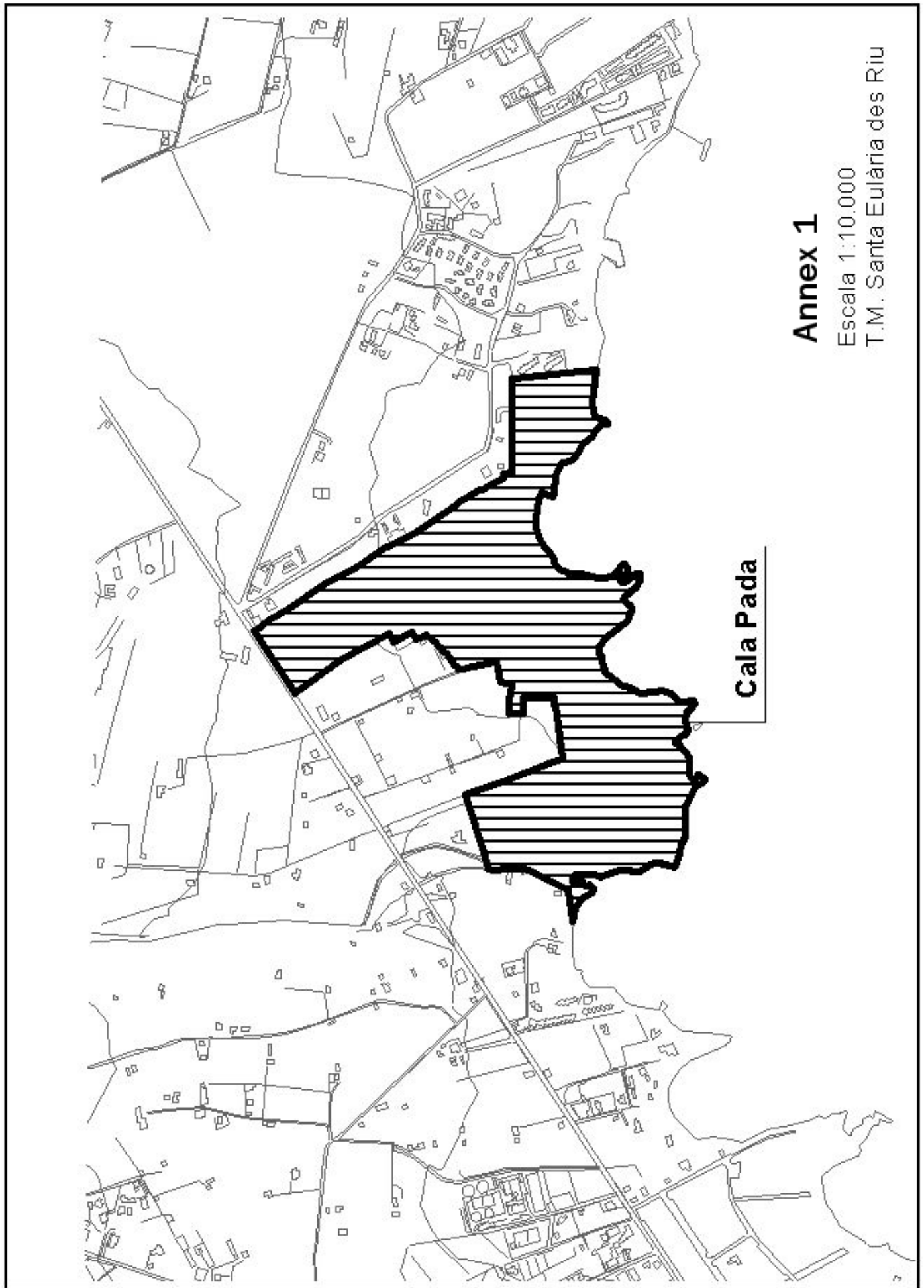


S.U. 3.2

Annex 1

Escala 1:10.000

T.M. Sant Josep de sa Talaia

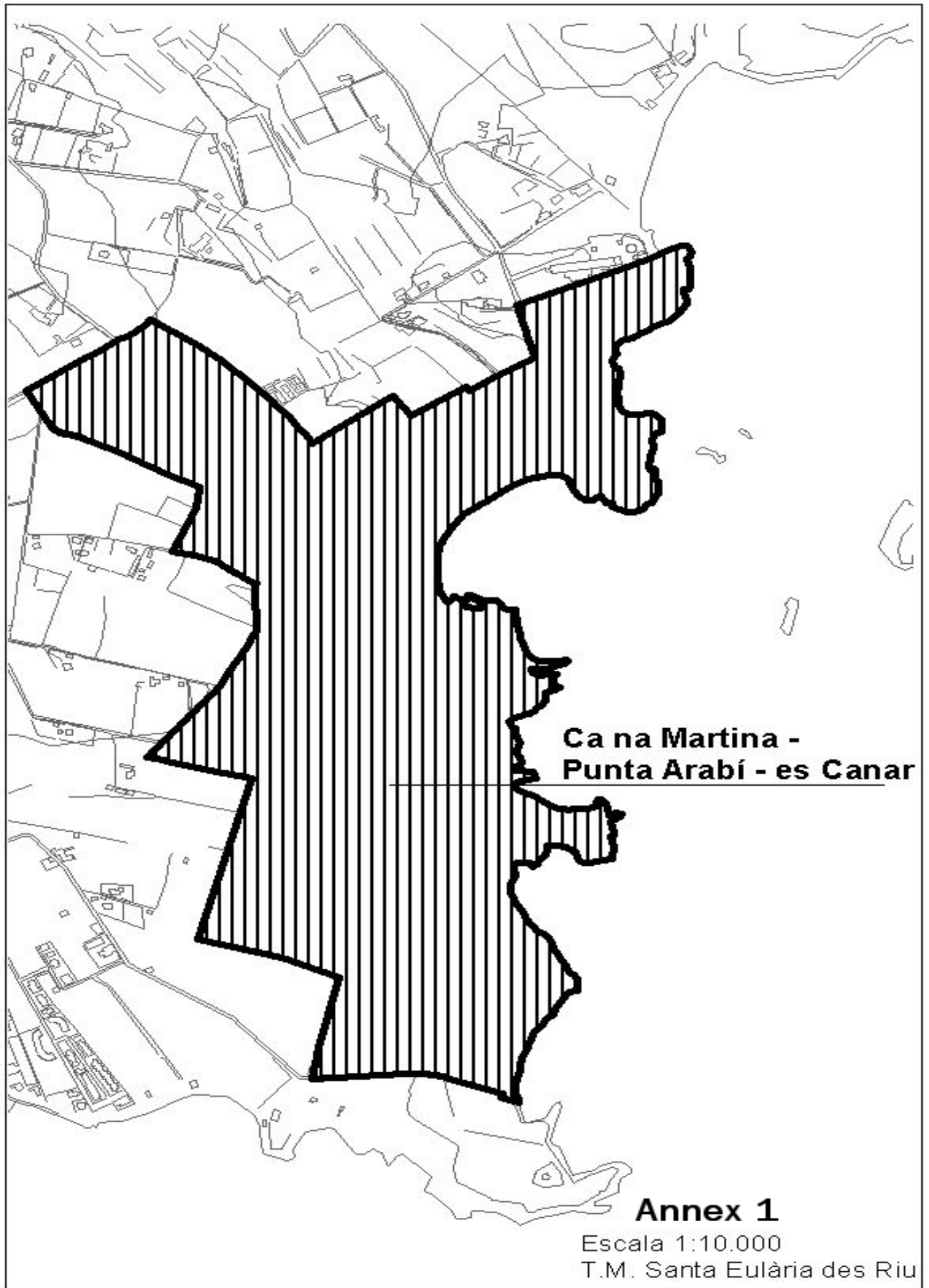


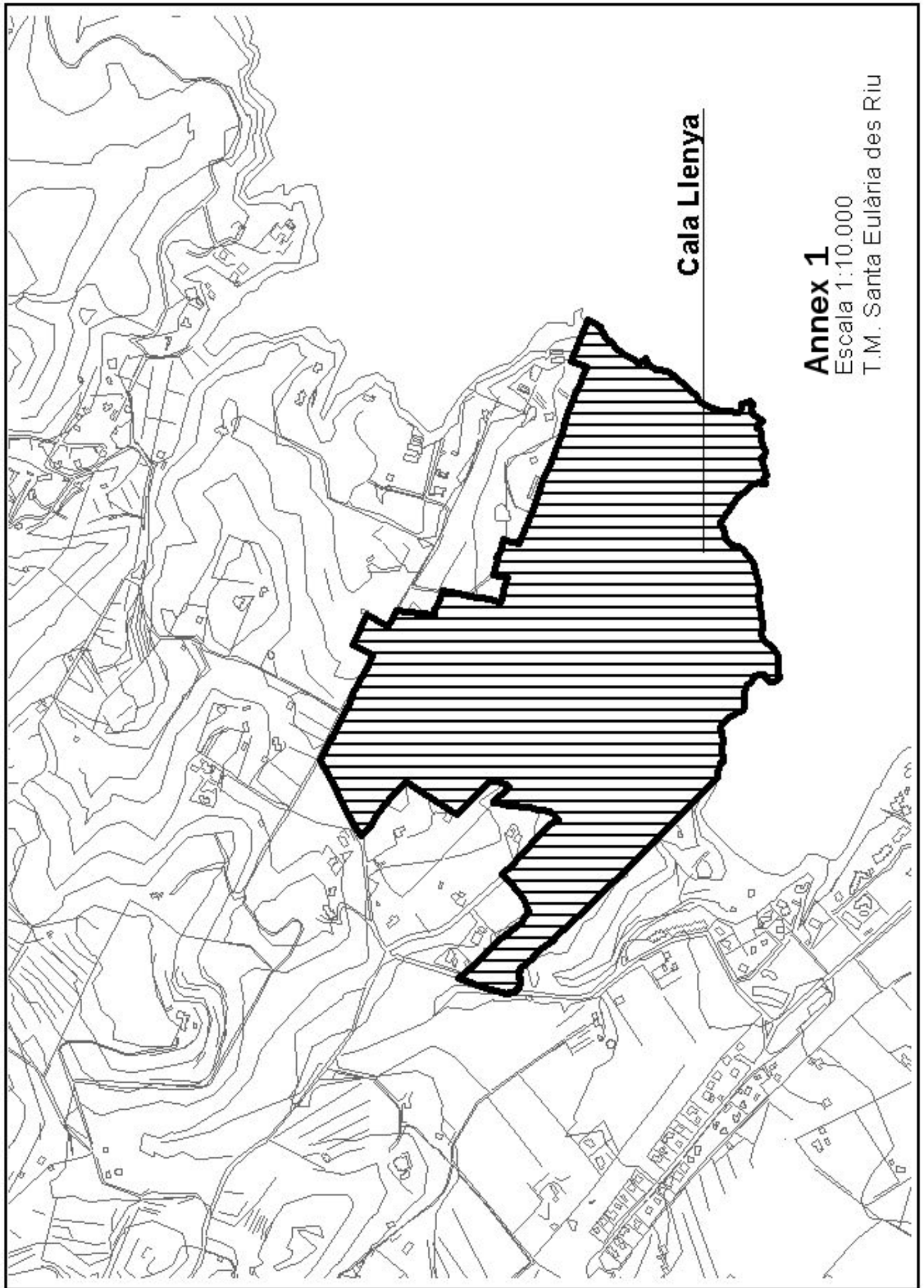
Annex 1

Escala 1:10.000

T.M. Santa Eulària des Riu

Cala Pada






Cala Lienya

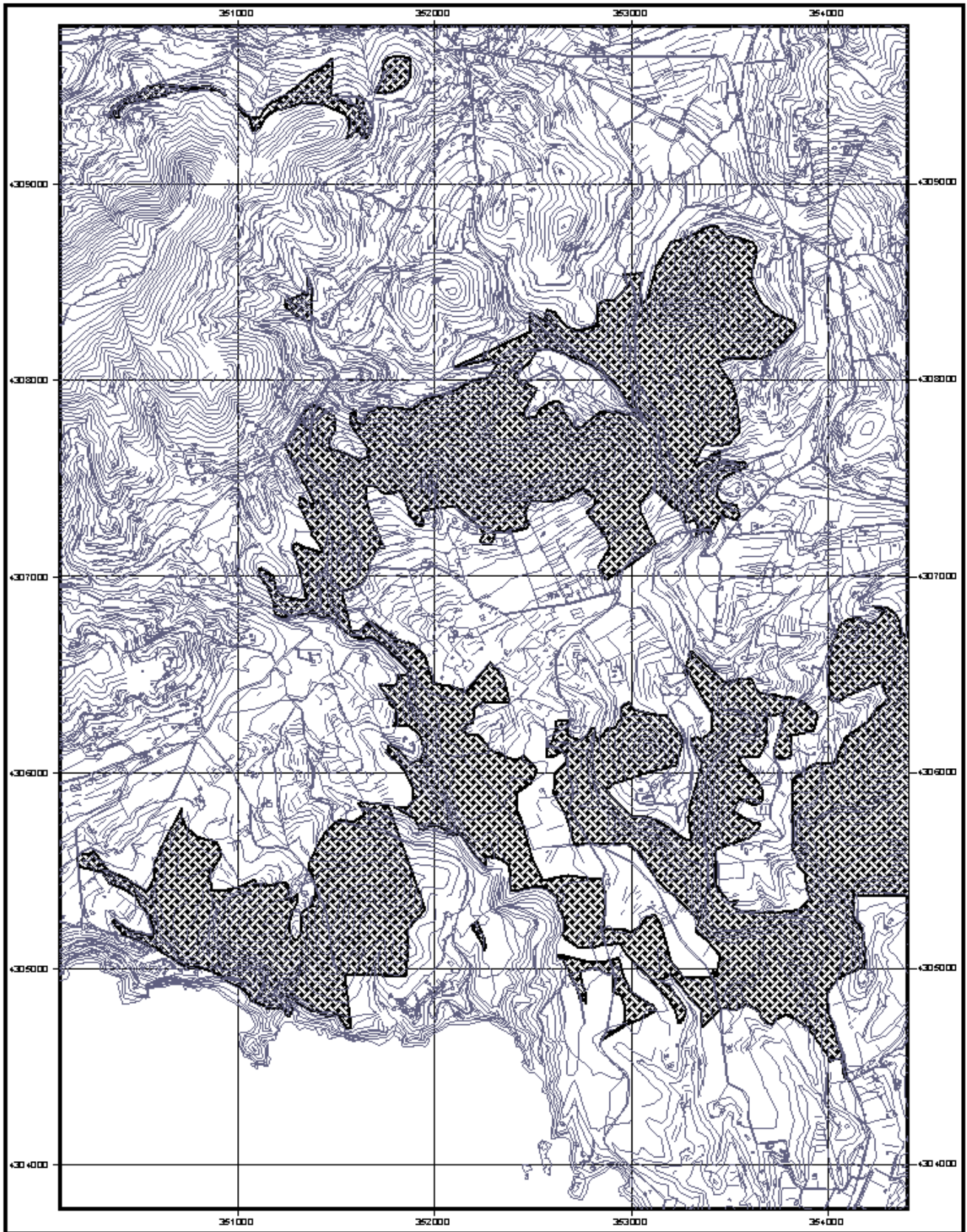
Annex 1

Escala 1:10.000


T.M. Santa Eulària des Riu

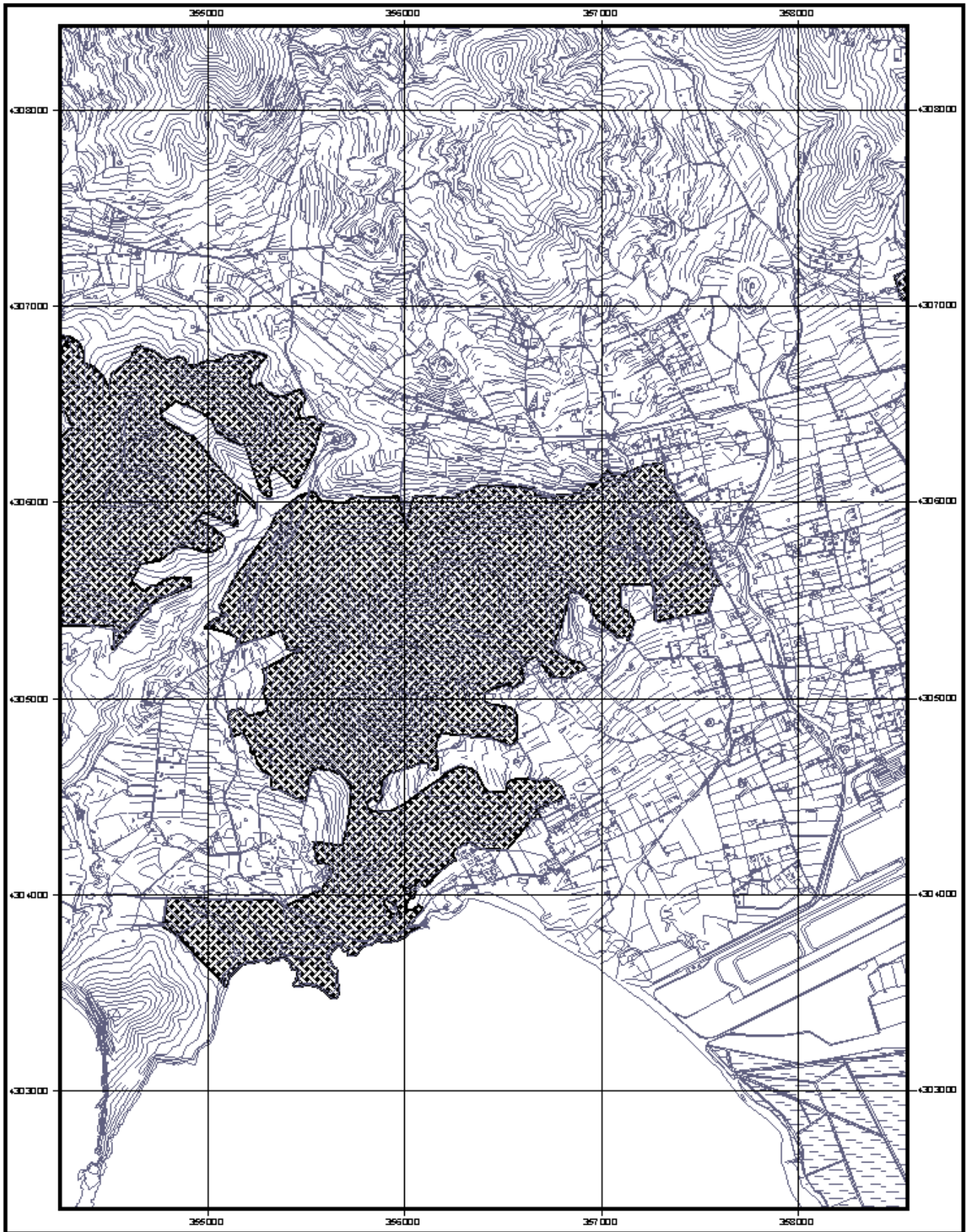
Norma Territorial Cautelar Annex 3 Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC




Norma Territorial Cautelar
Annex 3
Escala 1:25.000

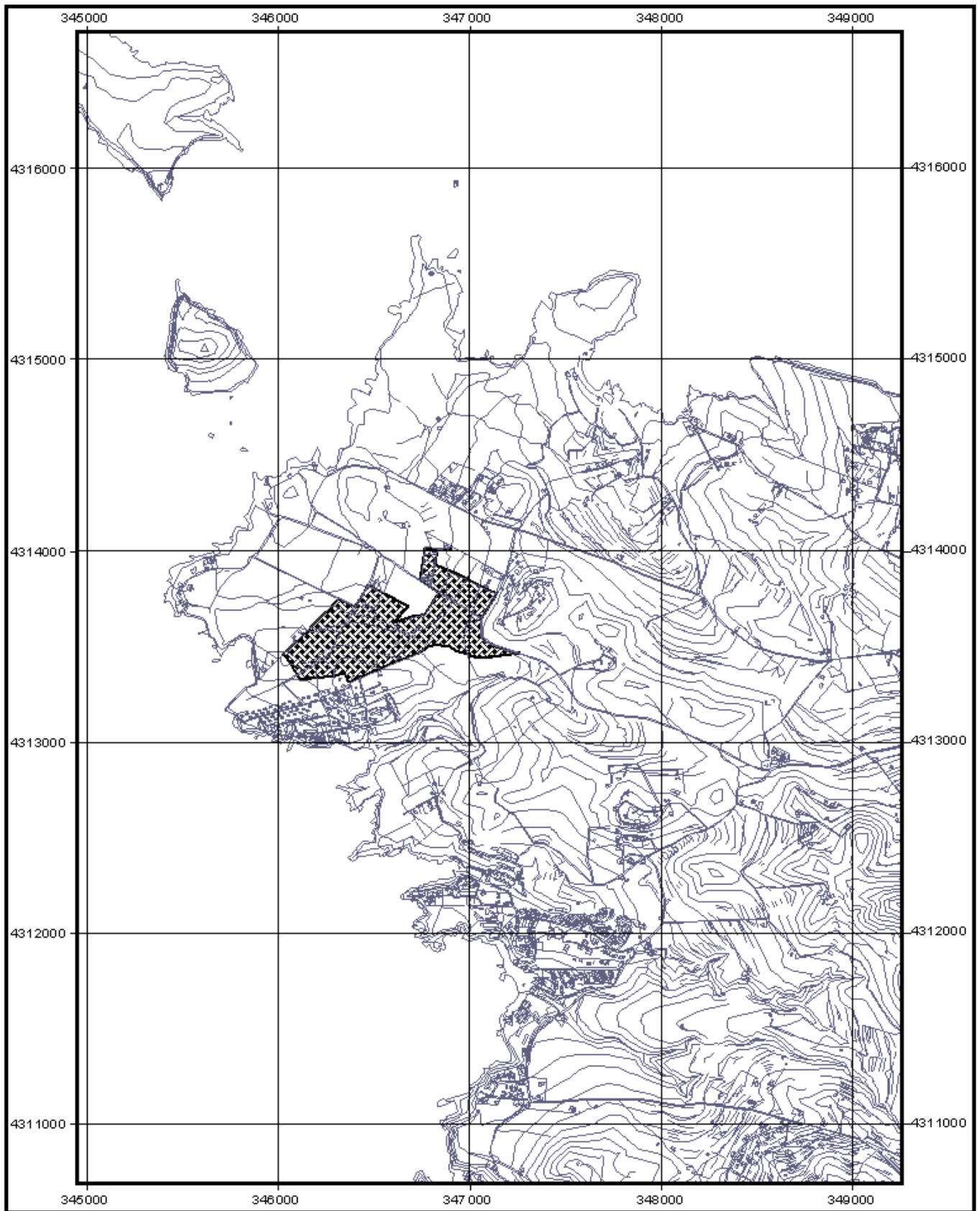
 Superfícies afectades per la NTC




Norma Territorial Cautelar Annex 3

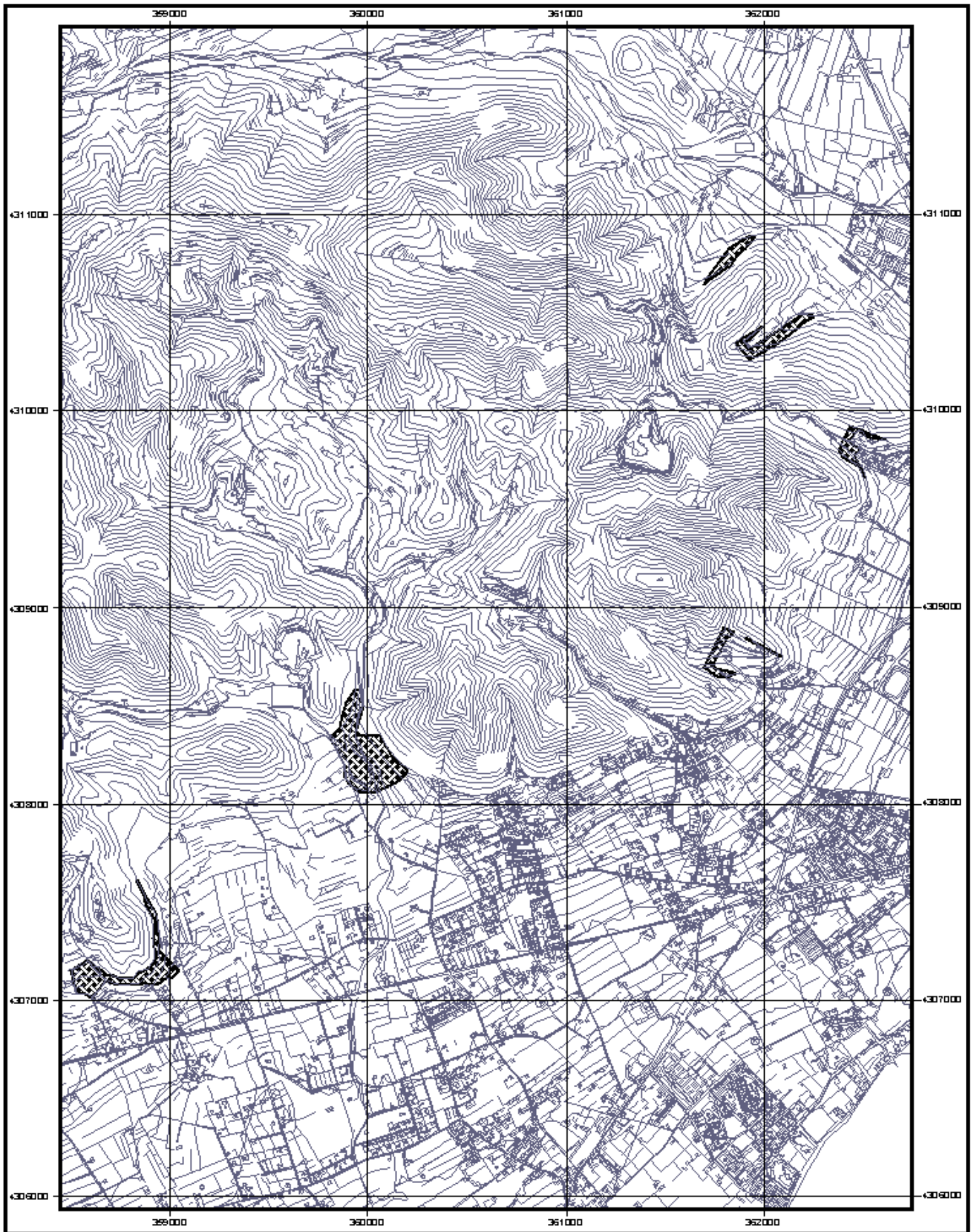
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 3
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

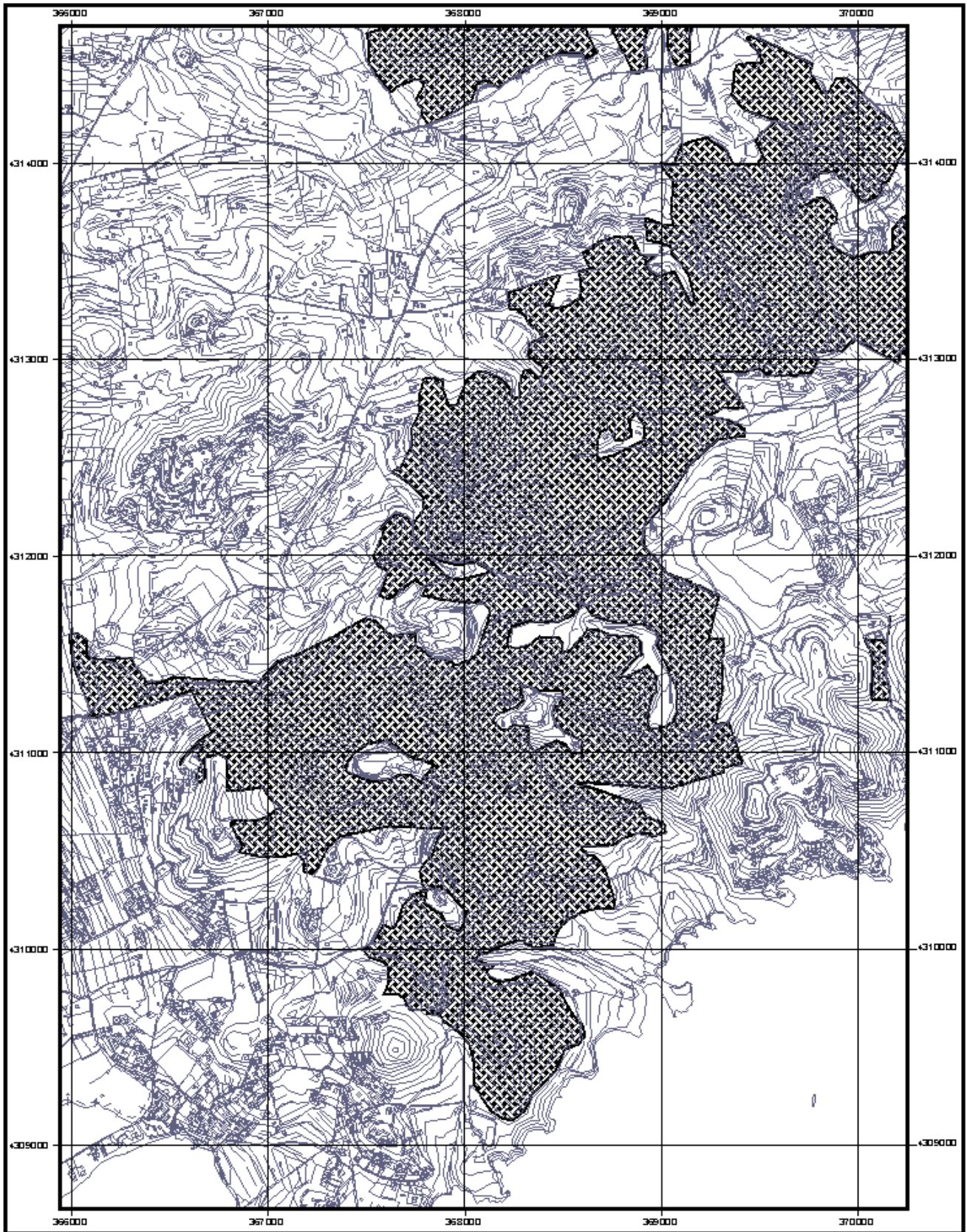


Norma Territorial Cautelar


Annex 3

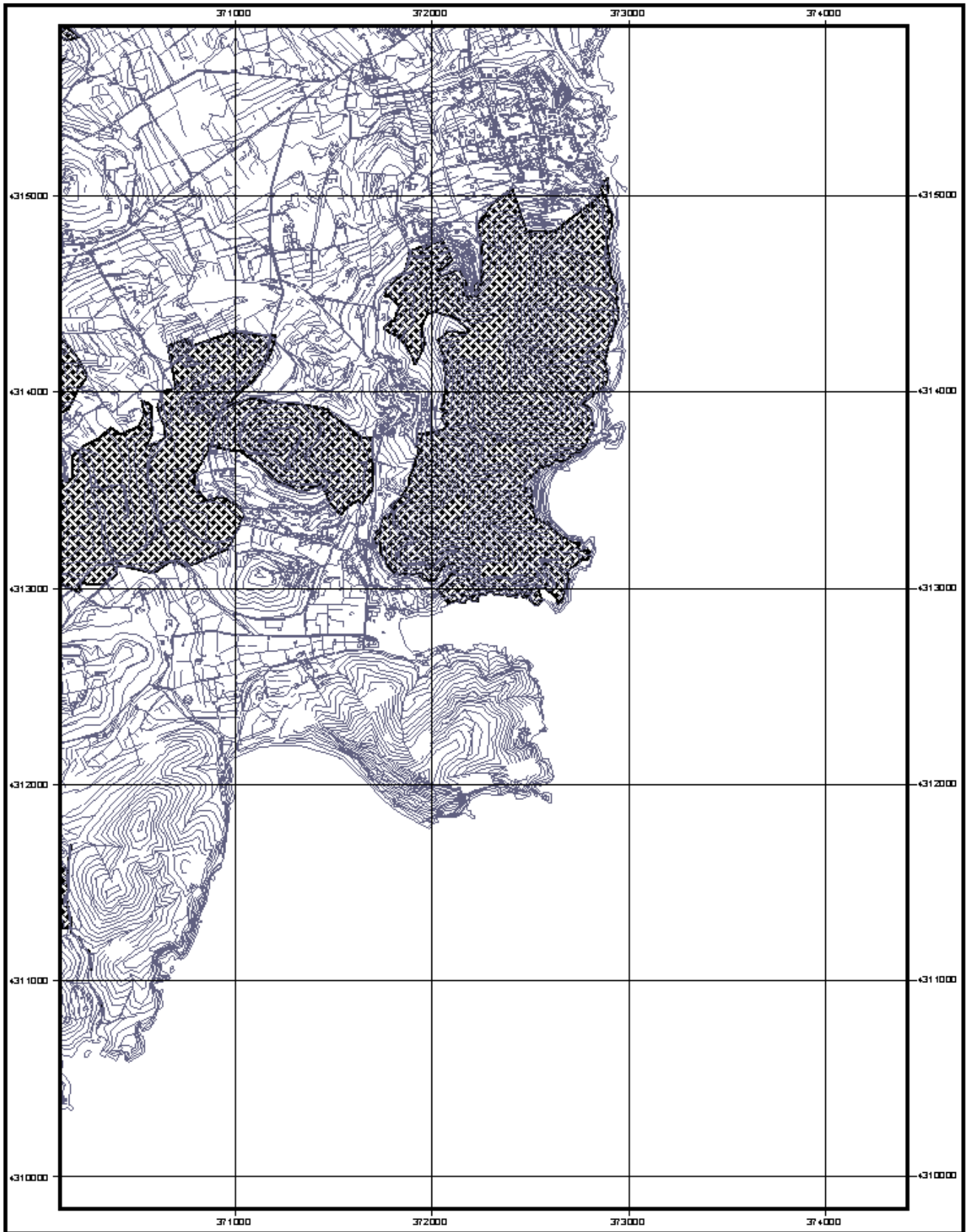
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 3
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

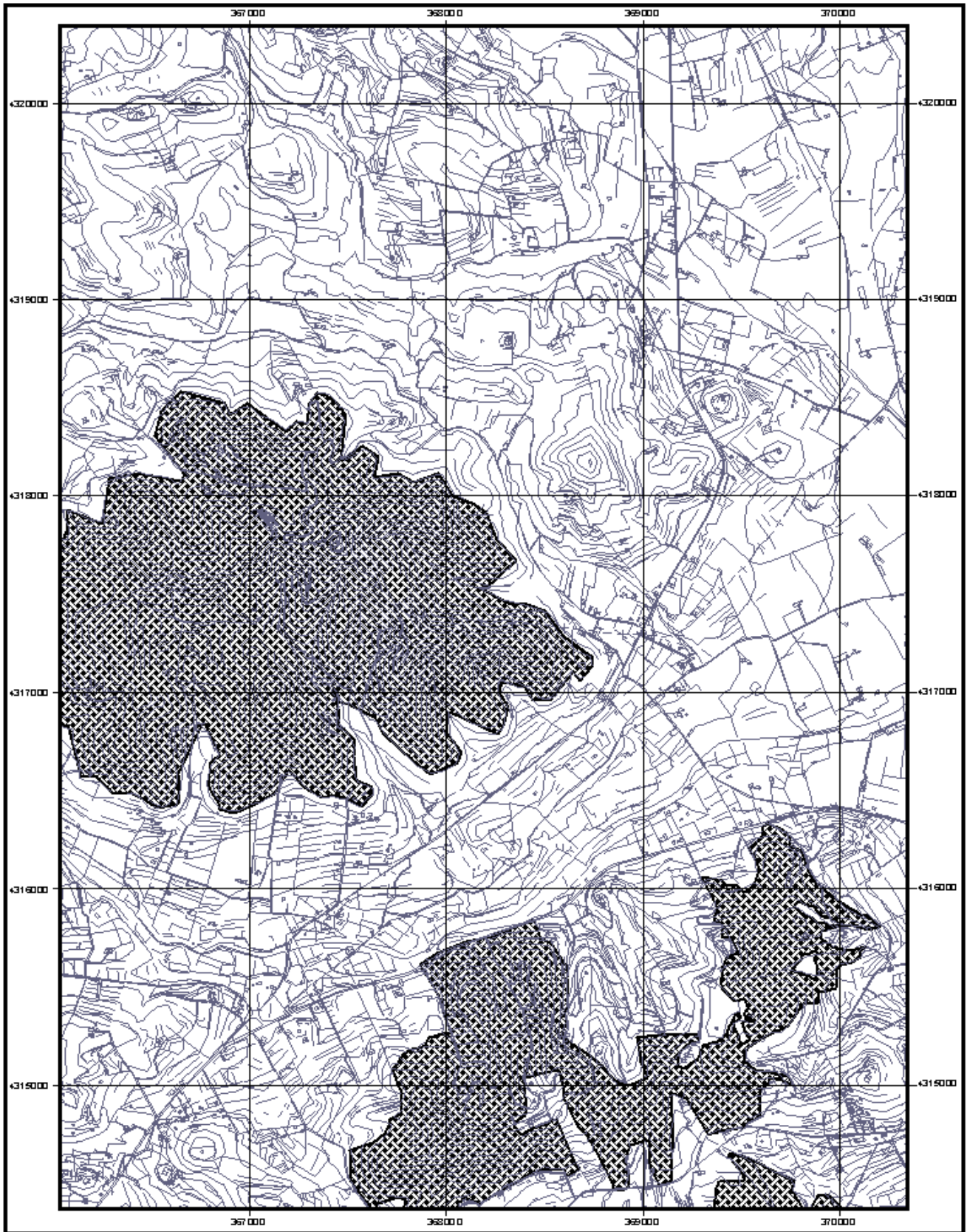


Norma Territorial Cautelar


Annex 3

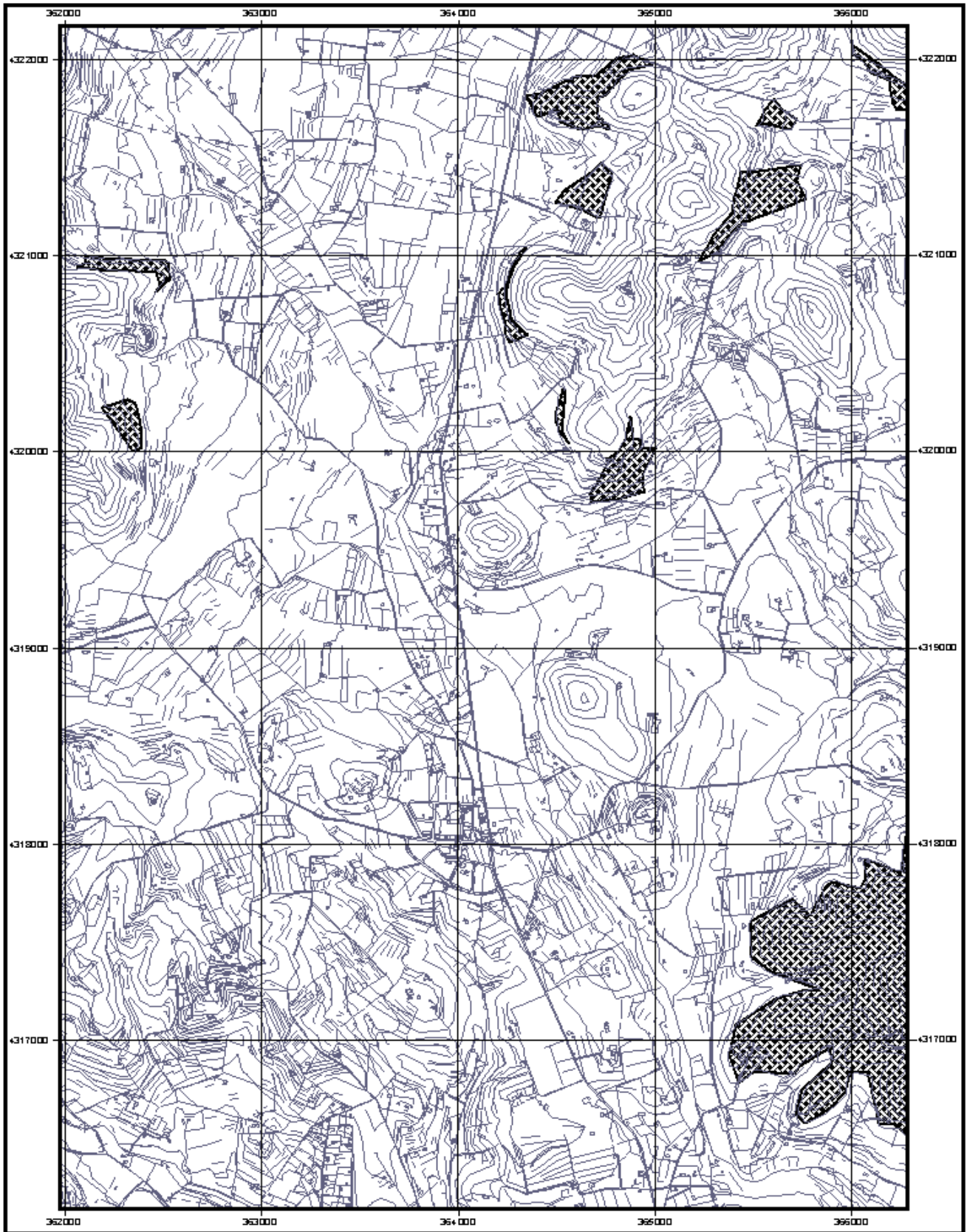
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 3
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

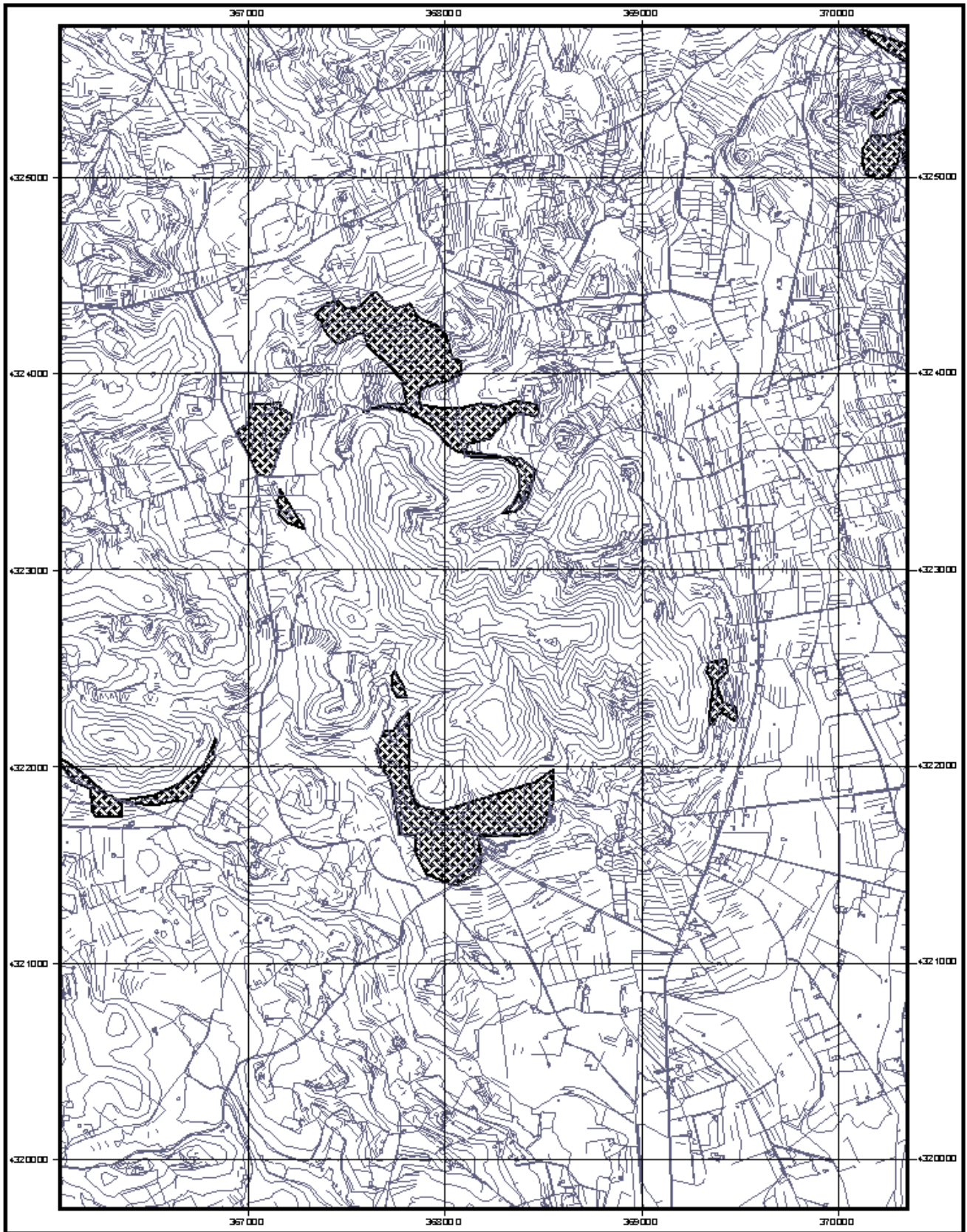


Norma Territorial Cautelar

Annex 3

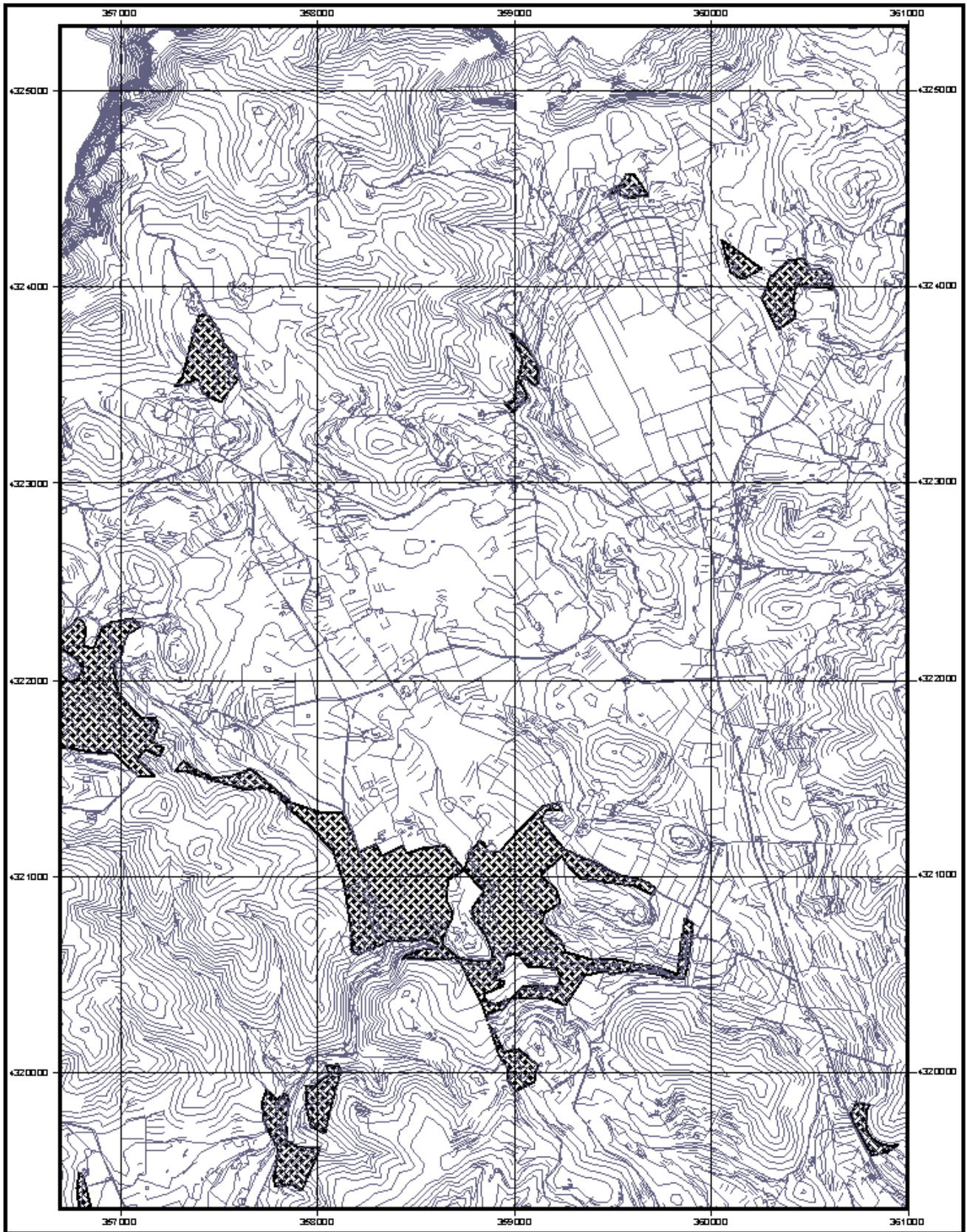
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 3
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

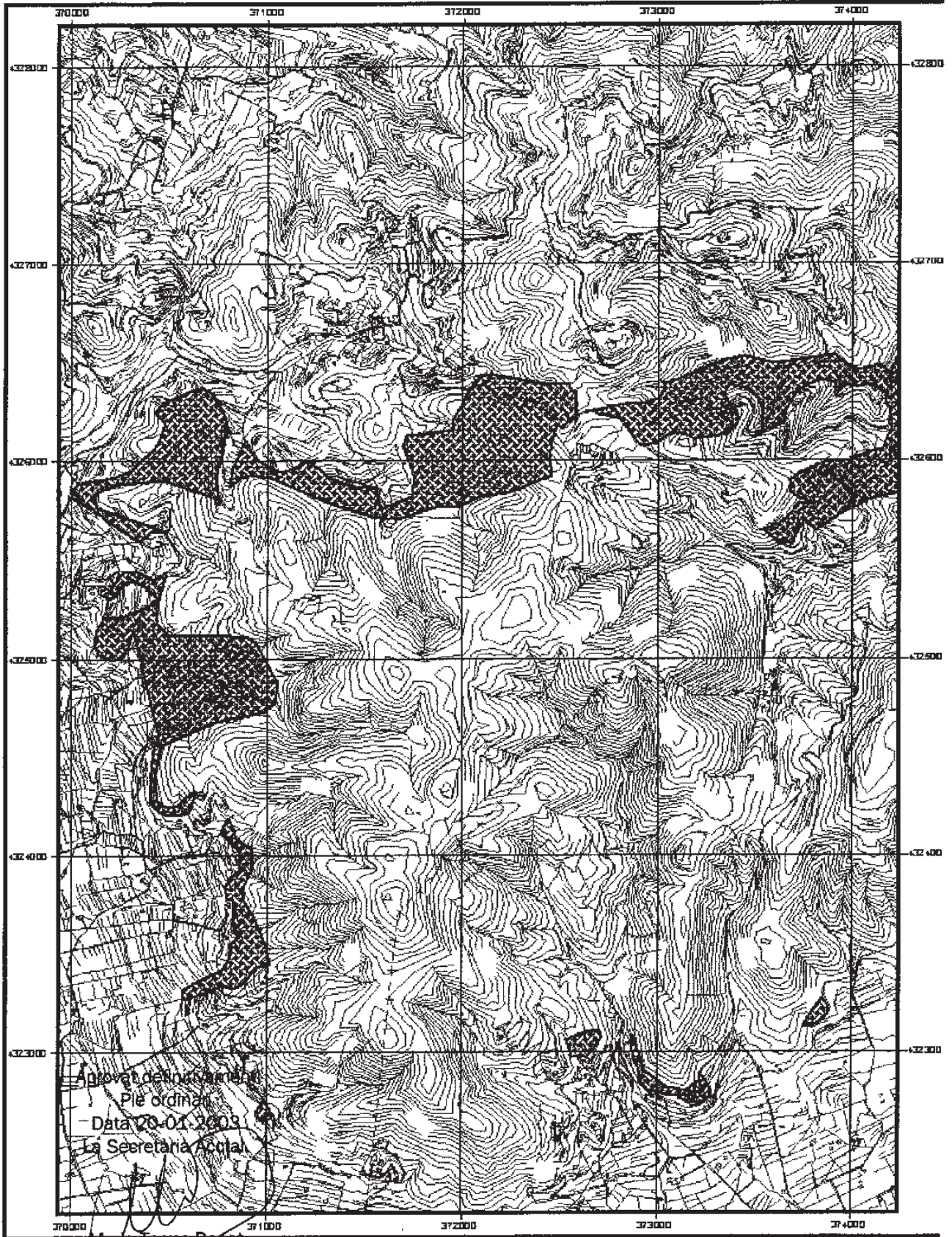


Norma Territorial Cautelar

Annex 3

Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

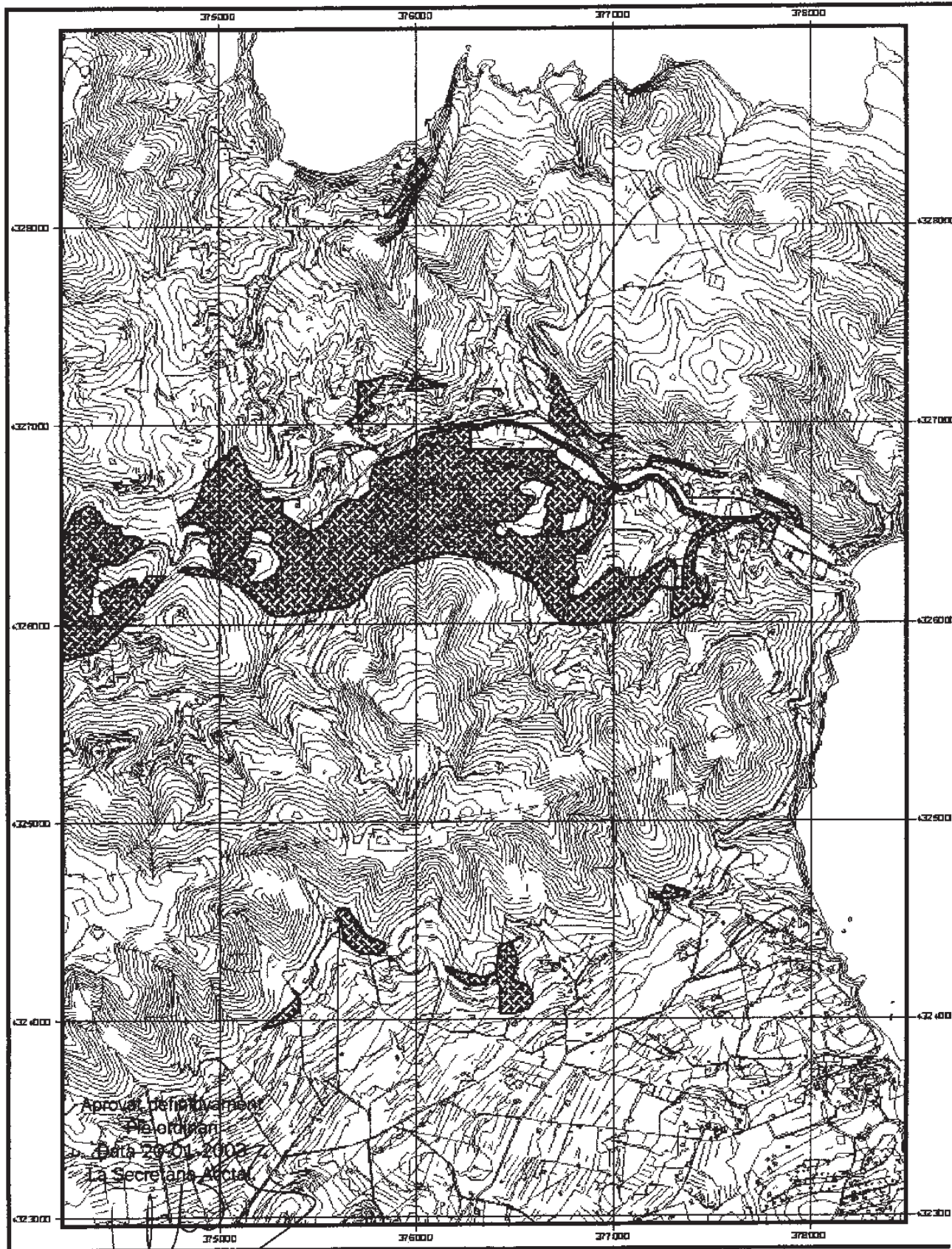


Norma Territorial Cautelar

Annex 3

Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC




Aprobat definitivament
Pel ordinari
Data 29-01-2003
La Secretària d'Actes

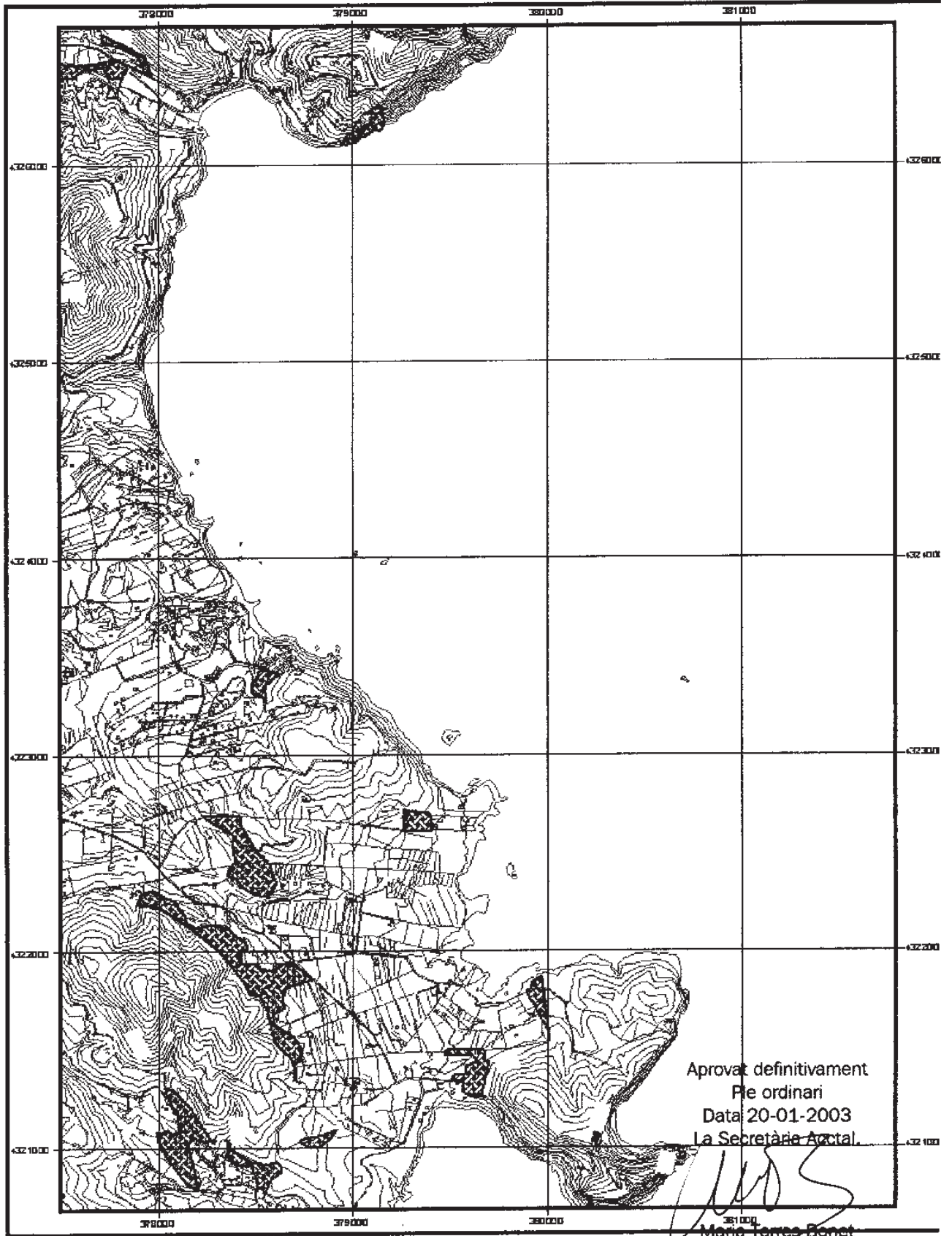
Maria Torres Bonet

Norma Territorial Cautelar

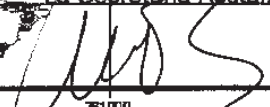
Annex 3

Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC




Aprobat definitivament
Ple ordinari
Data 20-01-2003
La Secretària Arxat.

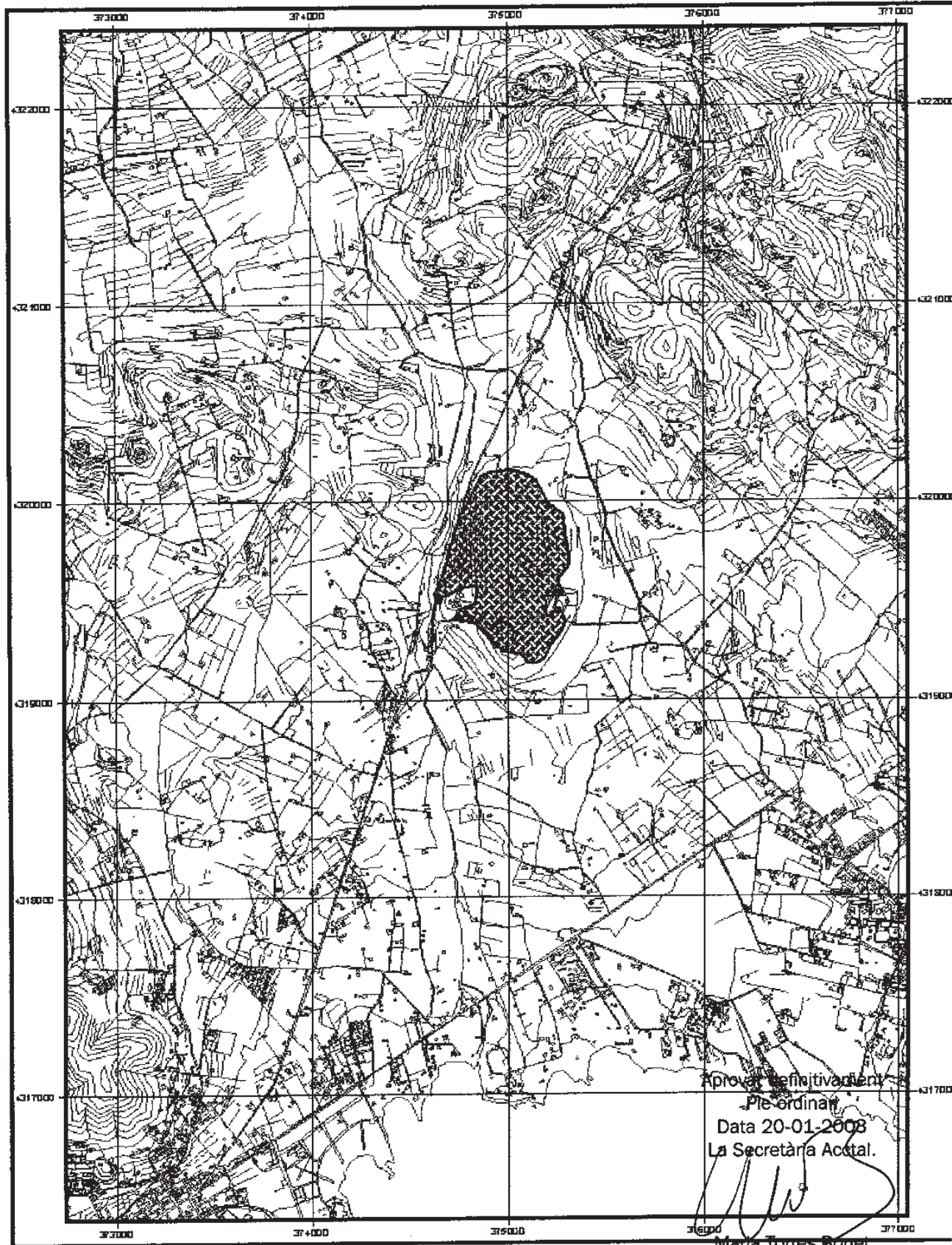

Maria Torres Bonet

Norma Territorial Cautelar

Annex 3

Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC

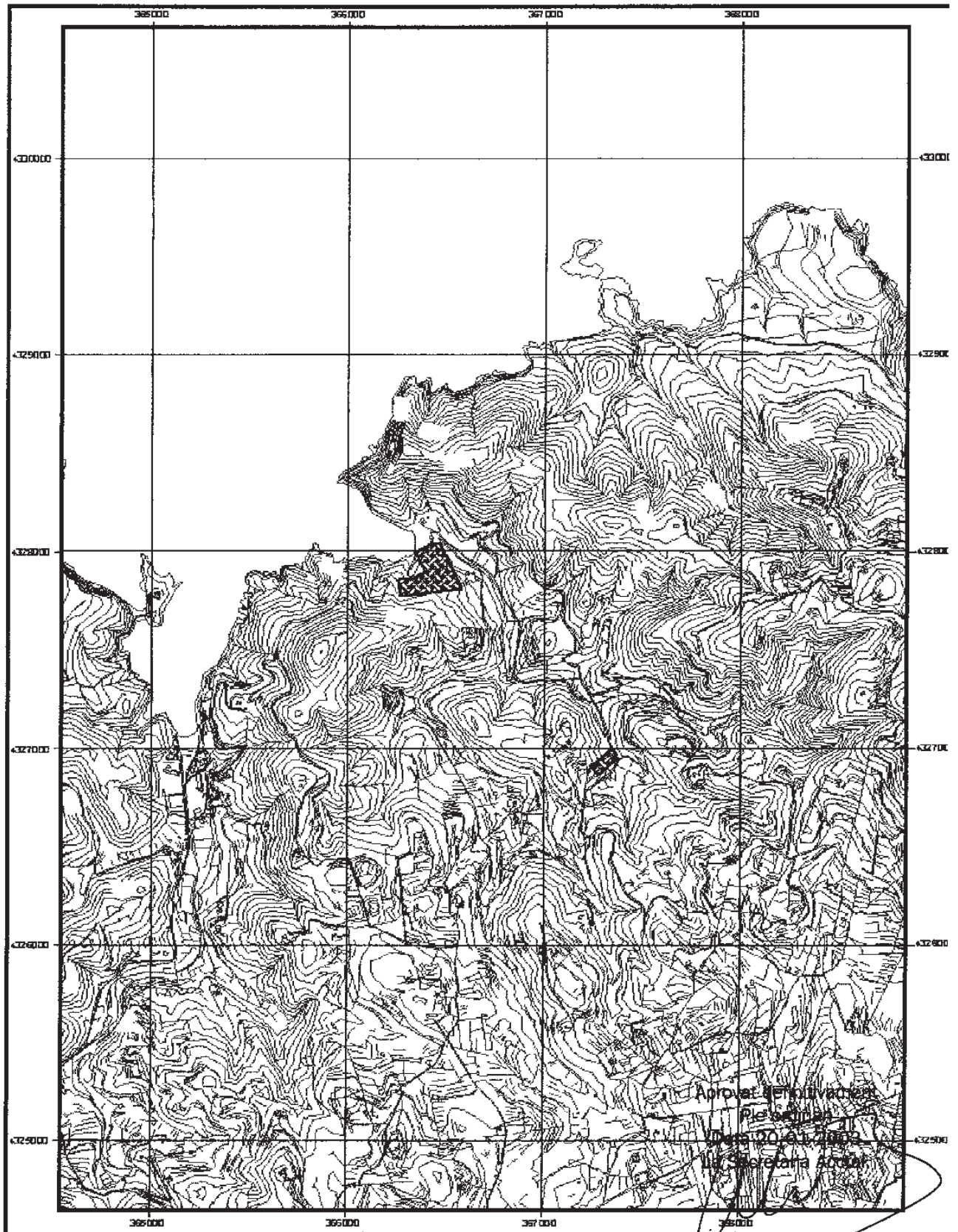


Norma territorial cautelar

Annex 3

Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC




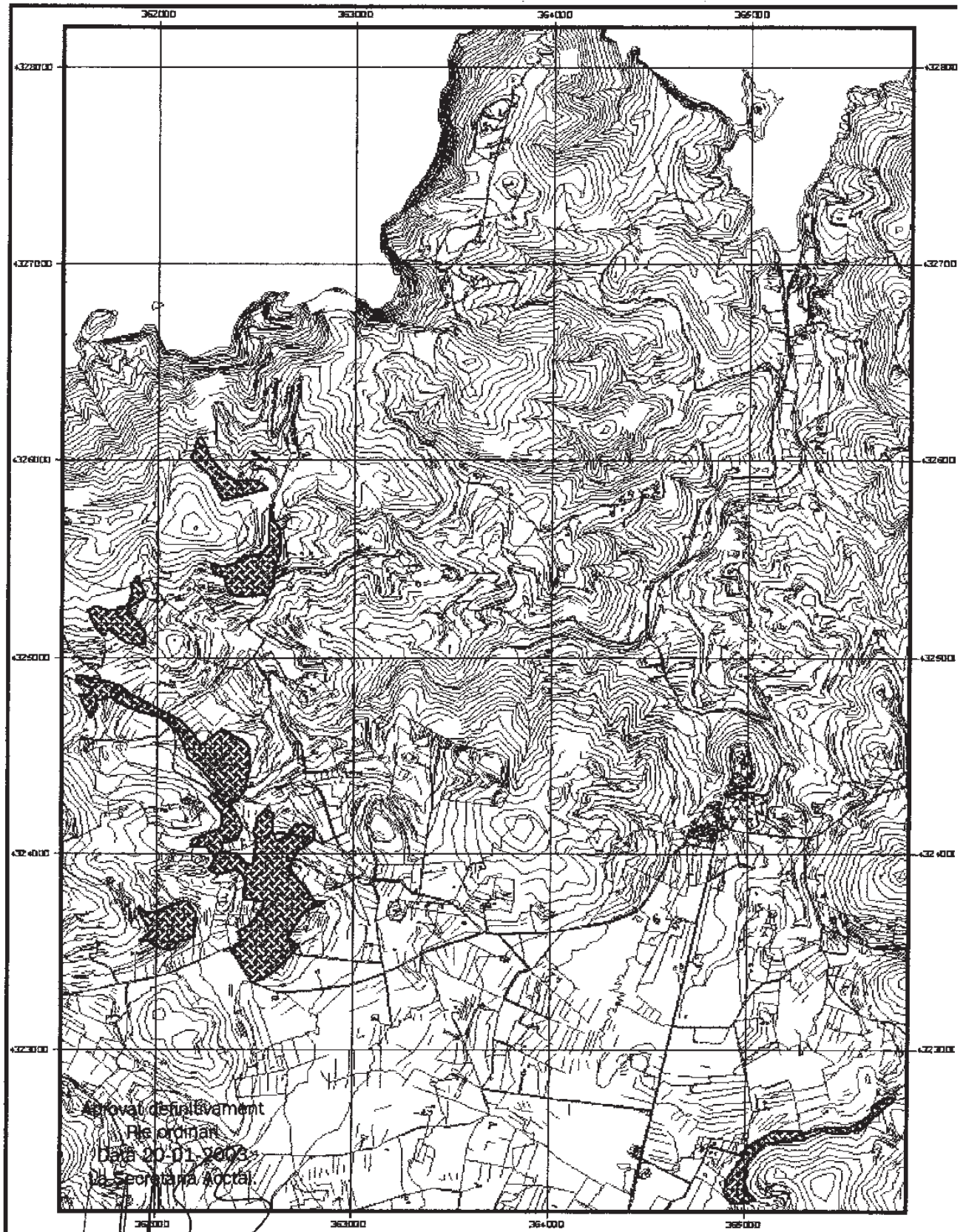
Maria Torres Bonet

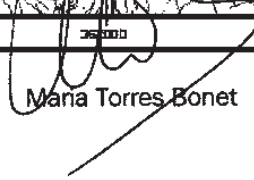
Norma Territorial Cautelar

Annex 3

Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



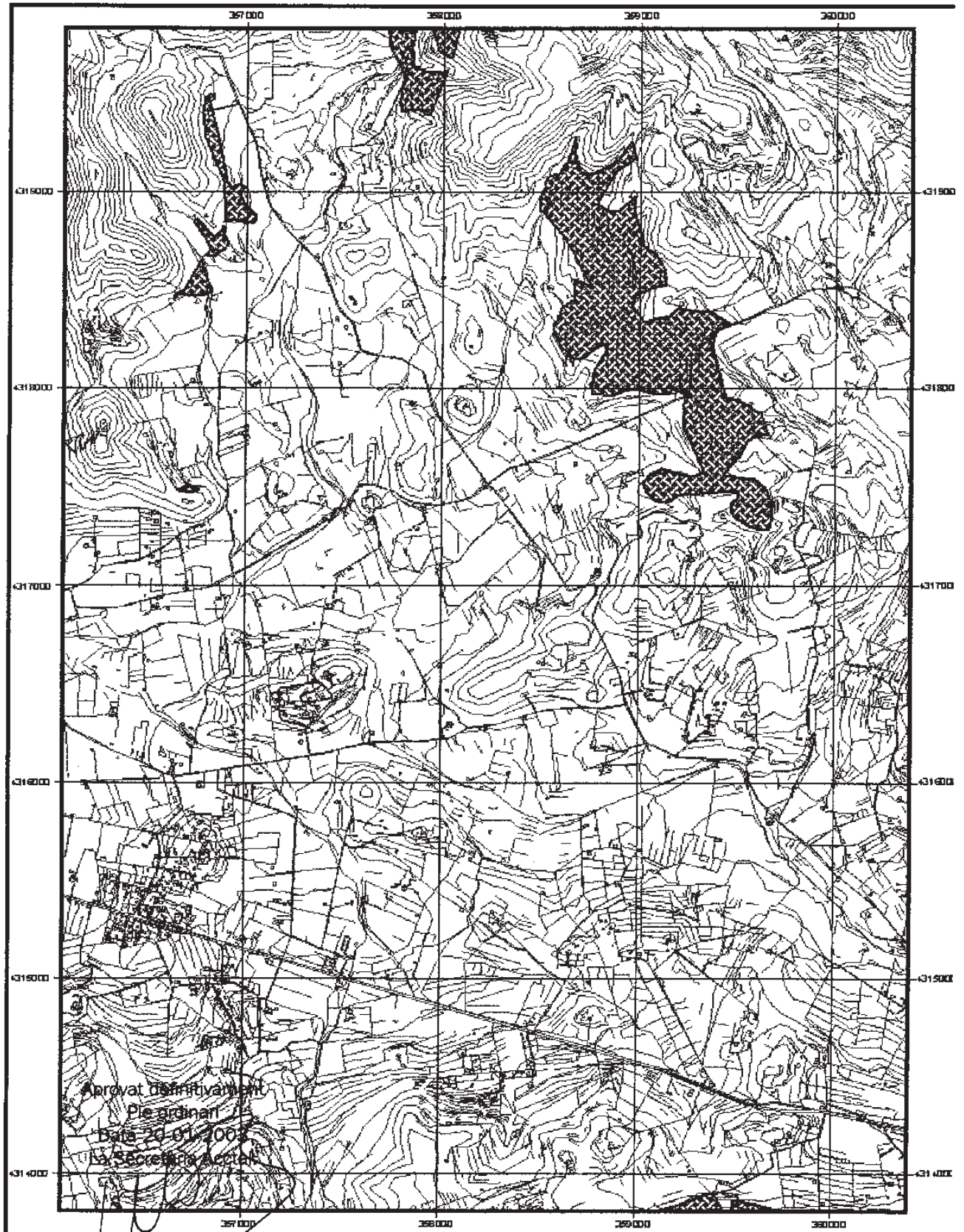

Maria Torres Bonet

Norma Territorial Cautelar

Annex 3

Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

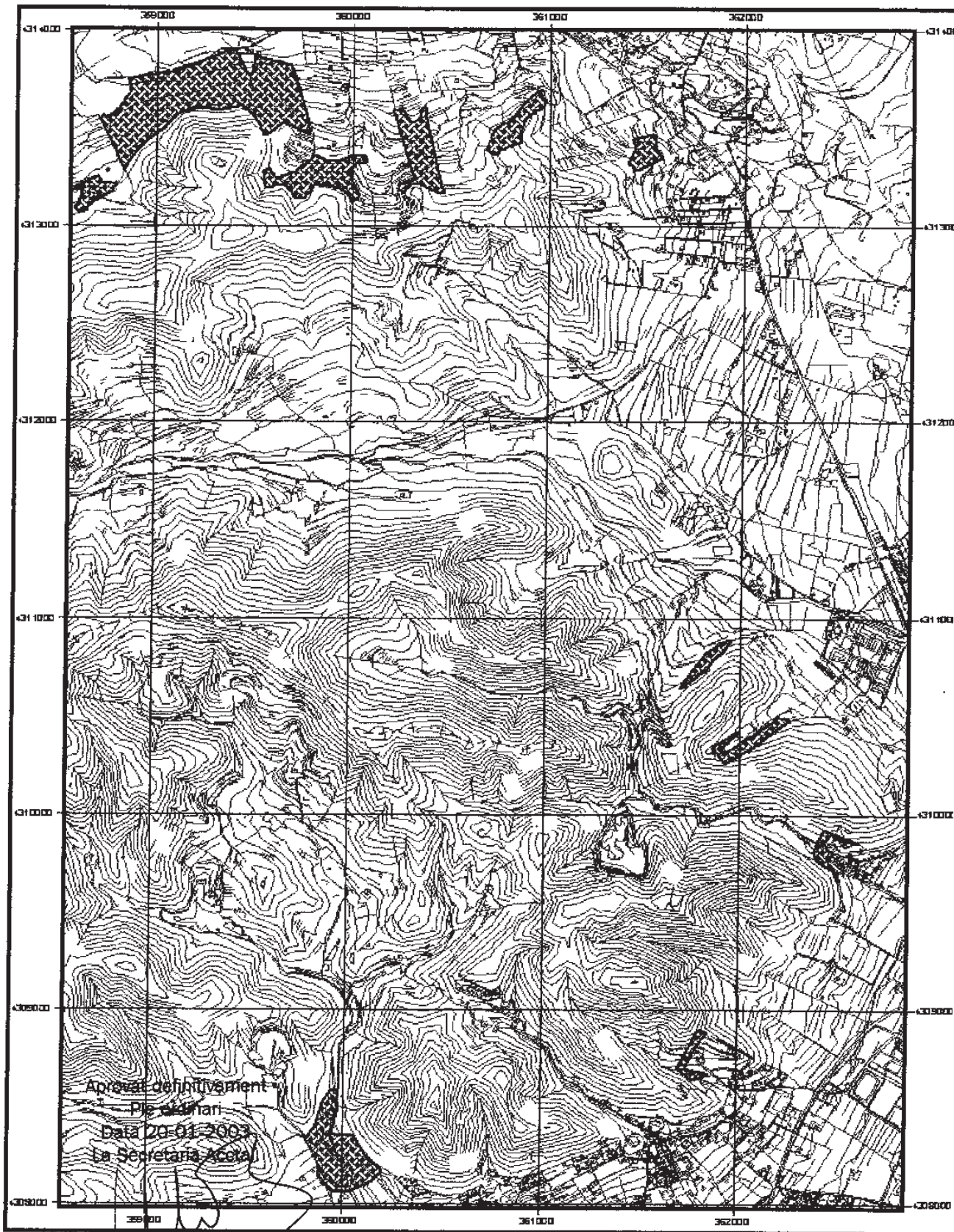


Maria Torres Bonet

Norma Territorial Cautelar Annex 3

Escala 1:25.000

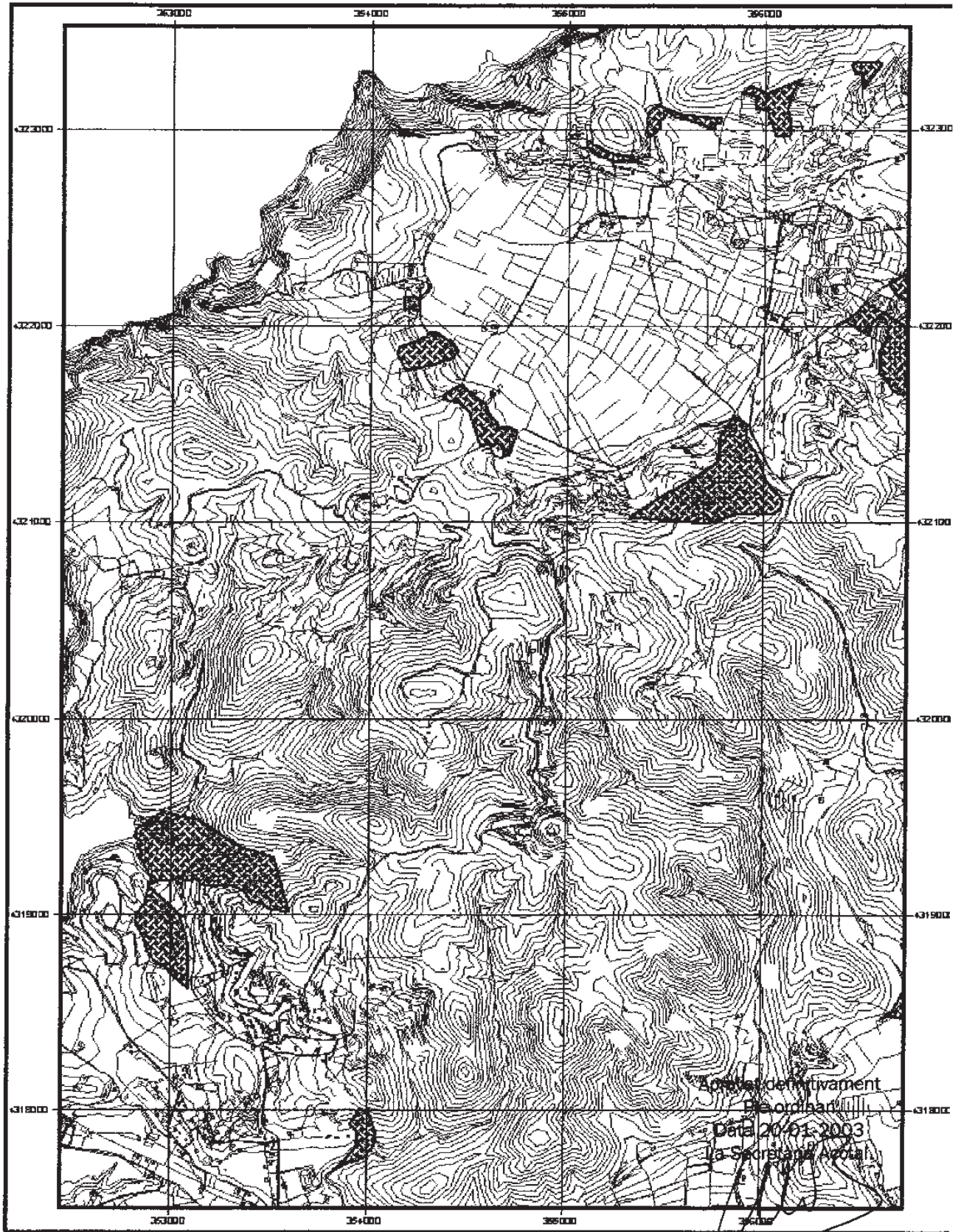
 Superfícies afectades per la NTC



Maria Torres Bonet

Norma Territorial Cautelar
Annex 3
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC




Àrea d'intervenció
Especial
Data 20-01-2003
La Secretaria d'Acció

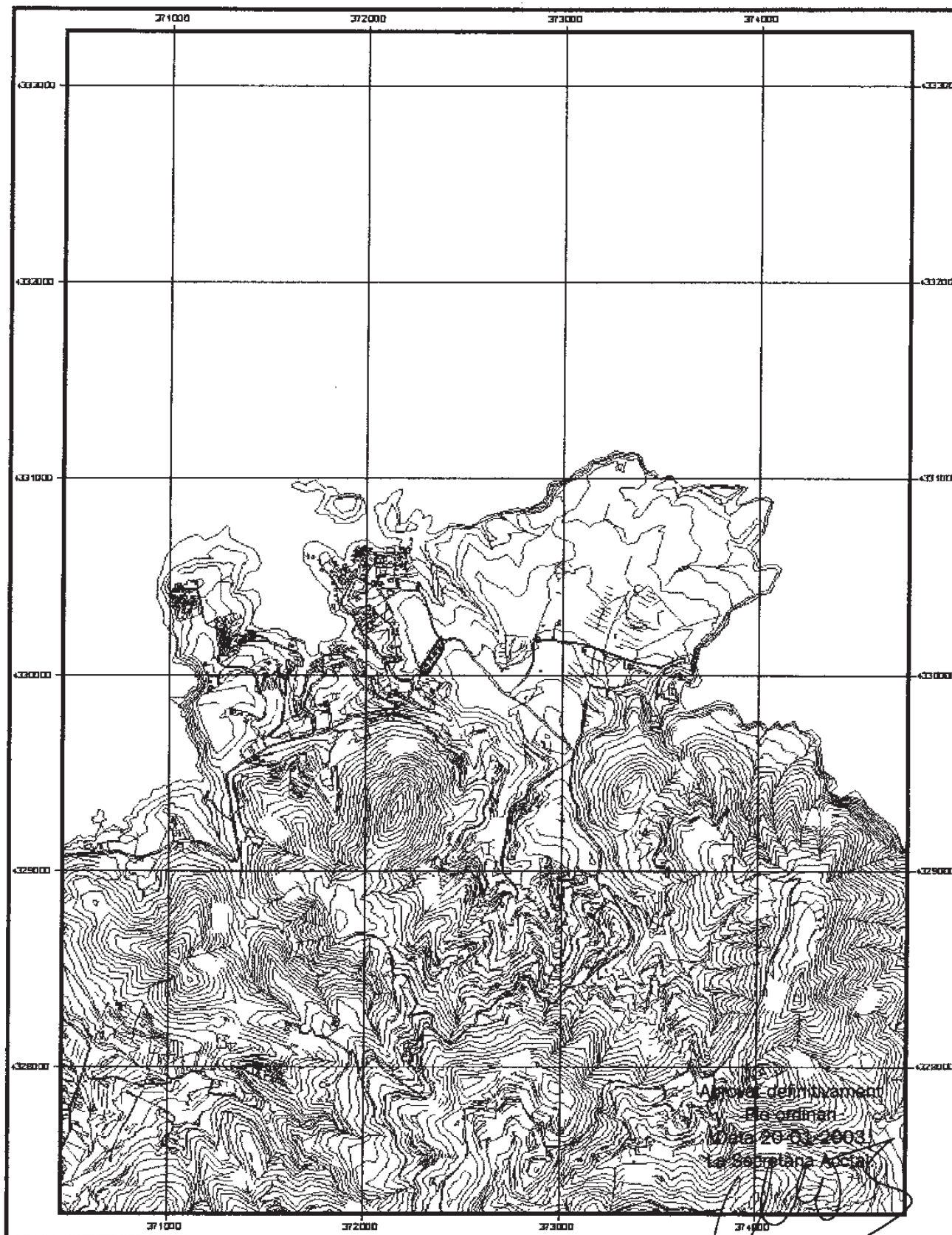
Maria Torres Bonet

Norma Territorial Cautelar

Annex 3

Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC




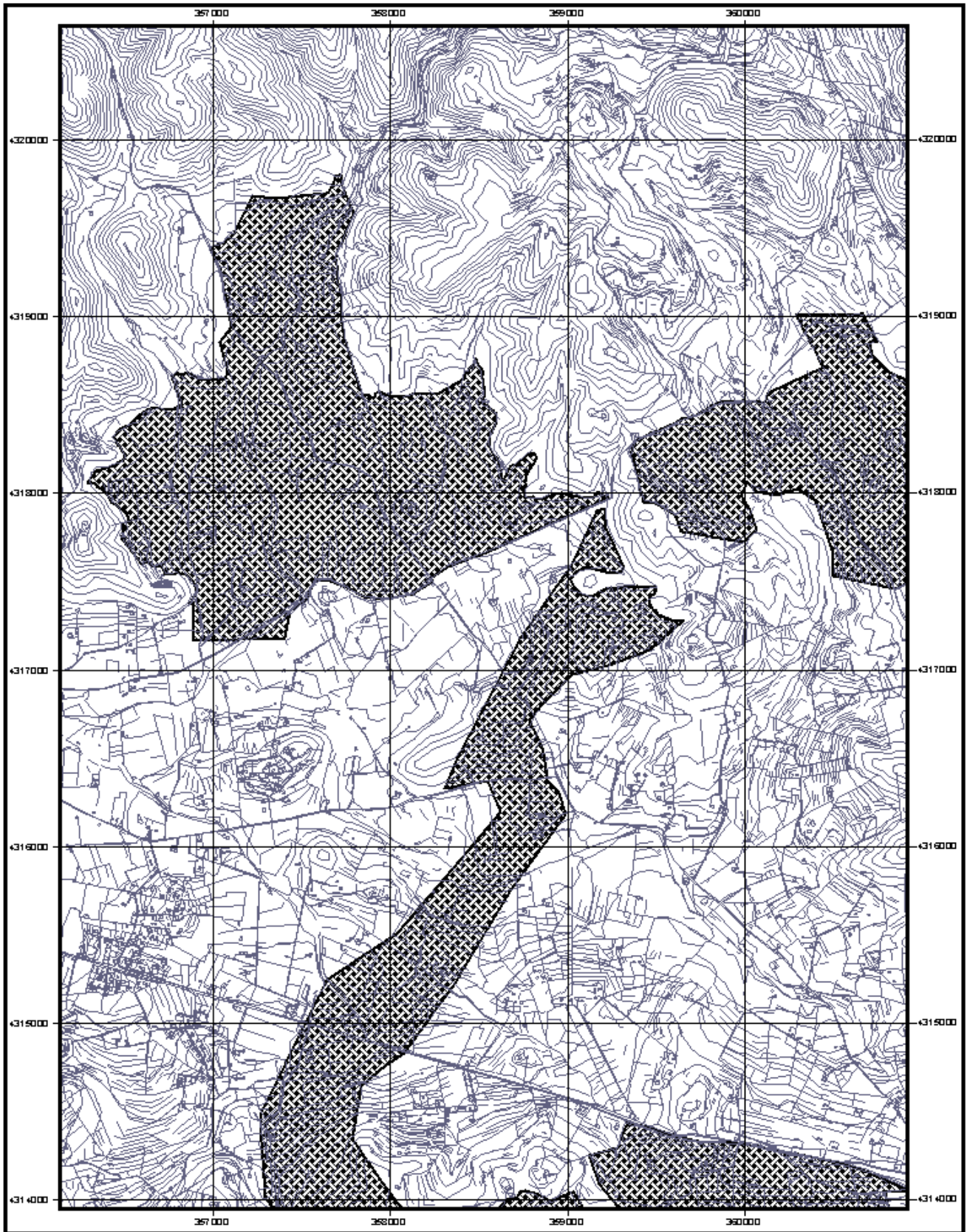
Mania Torres Bonet

Norma Territorial Cautelar


Annex 4

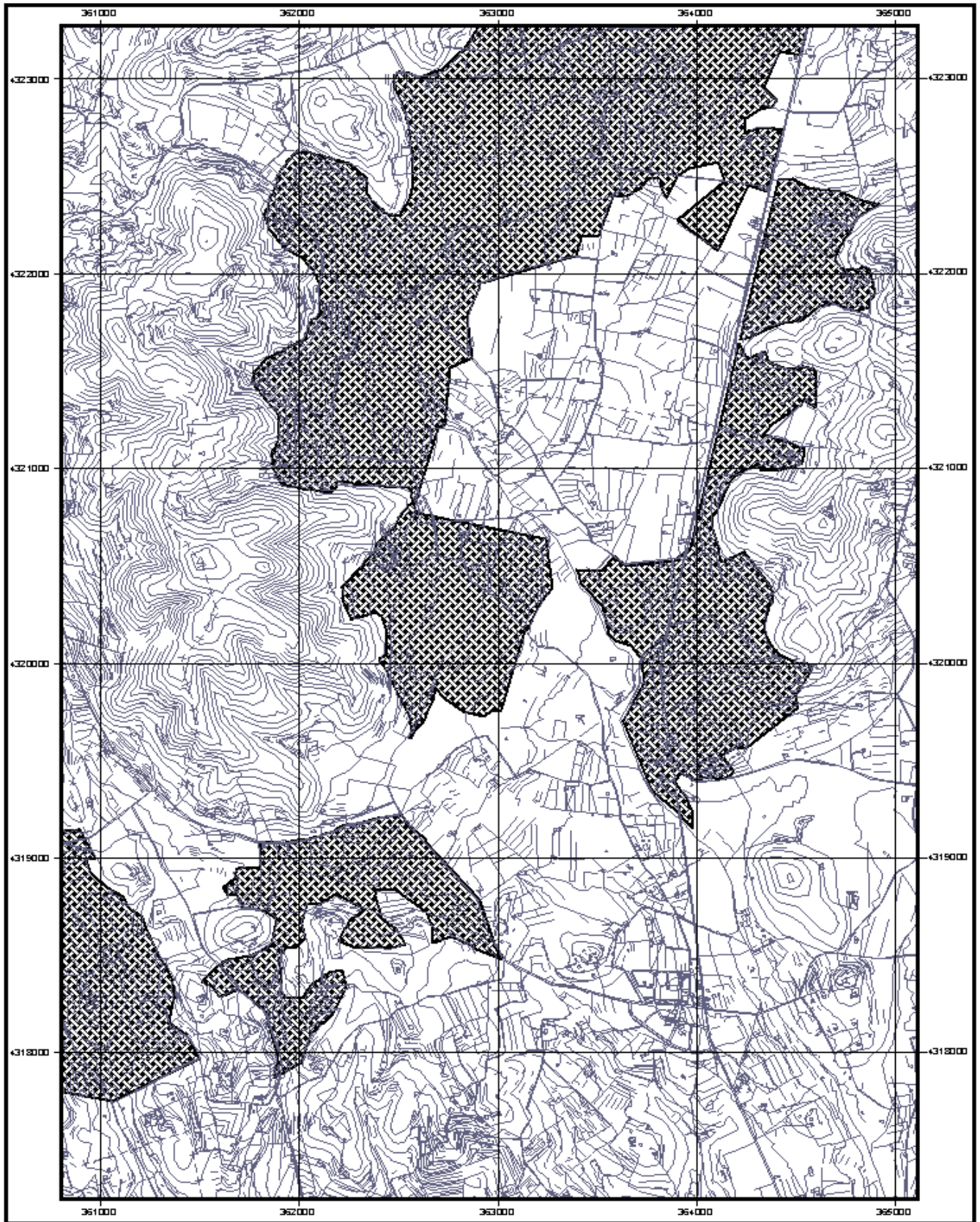
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 4
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

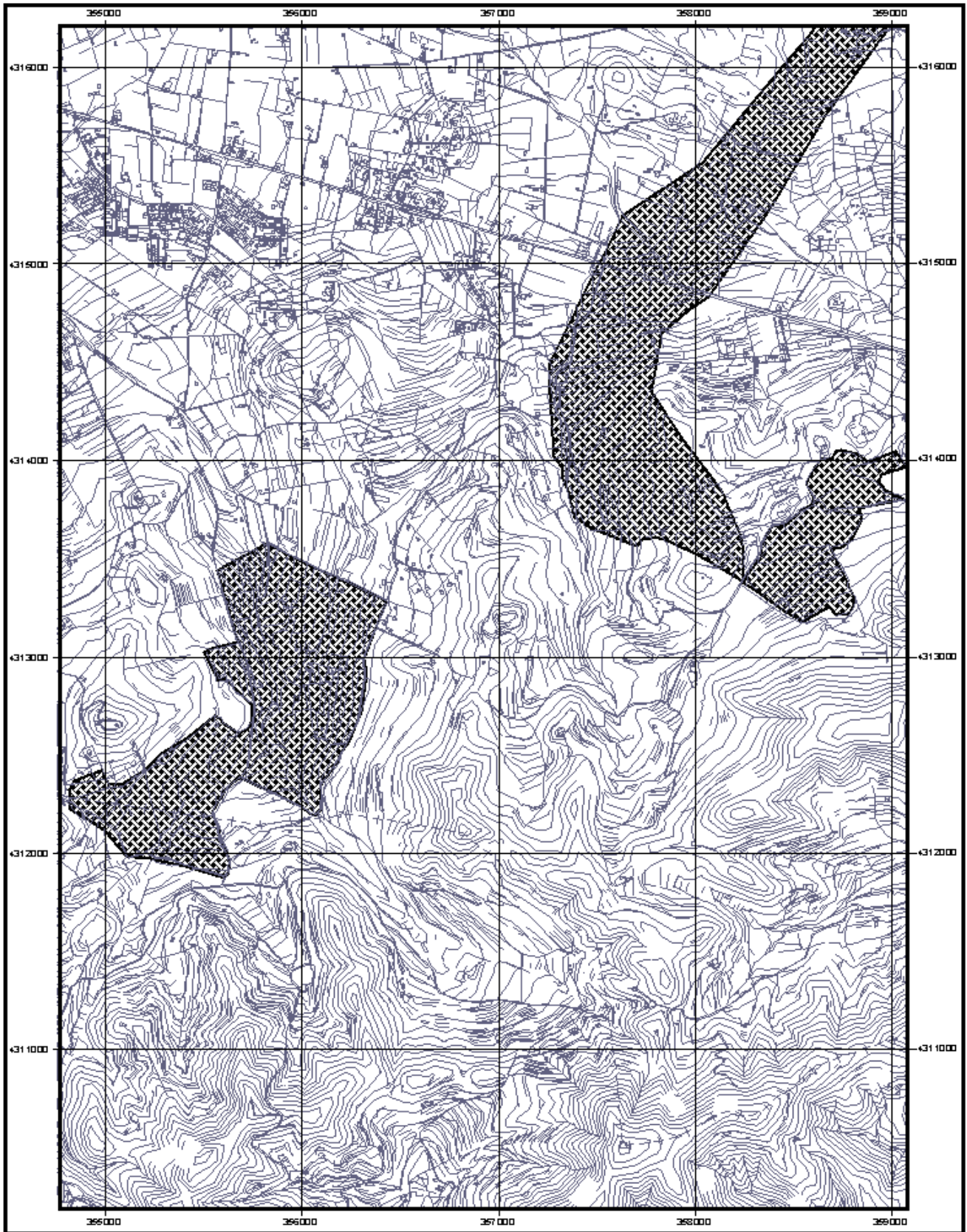


Norma Territorial Cautelar


Annex 4

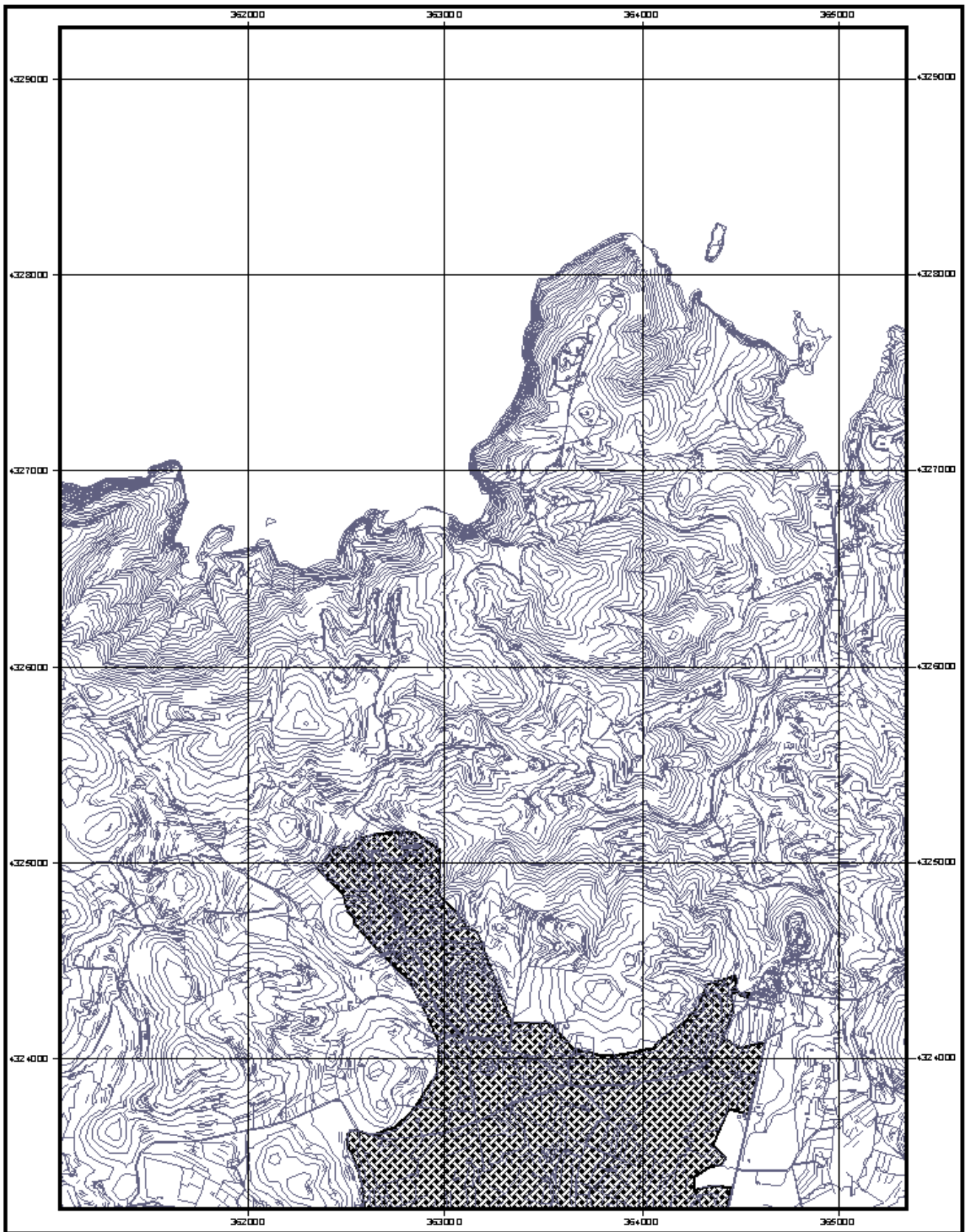
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 4
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC

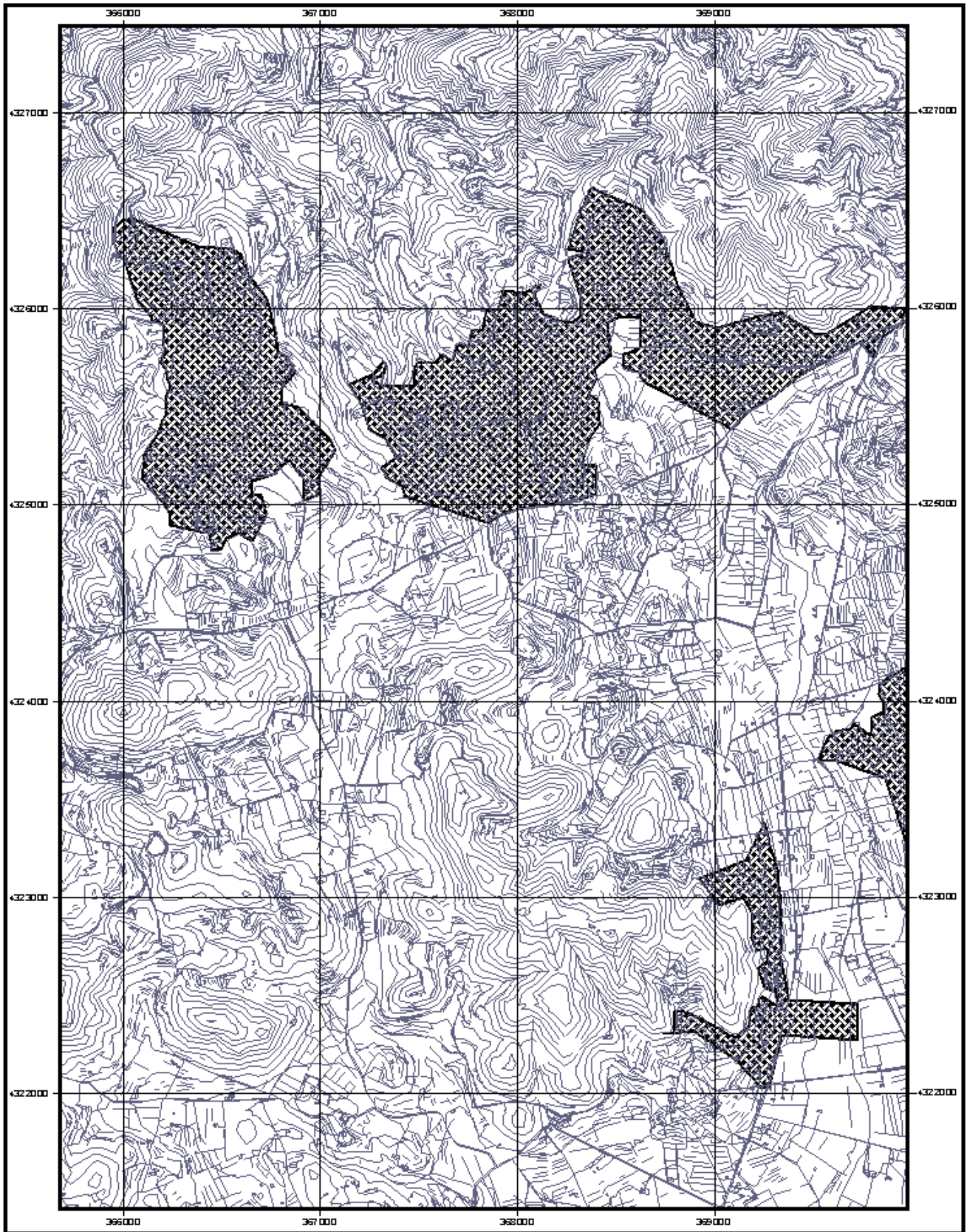


Norma Territorial Cautelar

Annex 4

Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

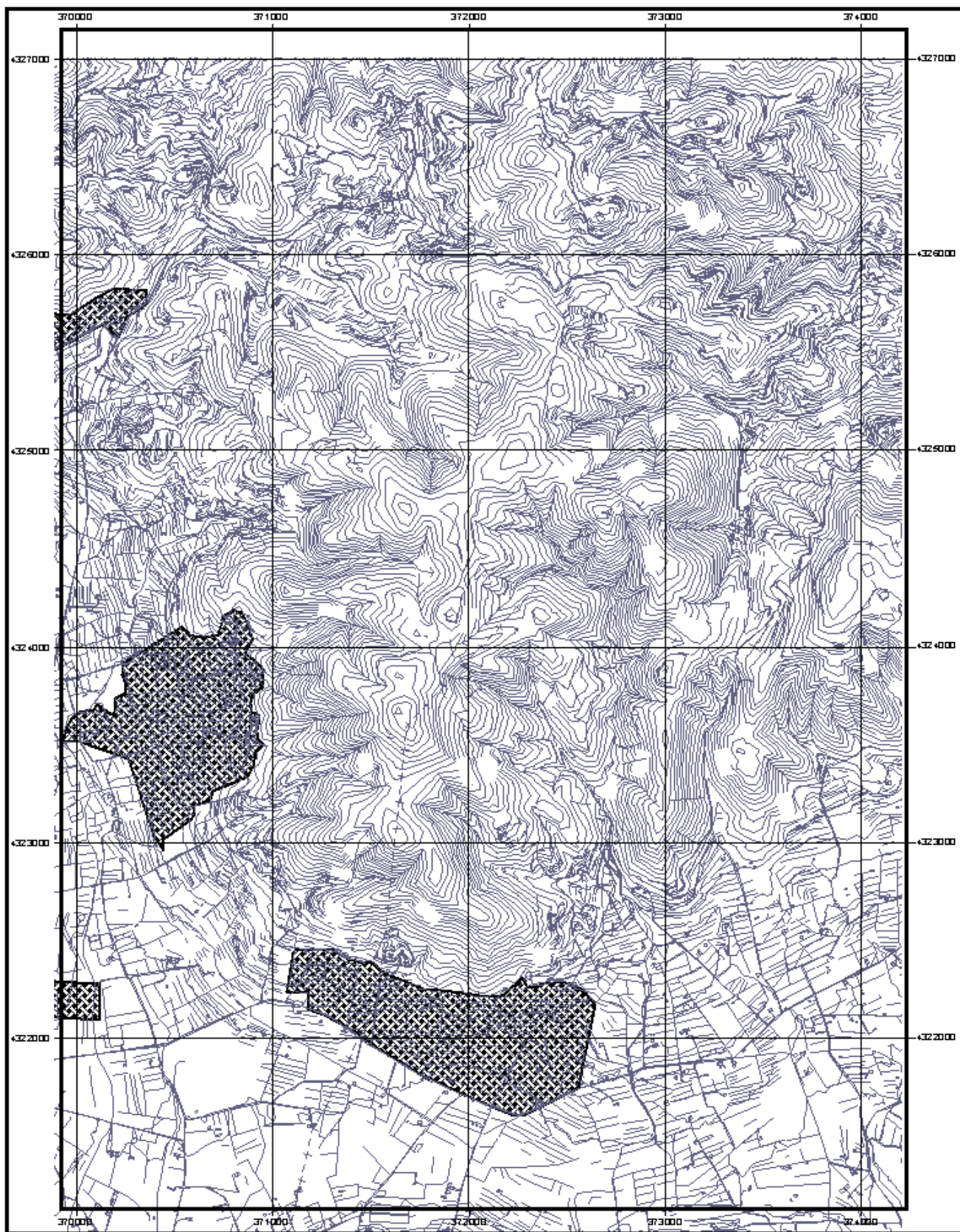


Norma Territorial Cautelar

Annex 4

Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

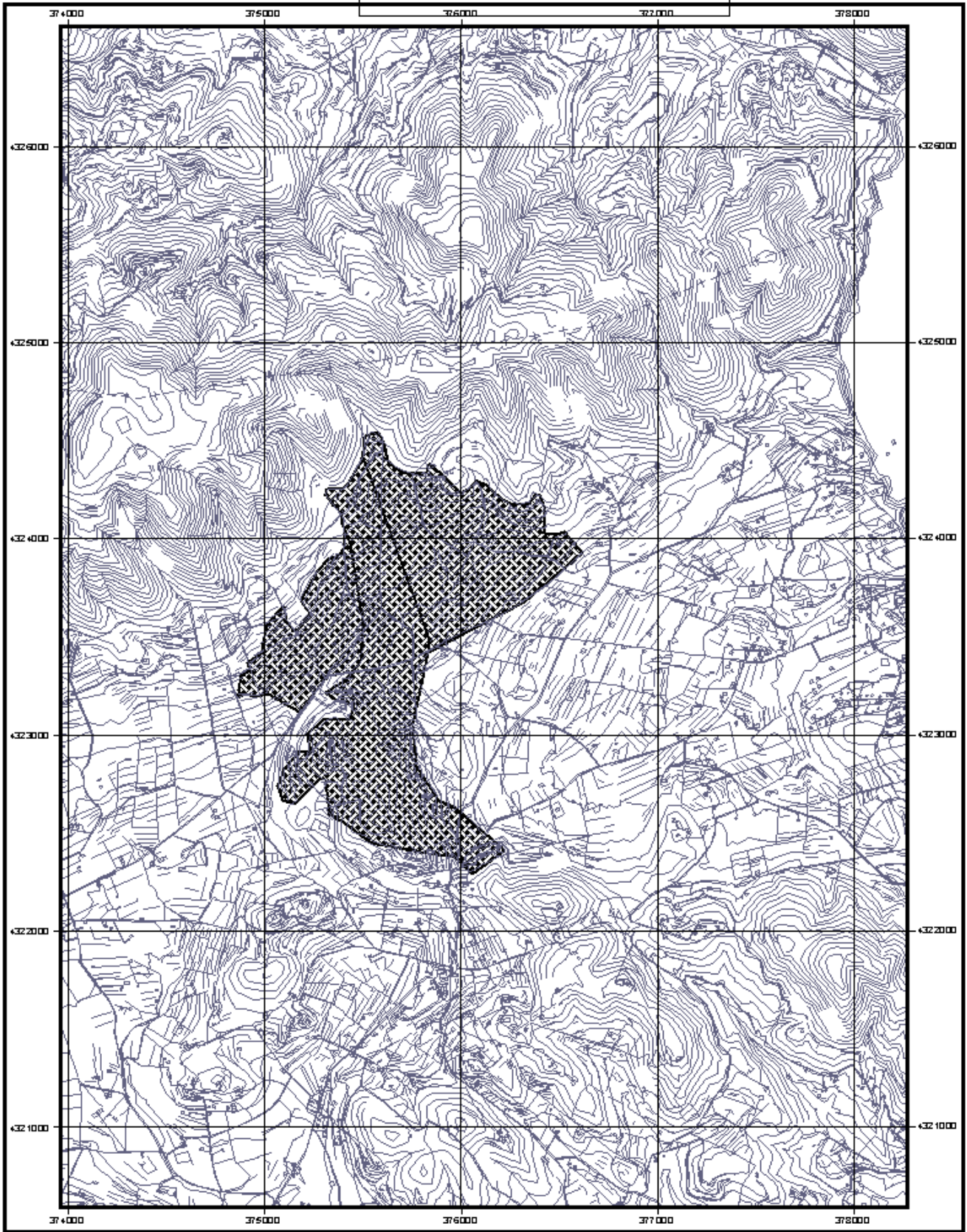


Norma Territorial Cautelar

Annex 4

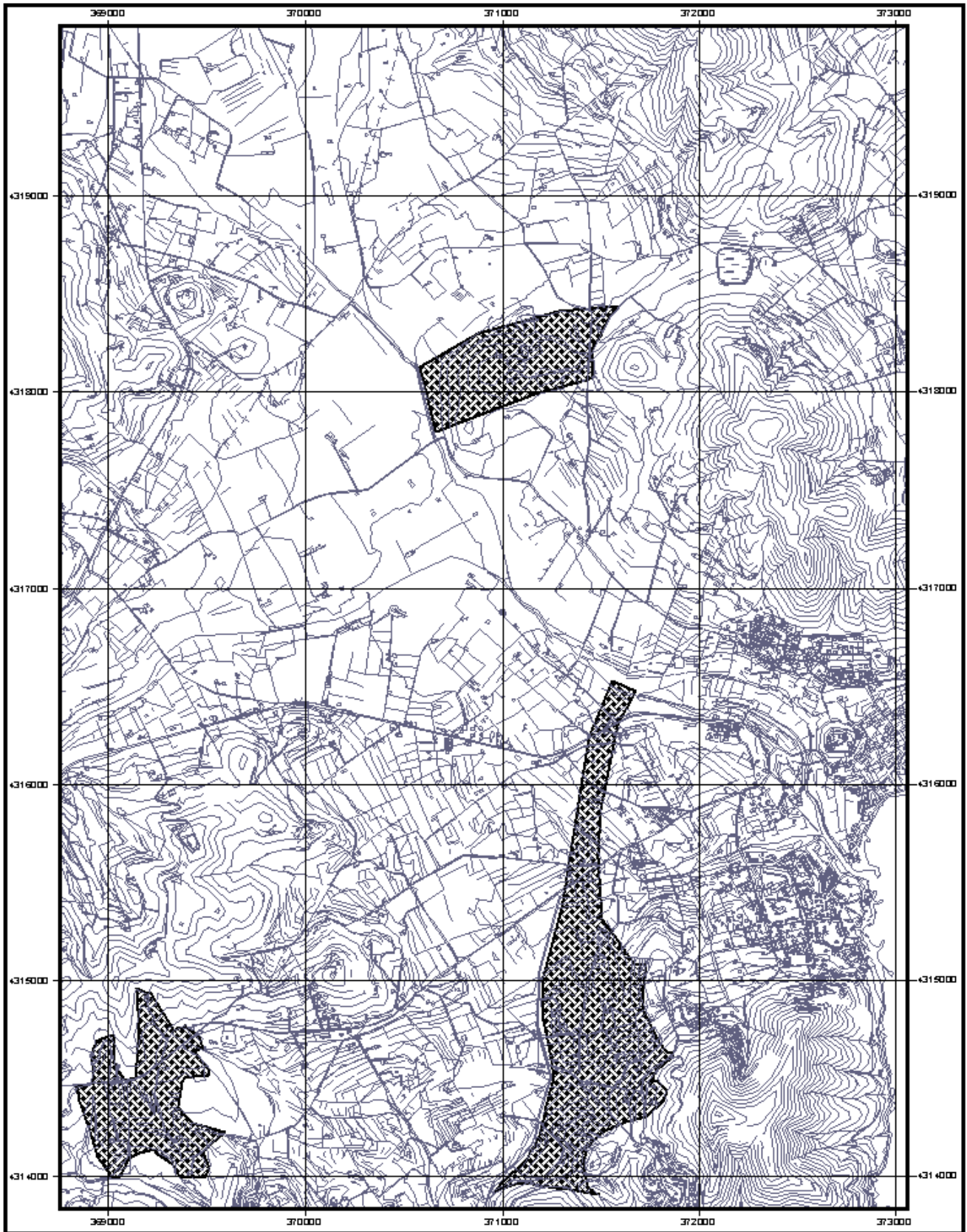
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 4
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

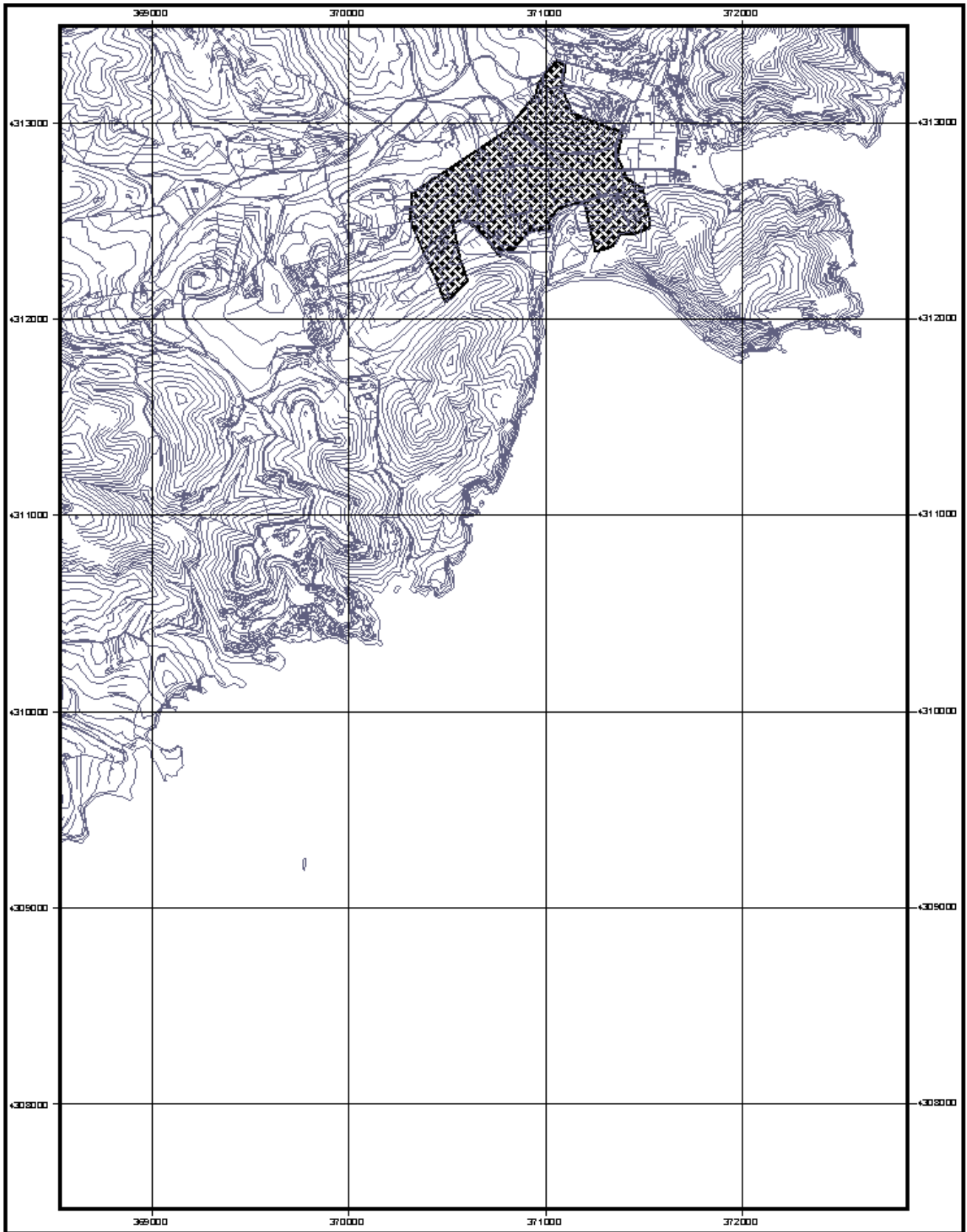


Norma Territorial Cautelar


Annex 4

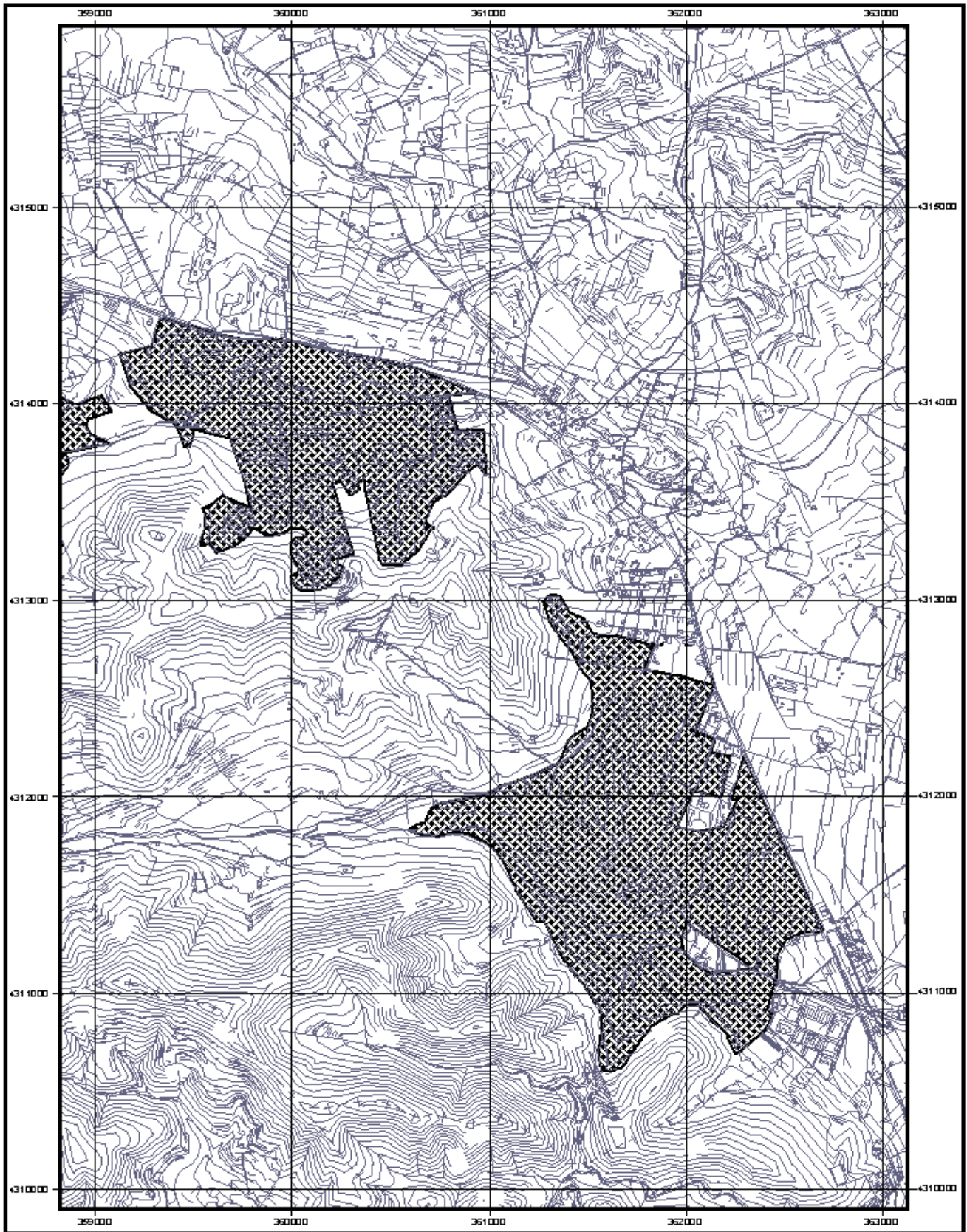
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 4
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

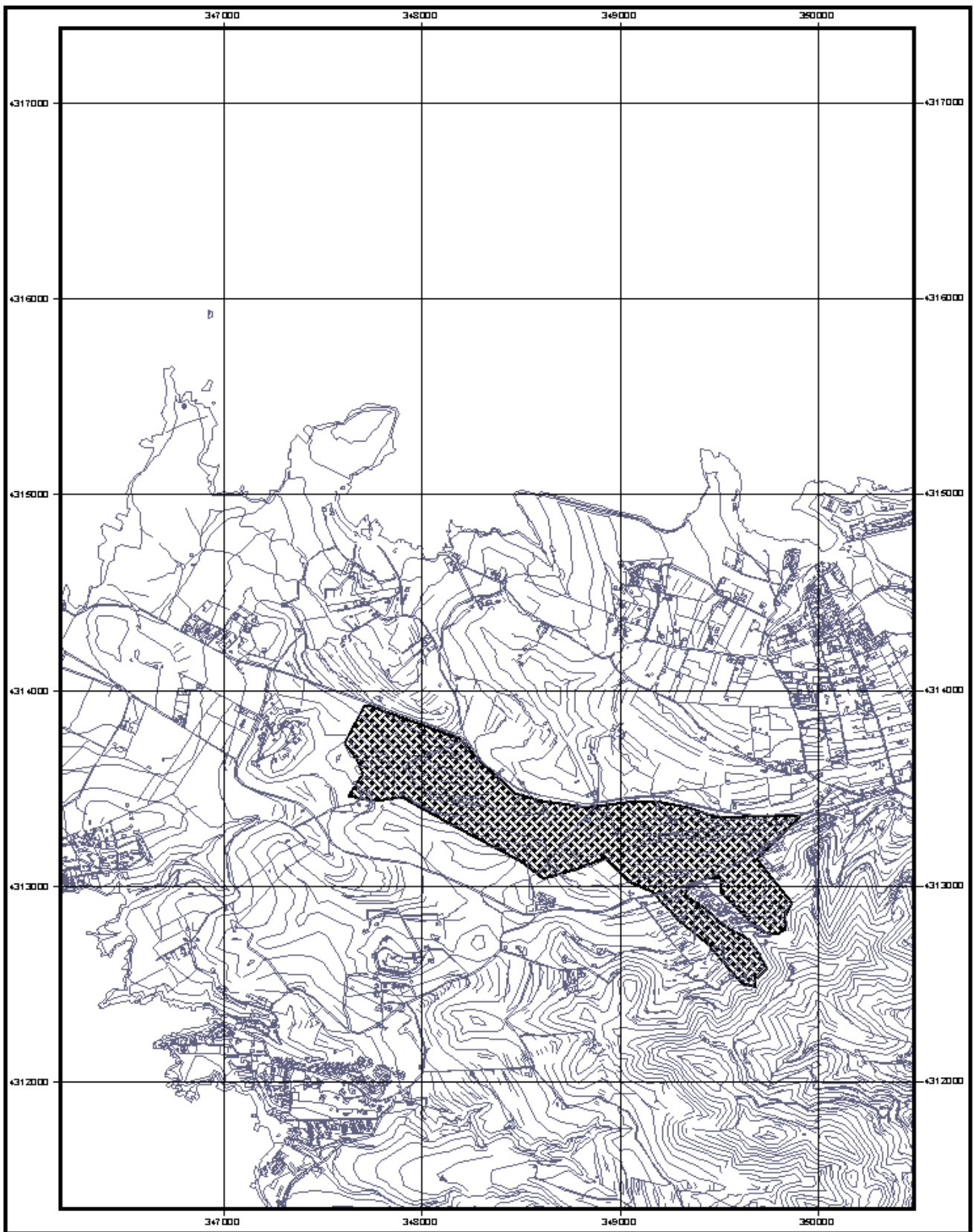


Norma Territorial Cautelar

Annex 4

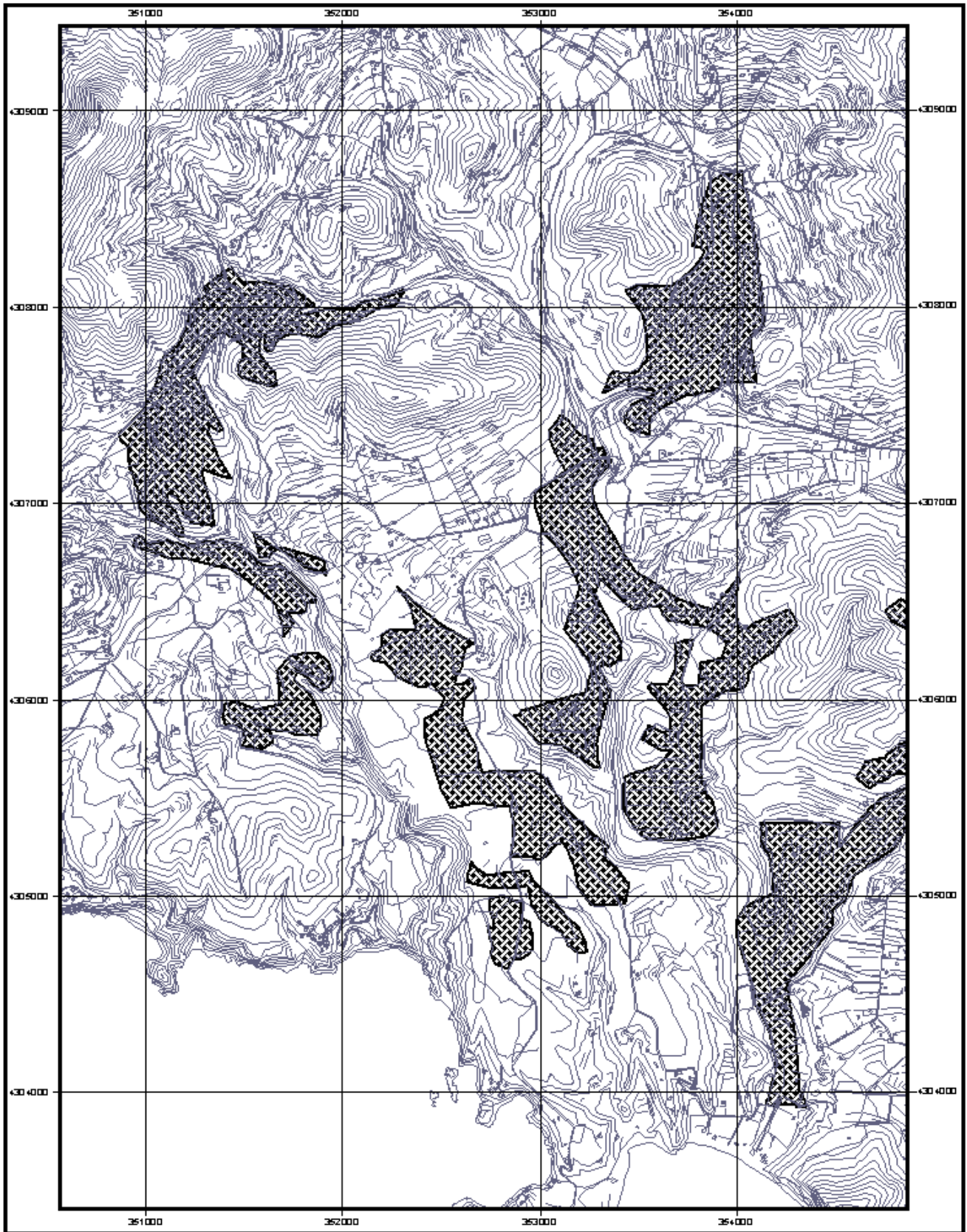
Escala 1:25.000

	Superfícies afectades per la NTC
---	----------------------------------



Norma Territorial Cautelar
Annex 4
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

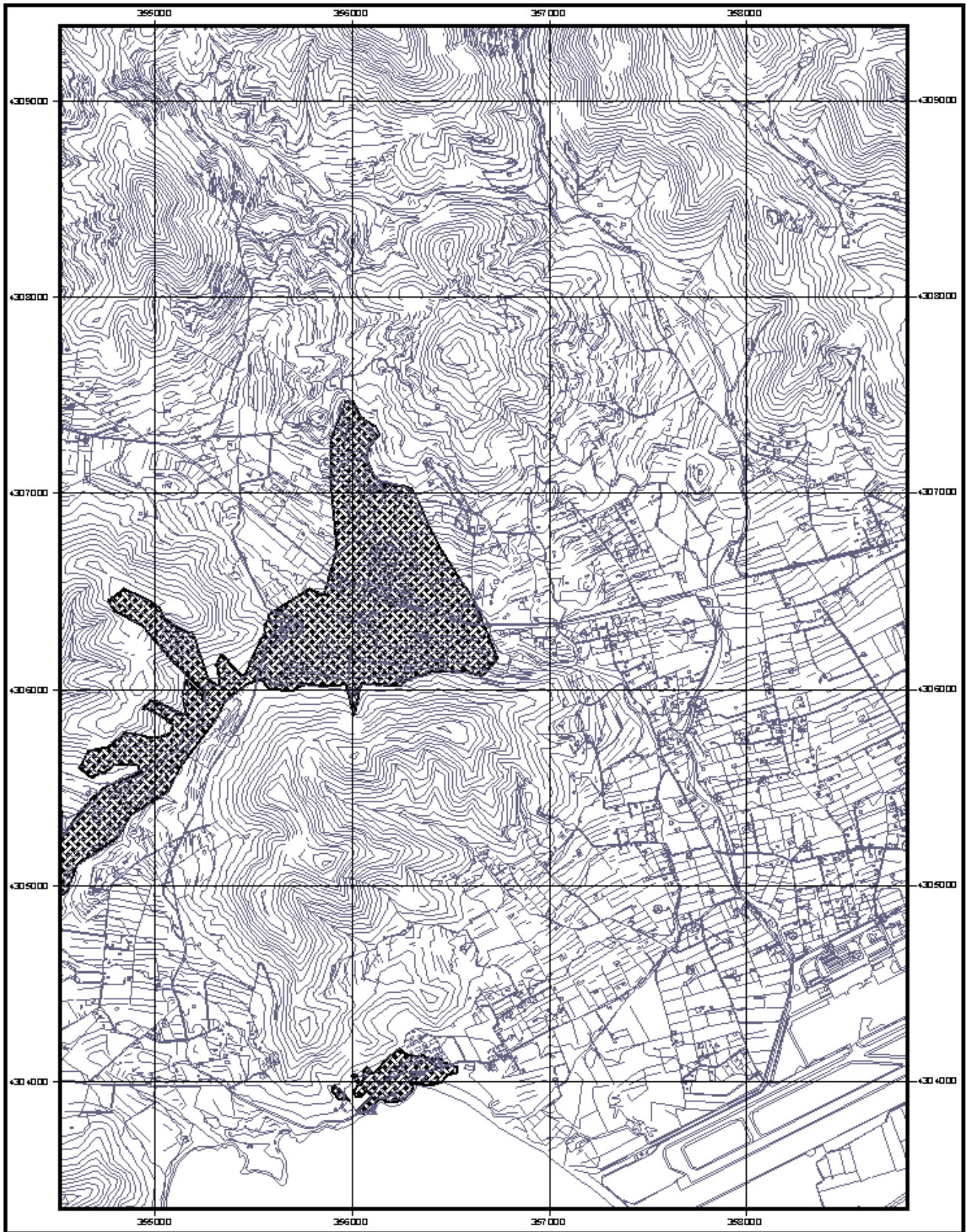


Norma Territorial Cautelar

Annex 4

Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC

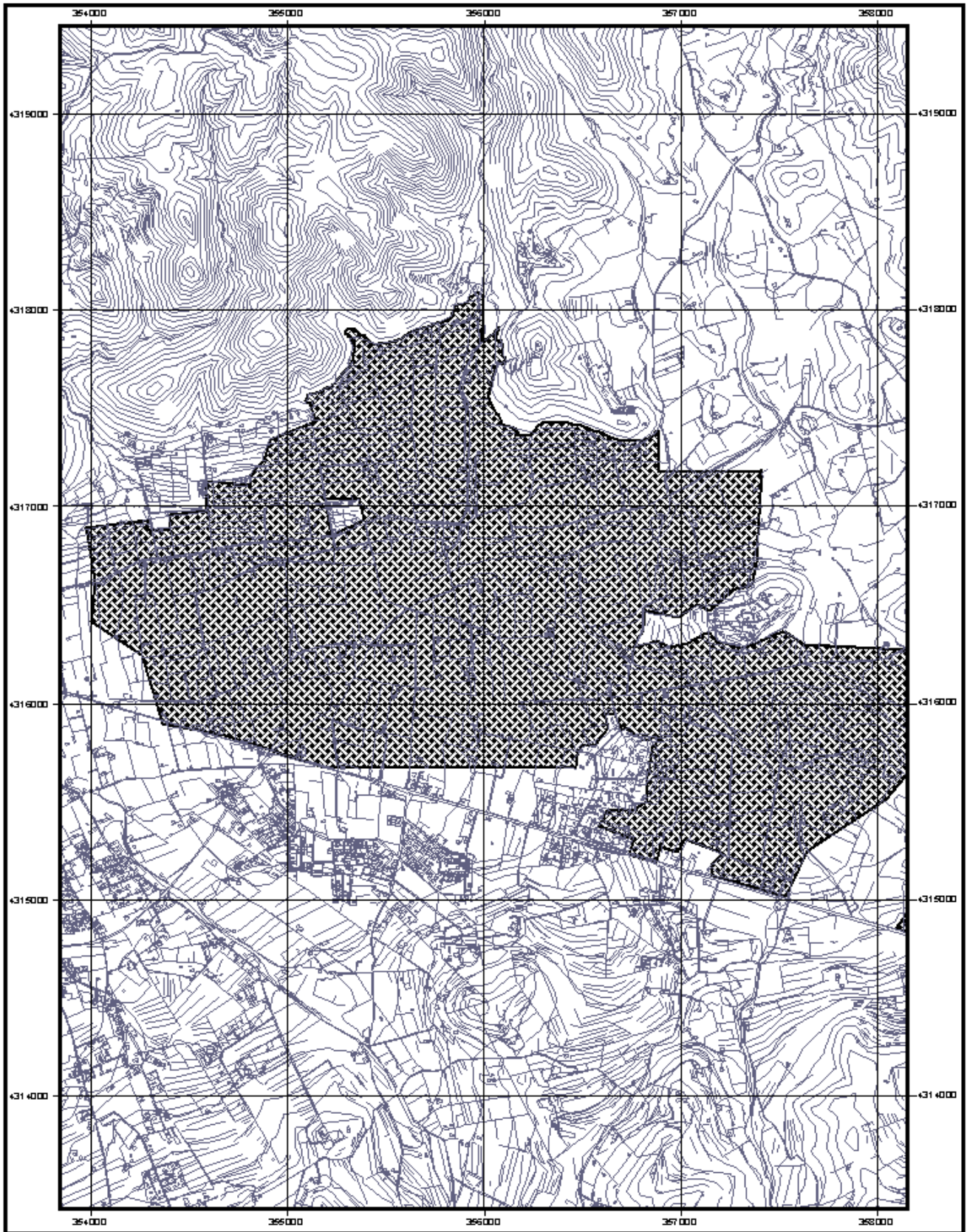


Norma Territorial Cautelar

Annex 5

Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC

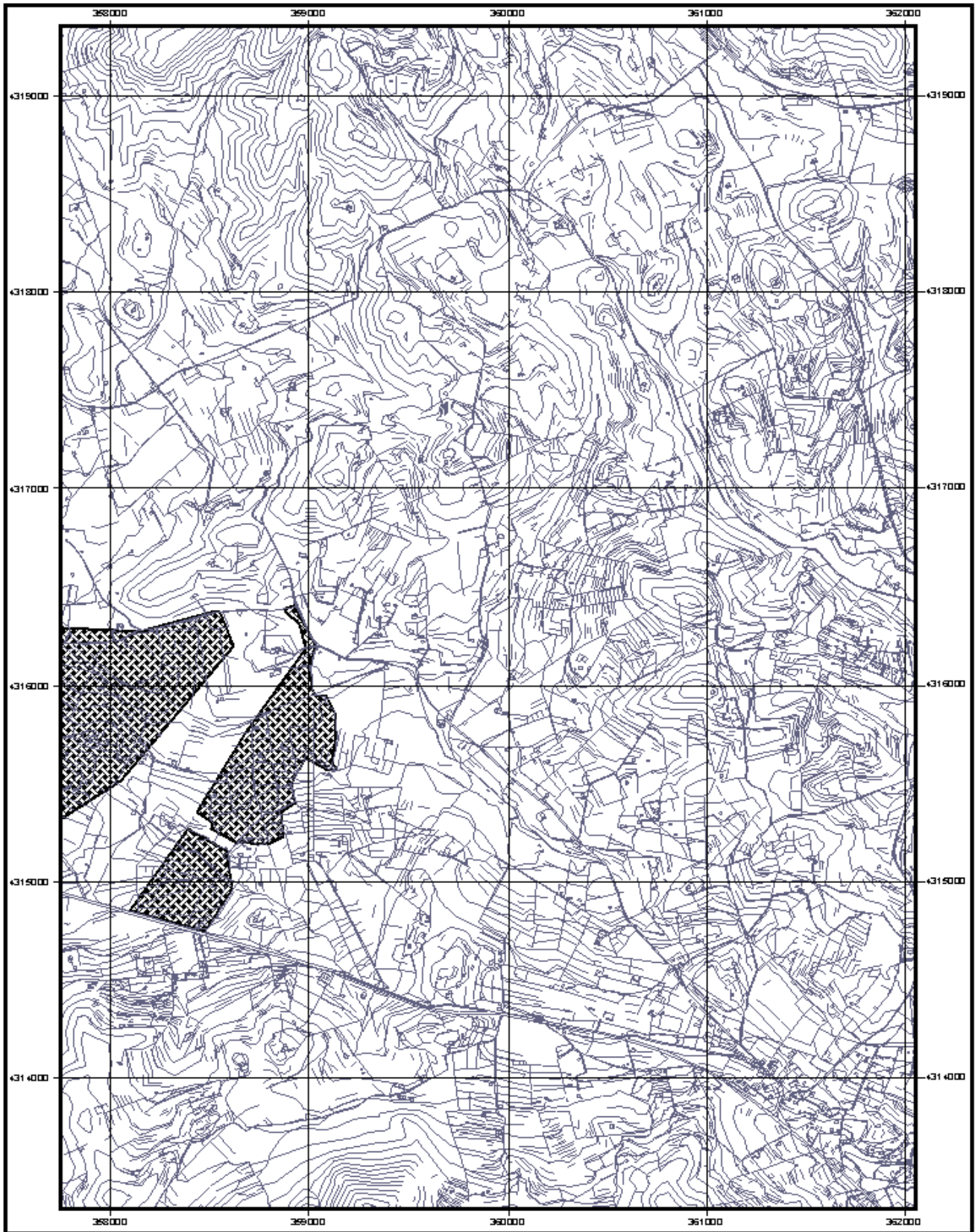


Norma Territorial Cautelar


Annex 5

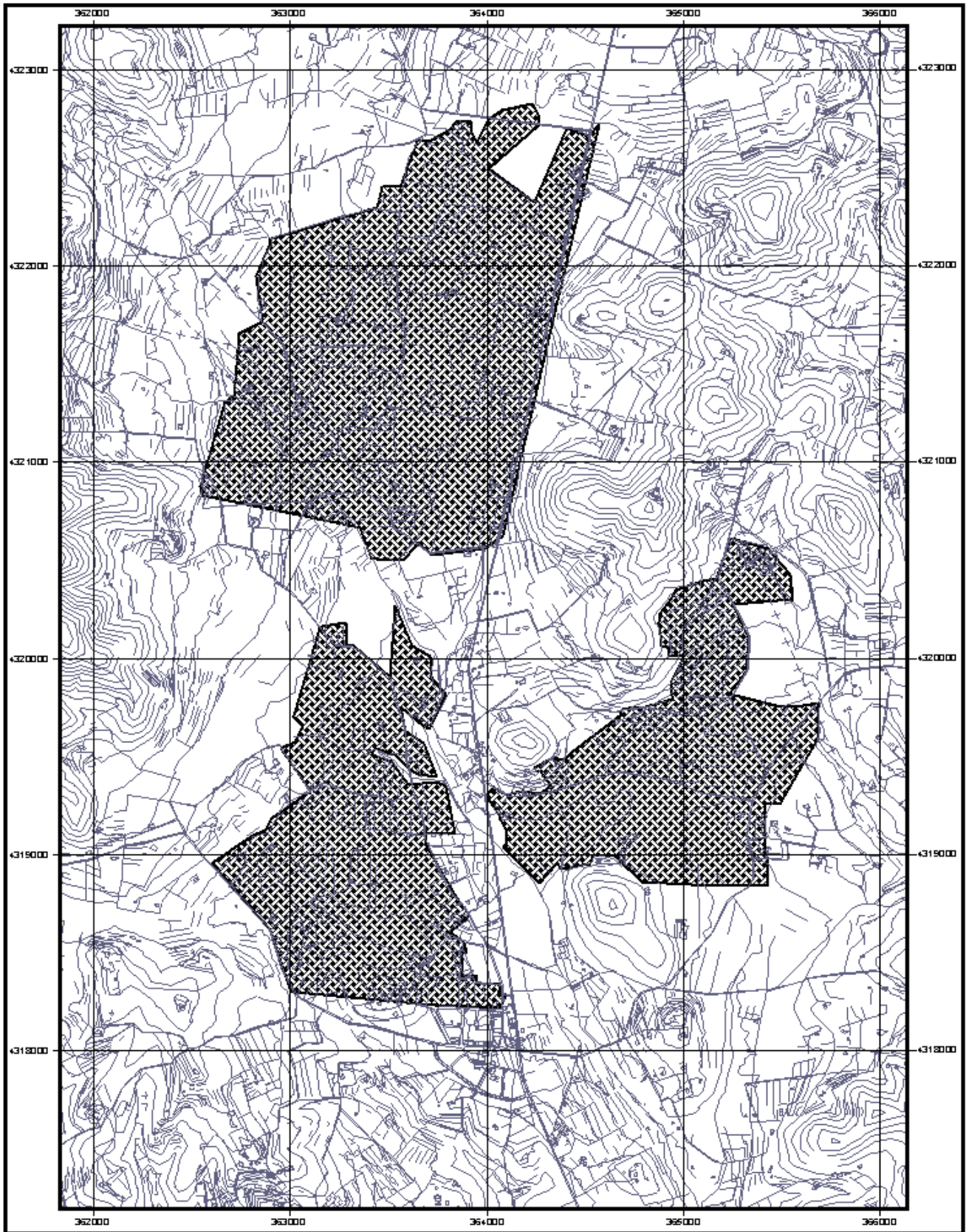
Escala 1:25.000

	Superfícies afectades per la NTC
---	----------------------------------




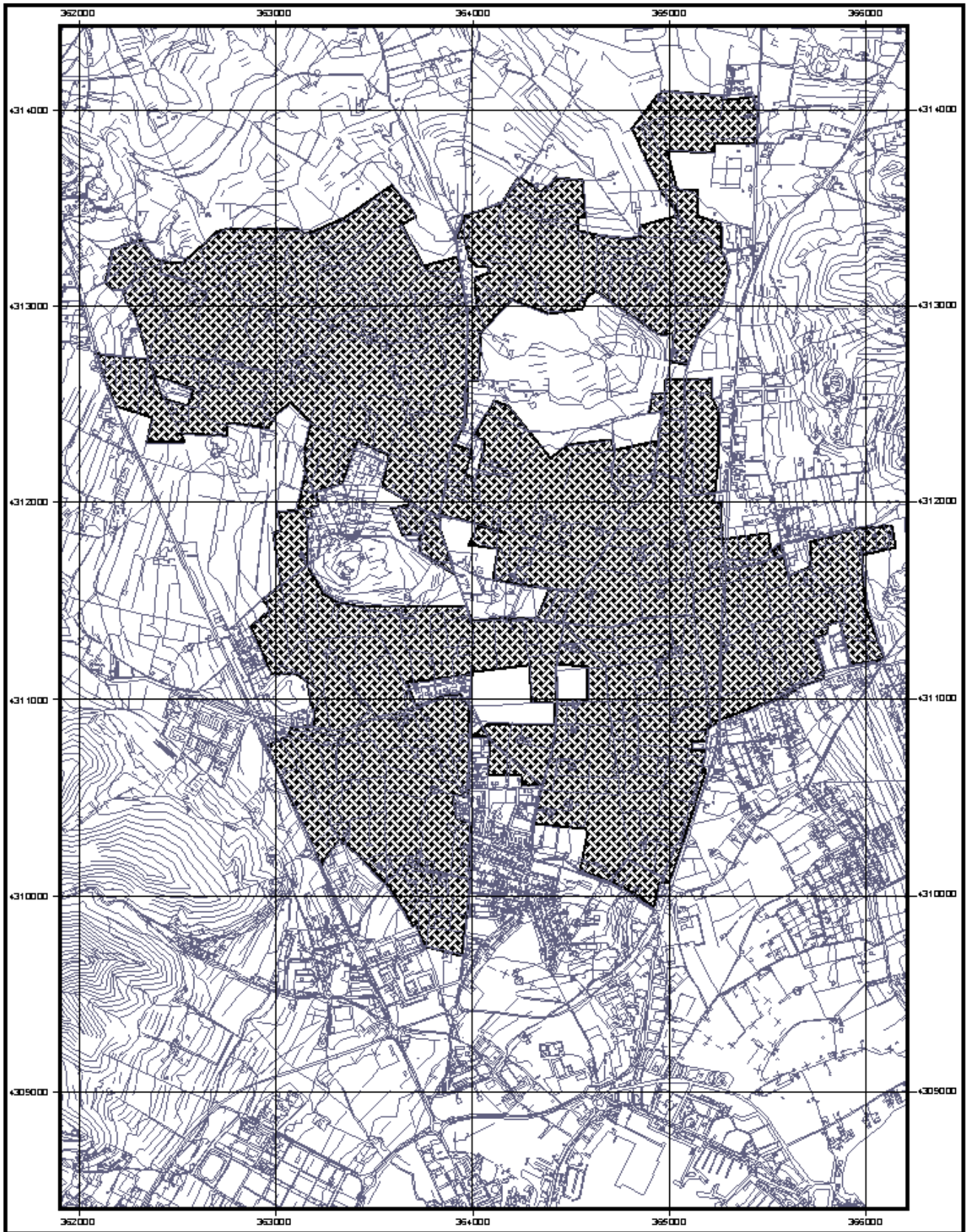
Norma Territorial Cautelar
Annex 5
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC




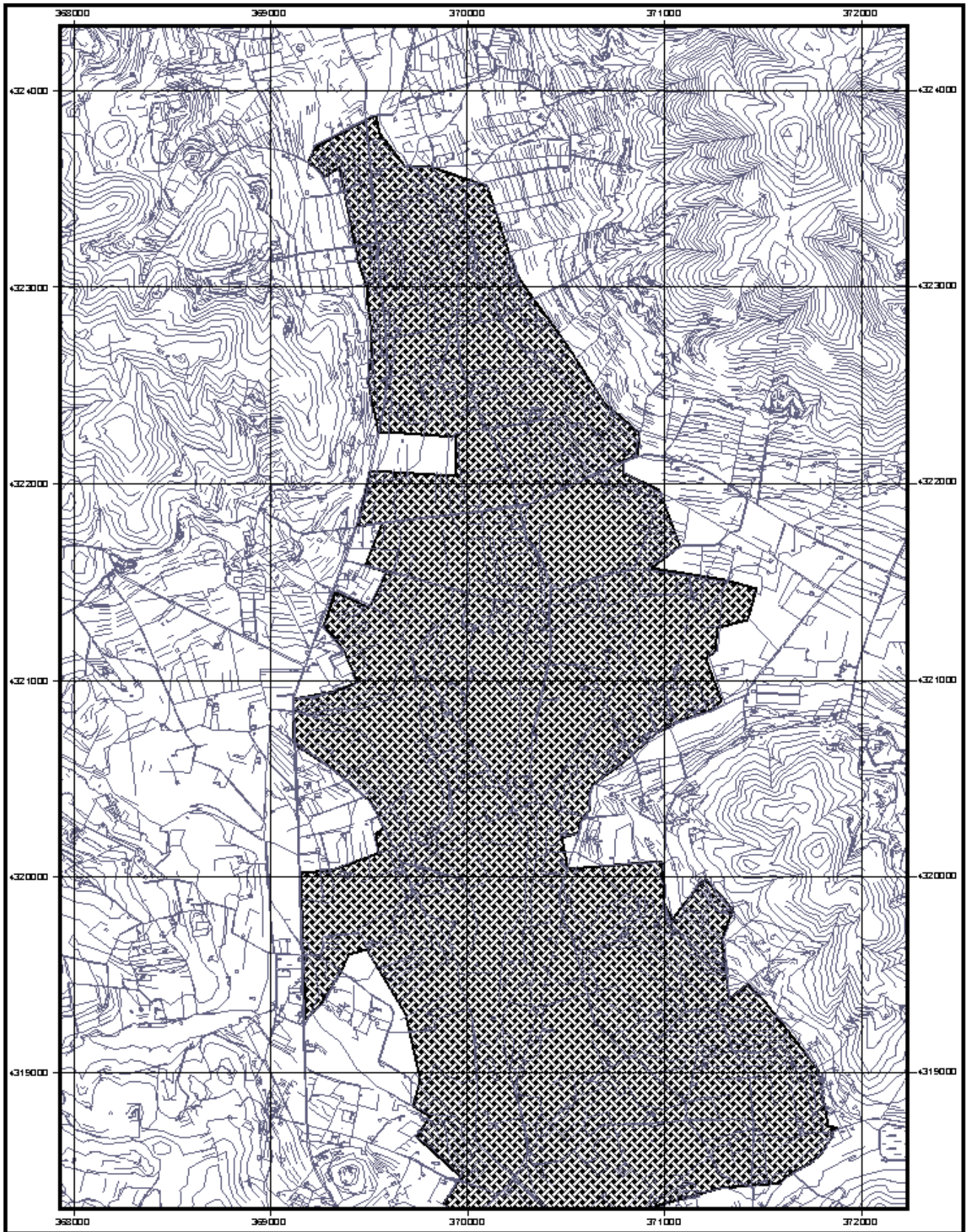
Norma Territorial Cautelar
Annex 5
Escala 1:25.000

 Superfícies afectades per la NTC



Norma Territorial Cautelar
Annex 5
Escala 1:25.000


 Superfícies afectades per la NTC

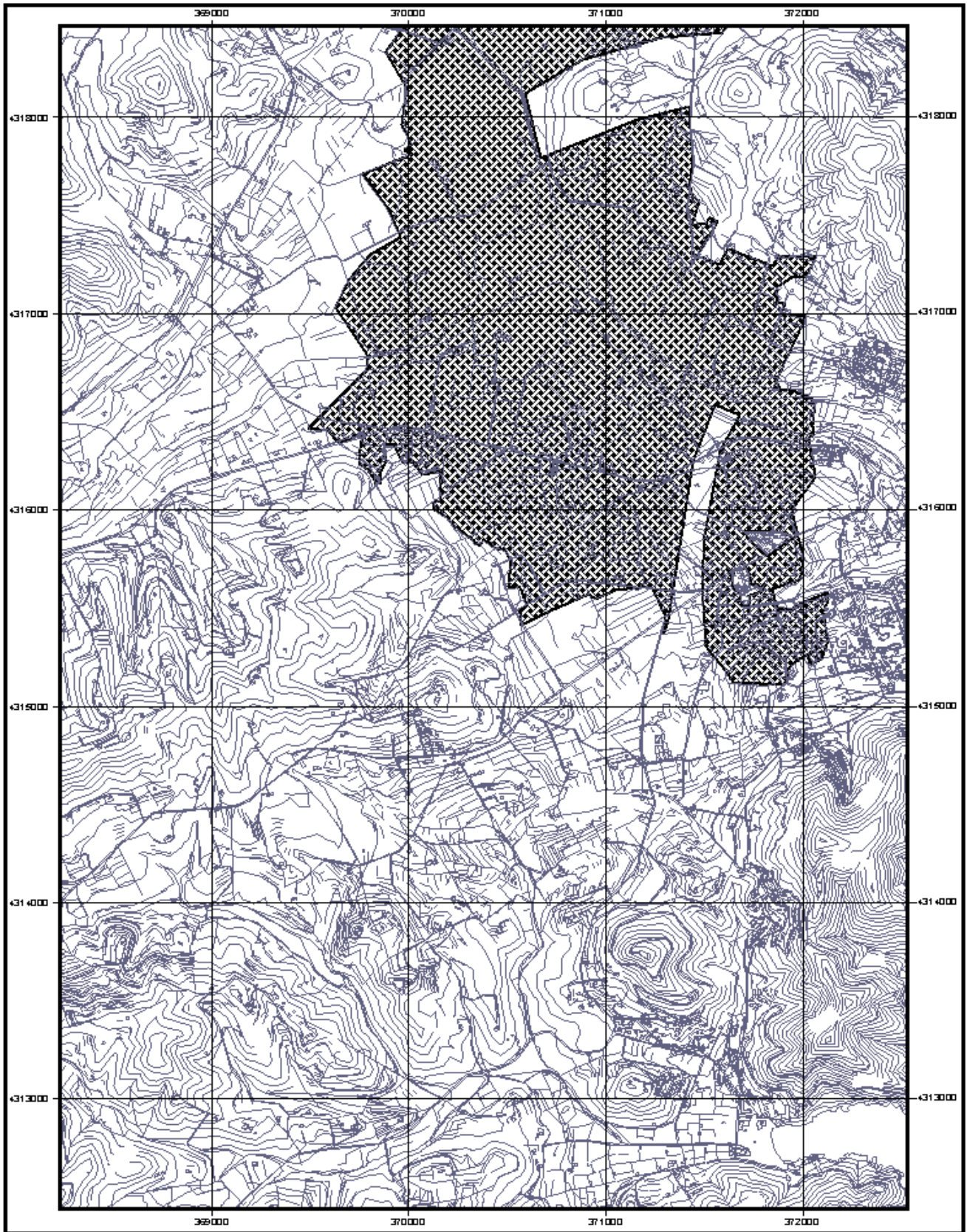


Norma Territorial Cautelar

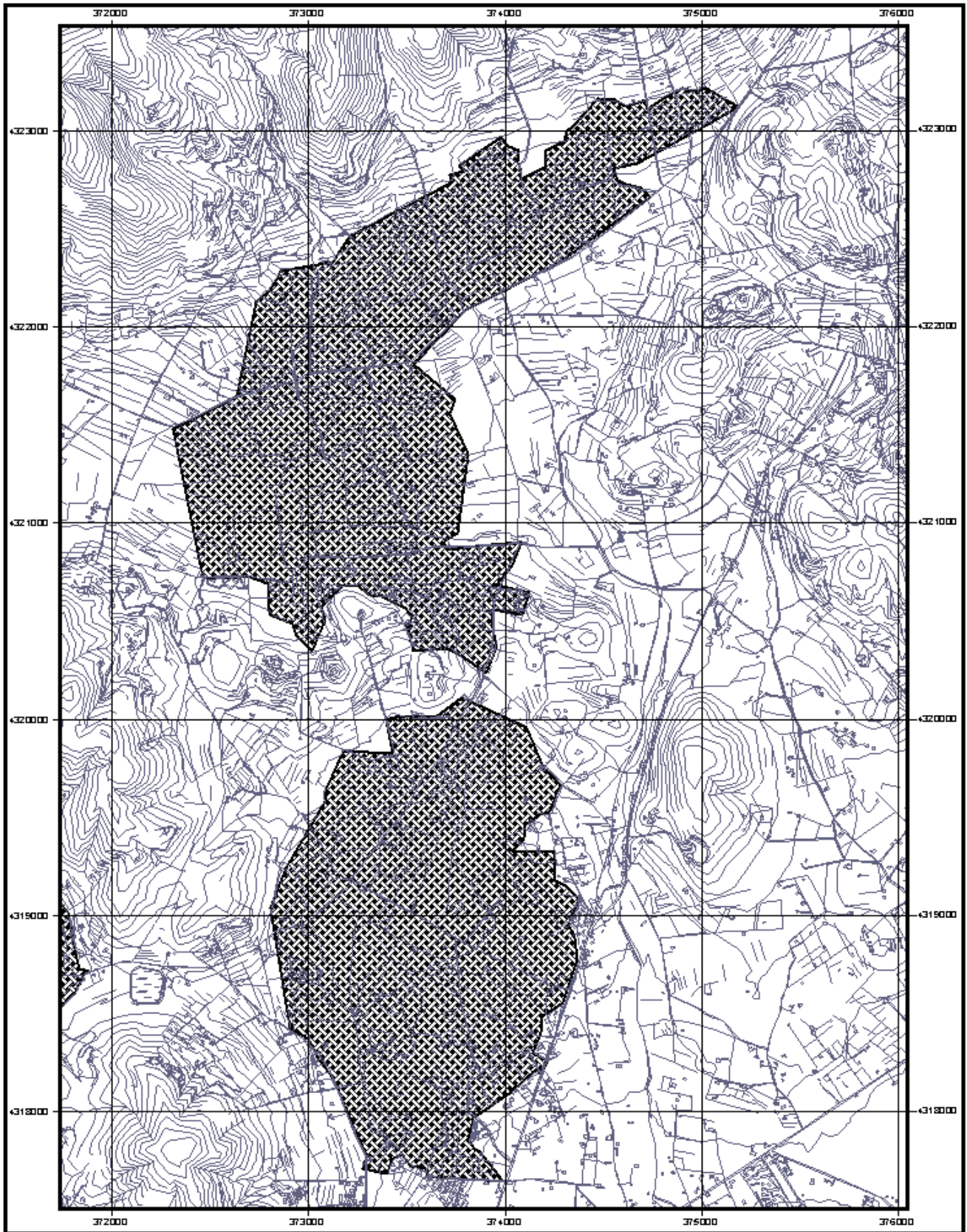
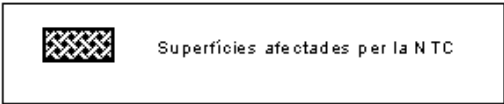
Annex 5

Escala 1:25.000

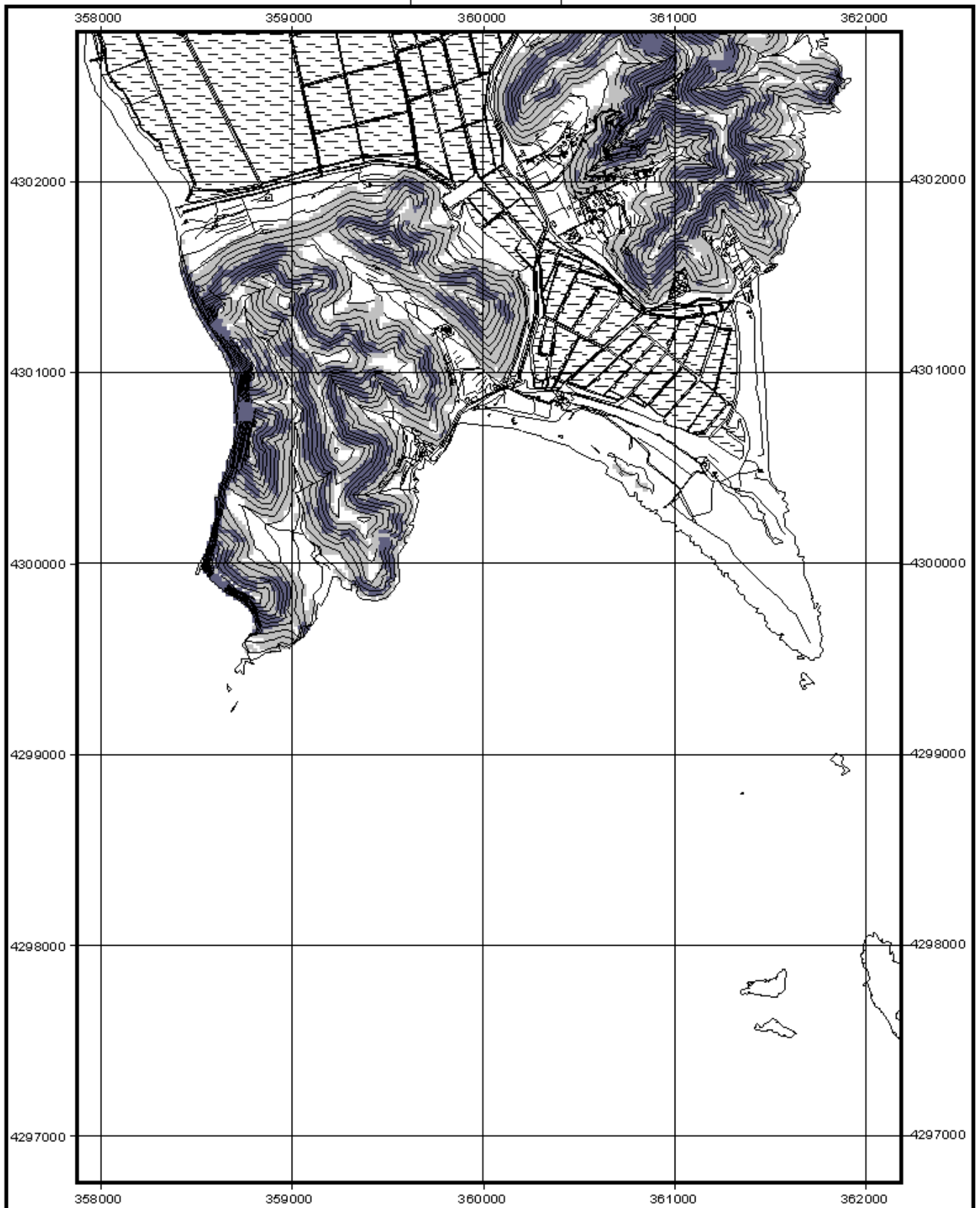
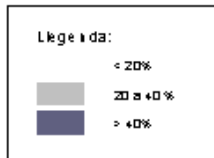
 Superfícies afectades per la NTC



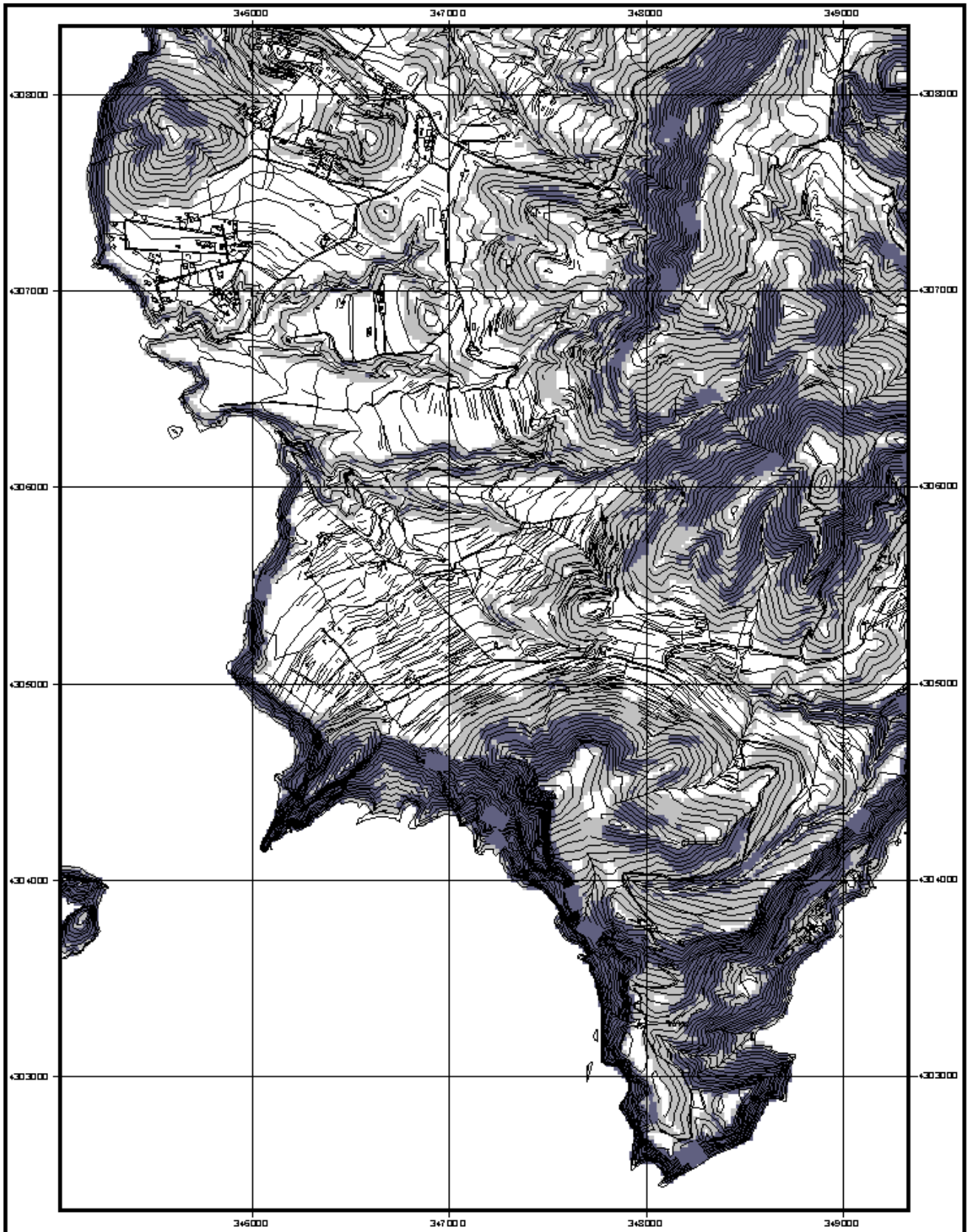
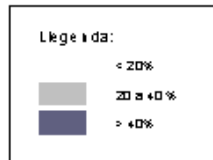
Norma Territorial Cautelar
Annex 5
Escala 1:25.000



Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



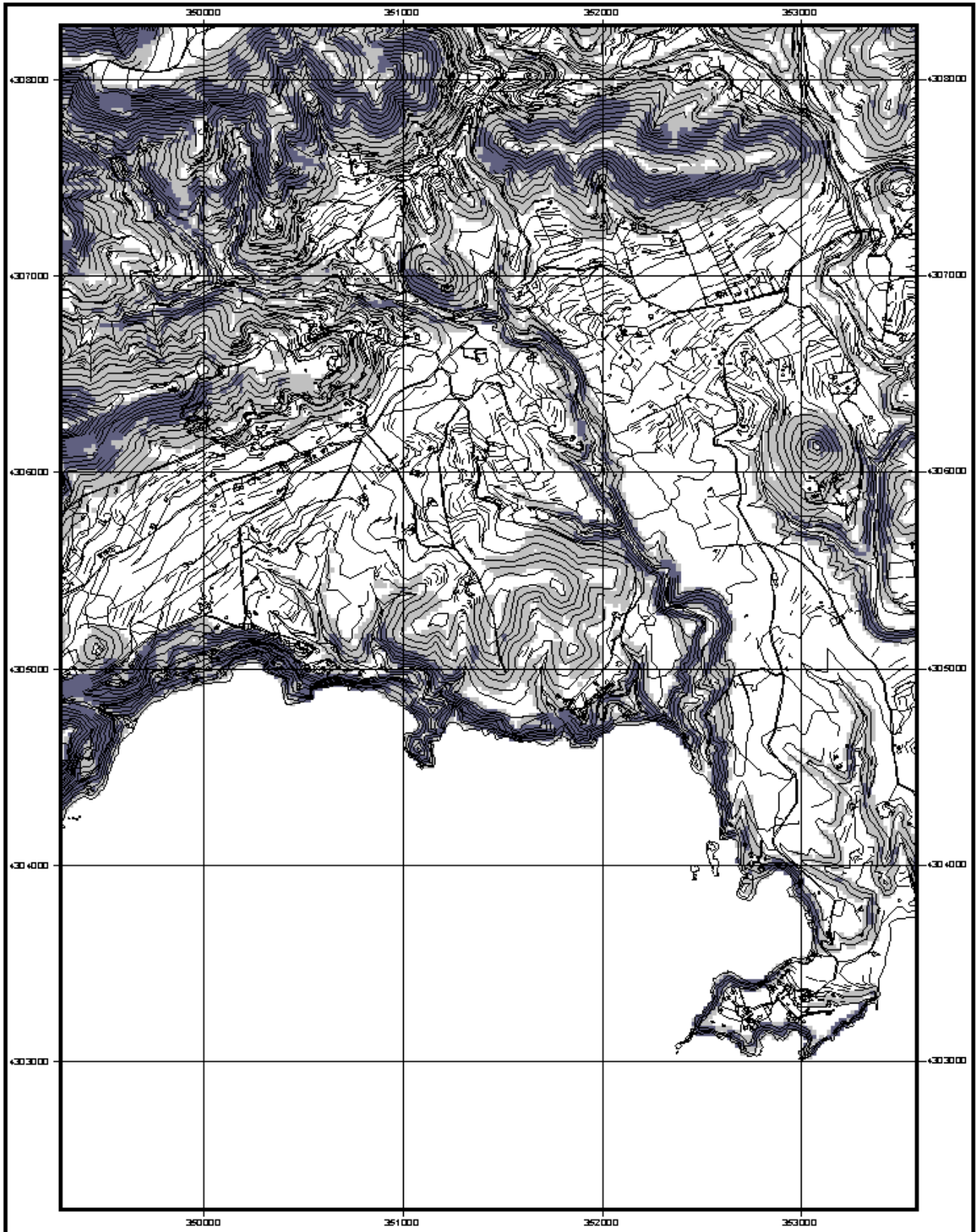
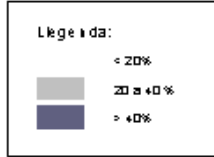
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



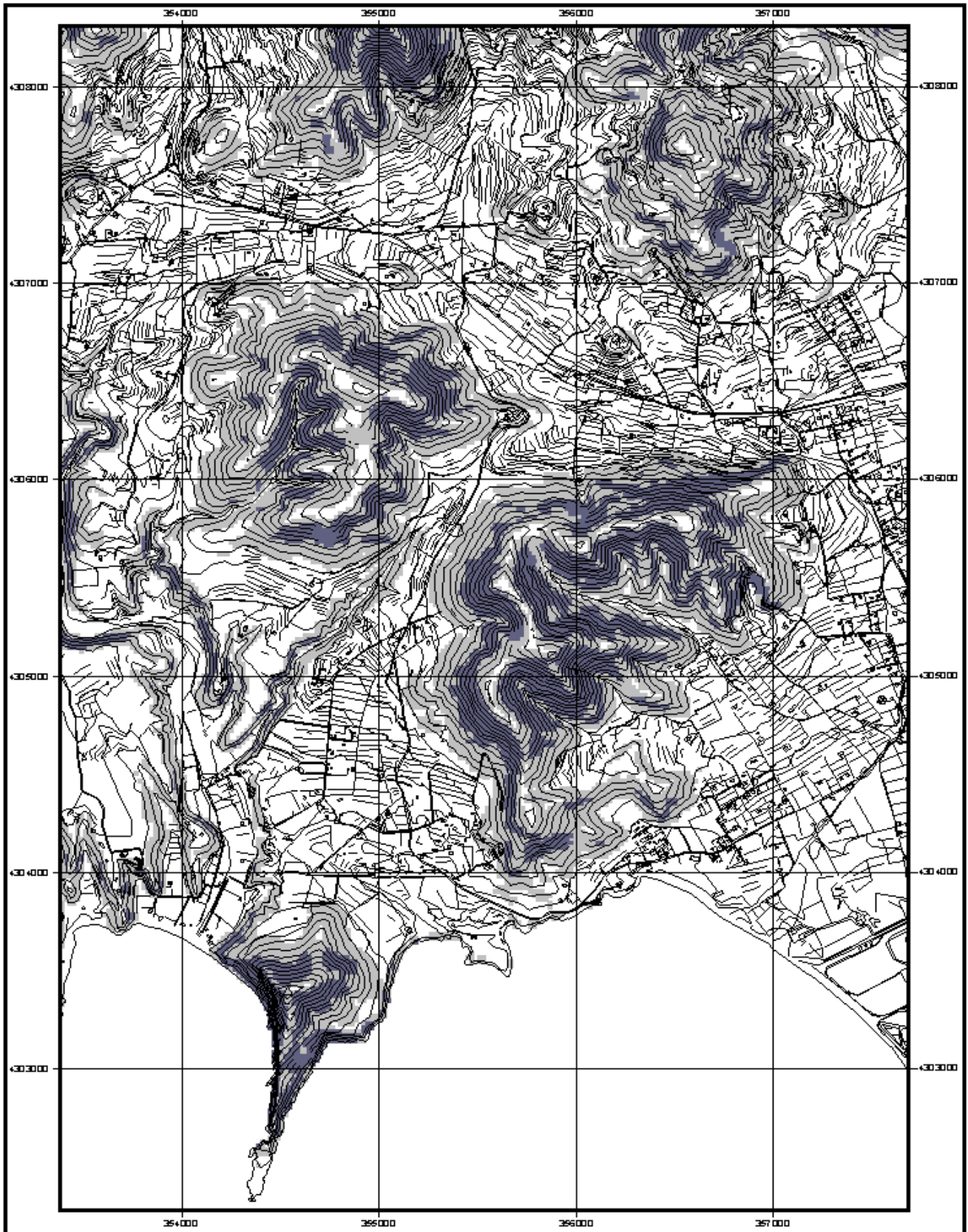
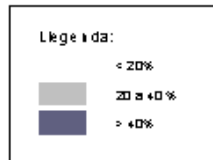
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



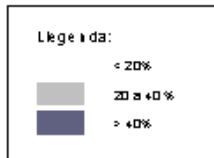
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



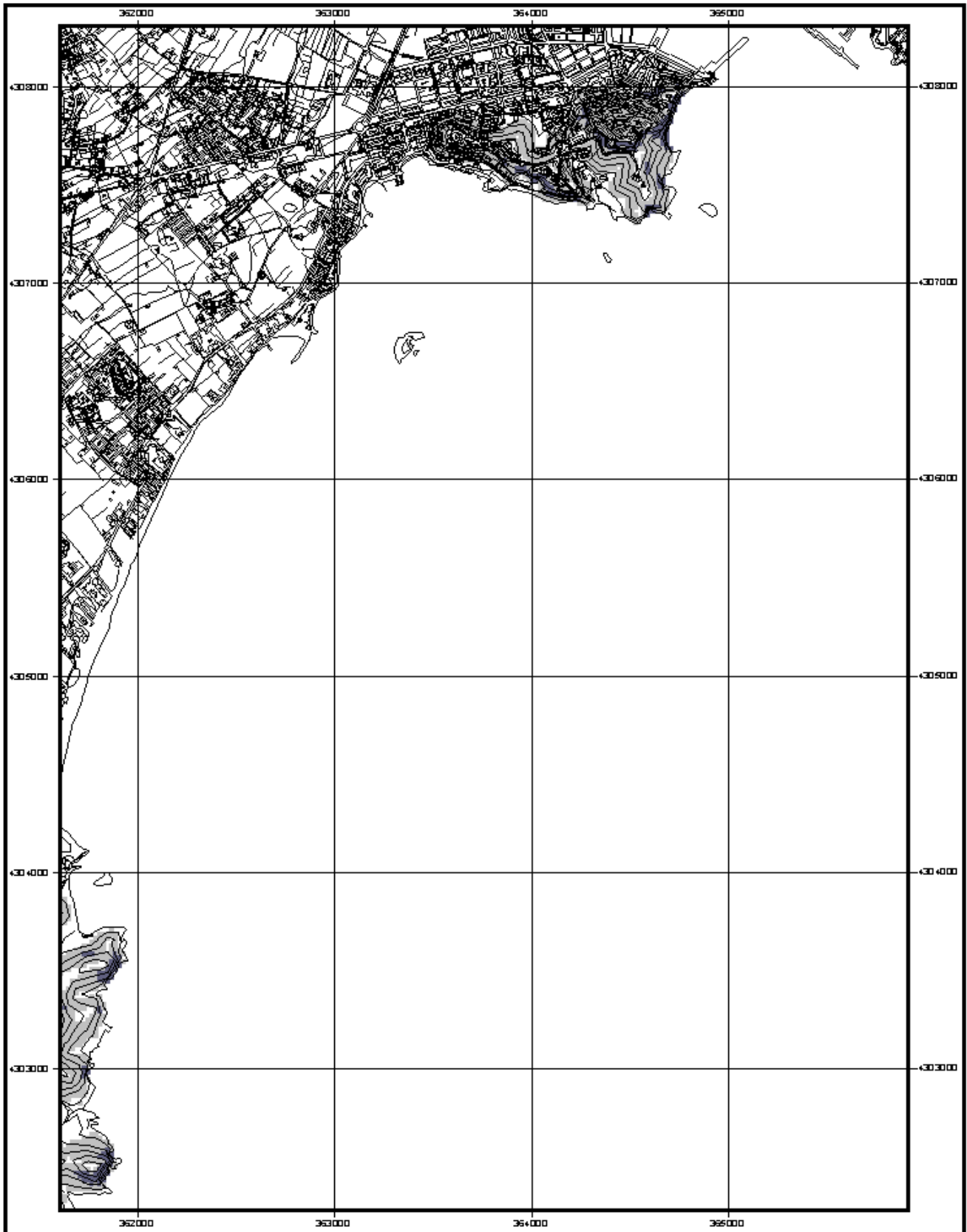
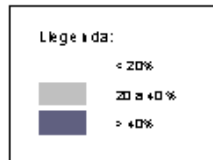
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



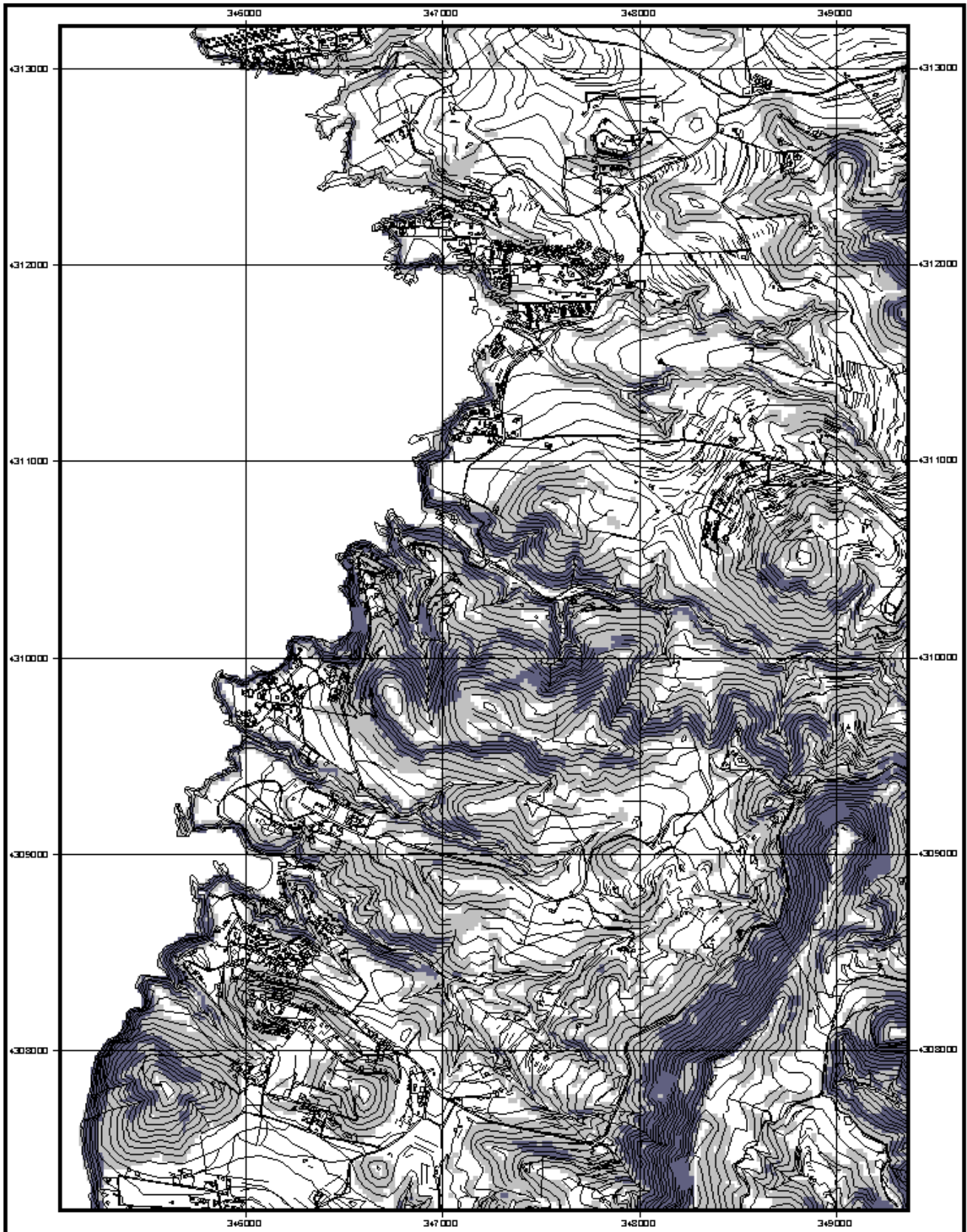
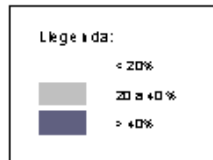
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



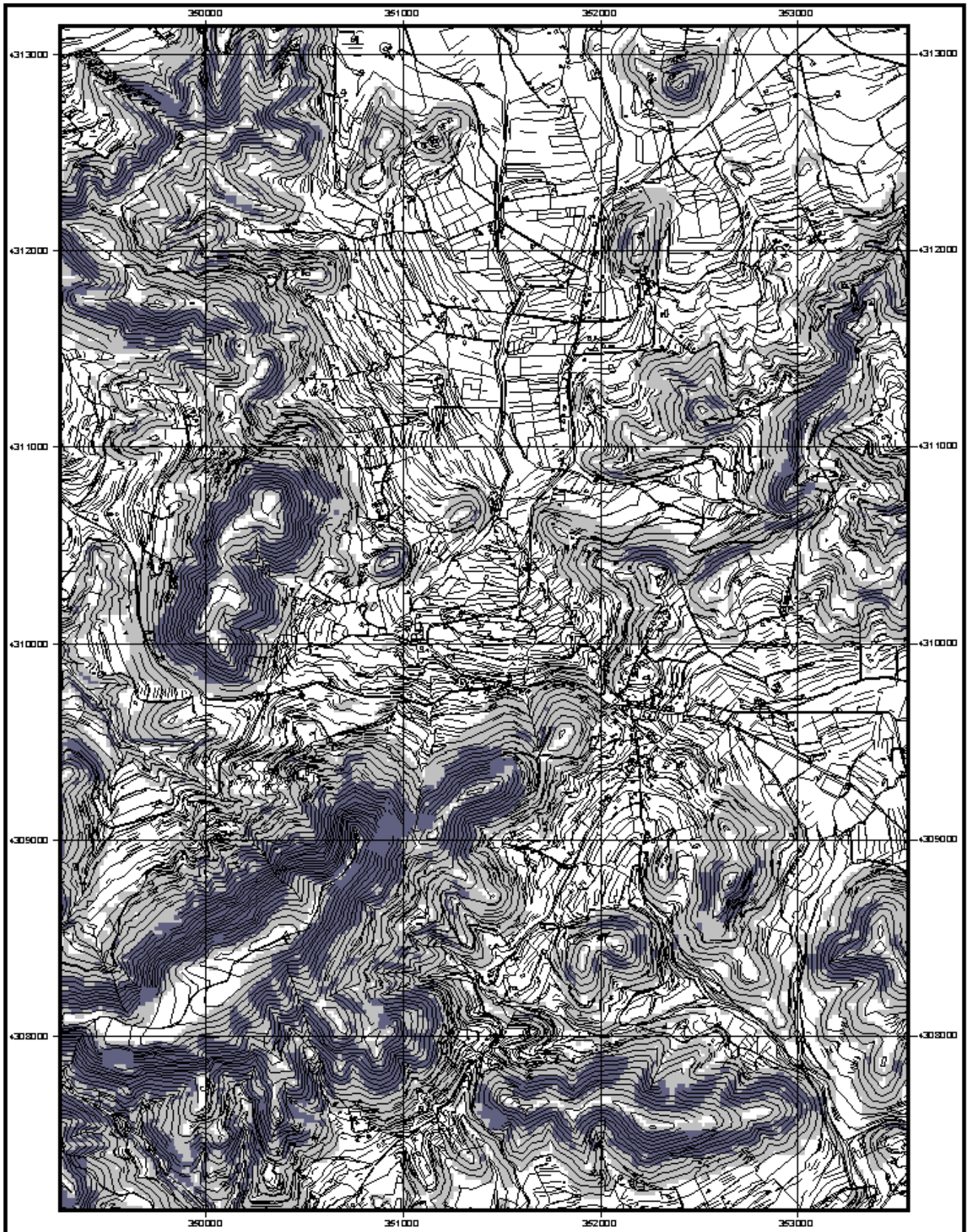
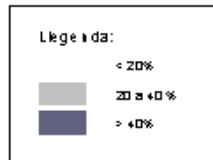
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



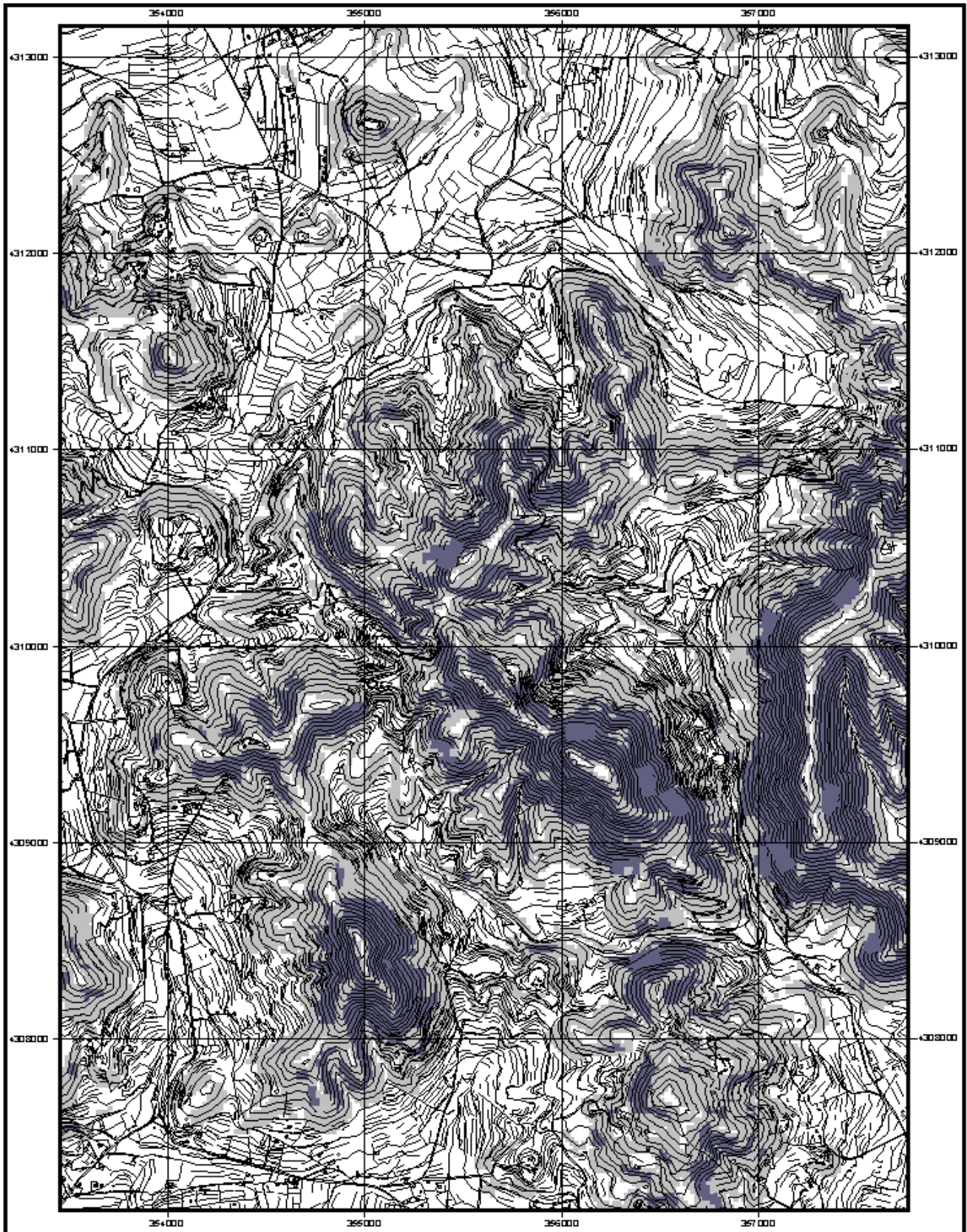
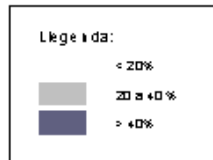
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



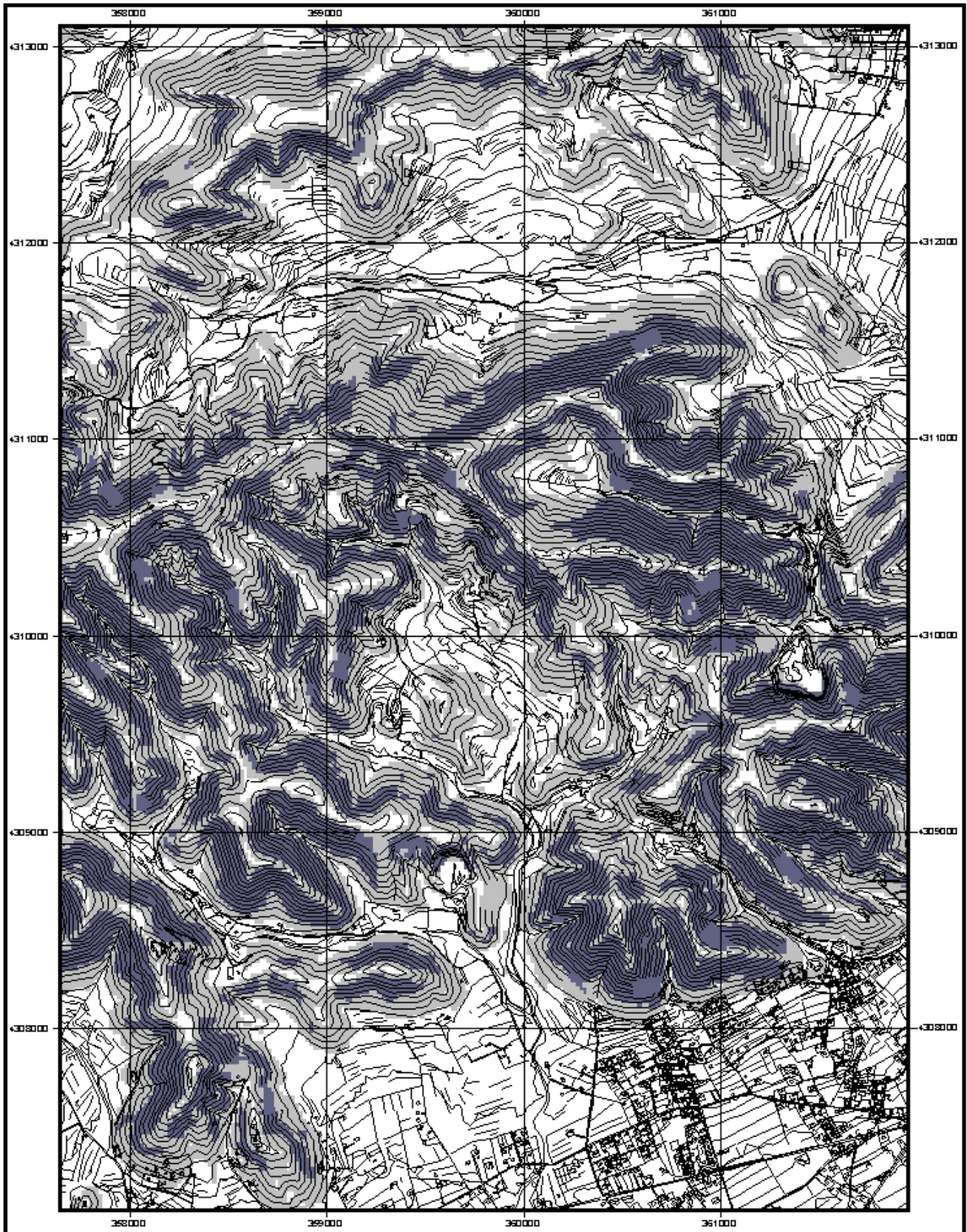
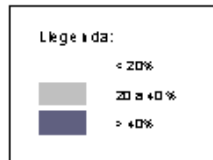
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



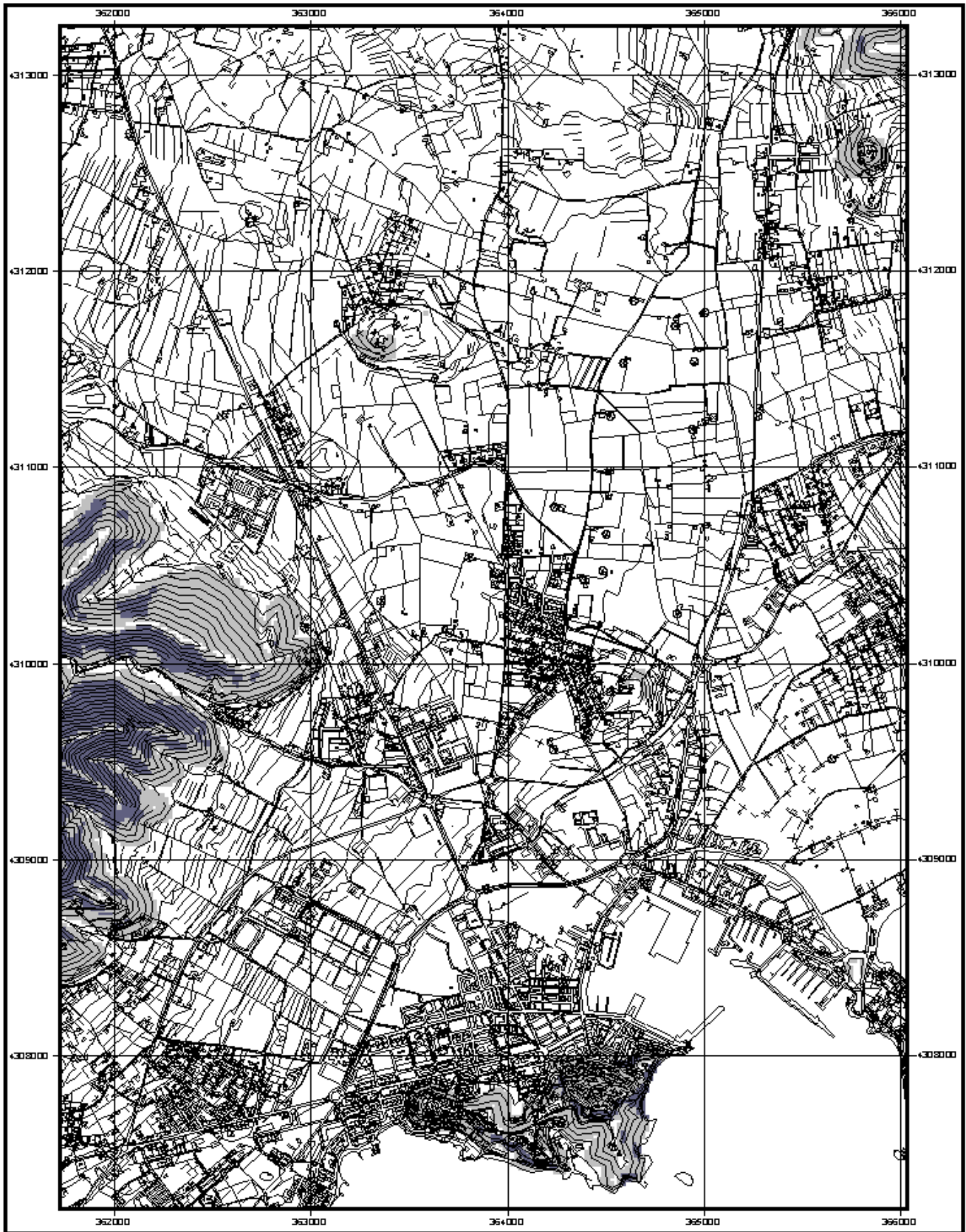
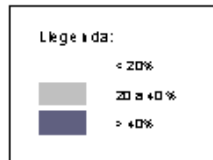
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



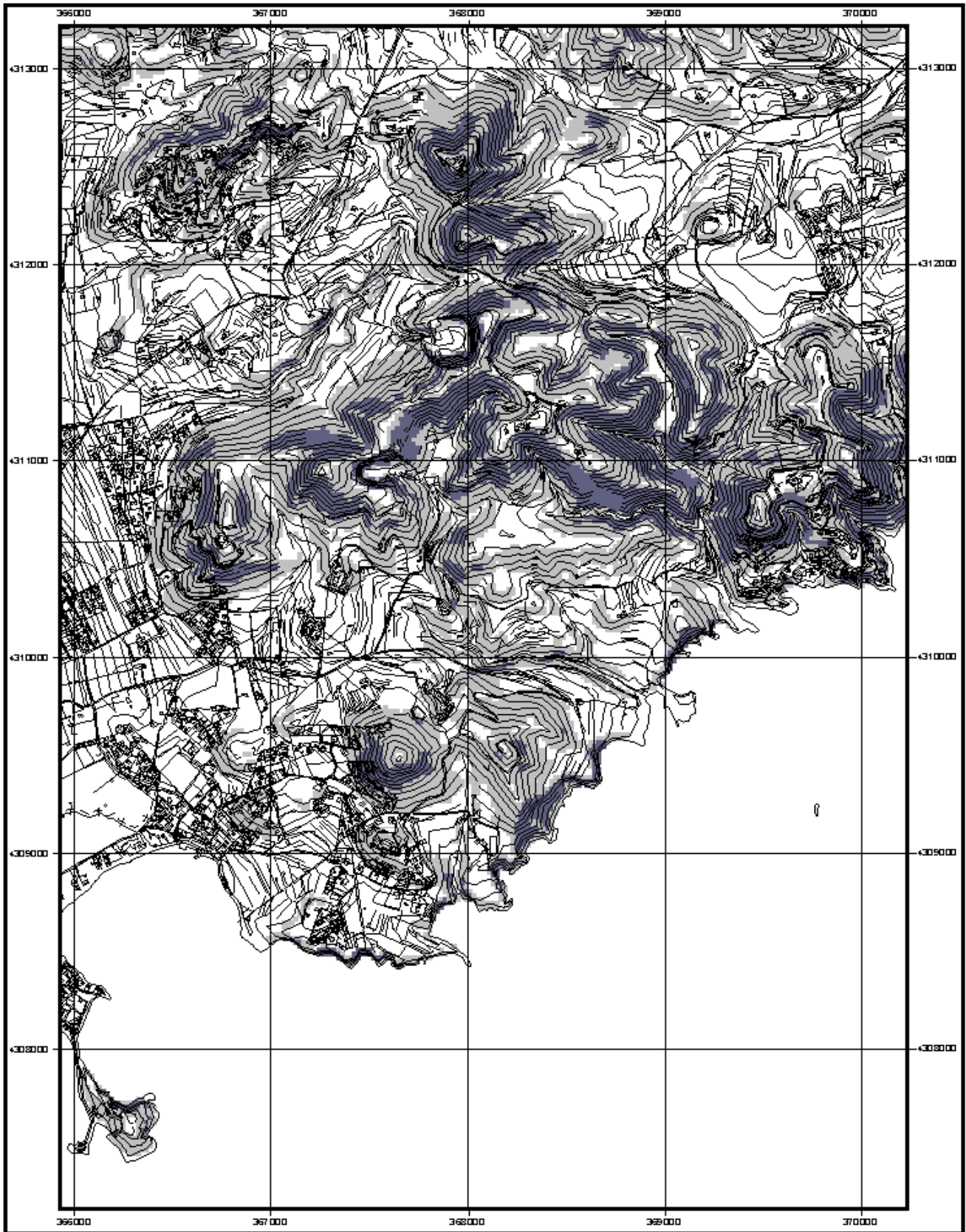
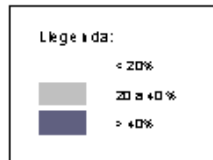
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



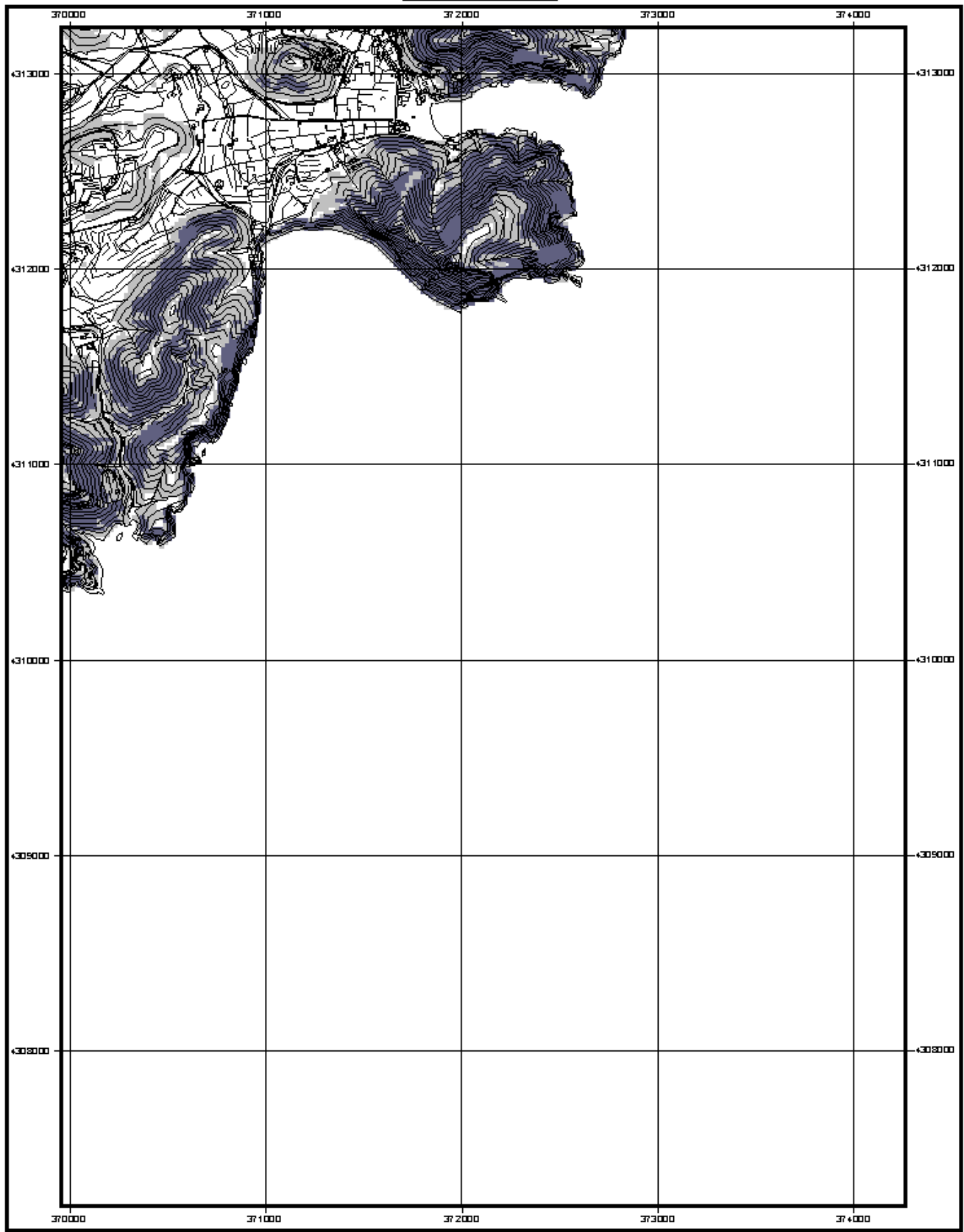
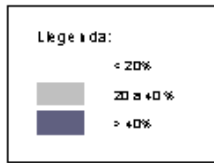
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



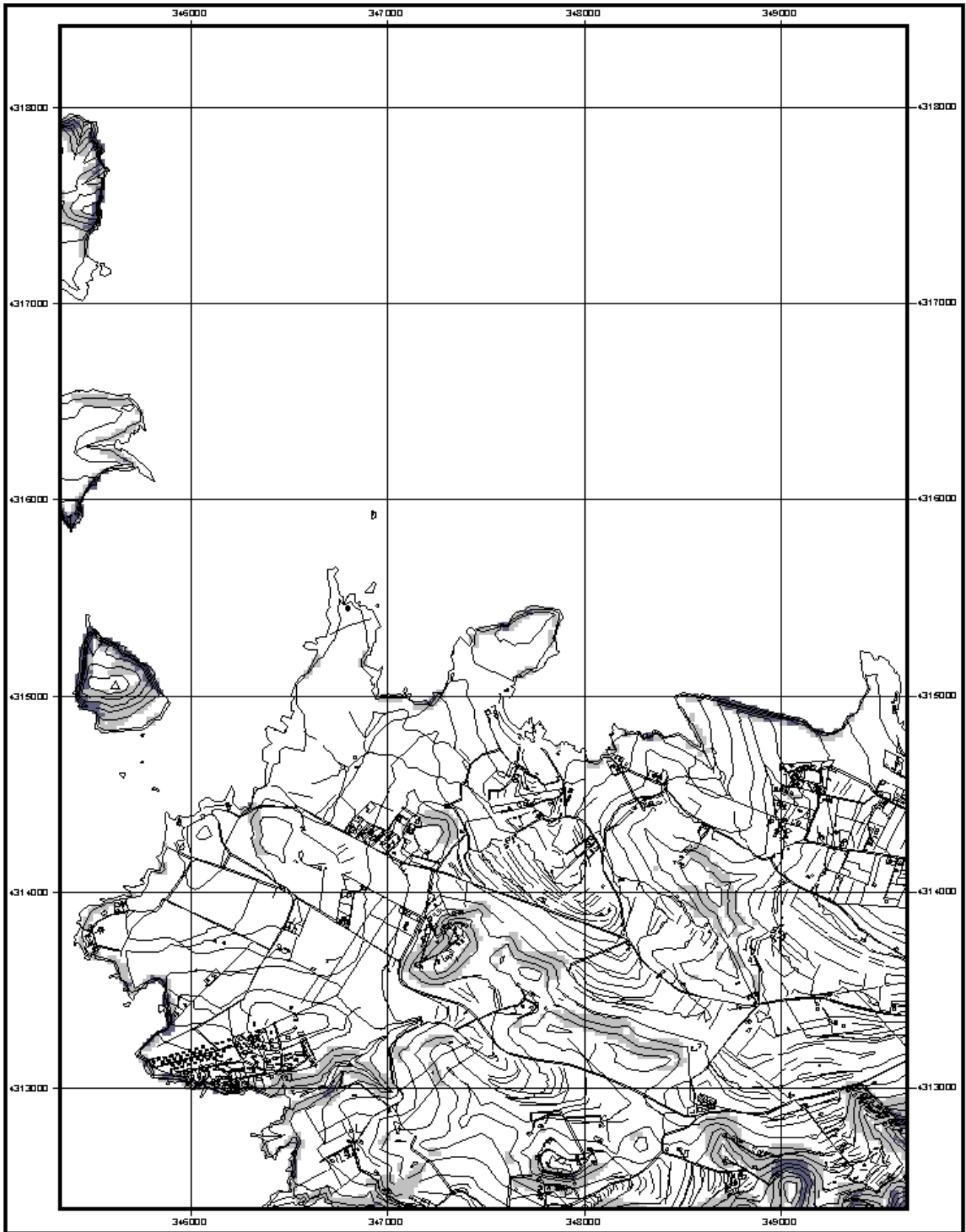
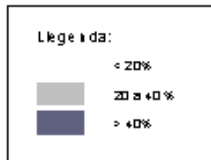
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



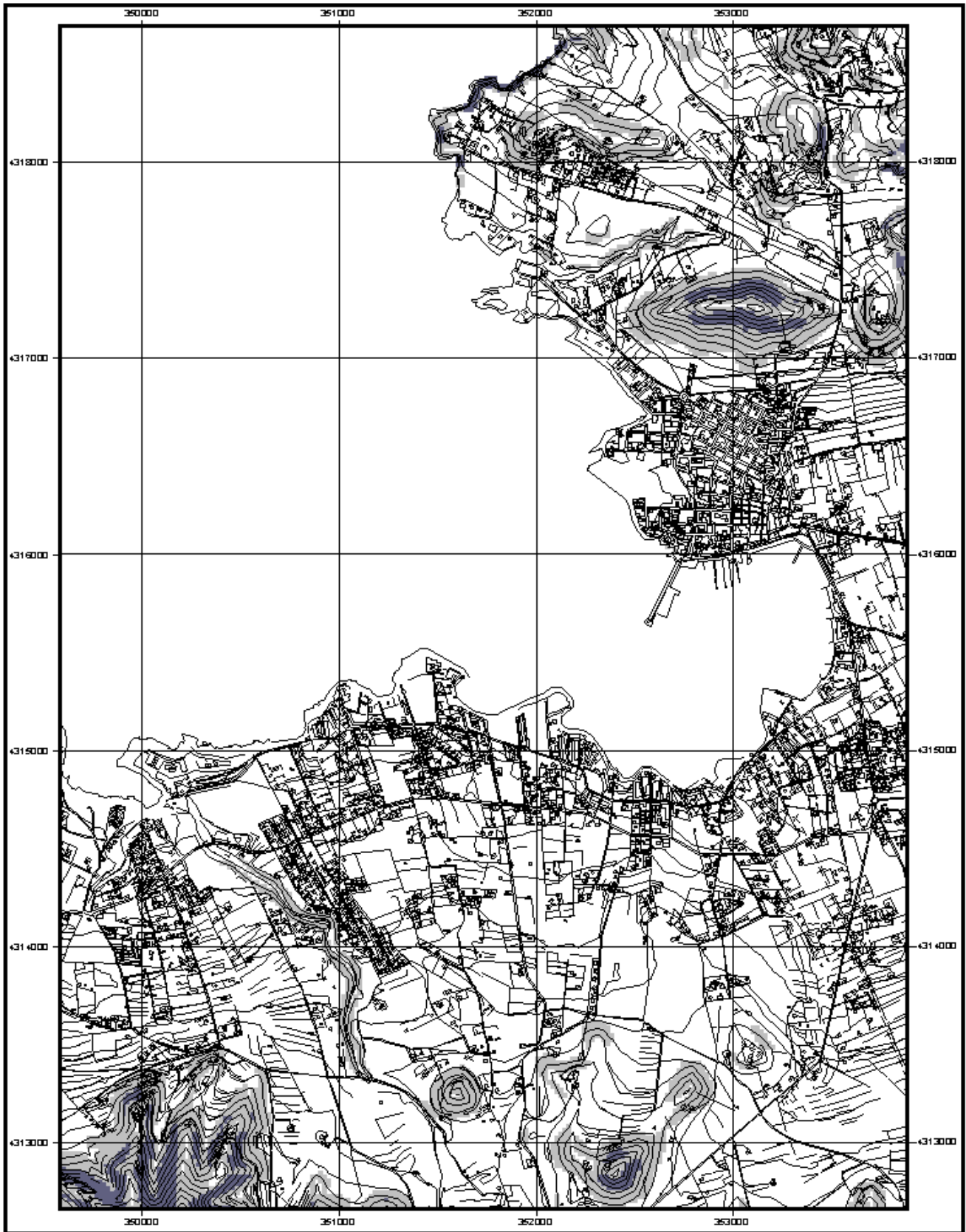
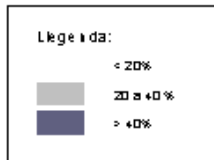
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



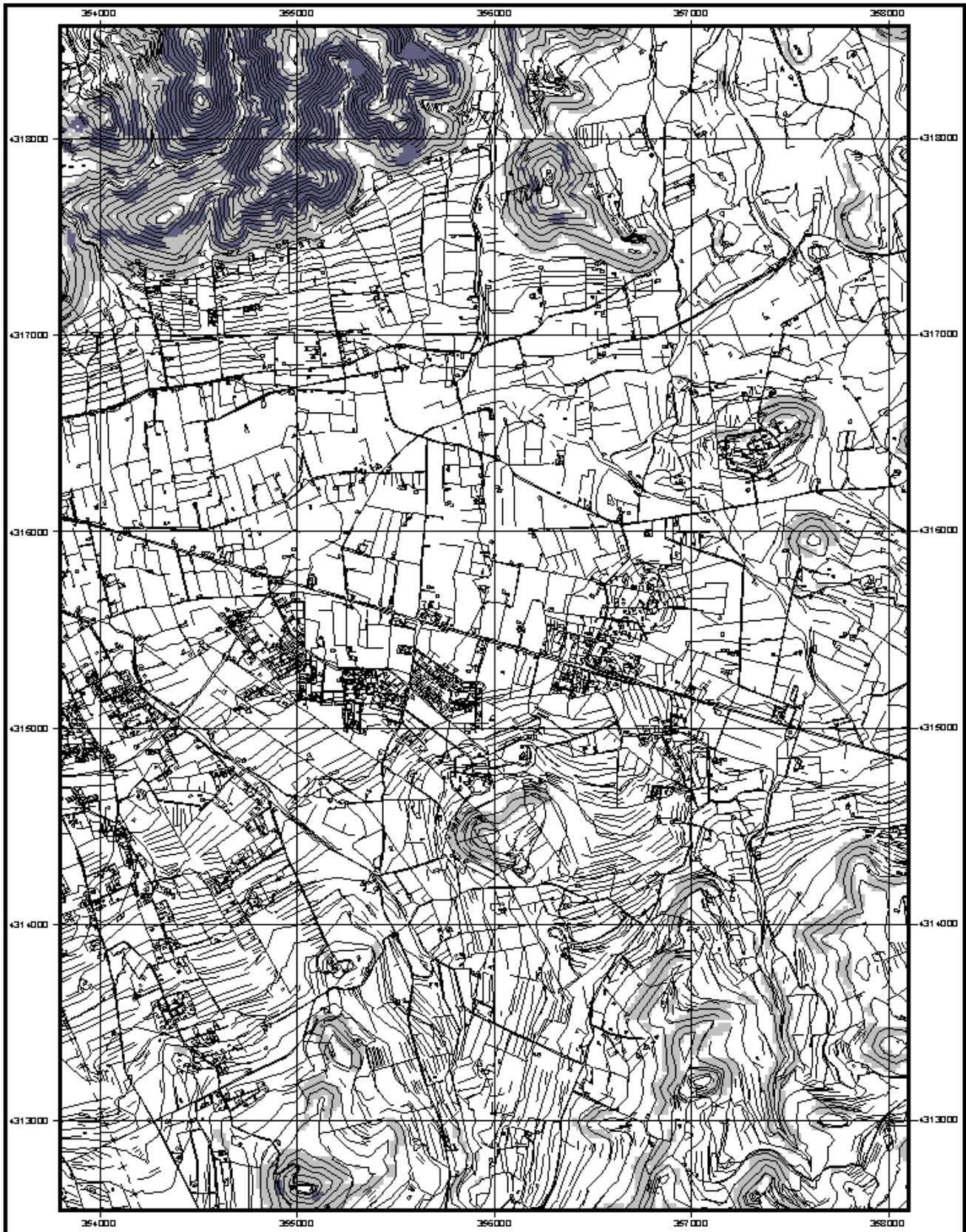
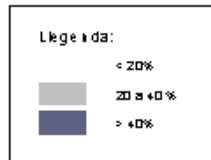
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



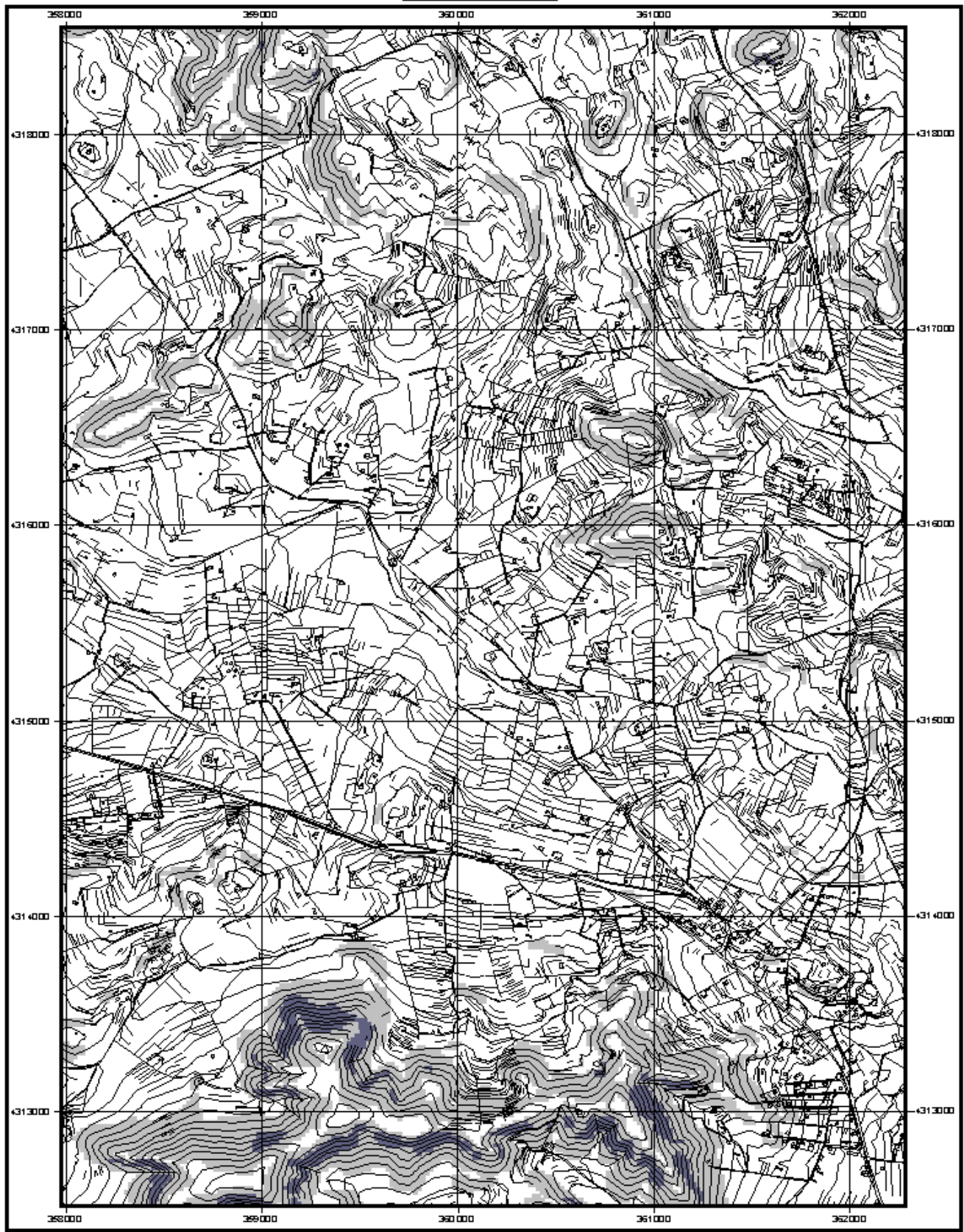
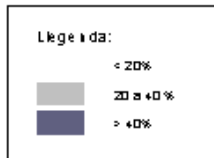
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



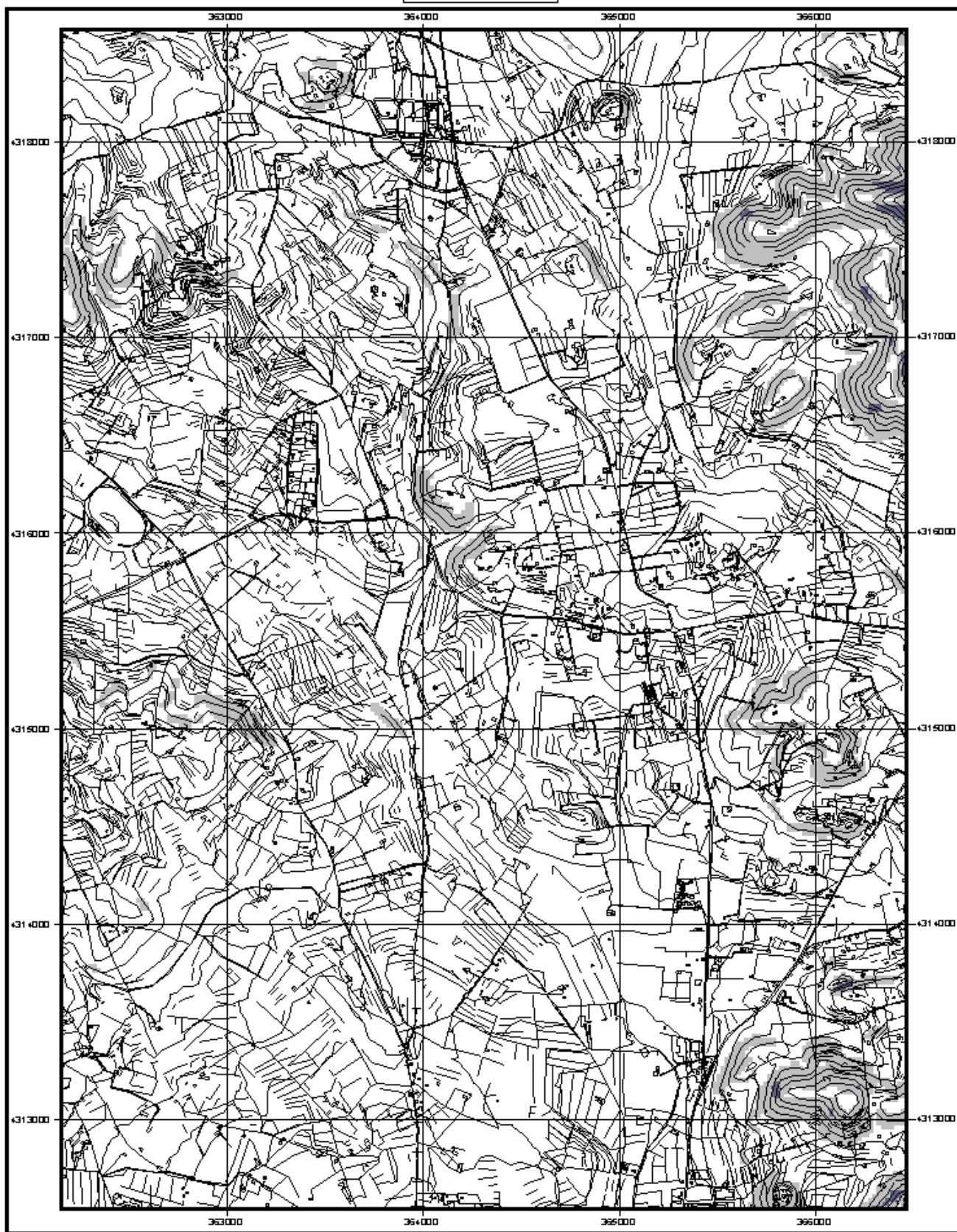
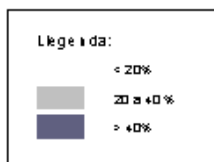
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



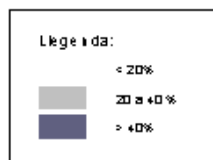
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



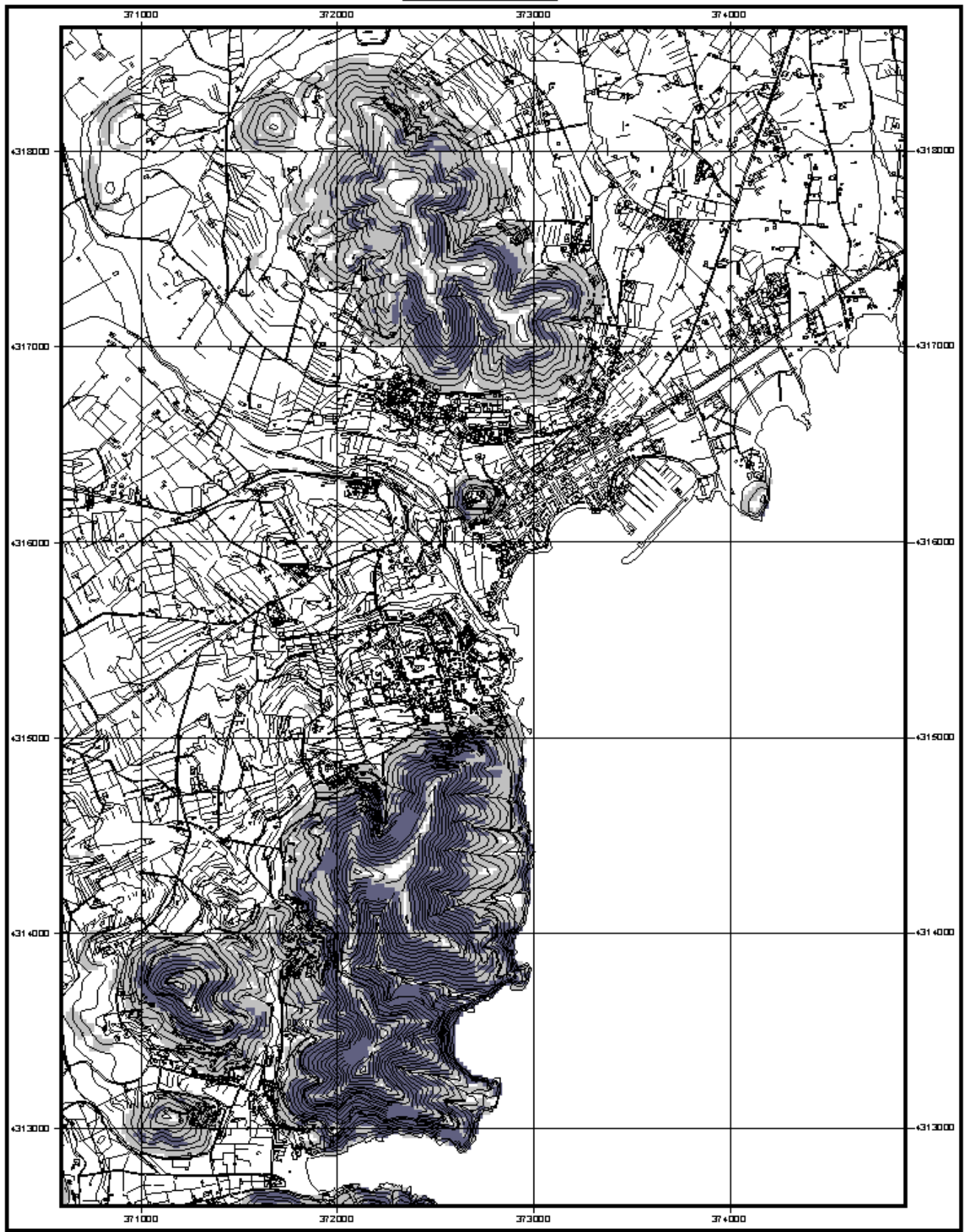
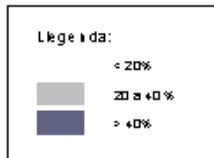
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



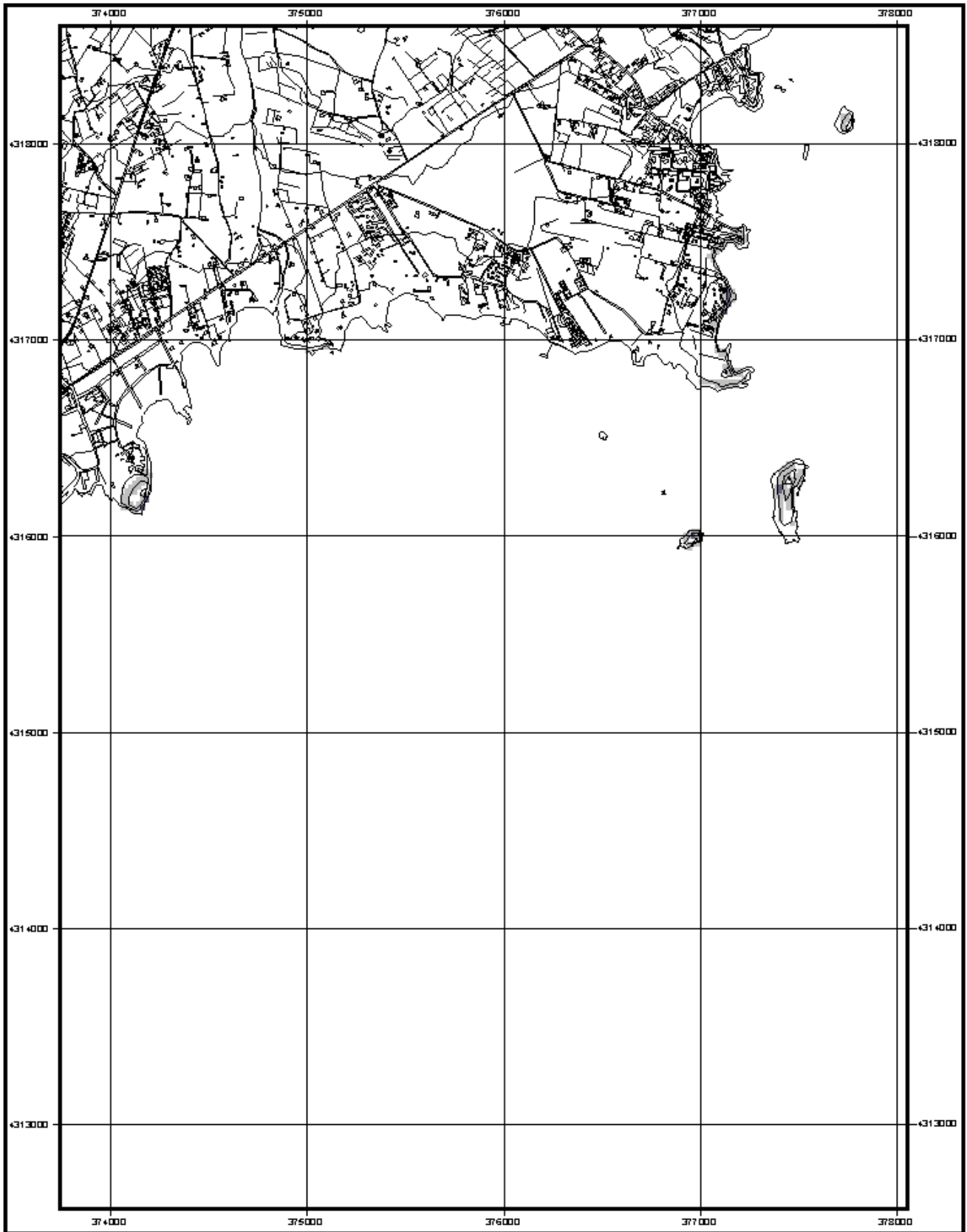
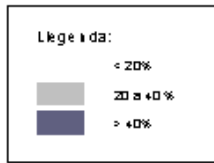
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



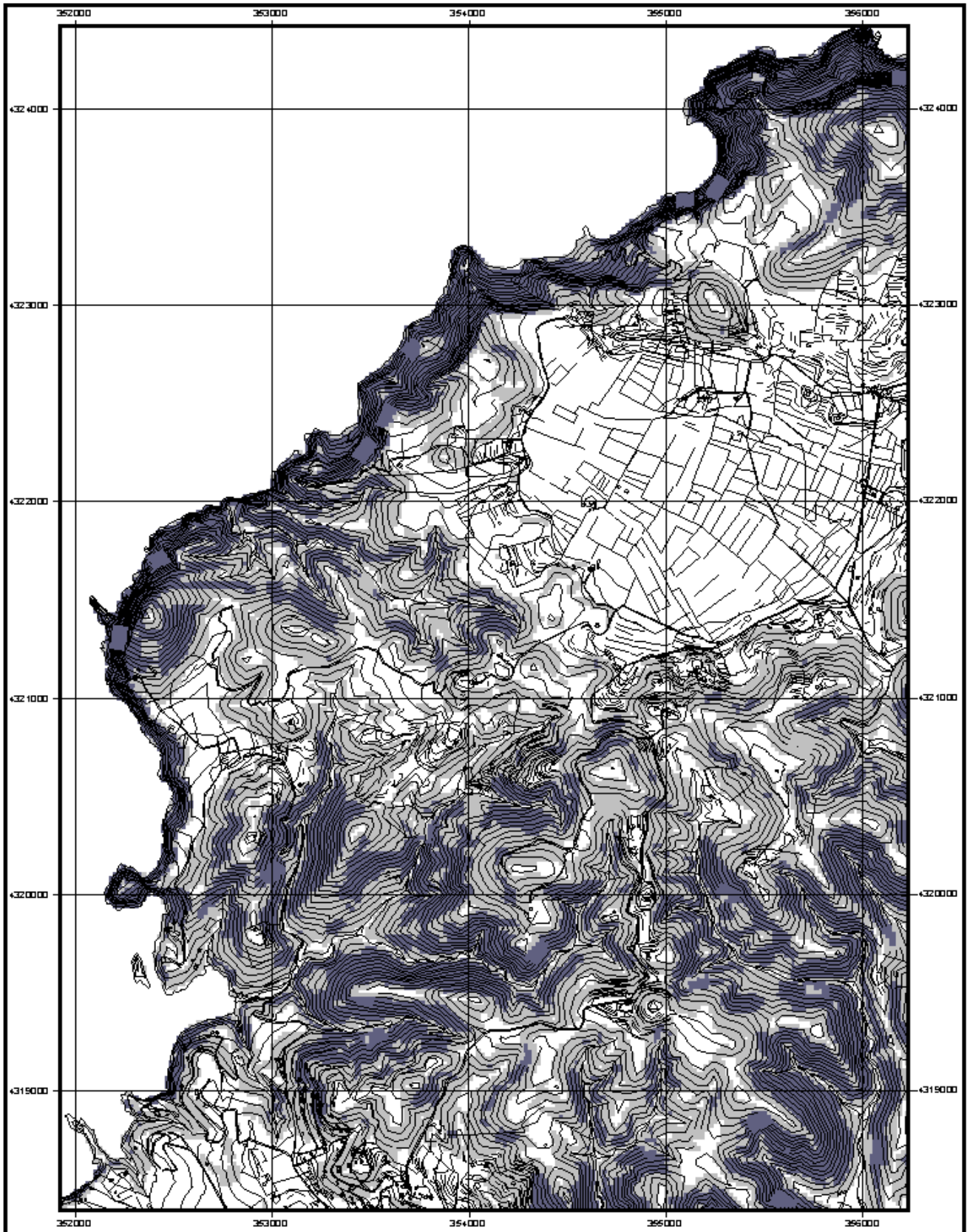
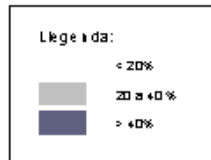
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



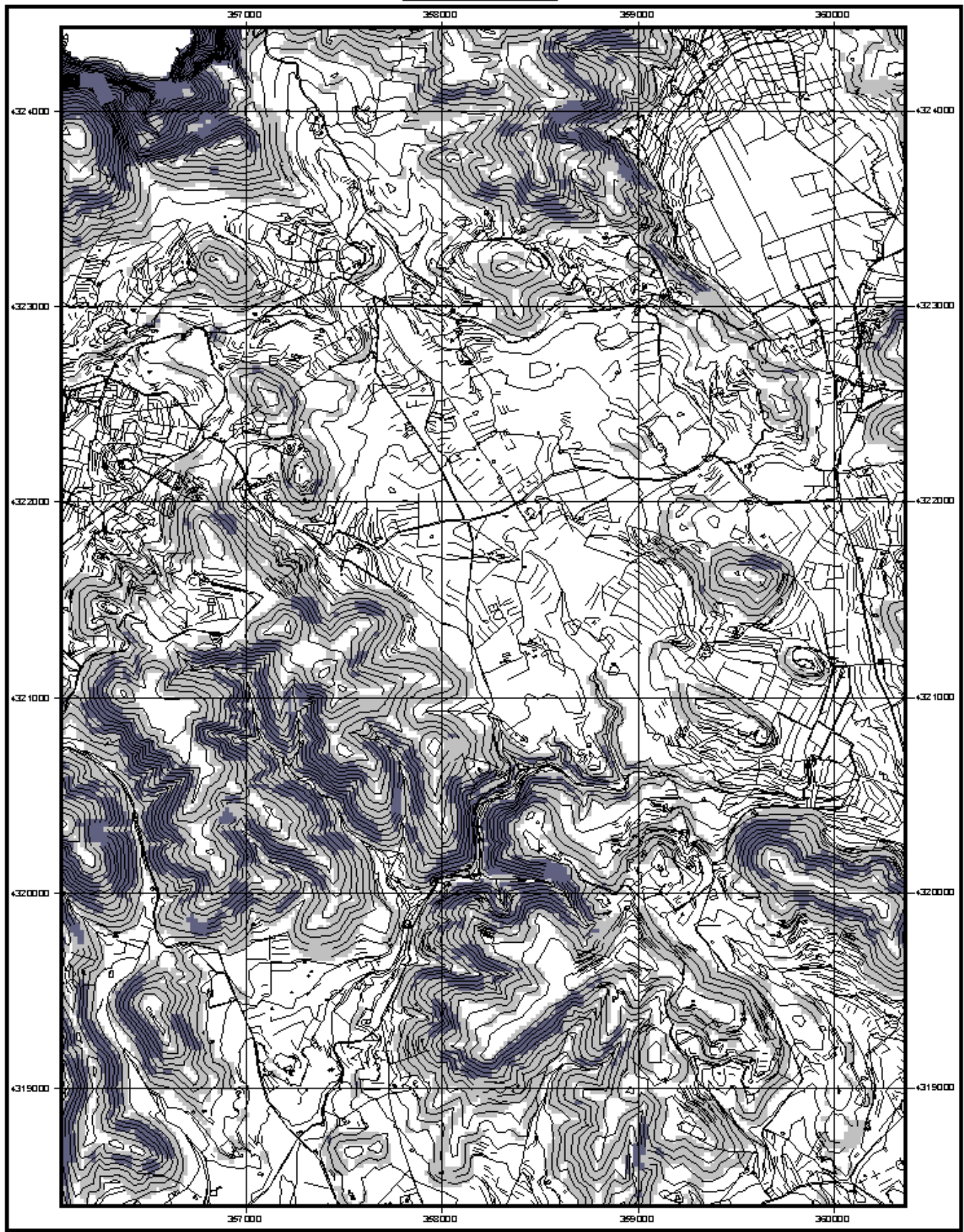
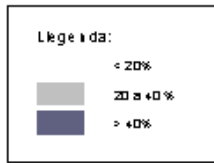
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



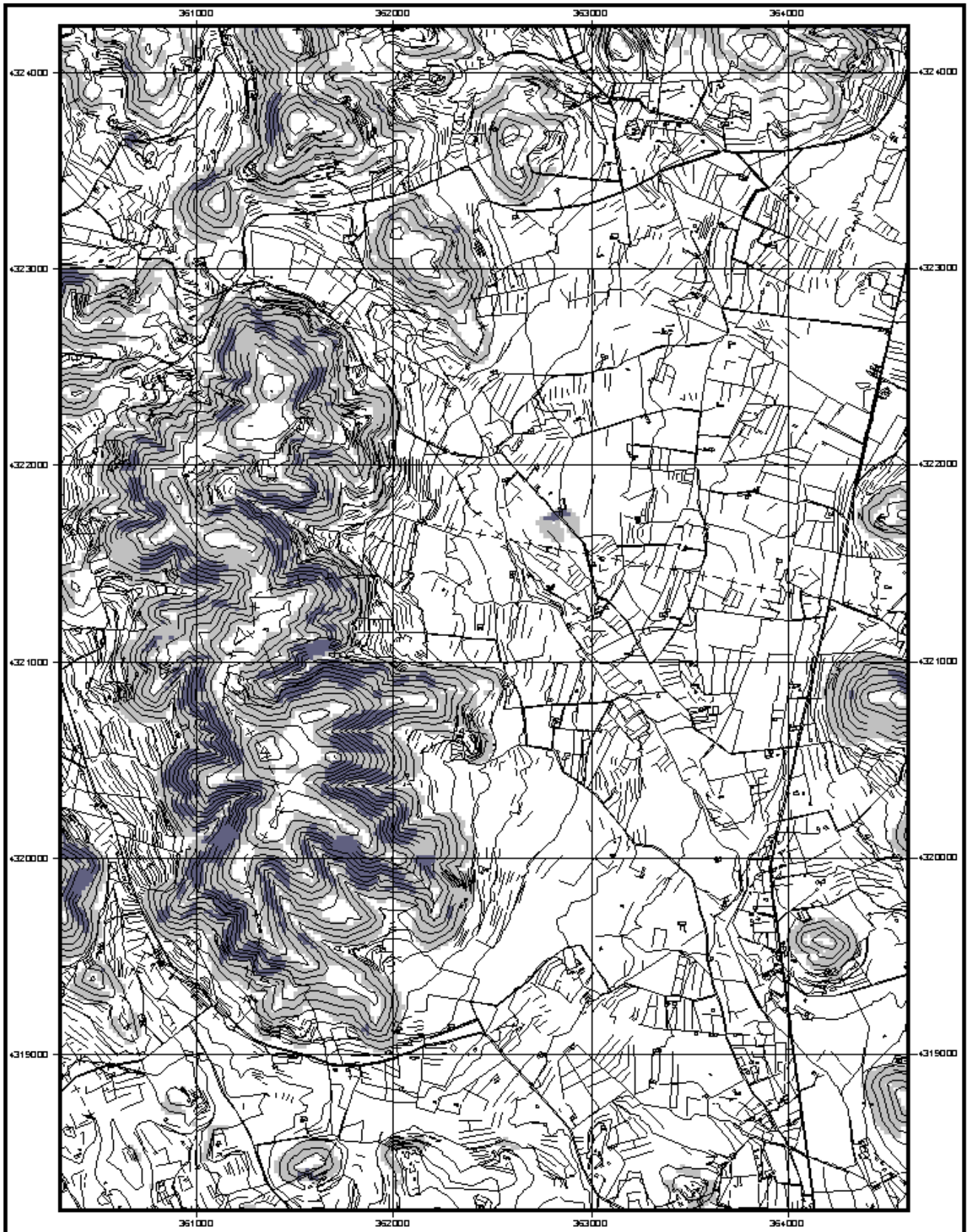
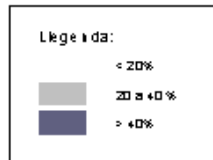
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

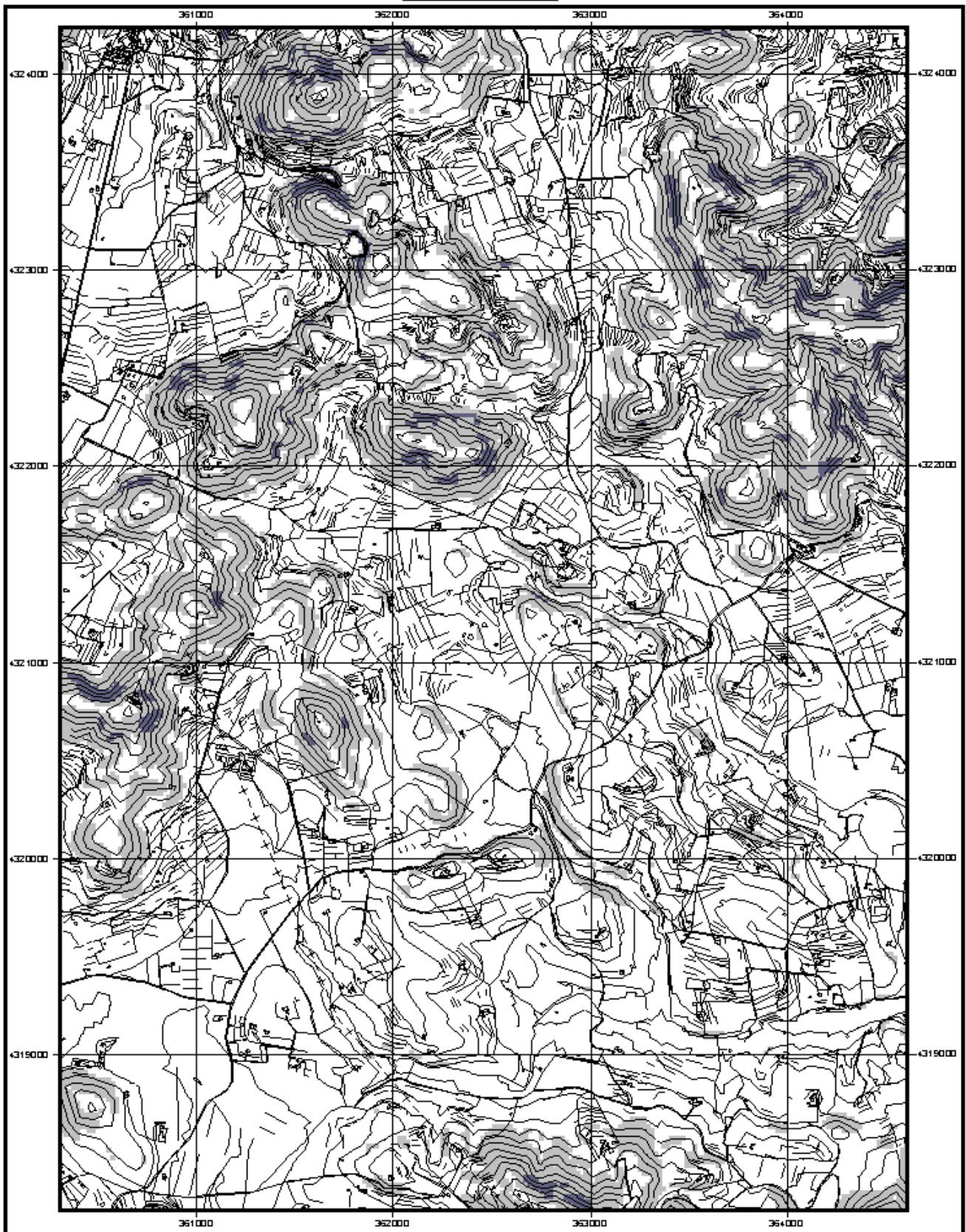
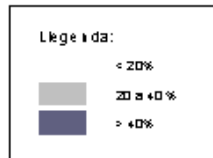
Escala 1:25.000



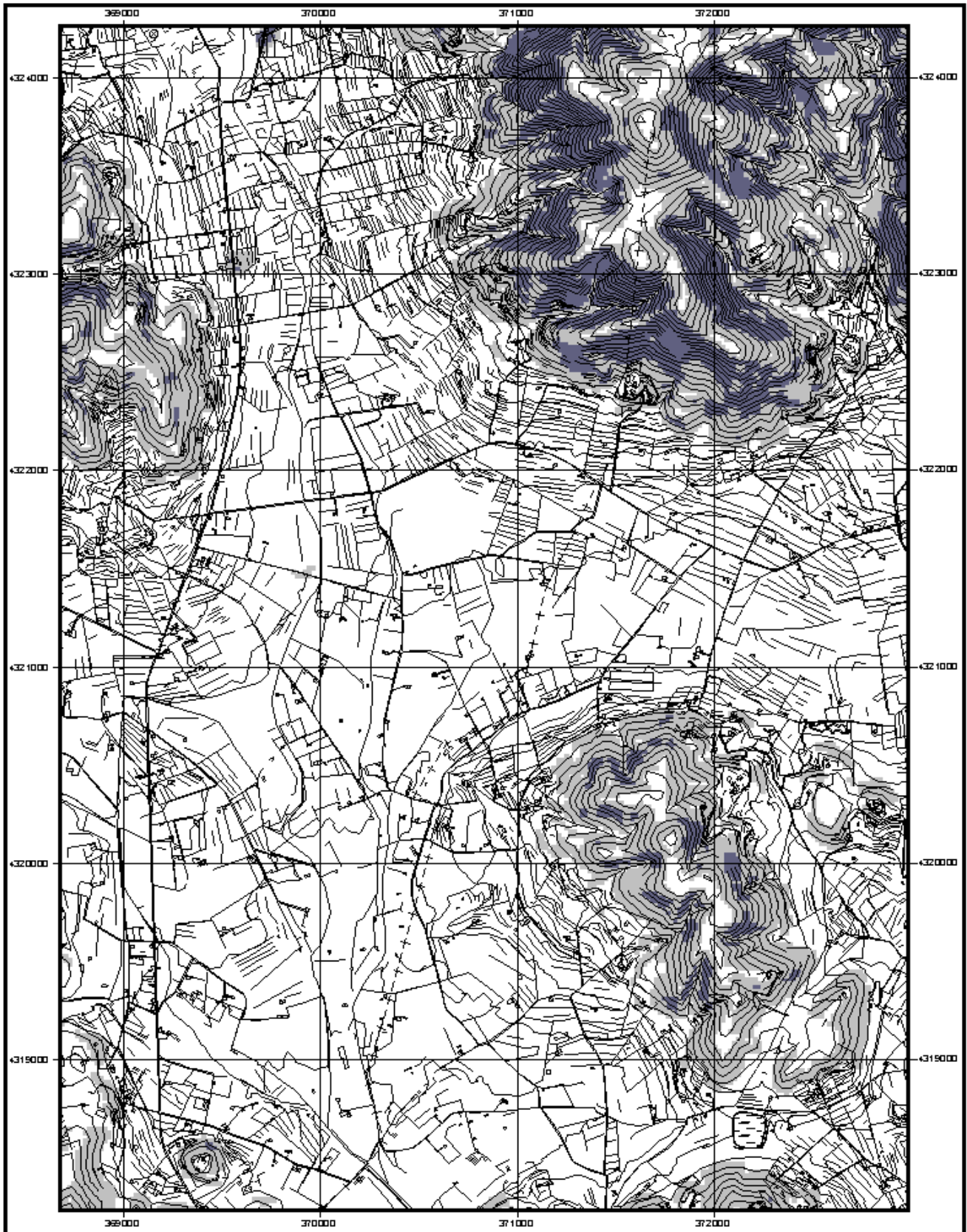
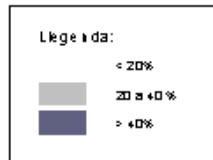
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



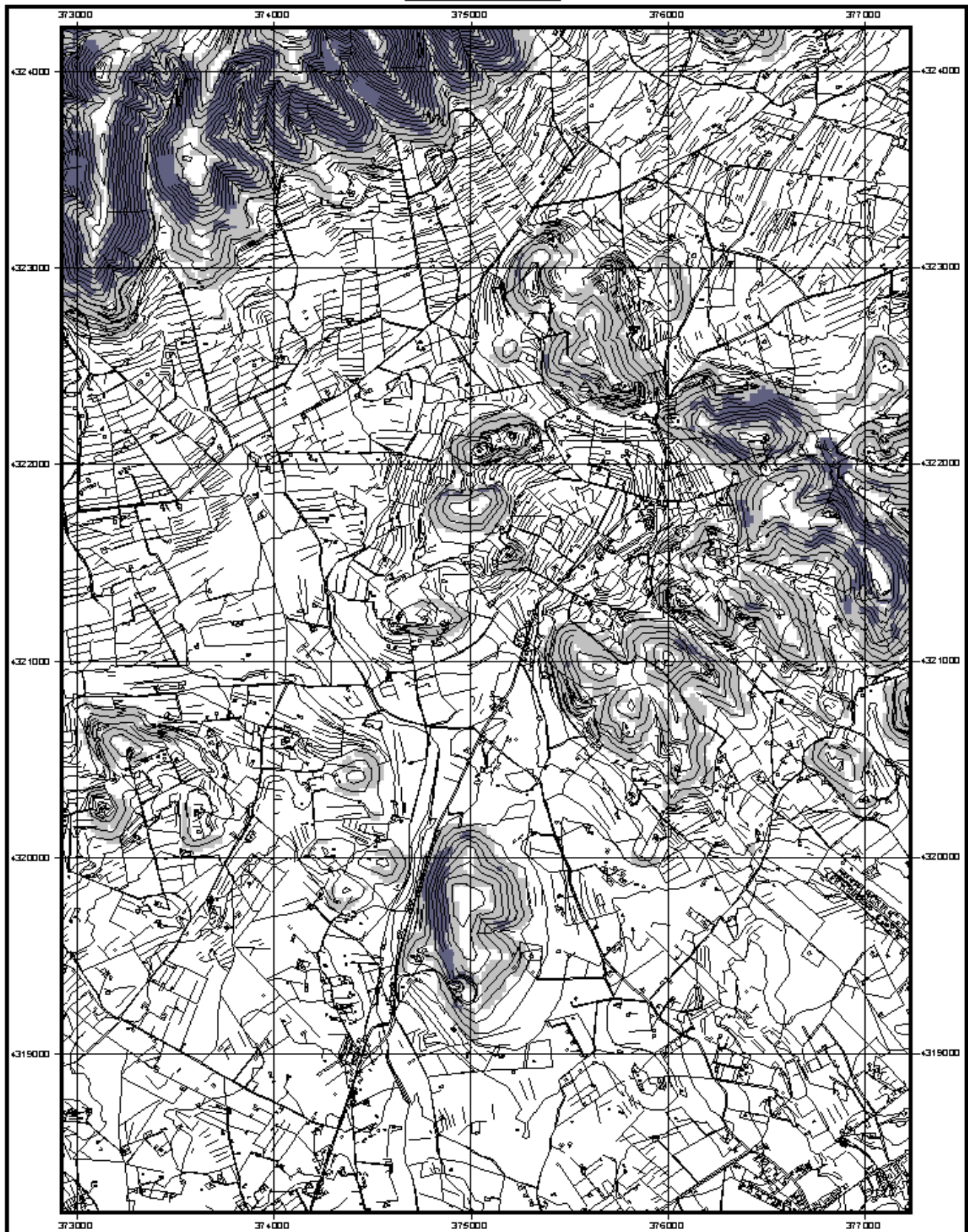
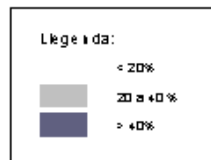
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



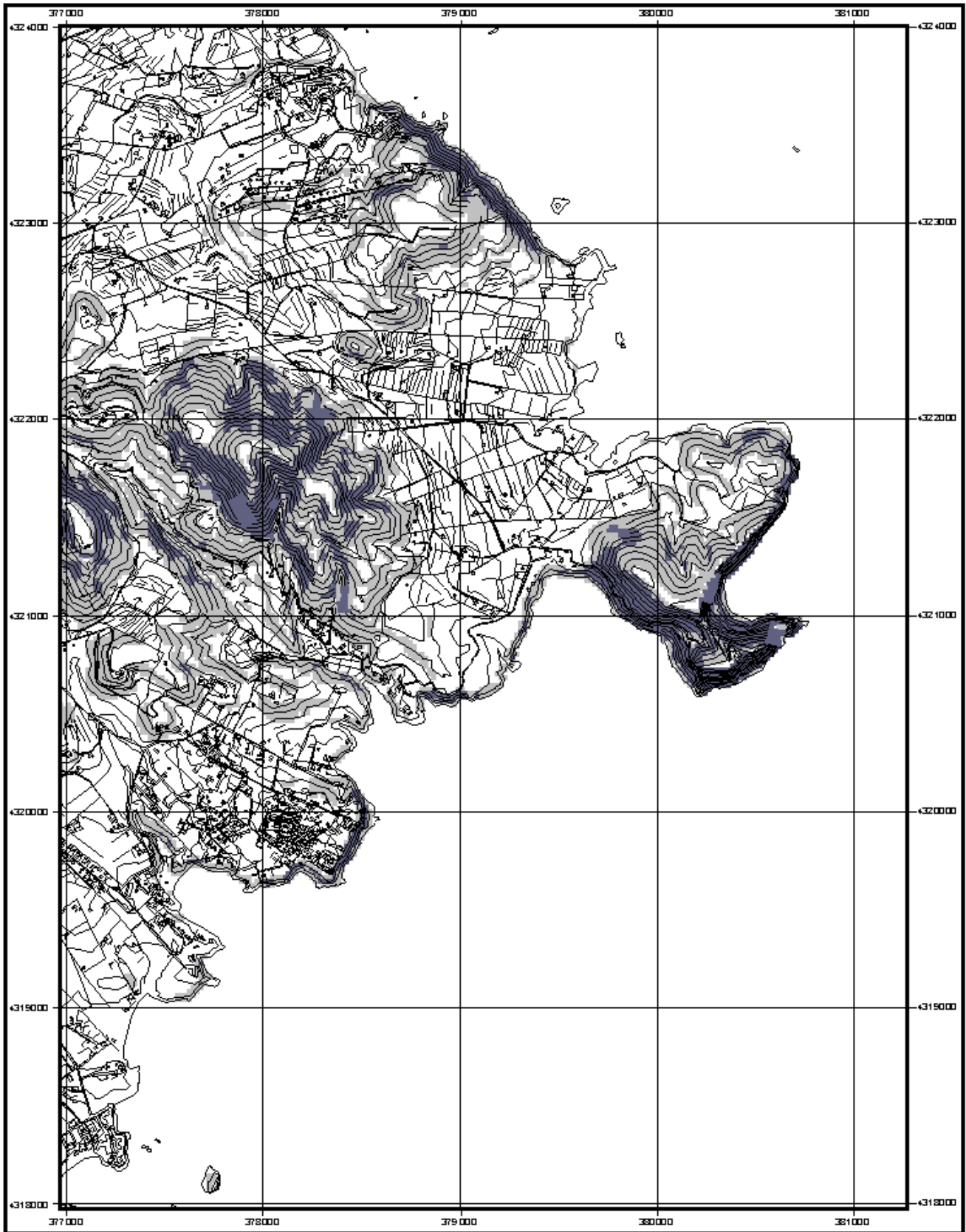
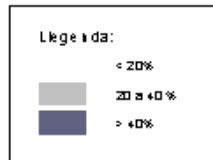
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



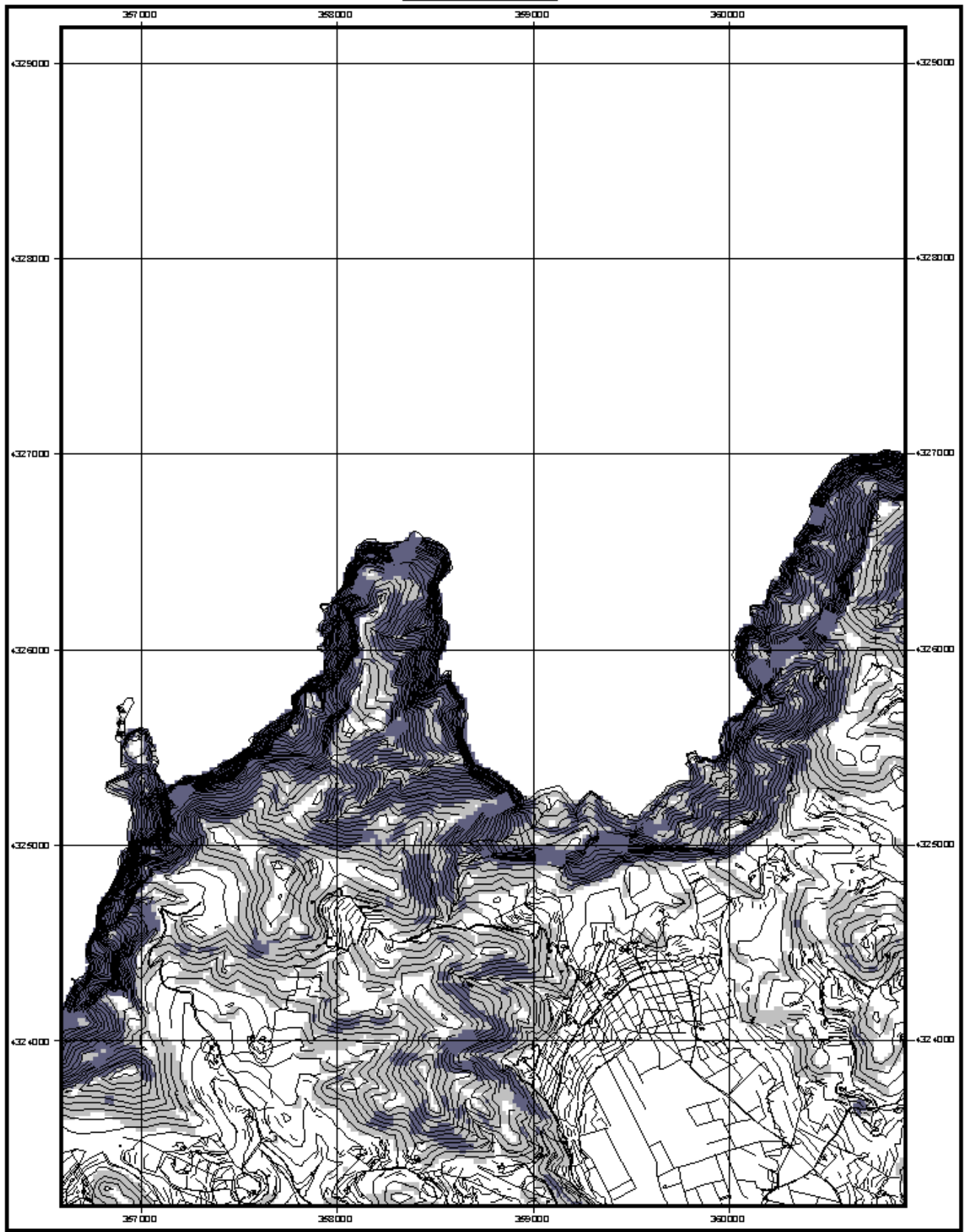
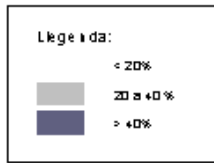
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



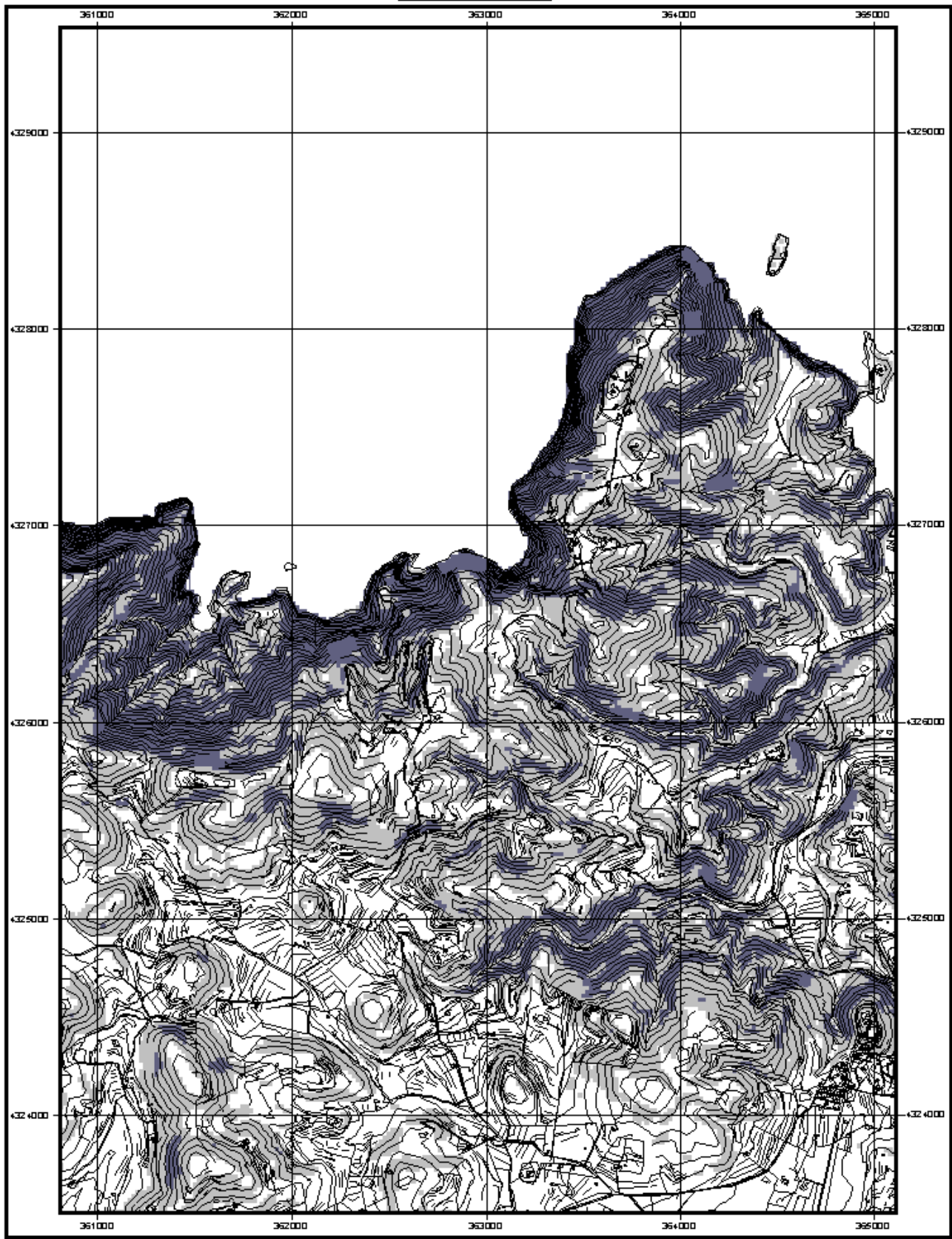
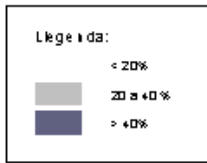
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

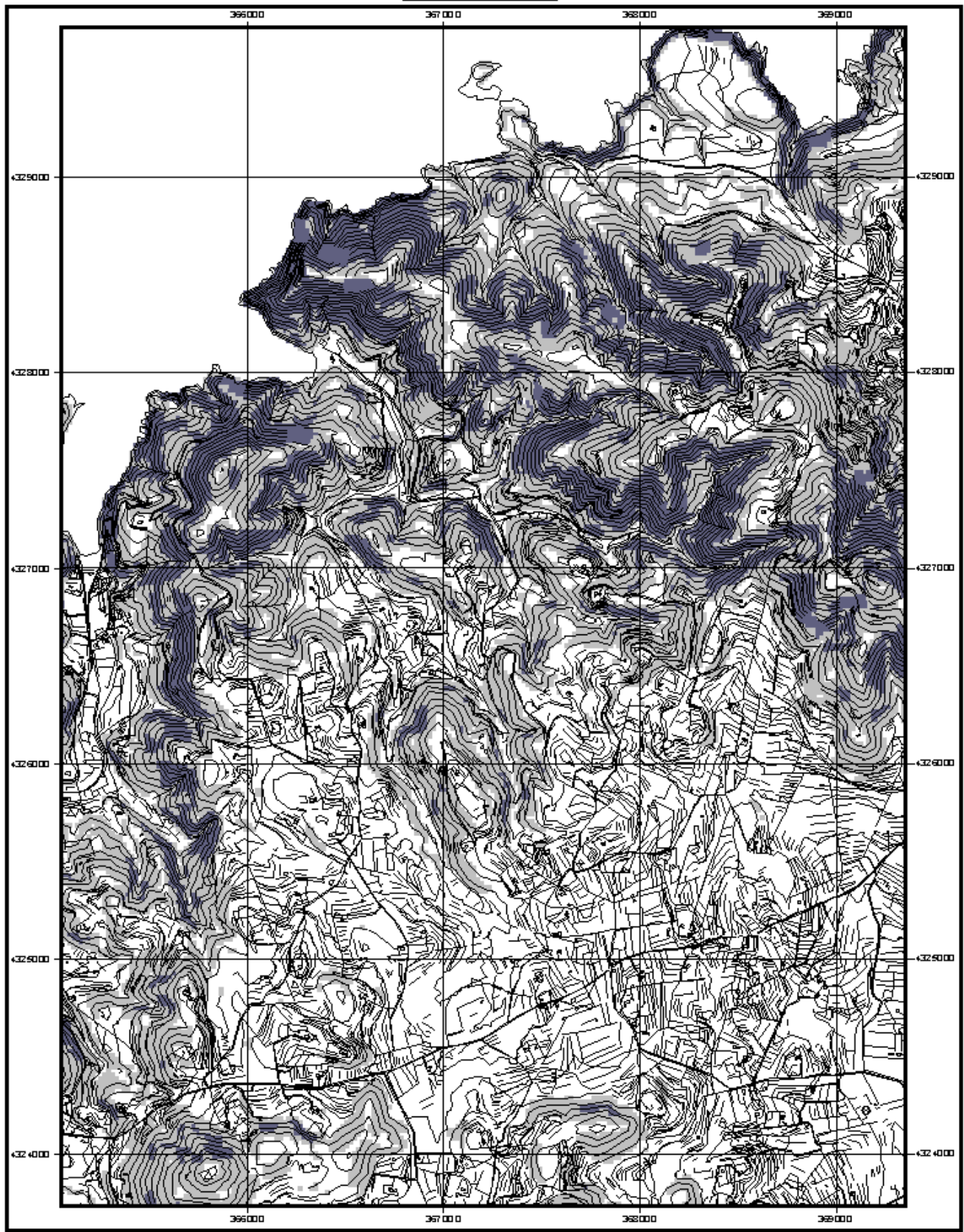
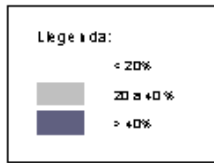
Escala 1:25.000



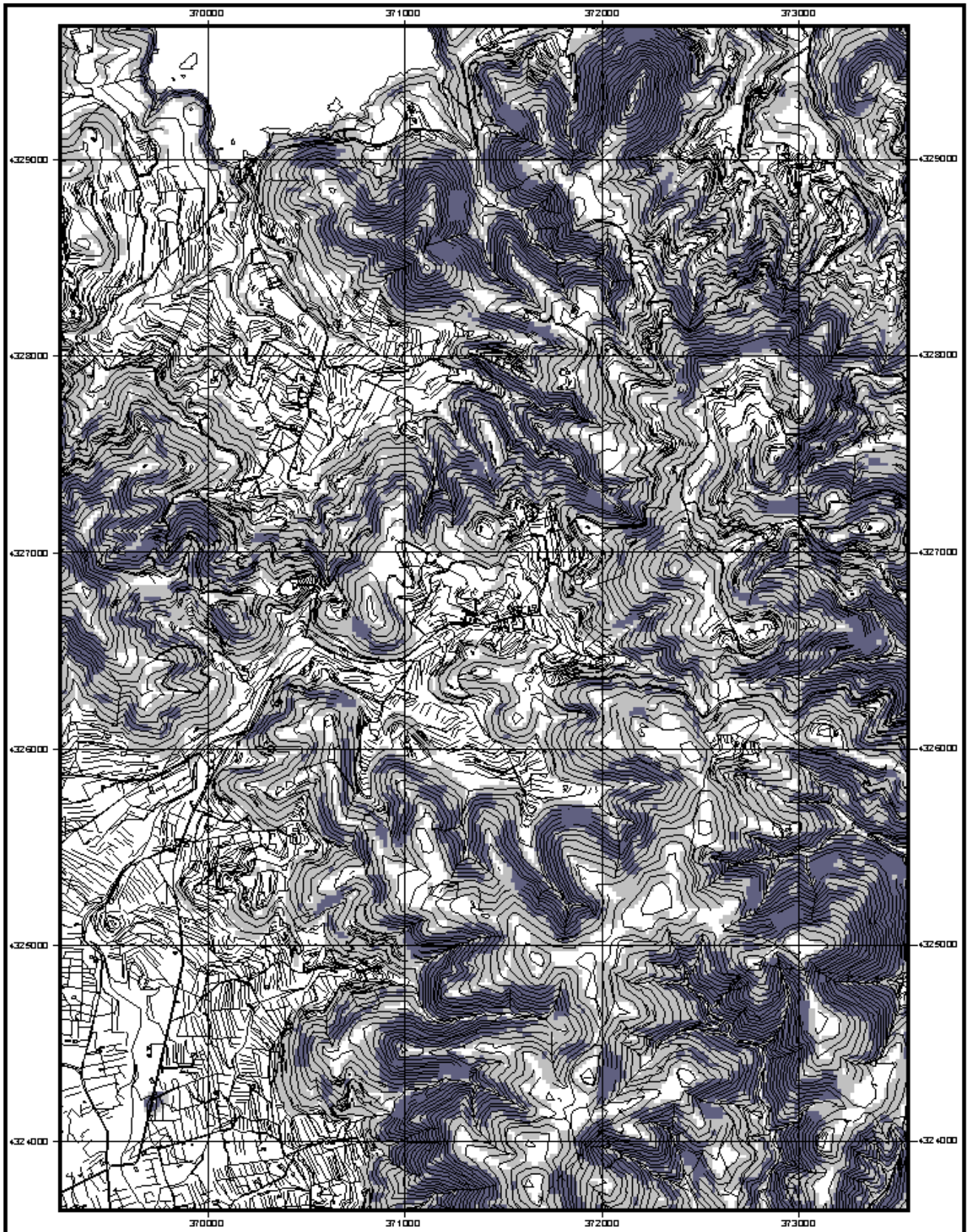
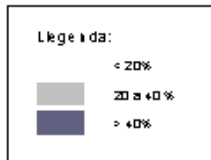
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



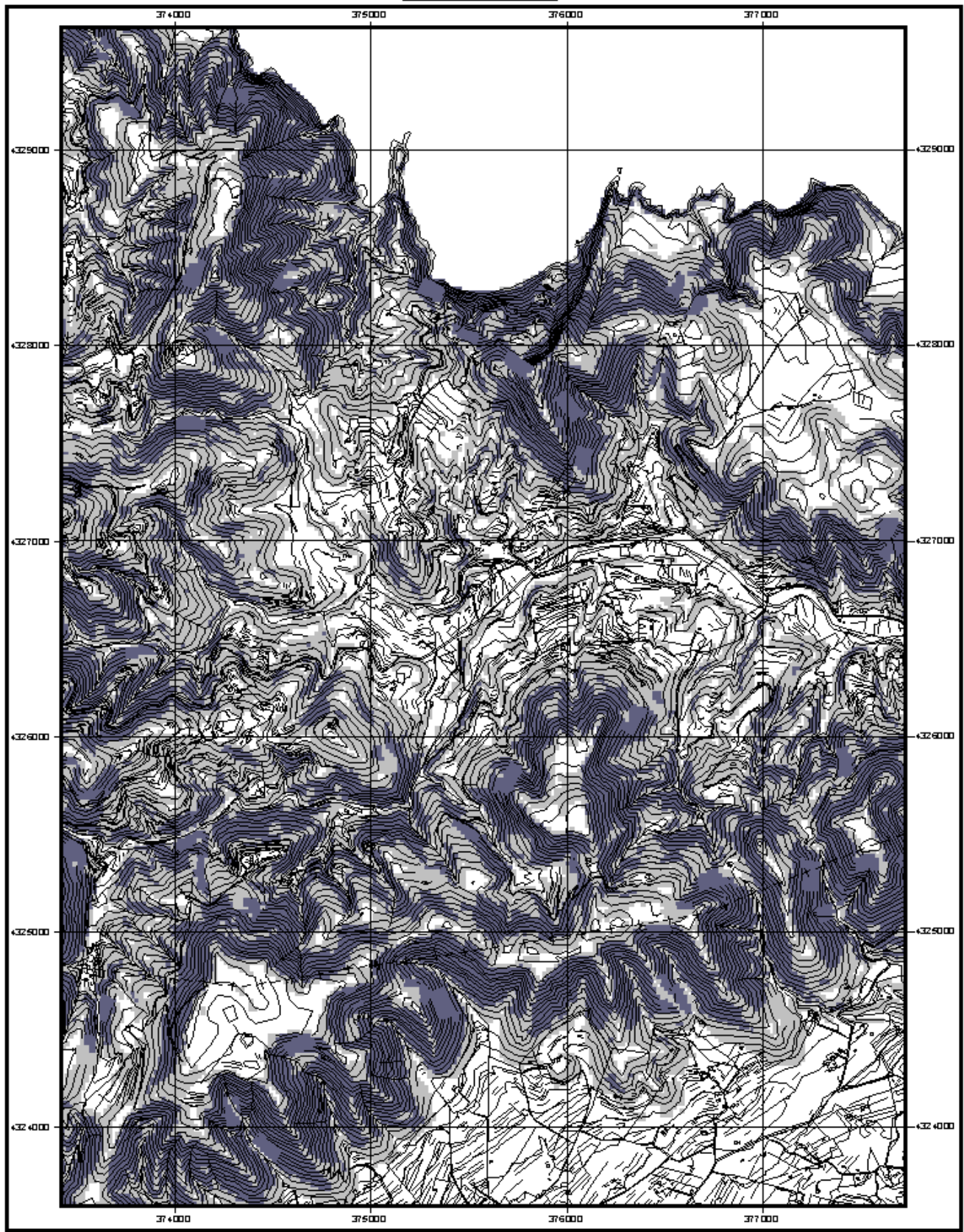
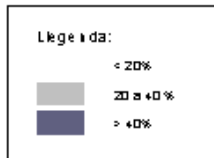
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



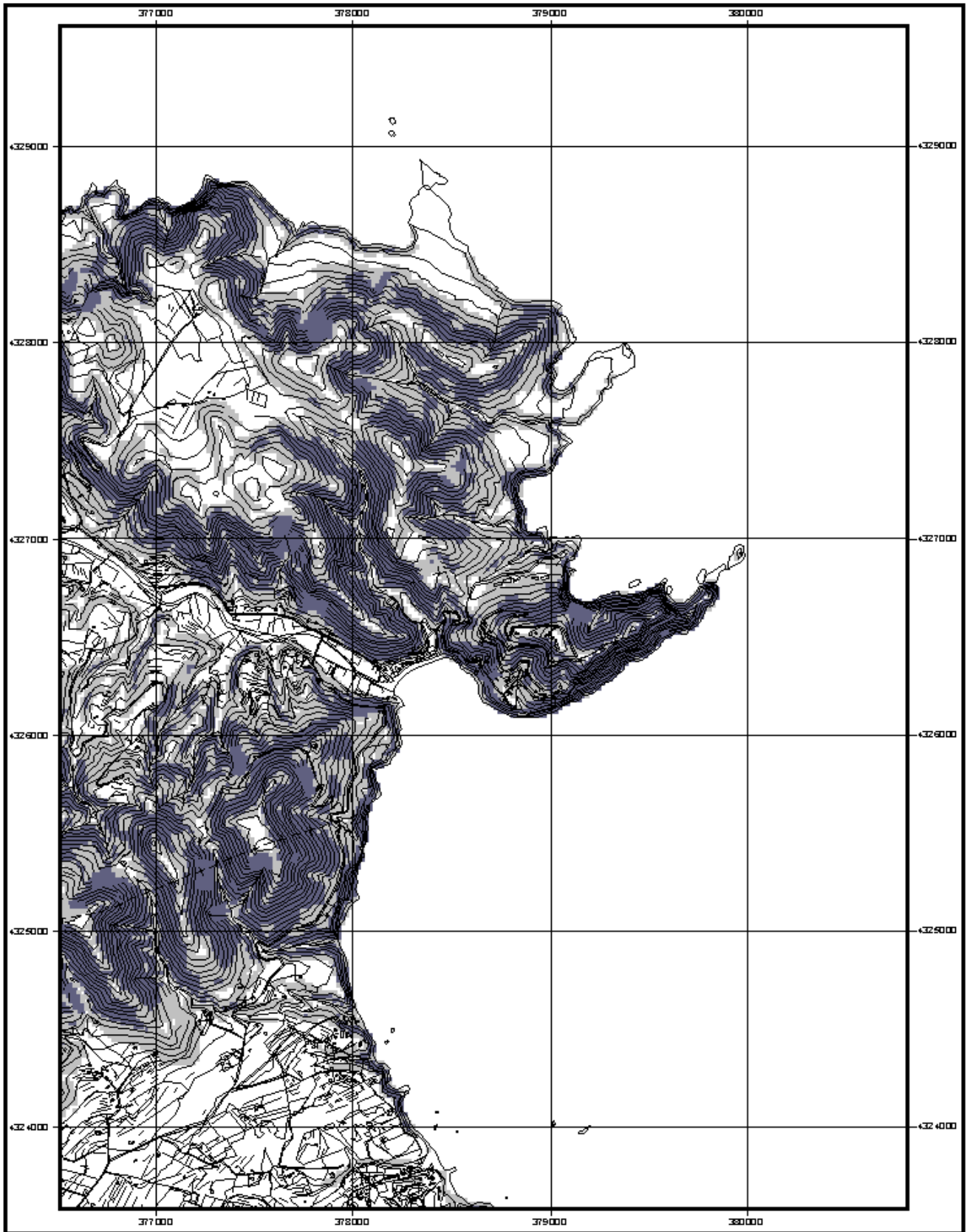
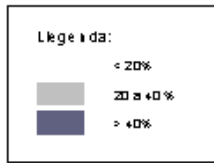
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



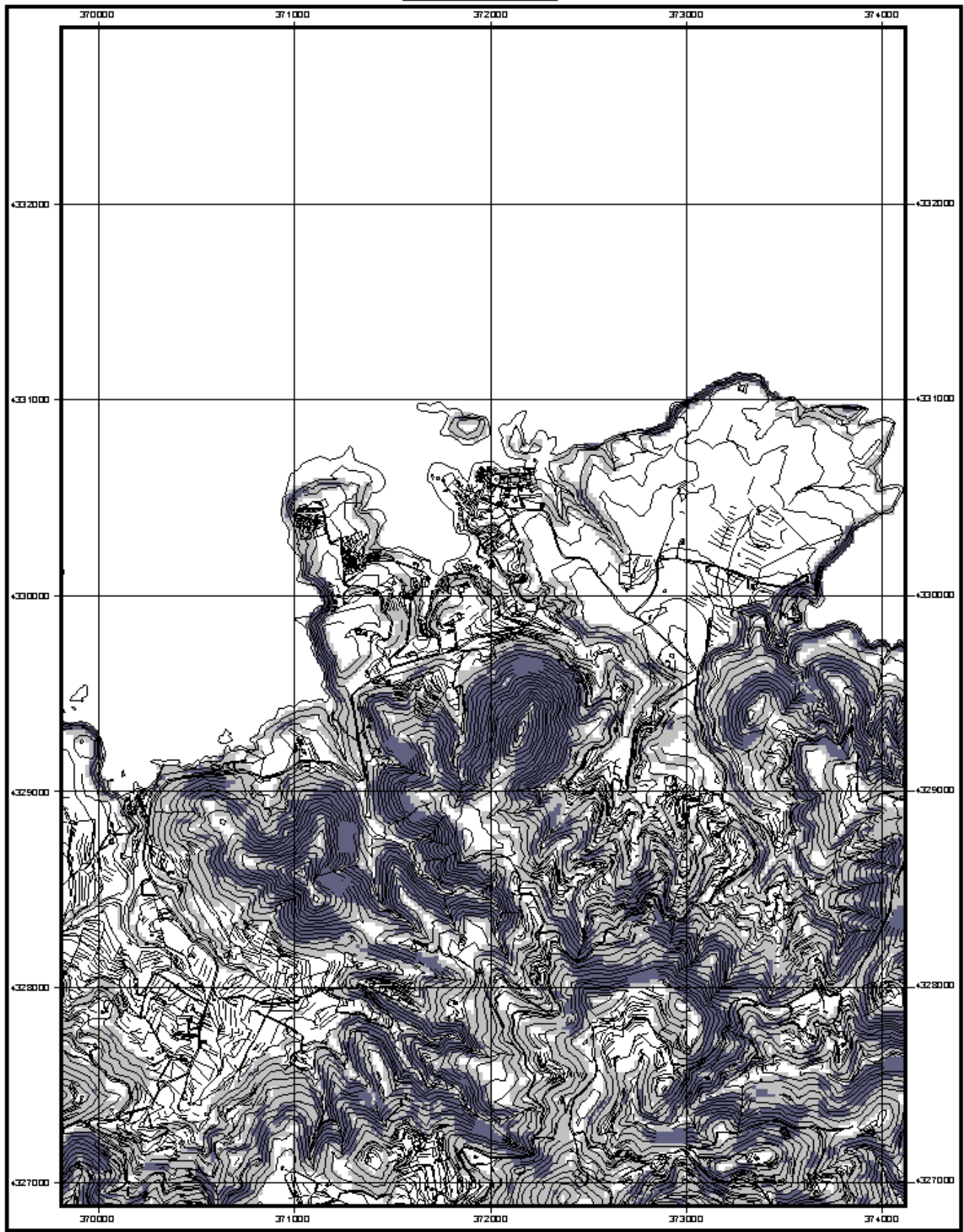
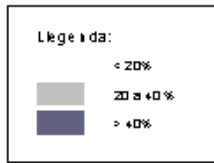
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



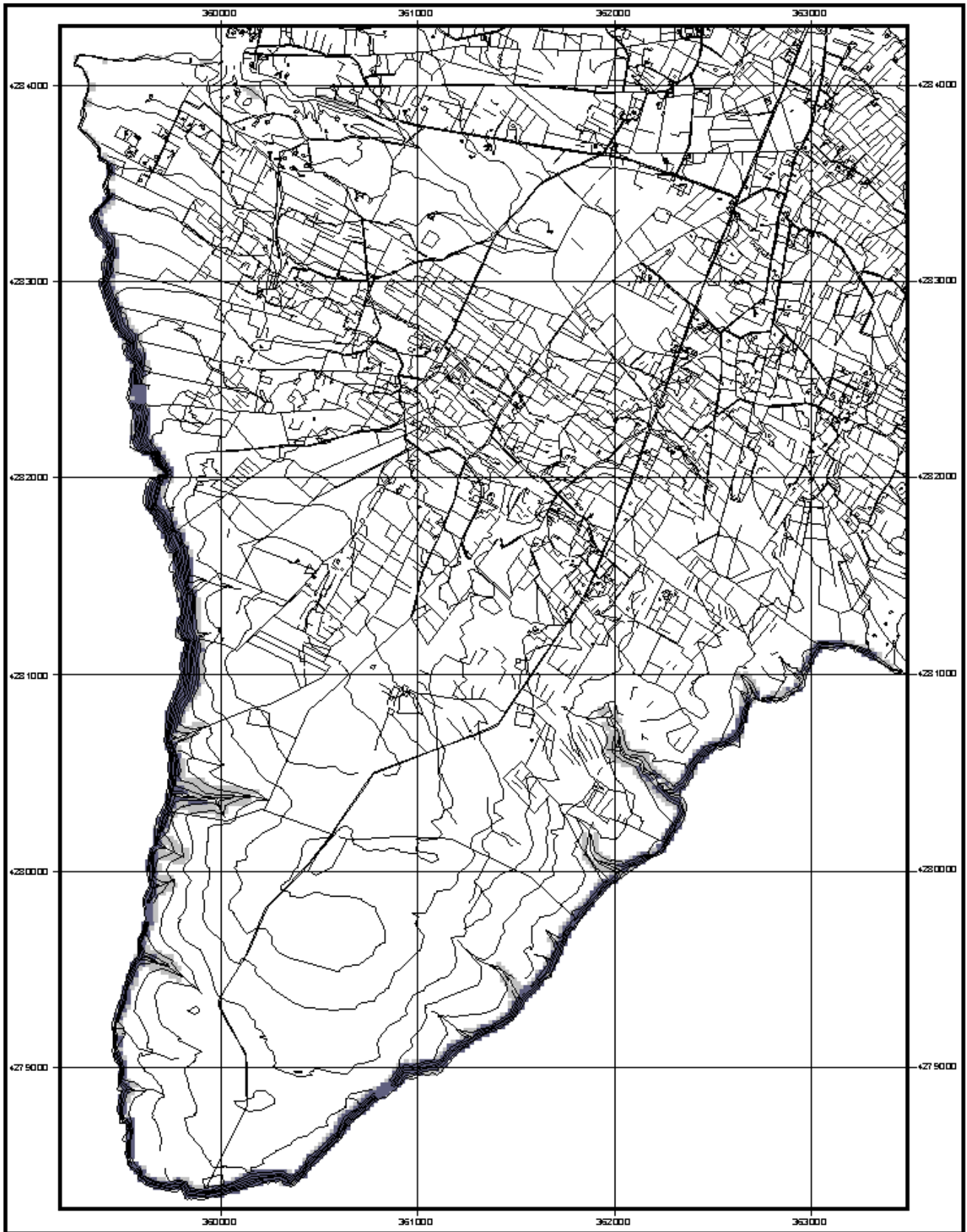
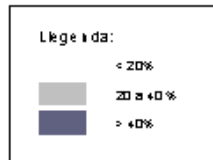
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000



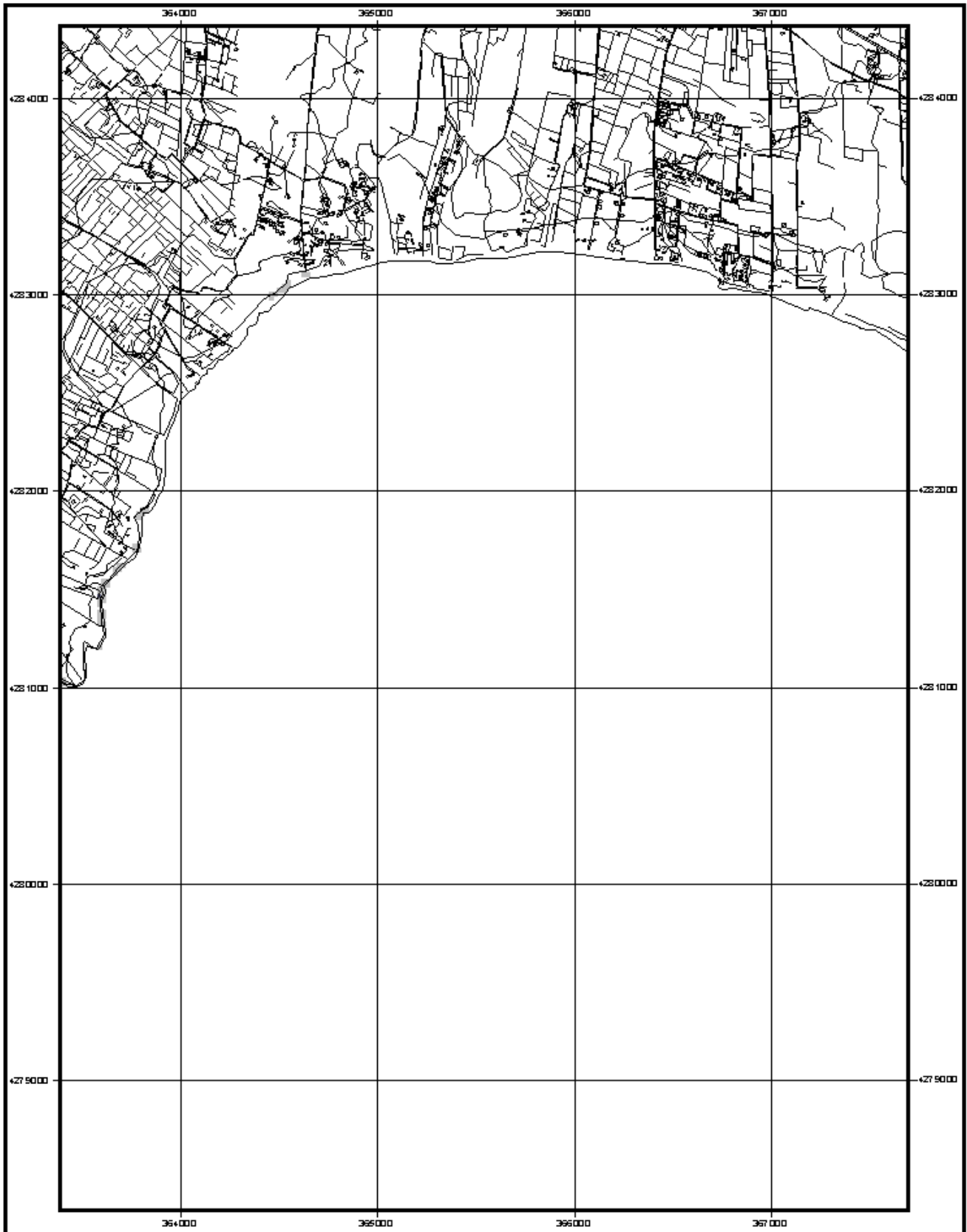
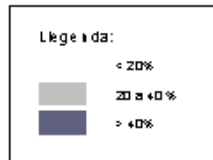
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



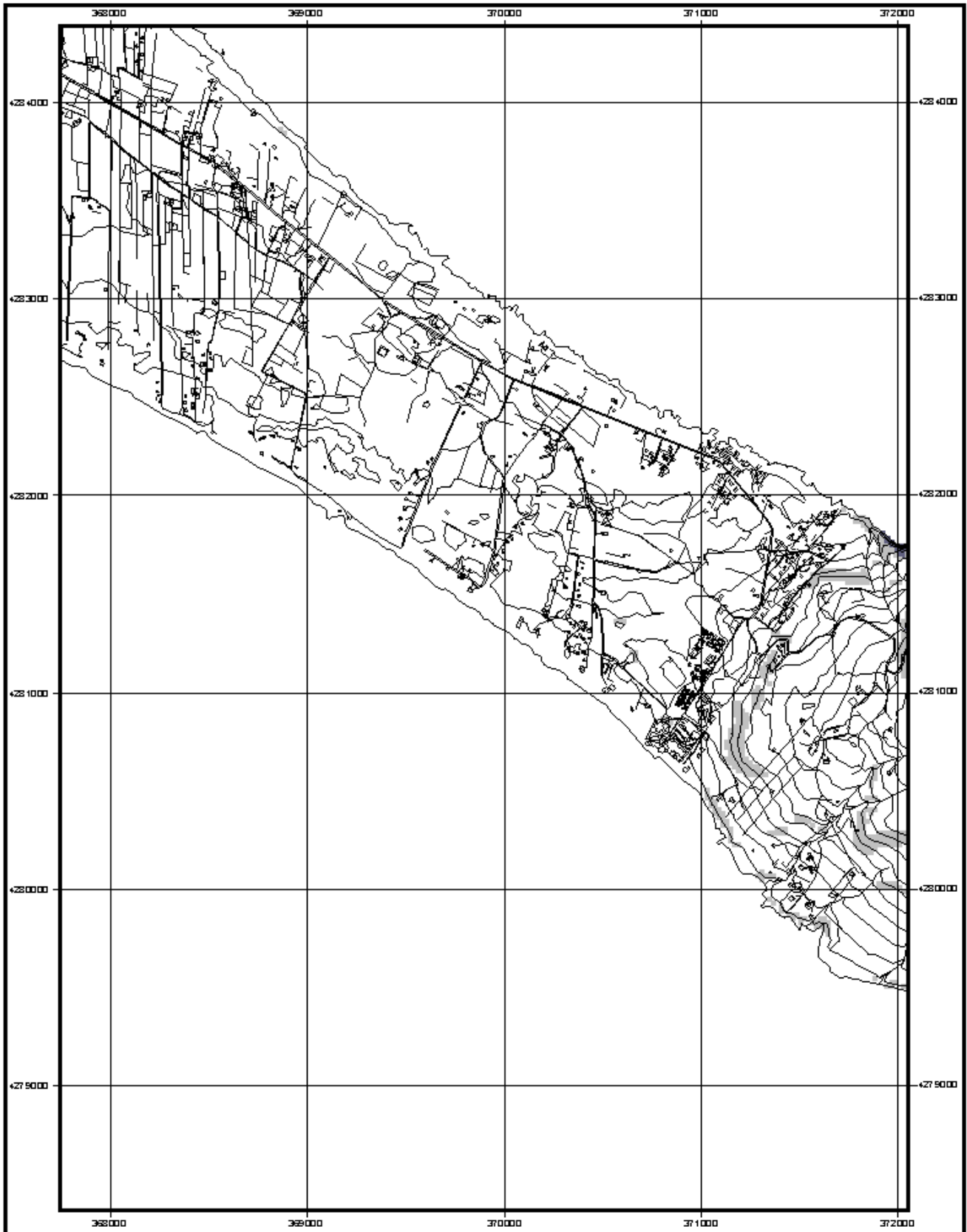
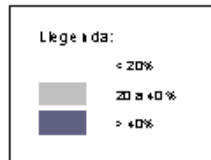
Norma Territorial Cautelar

Annex 6

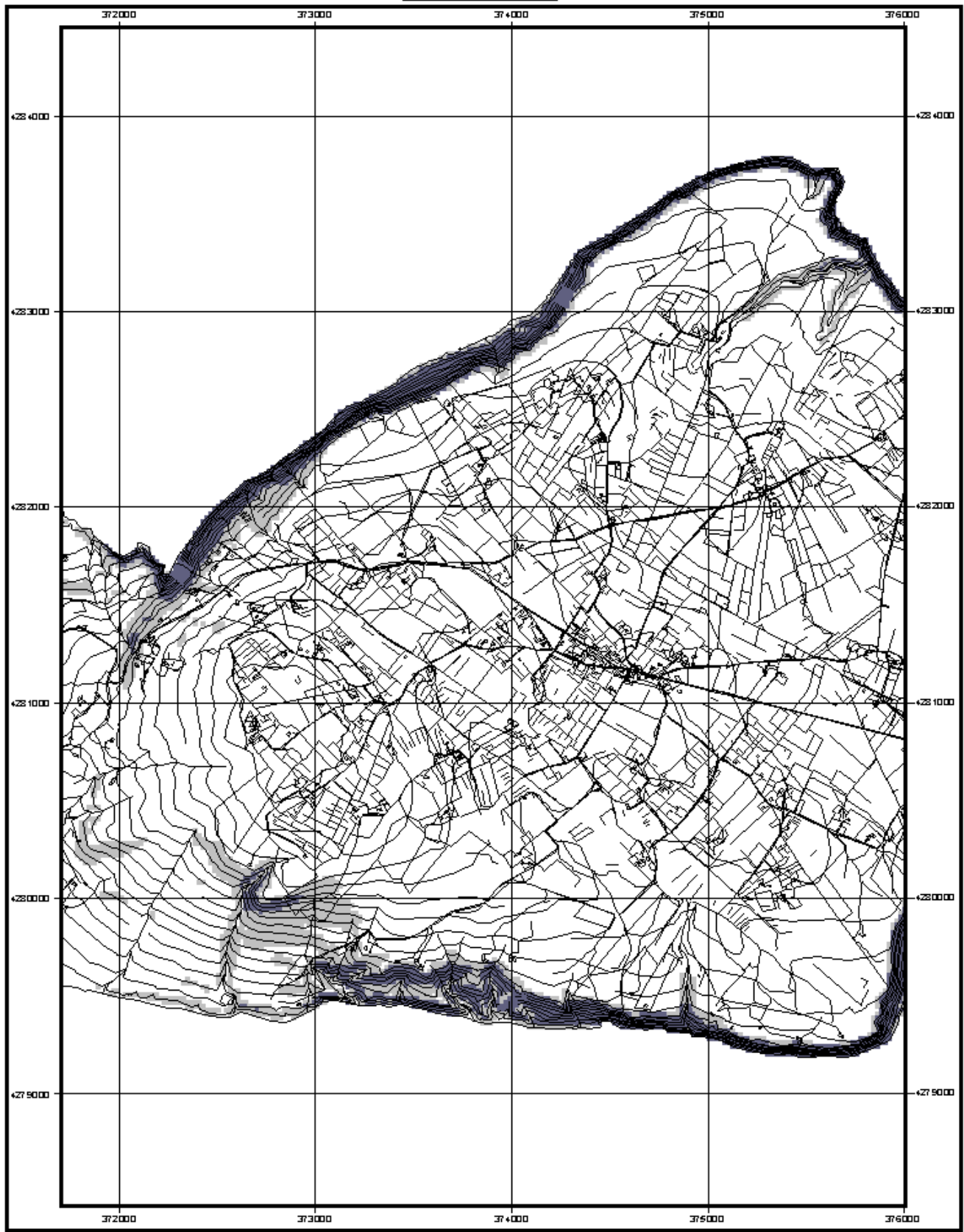
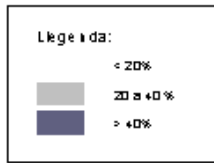
Escala 1:25.000



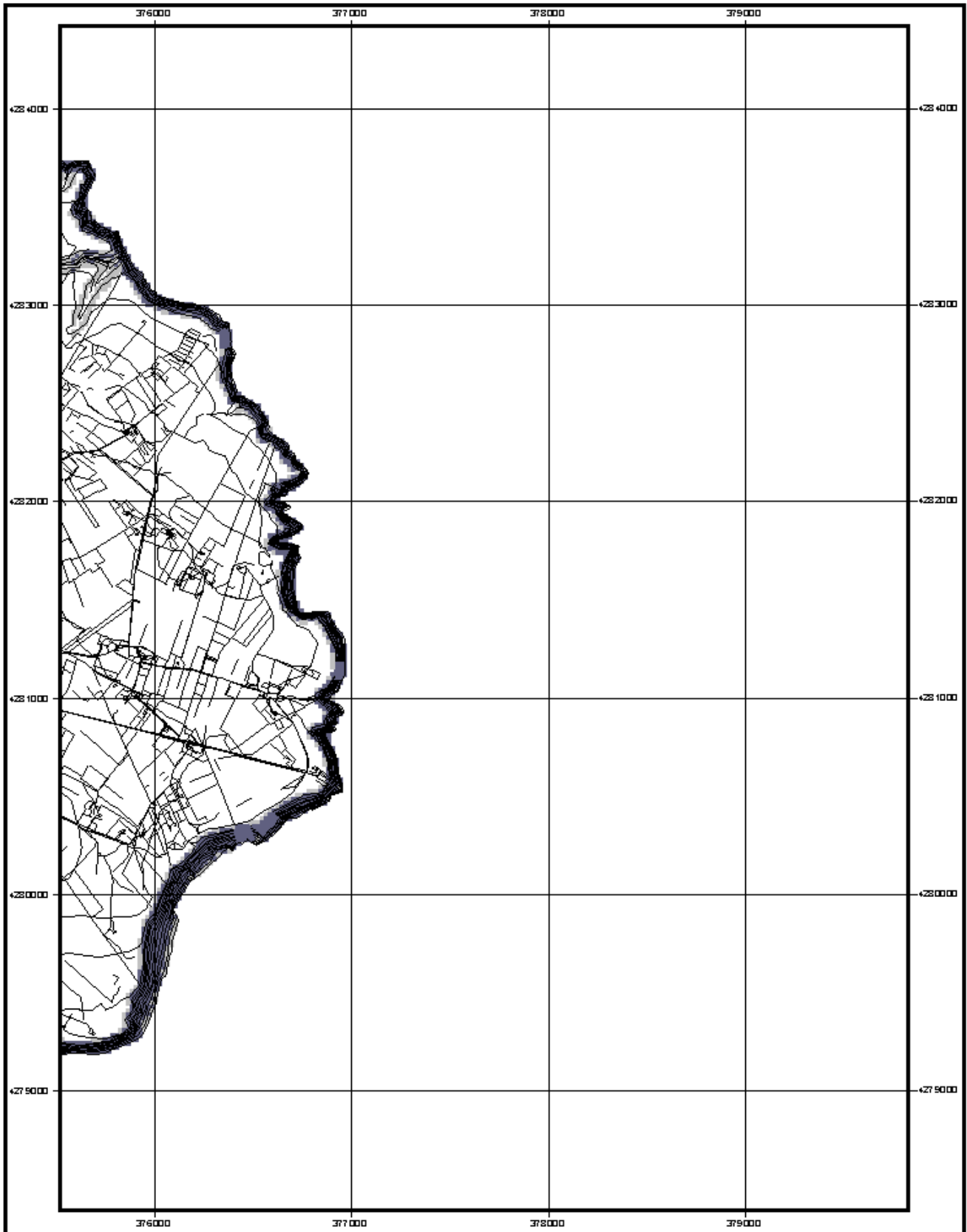
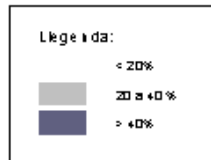
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



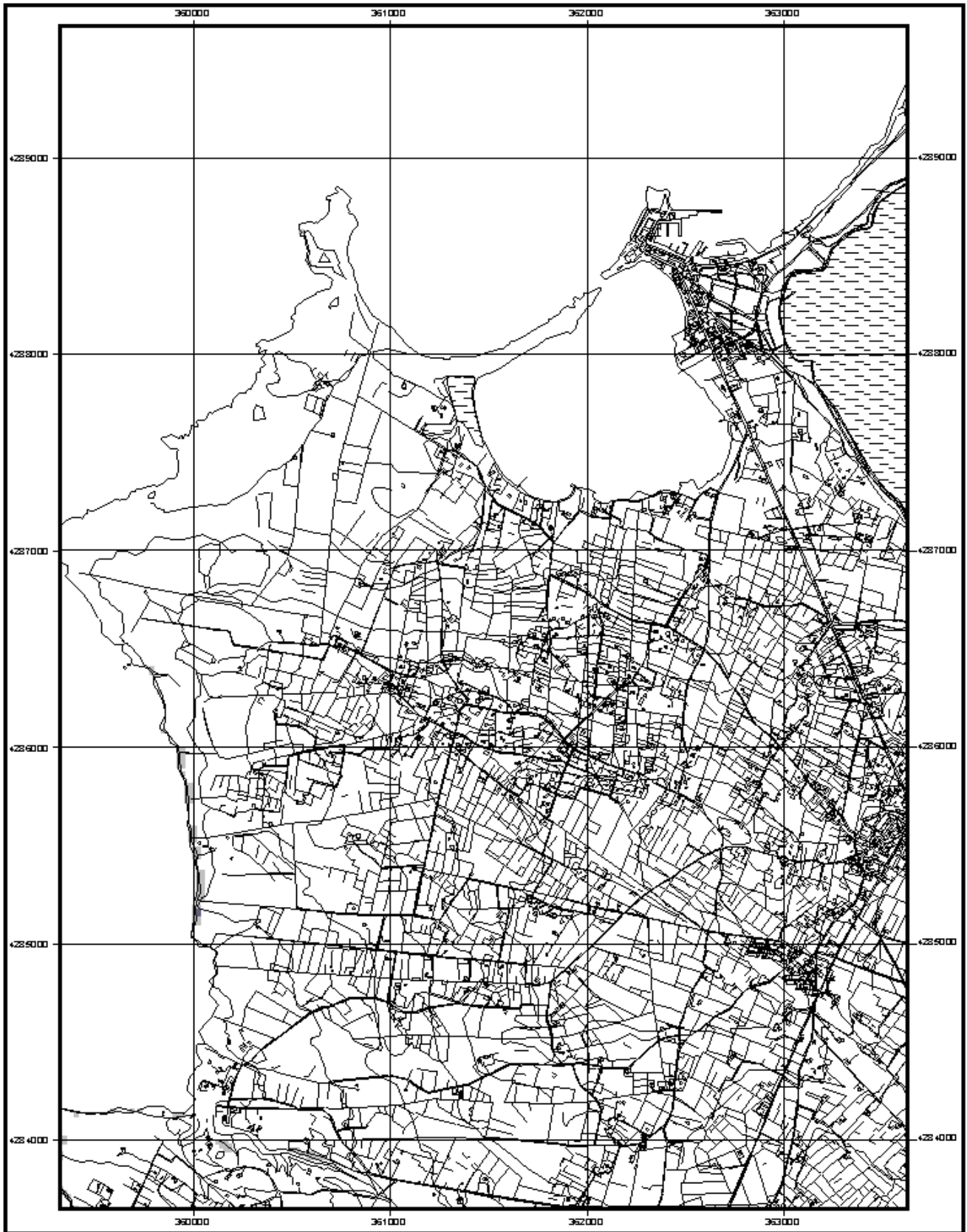
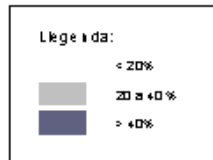
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



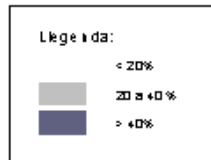
Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



Norma Territorial Cautelar
Annex 6
Escala 1:25.000



Norma Territorial Cautelar

Annex 6

Escala 1:25.000

