Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

16128 ***Publicació de l'acord del Ple del Consell Insular de Formentera de dia 26 de juliol de 2013, d'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 1 de les Normes subsidiàries (NNSS) de planejament del municipi de Formentera i publicació de tot el que es deriva d'aquesta modificació puntual***

Es fa públic l'acord adoptat pel Ple del Consell Insular de Formentera, en la sessió ordinària de data 26 de juliol de 2013, on es va resoldre el següent:

"3.1.1.- Proposta d'aprovació definitiva de la Modificació Puntual N.1 de les NNSS-2010.

Sotmès a votació dels 12 membres presents de la corporació (d'un total de 13), s'adopta, per més de la majoria absoluta (això és pel vot a favor dels 6 representants del grup polític GxF i dels 2 representants del grup polític PSOE, això és de l'equip de Govern); amb l'abstenció dels 2 representants del grup polític PP i el vot en contra dels 2 representants del grup polític GUIF, el següent

ACORD:

PRIMER.- Aprovar definitivament la modificació puntual núm. 1 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Formentera, el text refós de les quals s'adjunta com annex al present acord, conformement amb el que estableix l'article 10.1 apartat *g* de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, en connexió amb l'article 1.1 i article 3.2 de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori, article 22.2 apartat *c* de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i article 151.4 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, que incorpora els resultats dels tràmits d'informació pública i participació i informes d'altres administracions, d'acord amb l'informe favorable de la Comissió de Coordinació de Política Territorial, tot acceptant o rebutjant les al·legacions efectuades tal i com es desprèn de la memòria de participació, que obra a l'expedient, i del text refós de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Formentera. La documentació va annexada, com a Text refós.

SEGON.- Facultar els Serveis Tècnics del Consell insular de Formentera, per tal que procedeixin a la correcció d'errors de caràcter material detectats en els documents integrants de la modificació núm. 1 de les NNSS de Formentera i encomanar als serveis de normalització lingüística del Consell la traducció del tràmit ambiental, de la memòria justificativa de la modificació núm. 1 de les NNSS de Formentera, i del text refós de les normes urbanístiques i de l'ordenació a la llengua catalana abans de la seva publicació íntegra al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

TERCER.- Disposar la publicació íntegra del present acord d'aprovació definitiva i del text refós de les determinacions normatives (gràfiques i escrites) de les NNSS de Formentera en el BOIB, complimentada tant en llengua catalana com en llengua castellana. Considerar, en qualsevol cas, que en tot allò no modificat, segueixen vigents les NNSS aprovades pel Ple en data 30 de setembre de 2010 (objecte de publicació al BOIB núm. 155, extraordinari, de 27 d'octubre de 2010), inclosos els Catàlegs de Patrimoni Històric i la documentació ambiental adjunta.

QUART.- Disposar que sigui comunicada la resposta donada a les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública i participació, mitjançant notificació individual als al·legants (quan sigui possible per existir-hi dades efectives de contacte), tot això sense perjudici de la publicació al BOIB d'aqueixa resposta (junt amb el text refós de les determinacions normatives de les NNSS de Formentera), de la memòria de participació de la modificació puntual núm. 1 de les NNSS de Formentera, als efectes d'allò previst d'acord amb l'article 86.3 en relació amb l'article 59 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i de procediment administratiu comú, per tal de garantir la deguda publicitat. Per a l'esmentada publicació, tractant-se d'un supòsit de cessió o comunicació de dades de caràcter personal de l'article 3.*j* de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, es donarà compliment a allò que estableix l'esmentada llei (només s'indicarà número de registre d'entrada en el Consell de l'al·legació sense identificar personalment els al·legants).

CINQUÈ.- Donar compte del contingut del present acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 1 de les NNSS de Formentera mitjançant edicte en un dels diaris de major circulació a l'illa, i així mateix, donar publicitat del present acord i del text refós complet de les NNSS de Formentera a la pàgina web del Consell insular de Formentera (http://www.consellinsulardeformentera.cat). Hom també comunicarà aquest acord, i el contingut de les NNSS de Formentera, a la Direcció general d'Ordenació del Territori de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori als efectes d'allò establert en l'article 4 de la Llei 9/1990, de 20 d'abril, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Annex: Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Formentera.

- Memòria de participació de la modificació puntual núm. 1 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Formentera.
- Tràmit ambiental, memòria justificativa de la modificació puntual núm. 1 de les NNSS, text refós complet de les normes urbanístiques i d'ordenació, i documentació gràfica refosa.
- Índex de planimetria de les NNSS (amb modificacions de 2013)".

Conforme a l'article 2.1 del propi Text refós de les normes urbanístiques, aquesta modificació puntual entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació íntegra al BOIB.

Contra la disposició precedent (en el sentit estricte que aprova definitivament la modificació puntual núm. 1 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Formentera aprovades l'any 2010), i que posa fi a la via administrativa, es pot interposar en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació en el BOIB, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears; tot això sense perjudici que hom utilitzi qualsevol altre recurs que estimi procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa i la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Així mateix, s'indica que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la disposició impugnada, ni tampoc no interromp els terminis que se'n puguin derivar, tret que el Ple de la corporació ho acordi expressament.

Formentera, 28 d'agost de 2013.

El Vicepresident primer i President en funcions del Consell insular de Formentera.
Santiago Juan Juan

ANNEX: Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Formentera.

- Memòria de participació de la modificació puntual núm. 1 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Formentera.
- Tràmit ambiental, memòria justificativa de la modificació puntual núm. 1 de les NNSS, text refós complet de les normes urbanístiques i d'ordenació, i documentació gràfica refosa.
- Índex de planimetria de les NNSS (amb modificacions de 2013).

Text refós de les Normes urbanístiques i de l'ordenació

Índex

Títol I
Disposicions generalsArticle 1. Naturalesa i rang normatiu
Article 2. Vigència, modificació i revisió
Article 3. Efectes de l'aprovació
Article 4. Interpretació
Article 5. Consulta del planejament
Article 6. Cèdula urbanística
Article 7. Desenvolupament de les Normes subsidiàries
Article 8. Instruments de planejament derivat
Article 9. Gestió
Article 10. Instruments per a l'execució
Article 11. Situacions bàsiques del sòl
Article 12. Facultats, drets i deures legals generals de les persones propietàries

Títol II
Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Capítol I
Competència i formes d'intervenció Article 13. Objecte i formes d'intervenció
Article 14. Actes subjectes a llicència urbanística
Article 15. Procediment i competència per a l'atorgament de llicències
Article 16. Tipus, abast i contengut de les llicències
Article 17. Llicència de parcel·lació o segregació
Article 18. Llicència per a moviment de terres
Article 19. Llicència per a obres d'edificació
Article 20. Llicència per a obres menors
Article 21. Llicència per a demolició de construccions
Article 22. Termini de resolució de llicències i silenci administratiu
Article 23. Terminis, iniciació, transmissió, pròrrogues i caducitat de les llicències d'obres
Article 24. Modificació de les llicències d'obres
Article 25. Cèdules d'habitabilitat i llicències de primera utilització
Article 26. Permís d'instal·lació i inici i exercici d'activitats
Article 27. Ordres d'execució i suspensió d'obres
Article 28. Dret fonamental al repòs

Capítol II
La disciplina urbanística Article 29. Organització i funcions de la inspecció urbanística
Article 30. Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció
Article 31. Delictes contra l'ordenació del territori

Capítol III
Deures de conservació Article 32. Deure de conservació de les edificacions
Article 33. Adequació a l'ambient de les obres i de les edificacions
Article 34. Ordres d'execució i límit del deure de conservació
Article 35. Ruïna imminent i supòsits legals per a la declaració de ruïna

Títol III
Àrees sostretes del desenvolupament urbà
Capítol I
Disposicions de caràcter general Article 36. Àmbit i qualificació
Article 37. Prohibició de parcel·lació urbanística
Article 38. Divisions, segregacions i fraccionaments
Article 39. Unitats mínimes de cultiu
Article 40. Protecció del medi ambient
Article 41. Moviments de terra
Article 42. Tancament de finques
Article 43. Camins
Article 44. Instal·lacions i infraestructures lineals
Article 45. Recorreguts paisatgístics i culturals
Article 46. Altres disposicions

Capítol II
Règim de les activitats Article 47. Definició d'activitats
Article 48. Classes d'activitats
Article 49. Règim de les activitats al Parc i Reserves naturals de ses Salines
Article 50. Règim de les activitats en la resta de les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (SRP-AANP) i a la zona de sa Tanca d'Allà Dins.
Article 51. Règim de les activitats en les àrees naturals d'especial interès (SRP-ANEI)
Article 52. Règim de les activitats en les àrees de prevenció de riscos (SRP-APR)
Article 53. Règim de les activitats en les àrees de protecció territorial (SRP-APT)
Article 54. Règim de les activitats en el sòl rústic forestal (SRC-F)
Article 55. Règim de les activitats en el sòl rústic de règim general (SRC-SRG)
Article 56. Règim de les activitats en sòl rústic inclòs en Xarxa Natura 2000
Article 57. Règim de les activitats en les zones de protecció de les zones turístiques

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Capítol III
Condicions generals de l'edificació en sòl rústicArticle 58. Àmbit d'aplicació
Article 59. Condicions de posició i implantació
Article 60. Adaptació a la topografia dels terrenys
Article 61. Adequació a les condicions de vegetació preexistents
Article 62. Condicions tipològiques
Article 63. Tractament dels espais exteriors
Article 64. Infraestructures vinculades
Article 65. Còmput de paràmetres

Capítol IV
Edificacions relacionades amb usos diferents del d'habitatge unifamiliarArticle 66. construccions que guarden relació amb la naturalesa i destinació de la finca
Article 67. Edificacions i instal·lacions d'interès general

Capítol V
Edificacions relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliarArticle 68. Condicions de parcel·la
Article 69. Paràmetres d'aplicació
Article 70. Tipologia funcional

Capítol VI
Ordenació específica dels establiments turísticsArticle 71. Establiments regulats per la normativa autonòmica sobre la prestació de serveis turístics en el medi rural
Article 72. Habitatges turístics de vacances

Capítol VII
Règim dels edificis existentsArticle 73. Edificacions i instal·lacions existents
Article 74. Habitatges existents
Article 75. Establiments d'allotjament turístic existents
Article 76. Establiments de restauració existents
Article 77. Altres edificis i instal·lacions

Títol IV
Àrees de desenvolupament urbà
Capítol I
Disposicions de caràcter generalArticle 78. Àmbit, tipologies i qualificació
Article 79. Modificacions de l'ordenació
Article 80. Condicions generals d'estètica

Capítol II
Règim del sòl urbàArticle 81. Deures legals en sòl urbà
Article 82. Condicions per poder edificar en sòl urbà

Capítol III
Normes reguladores dels usosArticle 83. Objecte i estructura general dels usos
Article 84. Classificació i definicions dels usos globals i detallats
Article 85. Règim de compatibilitat d'usos en sòl urbà

Capítol IV
Parcel·les i edificacions existentsArticle 86. Parcel·les inferiors a les mínimes
Article 87. Edificis fora d'ordenació
Article 88. Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior
Títol V
Ordenances de l'edificació en àrea de desenvolupament urbà
Capítol I
Normes aplicables a tots els tipus d'edificacióArticle 89. Compliment dels paràmetres edificatoris
Article 90. Construccions permeses per sobre de l'altura màxima
Article 91. Índex d'intensitat d'ús

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Article 92. Assenyalament d'alineacions i rasants i control arqueològic en determinats casos
Article 93. Edificacions davant de llits de torrents o públics
Article 94. Condicions mediambientals de les edificacions
Article 95. Condicions de les façanes
Article 96. Construcció de voreres
Article 97. Passos per a l'entrada de vehicles
Article 98. Protecció de l'arbrat
Article 99. Tanca de parcel·les i solars sense edificar

Capítol II
Normes d'aplicació per a l'edificació contínuaArticle 100. Definició de la tipologia d'edificació contínua
Article 101. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació contínua
Article 102. Condicions d'edificació i ús als patis d'illa i espais lliures de parcel·la
Article 103. Mesurament de l'altura en la tipologia d'edificació contínua
Article 104. Construccions permeses per sobre de l'altura màxima
Article 105. Adaptació de l'edifici al terreny
Article 106. Reordenació mitjançant Estudi de detall
Article 107. Tanques de separació en la tipologia d'ordenació contínua
Article 108. Cossos i elements sortints a la tipologia d'edificació contínua
Article 109. Tendals i marquesines
Article 110. Anuncis, rètols i cartells publicitaris
Article 111. Fanals

Capítol III
Normes d'aplicació per l'edificació aïlladaArticle 112. Definició de l'ordenació mitjançant la tipologia d'edificació aïllada
Article 113. Adaptació de l'edifici al terreny
Article 114. Tractament dels espais lliures de la parcel·la
Article 115. Separacions o reculades a partions
Article 116. Tanques de separació en el tipus d'edificació aïllada

Capítol IV
Ordenances particularsArticle 117. Ordenances particulars de les zones considerades centre antic (CA)
Article 118. Ordenances particulars de les zones intensives (I)
Article 119. Ordenances particulars de les zones extensives plurifamiliars (EP)
Article 120. Ordenances particulars de les zones extensives unifamiliars (EU)
Article 121. Ordenances particulars de les zones extensives turístiques (ET)
Article 122. Ordenances particulars de les zones industrials (IN)
Article 123. Ordenances particulars de les zones comercials (C)
Article 124. Ordenances particulars de les zones d'equipaments (EQ) i establiments públics (EP)
Article 125. Ordenances particulars de les zones de comunicacions i infraestructures (CI)
Article 126. Condicions particulars dels espais lliures (EL) i els aparcaments (AP)
Capítol V
Assentament en medi ruralArticle 127. Definició, àmbit i ordenació
Article 128. Regulació específica

Capítol V
Condicions d'higiene, composició interior i estètica de les edificacionsArticle 129. Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge
Article 130. Escales interiors
Article 131. Habitatges adaptats a persones amb necessitats especials

Capítol VI
Condicions d'il·luminació i ventilació de l'habitatgeArticle 132. Il·luminació i ventilació directa
Article 133. Buits d'il·luminació i ventilació directa
Article 134. Penetracions en façanes
Article 135. Definicions i dimensions dels patis
Article 136. Ventilació i evacuació de fums
Article 137. Llums rectes d'il·luminació i ventilació

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Article 138. Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació i reforma

Capítol VII
Condicions d'higiene i dimensions mínimes dels localsArticle 139. Alçada lliure, dimensions i accessibilitat dels locals
Article 140. Il·luminació i ventilació de locals i galeries comercials
Article 141. Serveis higiènics

Capítol VIII
Espais comuns als edificisArticle 142. Vestíbuls
Article 143. Circulació
Article 144. Escales

Capítol IX
Aparells elevadorsArticle 145. Condicions generals
Article 146. Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

Capítol X
AparcamentsArticle 147. Règim aplicable
Article 148. Obligatorietat de reserva i compliment de les determinacions de disseny
Article 149. Nombre de places a reservar
Article 150. Dimensió i situació dels aparcaments
Article 151. Determinacions de disseny
Article 152. Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

Capítol XI
Dotació de serveisArticle 153. Dotació d'aigua potable
Article 154. Recollida d'aigües pluvials
Article 155. Desguàs d'aigües pluvials
Article 156. Instal·lació d'aigua calenta
Article 157. Sanejament i residus
Article 158. Instal·lacions lligades a l'energia
Article 159. Serveis de telecomunicacions
Article 160. Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat
Article 161. Parets mitgeres
Article 162. Protecció contra la humitat
Article 163. D'altres disposicions

Títol VI
Sistemes generals d'infraestructures i equipamentsArticle 164. Definició i estructura dels sistemes generals
Article 165. Sistemes generals d'equipament comunitari (SGEQ)
Article 166. Sistemes generals de comunicacions i infraestructures (SGCI)
Article 167. Sistema general d'espais lliures públics (SGELP)
Article 168. Regulació dels sistemes generals
Article 169. Procediment general per a la seva obtenció
Article 170. Desenvolupament i execució dels sistemes generals

Títol VII
Normes del planejament derivat i dels instruments per a l'execucióArticle 171. Planejament derivat
Article 172. Projectes d'urbanització
Article 173. Projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries
Article 174. Condicions tècniques

Títol VIII
Règim dels béns protegitsArticle 175. Catàleg i Inventari
Article 176. Grau de protecció dels béns catalogats
Article 177. Tipus d'actuacions en els béns catalogats
Article 178. Entorns de protecció dels Conjunts històrics
Article 179. Autoritzacions

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Disposicions addicionals
Disposició addicional primera. Compliment de la Llei de costes.
Disposició addicional segona. Compliment de la Llei d'aigües i del Pla hidrològic de les Illes Balears
Disposició addicional tercera. Compliment de la Llei de carreteres.
Disposició addicional quarta. Compliment de la legislació aeroportuària
Disposicions transitòries
Disposició transitòria única
Annexos
Annex I. Normes de zonificació, parcel·lació i edificació en sòl urbà
Annex II. Unitats d'actuació
Annex III. Altres actuacions
Annex IV. Catàleg d'activitats existents en sòl rústic
Annex V. Instruccions tècniques

Títol I
Disposicions generals

Article 1

Naturalesa i rang normatiu

1. Les Normes subsidiàries i complementàries de Formentera, d'ara endavant Normes subsidiàries (NS), són l'instrument per a l'ordenació territorial i urbanística de l'illa i, amb aquesta finalitat:

a. D'acord amb la legislació territorial vigent, defineixen el seu model territorial de manera ajustada als criteris fixats per aquesta, i determinen les dimensions físiques dels assentaments, la distribució espacial de les instal·lacions productives, els nuclis que concentren l'impuls del desenvolupament socioeconòmic, les zones objecte d'especial protecció, les infraestructures, les instal·lacions, els equipaments i els serveis, així com el marc de referència per a la coordinació de les diferents polítiques sectorials dels diversos òrgans de l'Administració.

b. D'acord amb la legislació urbanística vigent, defineixen els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifiquen el sòl i estableixen els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, directament o per mitjà dels instruments de planejament derivat, delimiten les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifiquen els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim d'aquestes facultats.

2. Tot l'anterior es concreta, seguint el que assenyala la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries, en la definició i regulació de:

a. Les àrees sostretes al desenvolupament urbà, constituïdes pels terrenys classificats per les Normes subsidiàries com a sòl rústic.

b. Les àrees de desenvolupament urbà, conformades pels terrenys classificats per les Normes subsidiàries com a sòl urbà.

c. El sistema d'infraestructures i equipaments que constitueixen els sistemes generals de l'illa.

3. Un cop entrin en vigor, formaran part de l'ordenament jurídic com a disposició reglamentària, resultant d'aplicació les següents regles de prevalença:

a. Les determinacions de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries, prevalen sobre les de les Normes subsidiàries, que hauran de ser interpretades i aplicades d'acord amb aquelles.

b. Els plans directors sectorials competència del Govern de les Illes Balears tenen el mateix rang que les Normes subsidiàries i, en cas de conflicte, prevaldran les determinacions de l'instrument que tenguin caràcter més específic per raó de la matèria.

c. Els plans directors sectorials que elabori i aprovi el Consell de Formentera s'han d'ajustar a les determinacions de les Normes subsidiàries.

Article 2

Vigència, modificació i revisió

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Les Normes subsidiàries entraran en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les Normes urbanístiques i de l'ordenació, d'ara endavant les Normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió.

2. S'entendrà per modificació de les Normes subsidiàries l'alteració d'algun o alguns dels elements o determinacions concretes que les integren i que pugui realitzar-se sense contemplar la globalitat de les Normes subsidiàries, per no afectar els aspectes substancials que configurin les característiques bàsiques de l'ordenació i encara que aquesta alteració suposi canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl.

3. S'entén per revisió de les Normes subsidiàries l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial distint o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació. Seran causes objectives que motivin i justifiquin la revisió:

a. L'entrada en vigor de noves lleis o normes de rang jeràrquic superior que la imposin.

b. Que s'arribi al 80 % de la capacitat màxima de població prevista en les Normes subsidiàries.

c. Que hagin transcorregut dotze anys des de la seva entrada en vigor.

d. Que el Consell de Formentera així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

Article 3

Efectes de l'aprovació

1. Les Normes subsidiàries són públiques, per la qual cosa qualsevol persona o entitat té dret a consultar i a obtenir informació escrita sobre les seves determinacions sense necessitat d'acreditar un interès determinat. Aquest dret es farà efectiu per mitjà dels següents tipus d'informació urbanística:

a. Consulta directa del planejament

b. Consulta urbanística

c. Cèdula urbanística

2. Les Normes subsidiàries són immediatament executives, fet que implica la facultat per emprendre la realització dels projectes i obres que prevegin, la seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part del Consell de Formentera de les facultats enunciades en la legislació urbanística i contingudes en les Normes subsidiàries.

3. Les Normes subsidiàries són obligatòries, fet que comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant pels particulars com per les administracions públiques.

Article 4

Interpretació

1. La interpretació de les Normes subsidiàries correspon al Consell de Formentera, sense perjudici de les facultats que corresponguin a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció del seu àmbit competencial.

2. Les Normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de discrepància entre els documents gràfics, tendrà primacia el d'escala més precisa, llevat que del text es desprengués la interpretació contrària. En el supòsit de falta de coincidència entre la documentació escrita i la gràfica tendrà prevalença l'escrita. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les Normes subsidiàries tendrà prevalença l'especial sobre el general.

3. En la interpretació de les Normes subsidiàries prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del patrimoni protegit, al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

4. Les referències en l'articulat de les Normes urbanístiques a la legislació vigent s'entendran sempre substituïdes per les modificacions d'aquesta que es duguin a terme.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Article 5

Consulta del planejament

1. Tota persona té dret a examinar per si mateixa i gratuïtament, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte, la documentació integrant de les Normes subsidiàries i dels instruments de planejament derivat.

2. Amb aquesta finalitat, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de la documentació, degudament actualitzada i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com dels d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuals modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles relacions dels estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

3. Així mateix es formalitzarà un llibre registre, en el qual s'inscriuran els acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió, així com les resolucions administratives i sentències que els afectin.

4. Quan les consultes suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà el pronunciament previ de l'òrgan competent del Consell de Formentera, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant un dictamen motivat basat en informes tècnics i jurídics. Aquestes resolucions, quan tenguin abast general, seran publicades en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Article 6

Cèdula urbanística

1. El Consell de Formentera atorgarà a petició de la persona interessada la cèdula urbanística, document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca o unitat d'actuació, i de la resta de circumstàncies que concorrin en els terrenys compresos en el terme municipal. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior esmena dels errors materials o de fet que contingués i en cap cas podrà alterar els drets i obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

2. La cèdula urbanística s'expedirà a petició de la persona interessada, amb presentació prèvia de la corresponent instància, acompanyada de plànol d'emplaçament sobre la cartografia oficial a escala 1/1000 o 1/10.000, segons estigui en sòl urbà o rústic, i de documentació gràfica a escala adequada en què es concreti la situació del terreny, la seva superfície i configuració, altimetria, longitud de façana i límits, situació respecte a vials i altres accessos, així com les edificacions i arbrat existent. En cas d'edificacions existents, el plànol d'aquestes es presentarà a escala mínima 1/100.

3. La validesa de la cèdula urbanística es considerarà automàticament caducada quan es modifiquin les ordenances o les Normes urbanístiques, en el moment o posteriorment a la seva expedició, sense que en calgui notificació.

Article 7

Desenvolupament de les Normes subsidiàries

1. El desenvolupament, direcció i control de l'execució de les Normes subsidiàries i de la gestió urbanística correspon al Consell de Formentera, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i amb els documents de caràcter vinculant que, si escau, s'hi incorporin. Dins l'àmbit de les seves respectives atribucions i competències, correspondrà a la resta d'organismes i administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb el Consell de Formentera per aconseguir la major eficàcia en l'execució de les determinacions de les Normes subsidiàries.

2. El desenvolupament de les Normes subsidiàries es durà a terme directament o mitjançant els instruments de planejament derivat, i pels de gestió i execució del planejament. Aquests instruments:

a. Podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els i les particulars tendran dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en l'activitat municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a la normativa aplicable.

b. Es podran tramitar de forma simultània.

3. Els límits dels àmbits definits per les Normes subsidiàries podran ser objecte de reajustament pels instruments de desenvolupament d'aquestes, quan afectin els aspectes següents:

a. Alineacions o línies d'edificació existents.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Característiques topogràfiques del terreny.

c. Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer dels Serveis Tècnics insulars.

4. S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plànols de les Normes subsidiàries, un marge d'error del més menys 5 %, i efectuar-se la presentació de les diferents documentacions sobre cartografia oficial municipal.

Article 8

Instruments de planejament derivat

1. Les Normes subsidiàries es podran desenvolupar mitjançant els següents instruments de planejament derivat:

a. Plans especials

b. Estudis de detall

2. Els Plans especials:

2.1. Són l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius. Podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

a. El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol dels tipus de sòl.

b. L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o dotació d'infraestructures, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, ja sigui en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'una àrea.

c. L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol tipus de sòl, elements urbans o naturals, aïllada o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres d'anàlogues, les següents finalitats: la conservació i rehabilitació del patrimoni historicoarquitectònic; la protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació; i, l'establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.

2.2. Contendran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com quanta documentació addicional fos necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.

2.3. Quan siguin de reforma interior, les seves determinacions tendran com a mínim un grau de definició equivalent al dels Plans parcials. Hauran de respectar els usos, intensitats i tipologies edificatòries assenyalades per les Normes subsidiàries per a l'àrea de planejament que desenvolupin i contendran, si escau: la delimitació d'unitats d'execució o d'actuació, la fixació dels terminis d'execució i l'elecció del sistema d'actuació per al seu desenvolupament.

2.4 Quan es formulen per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions s'ajustaran a allò que determina el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears.

2.5. Les Normes subsidiàries preveuen els següents Plans especials:

a. Els exigits en les distintes unitats d'execució

b. Pla especial SBT-01

c. Pla especial ECM-01

d. Pla especial de protecció del BIC de ses Salines

e. Pla especial per a l'ordenació de les activitats turístiques existents en sòl rústic

f. Pla especial per a l'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic

g. Pla especial regulador de la implantació d'instal·lacions energètiques

h. Pla especial per a la millora del sanejament i drenatge

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

i. Pla especial de gestió de l'aigua

3. Per a l'aplicació de les Normes subsidiàries en sòl urbà:

3.1. Es formularan Estudis de detall quan així ho disposin les Normes subsidiàries o els Plans especials i amb les finalitats que s'hi estableixin. També es formularan quan el Consell de Formentera ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta de la persona interessada, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

3.2. Es podran formular Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

a. Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completant les que ja estiguessin fixades.

b. Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en el planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.

c. Ordenar els volums edificatoris, d'acord amb el que assenyalen els articles 79, 106 i concordants d'aquestes Normes urbanístiques.

3.3. Quan estiguin previstos en la corresponent fitxa, s'ha de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de les unitats d'actuació, de les alineacions i límits de qualificació definits en les Normes subsidiàries, i de la volumetria resultant de l'ordenació que:

a. Haurà de respectar bàsicament, si escau, els polígons indicatius de moviment definits.

b. Incorporarà la volumetria de les edificacions existents en el seu àmbit que es mantenguin.

En aquests Estudis de detall no és aplicable el límit a què es refereix l'article 7.4, quan s'efectuï correcció d'errors de mesurament de les Normes subsidiàries o s'ajustin a la realitat els límits d'àmbits de petita magnitud.

3.4 Les Normes subsidiàries defineixen els següents àmbits d'Estudi de detall:

a. Els exigits en les diferents unitats d'actuació

b. ED LSV-01

c. ED EPJ-01

Article 9

Gestió

1. Les determinacions de les Normes subsidiàries, o dels instruments de planejament derivat, es podran gestionar de forma sistemàtica mitjançant unitats d'actuació o, de manera assistemàtica, mitjançant actuacions aïllades. La gestió de forma sistemàtica serà obligatòria quan sigui necessari procedir a l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament entre les persones propietàries afectades.

2. Les actuacions per al desenvolupament de les determinacions de les Normes subsidiàries s'adscriuen a algun dels següents tipus:

a. Actuacions de nova urbanització, que són les que suposen el pas d'un àmbit de terrenys de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.

b. Actuacions de dotació, que són les restants.

3. El desenvolupament de les unitats d'actuació s'efectuarà mitjançant el sistema assenyalat en aquestes Normes urbanístiques i, en defecte o substitució d'aquest, mitjançant algun dels sistemes d'actuació previstos en la legislació urbanística: compensació, cooperació o expropiació.

4. El Consell de Formentera podrà delimitar noves unitats d'execució i eliminar o modificar l'àmbit de les previstes per les Normes subsidiàries, així com alterar els sistemes d'actuació per elles definits, seguint els tràmits establerts en els articles 14 i 15 de la Llei 7 / 2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, sense necessitat de tramitar Modificació de les Normes subsidiàries.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

5. Les unitats d'actuació definides per les Normes subsidiàries són les següents:

a. Nucli de la Savina: UA LSV-SFR, UA LSV-01

b. Nucli del Polígon: UA POL-01, UA POL-02, UA POL-03, UA POL-04 i UA POL-05.

c. Nucli de Sant Francesc Xavier: UA SFC-01, UA SFC-02, UA SFC-03, UA SFC-04, UA SFC-05, UA SFC-06, UA SFC-07, UA SFC-08

d. Nucli de ses Bardetes: UA SBT-03, UA SBT-04, UA SBT-05.

e. Nucli de Sant Ferran: UA SFR-01, UA SFR-02, UA SFR-03, UA SFR-04, UA SFR-05, UA SFR-06, UA SFR-07, UA SFR-08, UA SFR-09, UA SFR-10, UA SFR-11, UA SFR-12, UA SFR-13, UA LSV-SFR.

f. Nucli de Maryland: UA MRL-01

g. Nucli del Pilar: UA EPL-01, UA EPL-02, UA EPL-03.

h. Nucli des Caló: UA ECL-01, UA ECL-02.

i. Nucli de Punta Prima: UA PPM-01

j. Nucli des Pujols: UA EPJ-01, UA EPJ-02, UA EPJ-03, UA EPJ-04, UA EPJ-05, UA EPJ-06, UA EPJ-07, UA EPJ-08, UA EPJ-09, UA EPJ-10, UA EPJ-11, UA EPJ-12, UA EPJ-13, UA EPJ-14, UA EPJ-15, UA EPJ-16, UA EPJ-17, UA EPJ-18. UA EPJ-19, UA EPJ-20, UA EPJ-21, UA EPJ-22, UA EPJ-23.

k. Nucli de sa Roqueta: UA SRQ-01

6. En relació amb les unitats d'actuació definides:

a. Prèviament a la seva execució, llevat dels casos en què resulti indubtablement justificada la titularitat dels terrenys inclosos, s'ha de procedir a la confirmació de la delimitació del seu àmbit mitjançant el tràmit previst en l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, que podrà ser simultani, si escau, al d'aprovació dels Estudis de detall previstos en les corresponents fitxes.

b. Els Estudis de detall ajustaran els paràmetres d'edificabilitat i índex d'intensitat definits per les qualificacions VE als que resultin del repartiment dels paràmetres d'aprofitament lucratiu i nombre màxim d'habitatges o de places turístiques fixat amb caràcter global, que tendran caràcter prevalent.

c. A les unitats dels nuclis des Caló i des Pujols, els paràmetres de capacitat global en nombre d'habitatges i/o de places turístiques s'han fixat estimant que la totalitat de terrenys lucratius de la UA s'assignen en exclusiva a un o altre ús, per tant, quan en aquests terrenys es pretenguin constituir parcel·les destinades a un o altre ús, s'haurà de distribuir aquesta capacitat global aplicant, a fi de no superar-la, els paràmetres unitaris de 20 m2 de sostre per plaça turística, en cas que la parcel·la es destini a ús turístic, i 120 m2 de sostre per habitatge, en cas que la parcel·la es destini a ús residencial.

d. A l'efecte del compliment dels paràmetres globals computaran l'edificabilitat i capacitat corresponents a les edificacions existents en l'àmbit de les UA que es mantenguin en l'ordenació.

7. Les actuacions aïllades previstes en les Normes subsidiàries són les següents:

a. Nucli de Sant Francesc Xavier: AA SFC-01, AA SFC-02, AA SFC-03

b. Nucli de Sant Ferran de ses Roques: AA SFR-01

c. Nucli de ses Bardetes: AA SBT-01

8. El Consell de Formentera podrà delimitar noves actuacions aïllades i eliminar o modificar l'àmbit de les ja previstes, mitjançant el tràmit establert en l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, sense necessitat de tramitar Modificació de les Normes subsidiàries.

9. La documentació gràfica de les Normes subsidiàries conté una delimitació indicativa dels àmbits dels Sistemes generals, l'execució directa dels quals, correspon al Consell de Formentera un cop se cedeixin els terrenys corresponents o en resulti autoritzada l'ocupació. La

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

delimitació precisa d'aquests àmbits s'efectuarà pel planejament de desenvolupament o, si escau, pels corresponents projectes.

10. Els procediments d'agilització de la gestió en els quals es faculti l'ocupació prèvia dels terrenys de cessió, o mitjançant reparcel·lació voluntària o altres fórmules jurídiques s'efectuï aquesta, constituirà un supòsit justificat perquè el Consell de Formentera:

a. Si es donen les circumstàncies determinades en els punts b) i c) de l'article 10.2 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible exoneri l'actuació de la reserva prevista en l'article 10.1 d'aquesta Llei.

b. Consideri reduïda al màxim legalment possible, i reemplaçada per l'actuació vinculada a la finalitat definida per al patrimoni públic de sòl, la cessió regulada en l'article 8 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

Article 10

Instruments per a l'execució

1. L'execució de les determinacions de les Normes subsidiàries i dels instruments de planejament derivat tocant a l'espai públic i les infraestructures es refereix, es durà a terme mitjançant els següents instruments:

a. Projectes d'urbanització

b. Projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries.

2. Els projectes d'urbanització:

a. Tenen per objecte dur a la pràctica el desenvolupament integral de les obres d'urbanització derivades de les determinacions de les Normes subsidiàries o dels instruments de planejament derivat.

b. Hauran, en qualsevol cas, de resoldre l'enllaç dels serveis urbanístics de l'àmbit per al qual es projectin amb els generals del nucli en què se situïn i justificar que aquests tenen la dotació o capacitat suficient

3. Els projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries:

a. Són els destinats a concretar les obres mitjançant les quals es duran a terme aspectes parcials de la urbanització derivats de les determinacions de les Normes subsidiàries o dels instruments de planejament derivat.

b. Podran ser dels següents tipus: urbanització de vials, abastament d'aigua, sanejament, proveïment d'energia elèctrica, enllumenat públic, urbanització de zones verdes i implantació d'altres serveis.

Article 11

Situacions bàsiques del sòl

1. El sòl ordenat per les Normes subsidiàries es troba en una de les dues situacions bàsiques següents:

a. Situació de sòl rural

b. Situació de sòl urbanitzat

2. Es troben en situació de sòl rural:

a. Els terrenys classificats per les Normes subsidiàries com a sòl rústic.

b. Els terrenys per als quals les Normes subsidiàries preveuen el pas a la situació de sòl urbanitzat mitjançant la seva classificació com a sòl urbà mentre duri el termini determinat per la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, o com a urbanitzable, un cop transcorregut aquest termini, sigui objecte d'una actuació de nova urbanització, i fins que aquesta no finalitzi.

3. Es troben en situació de sòl urbanitzat els terrenys classificats per les Normes subsidiàries com a sòl urbà que no han de ser objecte d'una actuació de nova urbanització però que poden ser, si s'escau, objecte d'una actuació de dotació.

Article 12

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Facultats, drets i deures legals generals de les persones propietàries

1. Amb caràcter general, el dret de propietat del sòl comprèn les facultats del seu ús, gaudi i explotació conforme al seu estat, classificació, característiques objectives i destí que tengui en cada moment, així com la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringeixi el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre elles. Aquestes facultats inclouen:

a. Realitzar les instal·lacions i construccions necessàries per a l'ús i gaudi del sòl d'acord amb la seva naturalesa que, estant expressament permeses, no tenguin el caràcter legal d'edificació.

b. Quan tengui atribuïda edificabilitat per a ús o usos determinats i es compleixin la resta de requisits i condicions establerts, edificar sobre la unitat apta per a això en els termes que disposa la normativa aplicable.

c. Participar en el termini determinat legalment en l'execució de les actuacions d'urbanització o de la seva reforma i actuacions de dotació, en un règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seva aportació.

2. El dret de propietat del sòl, sigui quina sigui la situació en què es trobi, comprèn els deures de dedicar a usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació territorial i urbanística, conservar-lo en les condicions legals per servir de suport a aquest ús i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles, així com realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservació. Segons la seva diferent situació, comprèn, a més:

2.1 En la situació d'urbanitzat que tengui atribuïda edificabilitat, edificar en els terminis establerts en la normativa aplicable.

2.2 En la situació de rural, o en la d'urbanitzat i vacant d'edificació, mantenir els terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi o inundació per a la seguretat o salut pública, dany o perjudici a tercers o a l'interès general, inclòs l'ambiental, prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indegudes en altres béns i, si escau, recuperar-los d'elles, així com mantenir l'establiment i funcionament dels serveis derivats dels usos i les activitats que s'hi desenvolupin.

2.3 En la situació de rural i no afectat per una actuació de nova urbanització:

a. Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes legalment previstos.

b. Satisfer les prestacions patrimonials que s'estableixin, si escau, per legitimar usos privats del sòl no vinculats a la seva explotació primària.

c. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis i, quan n'hagin de formar part, lliurar a l'Administració competent per a la seva incorporació al domini públic.

2.4 En la situació de rural i afectat per una actuació de nova urbanització:

a. Assumir com a càrrega real la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació, en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues i en els termes que determina la normativa aplicable.

b. Permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres al responsable d'executar l'actuació.

Títol II
Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl
Capítol I
Competència i formes d'intervenció

Article 13

Objecte i formes d'intervenció

1. La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les distintes actuacions amb la legislació i el planejament aplicables, així com restablir, si escau, l'ordenació legal infringida i imposar les sancions corresponents.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà a través de:

a. L'atorgament de llicències urbanístiques.

b. Les ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.

c. La inspecció urbanística, l'exercici de la potestat sancionadora i l'adopció de les corresponents mesures de protecció de la legalitat urbanística.

3. Per a actuacions vinculades a usos diferents de l'habitatge i en matèria d'activitats, la intervenció municipal s'exercirà mitjançant:

a. El permís d'instal·lació, en els casos en què resulti exigible.

b. La vigilància, inspecció i règim sancionador, que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

Article 14

Actes subjectes a llicència urbanística

1. Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal. Estan subjectes igualment a la llicència prèvia els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats a l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears i, en general, qualsevol activitat d'ús i/o de realització d'obres. No estan subjectes a la llicència prèvia urbanística les edificacions totalment finalitzades amb anterioritat a l'any 1956, però sí les obres efectuades en aquestes amb posterioritat a aquesta data.

Quan els actes es refereixin a usos determinats diferents del d'habitatge i en els casos en què aquest sigui exigible, s'ha d'obtenir de forma prèvia a la llicència el permís d'instal·lació.

2. En tot cas estan subjectes a la llicència prèvia municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; les divisions, segregacions o fraccionaments de terrenys en sòl rústic, les parcel·lacions, divisions, segregacions o fraccionaments de terrenys en sòl urbà; la instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació, la instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems, la modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors, així com la instal·lació de grues torre i altres aparells industrials.

3. La subjecció prèvia a la llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades en els apartats anteriors que es realitzin a l'illa amb independència de la seva pertinença al domini públic i sense perjudici que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.

4. Els actes relacionats en els apartats anteriors que siguin promoguts per òrgans de les administracions públiques o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol tipus de sòl en l'àmbit de l'illa estan subjectes a llicència prèvia municipal, sense perjudici del que disposa el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establerts a l'article 244, apartats 2, 3 i 4, del Text refós de la Llei 1/1992, de 26 de juny, del sòl, i la disposició addicional desena del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

Article 15

Procediment i competència per a l'atorgament de llicències

1. El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota mena s'ajustarà al que disposen la legislació aplicable, aquestes Normes subsidiàries i les ordenances municipals.

2. La competència per atorgar llicències de tota mena correspon al Consell de Formentera, segons el procediment regulat en l'article 179 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

3. Quan la llicència correspongui a actuacions a efectuar en sòl rústic haurà de seguir, a més, el procediment determinat en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, incorporant-se d'ofici a l'expedient l'informe de la Comissió Tècnica Assessora (en endavant CTA) del Consell de Formentera

4. Pel que fa als òrgans competents per a l'atorgament de les corresponents llicències s'ajustarà:

a. Al que disposa el Reglament orgànic del Consell de Formentera, o a aquestes Normes urbanístiques.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Si no n'hi ha, al que disposa la normativa sectorial aplicable.

Article 16

Tipus, abast i contingut de les llicències

1. Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:

a. Parcel·lació.

b. Dotació de serveis.

c. Obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació i millora.

d. Obres menors.

e. Primera utilització de les edificacions o modificació d'ús.

f. Instal·lació d'activitats.

g. Obertura i funcionament.

h. Obres i usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional.

i. Moviments de terra, com desmunts, explanació, excavació i terraplenat, excepte quan aquests actes formen part d'un projecte d'urbanització o d'edificació aprovat.

j. Demolició de les construccions, excepte en els casos declarats com a ruïna imminent.

k. Tala d'arbres integrats en massa arbòria.

l. Col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.

m. Tancaments de solars i terrenys.

n. Xarxes radioelèctriques.

o. Resta d'actes que assenyalin els instruments de planejament derivat.

2. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

3. Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes Normes urbanístiques i en les expressades en l'acte de l'atorgament, segons el tipus i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

4. No es podrà justificar la vulneració de les disposicions normatives o de les Normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

5. En tot cas, l'atorgament de llicència no implicarà per al Consell de Formentera responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir amb motiu i ocasió d'activitats que es realitzin en virtut d'aquelles.

6. La llicència urbanística no eximeix el seu titular de l'obligació d'obtenir qualsevol altra llicència, autorització o concessió exigible per la legislació vigent.

Article 17

Llicència de parcel·lació o segregació

1. Està subjecte a llicència prèvia municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans i rústics per les Normes subsidiàries. La llicència de parcel·lació, agregació o segregació autoritza a delimitar i fitar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, de la

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, del Decret 147/2002, de 13 de desembre, amb què es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, i d'aquestes Normes subsidiàries.

2. Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que correspongui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

3. Juntament amb la sol·licitud de la llicència de segregació, s'exigeix la constància i, si escau, acreditació dels següents documents:

3.1. Memòria justificativa que inclogui:

a. Objecte de la segregació, indicant el destí de les parcel·les resultants.

b. Descripció de la finca matriu, indicant el seu ús, límits, superfície, referències cadastrals, servituds i càrregues.

c. Descripció de les finques resultants, inclosa la matriu, indicant el seu ús, límits, superfície i servituds.

d. Si escau, descripció de cadascuna de les edificacions existents sobre la finca matriu, especificant els usos i superfícies actualitzades, reportatge fotogràfic de les edificacions i justificació de la seva situació legal.

e. Fitxa urbanística de les parcel·les resultants, inclosa la matriu, en què es justifiqui el compliment dels paràmetres d'aplicació d'acord amb les presents normes.

3.2. Plànol de situació de la finca objecte de la segregació a escala E 1:1.000 o 1: 5.000.

3.3. Plànol de la finca matriu a escala E 1:500 o 1:1.000, on se n'indiqui les dimensions, els límits i els elements constructius existents, així com la superfície de les diferents qualificacions d'acord amb aquestes Normes subsidiàries.

3.4. Plànol de les finques resultants a escala E 1:500 o 1:1.000, on se n'indiquin les dimensions, els límits i els elements constructius existents, així com la superfície de les diferents qualificacions d'acord amb aquestes Normes subsidiàries.

3.5. Certificat històric registral complet, amb una antiguitat màxima de tres mesos, de la finca matriu i de les de procedència.

4. En cas que la parcel·la se situï en sòl rústic i quan sobre la parcel·la de la qual es pretengui efectuar la parcel·lació, segregació o divisió existeixi un habitatge o una activitat declarada d'interès general s'haurà de tramitar, prèviament o conjuntament, la desvinculació de l'esmentada activitat. Per a això s'haurà d'aportar, a més de la requerida en el punt 3 d'aquest article, la següent documentació:

a. Indicació de l'expedient de sòl rústic autoritzat del qual deriva la desvinculació o si no, aportació de la documentació descriptiva i gràfica de la parcel·la cadastral.

b. Fitxa urbanística detallada relativa a cadascuna de les edificacions existents sobre la parcel·la matriu.

c. Llicències urbanístiques de totes les edificacions existents a la parcel·la matriu o, si no, acreditació de la seva antiguitat.

5. Queden excloses de l'aplicació del 4t punt anterior, les parets de pedra tradicional, les construccions etnogràfiques de caràcter tradicional, les construccions que no suposin còmput de paràmetres urbanístics i totes aquelles construccions vinculades als usos relacionats amb la naturalesa de les finques finalitzades amb anterioritat al 24 de desembre de 2002.

6. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals corresponents, així com a realitzar tots els tràmits d'índole específica que fossin exigibles a tenor d'aquestes Normes subsidiàries, dels instruments de planejament derivat aplicables i de les ordenances municipals o Instruccions tècniques.

7. La totalitat de documentació aportada per a la sol·licitud de llicència s'haurà de presentar en paper i, així mateix, en suport informàtic, amb el format que assenyali el Consell de Formentera.

Article 18

Llicència per a moviment de terres

1. Estan subjectes a llicència prèvia municipal els moviments de terra, tals com desmunts, explanacions, excavacions i terraplenats, llevat que estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització o dotació de serveis, prèviament aprovats, o d'edificació

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

que disposi de llicència atorgada.

2. Les activitats esmentades no podran modificar el relleu del sòl de forma tal que pugui dificultar el destí previst en les Normes subsidiàries o l'harmonia del paisatge. Així mateix hauran de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

3. Les activitats han de preveure el trasllat de runes a abocadors autoritzats, aplec de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per la mateixa, quedant, en tot cas, prohibida l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

Article 19

Llicència per a obres d'edificació

1. L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat s'ajusti a l'ordenació urbanística aplicable.

2. Per la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, que, en cas necessari, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes i/o estudis complementaris legalment exigibles. La manca d'algun d'aquests informes o estudis, o les deficiències que s'hagin assenyalat pels serveis tècnics insulars, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Quan es tractin d'actuacions vinculades a usos determinats diferents del d'habitatge, el projecte bàsic s'acompanyarà de la documentació que resulti exigible en aplicació del que assenyala la normativa específica en matèria d'activitats.

Quan, pels serveis tècnics del Consell o d'altres organismes que hagin emès informe, es detecti l'existència de deficiències en la sol·licitud i documentació adjunta, es distingirà entre esmenables i inesmenables.

S'entendran deficiències inesmenables totes aquelles per a la rectificació calgui introduir modificacions essencials en el projecte i, en tot cas, les següents:

a. Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.

b. Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.

c. Aplicar una edificabilitat superior a la permesa.

d. Sobrepassar el nombre de plantes, l'alçada o profunditat edificables.

e. No respectar les alineacions, zones verdes i espais lliures previstos en el planejament.

f. Incomplir les exigències previstes sobre una reserva d'aparcament, quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències.

g. No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent Projecte.

S'entendran esmenables les deficiències no compreses en el paràgraf anterior. Aquestes es notificaran a la persona interessada perquè les esmeni dins del termini de quinze dies, amb l'advertiment que transcorregut el termini de sis mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena es considerarà caducada la sol·licitud. Les peticions de llicència amb deficiències inesmenables seran denegades.

3. Una vegada informat favorablement el projecte sobre el compliment de les condicions urbanístiques i d'habitabilitat, amb les modificacions que siguin procedents, i concedit en el seu cas el permís d'instal·lació, s'atorgarà la llicència i es notificarà a la persona interessada perquè procedeixi a la redacció del projecte d'execució que s'ajustarà estrictament al projecte bàsic i a les condicions de llicència, si escau, assenyalades. En qualsevol cas, els projectes compliran la normativa sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

4. Quant al projecte bàsic i d'execució s'adequarà al que estableixen els articles 6 i 7 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació prèvia del projecte d'execució i l'estudi de seguretat i salut així com, en cas que fos necessari, l'assumpció, mitjançant document públic, de les possibles servituds de les xarxes d'infraestructura.

5. El projecte d'execució, en els casos legalment exigibles, s'acompanyarà del projecte d'infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, així com, en el cas que correspongui, del projecte de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques en els edificis, redactats per tècnic/a competent i visats pel Col·legi professional corresponent. En ambdós supòsits han d'adjuntar els corresponents

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

fulls d'assumpció de direcció d'obra amb els requisits abans assenyalats.

6. Els projectes hauran de contenir previsions sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats, aplec de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per aquesta, quedant, en tot cas, prohibida l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

7. Amb la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació, s'exigeix la constància i, si escau, acreditació dels següents documents:

7.1. Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, justificació de la conformitat de la parcel·la amb el planejament aplicable.

7.2. En sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes que preveu l'article 40 del Reglament de gestió urbanística i en l'article 82 d'aquestes Normes urbanístiques.

7.3. Fotografies de la parcel·la i de les seves confrontants, des del vial al que dóna front, on s'apreciïn les característiques d'aquesta en el seu estat original, així com simulació gràfica del resultat final amb referència al seu entorn immediat.

7.4. Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 en sòl urbà i 1:5.000 en sòl rústic, expressant la situació de la parcel·la o finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada, o confinin amb la finca. S'hauran d'acotar les distàncies de l'obra a l'eix de la via pública i a la vorera més pròxima i s'indicarà l'orientació i les alineacions i rasants oficials del vial d'accés. Així mateix, s'hauran d'indicar els serveis urbans, l'arbrat, fanals i mobiliari urbà, fixant, a més, els punts de connexió a les xarxes de serveis.

7.5. Plànol topogràfic del solar en el qual estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la vorera.

7.6. La persona sol·licitant, abans de retirar la llicència, haurà d'haver aportat al Consell de Formentera els documents següents:

a. Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora i, si s'escau, nomenament de coordinador de seguretat i salut. Tots els documents, excepte el nomenament d'empresa constructora, s'hauran de presentar visats pels col·legis professionals corresponents.

b. Justificació, si escau, d'haver materialitzat les cessions de terreny necessàries per a la concessió de la llicència (superfície, vials, aparcament, zones verdes, etc.).

c. La inscripció de la indivisibilitat de les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea.

d. Quan la parcel·la sobre la qual se sol·licita llicència, no reuneixi les condicions de solar i es garanteixi l'execució simultània de l'edificació amb la dotació de serveis o les obres d'urbanització, el compromís de no ocupar l'edificació fins que no s'hagin completat i recepcionat pel Consell de Formentera aquestes obres i serveis.

7.7. Certificat de les companyies subministradores acreditatiu que l'entrada en servei dels corresponents subministraments resultin directament factibles o, si escau, indicatiu dels condicionants perquè així sigui.

8. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals corresponents, així com a realitzar tots els tràmits d'índole específica que fossin exigibles a tenor d'aquestes Normes subsidiàries, dels instruments de planejament derivat aplicables i de les ordenances municipals o Instruccions tècniques.

9. Les llicències d'obres relatives a actuacions en sòl rústic imposaran com a condició el compliment del programa de manteniment definit en el projecte d'integració paisatgística del conjunt de la parcel·la, l'incompliment del qual es conceptua com a infracció de les condicions de llicència. Quan les actuacions es projectin en terreny forestal o contigu a aquest, especialment si es troba en APR d'incendis, s'han d'incloure en el projecte les mesures adequades de prevenció d'incendis forestals que assenyalen el Codi tècnic de l'edificació, el Pla especial d'emergències davant d'incendis forestals a les Illes Balears INFOBAL, el Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals, i el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

10. La totalitat de documentació aportada per a la sol·licitud de llicència s'haurà de presentar en paper i, així mateix, en suport informàtic, amb el format que assenyali el Consell de Formentera.

Article 20

Llicència per a obres menors

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Només es conceptuaran com a obres menors les de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, la fonamentació, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

2. En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les segregacions en sòl rústic, ni les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural o en béns catalogats, excepte en els supòsits a què l'apartat 7 es refereix; grans moviments de terra i la tala de massa arbòria.

3. La petició de llicència d'obra menor, en els supòsits a què l'apartat 7 es refereix, s'acompanyarà de:

a. Plànol de situació.

b. Croquis de l'estat actual.

c. Croquis de les modificacions, assenyalant les variacions introduïdes.

d. Memòria descriptiva de les obres.

e. Pressupost detallat per partides i total de l'obra.

f. Nomenament d'empresa constructora.

Quan es tracti d'actuacions vinculades a usos determinats diferents del d'habitatge, s'acompanyarà a més la documentació que sigui exigible en aplicació del que assenyala la normativa específica en matèria d'activitats.

4. Per a la col·locació de grues i, si així ho estimen els serveis tècnics insulars, bastides, quan l'entitat d'aquests el requereixi, s'exigirà el nomenament d'un tècnic competent, mitjançant document signat i visat pel col·legi professional corresponent.

5. En cas de resultar legalment exigible:

a. Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.

b. Nomenament d'un coordinador de seguretat i salut.

6. La tipificació de les obres menors, que contemplarà la regulació de les de petita entitat, s'efectuarà mitjançant ordenança municipal o instrucció tècnica.

7. Les actuacions han de preveure, si és el cas, previsions sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats, aplec de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per aquesta, quedant , en tot cas, prohibida l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

Article 21

Llicència per a demolició de construccions

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrites per la persona interessada o per la persona que el representi i pel facultatiu competent designat per dirigir-les.

2. La sol·licitud de llicència s'acompanyarà dels següents documents:

a. Plànol d'emplaçament sobre cartografia municipal oficial a escala màxima 1:1.000 en sòl urbà i 1:10.000 en sòl rústic.

b. Projecte (plantes, alçats i seccions) que permeti apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a realitzar, visat pel col·legi professional corresponent, i memòria descriptiva i tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació a la mateixa obra, via pública i construccions o predis veïns.

c. Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, segons resulti exigible, realitzat per personal tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.

d. Fotografies en què es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per al Consell de Formentera, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

i pel facultatiu designat per dirigir les obres.

e. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres i de la seva execució, visada pel col·legi professional corresponent, designació, si escau, de coordinador de seguretat i salut, i nomenament de l'empresa d'obres encarregada d'executar l'enderrocament.

3. Quan es tracti de demolicions en edificis inclosos en el Catàleg o en el Inventari es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en aquests documents, i en el títol VIII d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Les actuacions han de preveure, si és el cas, el trasllat de runes a abocadors autoritzats, aplec de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per aquesta, quedant, en tot cas, prohibida l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

Article 22

Termini de resolució de llicències i silenci administratiu

1. S'atorgaran o denegaran:

1.1 En el termini d'un mes, comptat des de la data en la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagi tengut entrada en el Registre general del Consell de Formentera, les llicències relatives a:

a. Obres menors.

b. Obres i instal·lacions industrials menors.

c. Obertura d'activitats excloses del Reglament d'activitats molestes, insalubres i perilloses.

1.2 En el termini de dos mesos, comptat des de la data en la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagi tengut entrada en el Registre general del Consell de Formentera, les llicències de divisió, segregació, fraccionament o divisió horitzontal de terrenys en qualsevol tipus de sòl.

2. La resta de llicències s'atorgaran o denegaran en el termini de tres mesos, comptats des de la data en la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagi tengut entrada en el Registre general del Consell de Formentera i, si escau, s'hagi atorgat el corresponent permís d'instal·lació, o incorporat l'informe o la declaració d'interès general a què es refereixen els articles 36 i 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

3. Quan per a determinada actuació subjecta a llicència fossin prèviament exigibles autoritzacions o informes d'altres organismes de l'Administració, o el dictamen previ de la CTA del Consell de Formentera, el termini perquè operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que aquests tenguin per emetre'n l'autorització, informe o dictamen.

4. Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per resoldre la llicència, amb les pròrrogues que, si s'escau, s'hagin concedit, sense que el Consell de Formentera hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu de la següent manera:

a. Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.

b. Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació urbanística s'ajustarà al previst a la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

5. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.

6. Encara que s'hagin exhaurit els terminis establerts per resoldre, el Consell de Formentera està obligat a dictar resolució expressa en els termes que preveu la Llei 30/1992 de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

7. En matèria d'activitats, s'ajustarà al que estableix la seva normativa específica.

Article 23

Terminis, iniciació, transmissió, pròrrogues i caducitat de les llicències d'obres

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. En les llicències d'obres es determinarà el termini pel qual es concedeixen o en què s'han de concloure les obres, respectant els terminis màxims:

a. Obres menors i obres de reforma interior: 6 mesos.

b. Moviments de terra i demolicions: 12 mesos.

c. Obres de nova planta i ampliacions de les existents, fins a un màxim de 300 m2 de superfície: 18 mesos.

d. Obres no previstes en els dos apartats anteriors: 24 mesos.

e. Col·locació de cartells visibles des de la via pública: 1 mes.

2. Les activitats autoritzades per la llicència s'hauran d'iniciar dins dels terminis fixats en l'acte del seu atorgament que serà, com a màxim, de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació d'aquest atorgament. Les segregacions s'han d'inscriure en el termini d'1 any a partir de ser autoritzades.

3. Les llicències es podran transmetre comunicant al Consell de Formentera el canvi de titularitat mitjançant instància subscrita tant per l'antic titular com pel nou i assumint expressament aquest, totes les càrregues derivades de la llicència. En el supòsit que les càrregues constin en escriptura pública s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats. Sense el compliment d'aquests requisits, les responsabilitats que es derivin de l'incompliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular de la llicència.

4. Quant al règim de pròrrogues, tant d'inici com de finalització de les obres, s'ajustarà al que disposa la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears i la legislació urbanística aplicable. Serà necessari fer-ho, abans que finalitzi el termini d'inici o finalització de les obres, mitjançant instància del titular de la llicència, acompanyada d'acta subscrita pel director de l'obra en què es farà constar específicament l'estat d'execució en què es troben les obres.

5. Transcorreguts els terminis legals fixats o quan el titular incompleixi les condicions a les quals estaven subordinades, les autoritzacions i llicències queden sense efecte, fins a la tramitació del corresponent expedient en què se'n declari la caducitat o revocació.

6. Un cop extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, exceptuant, amb autorització prèvia o ordre del Consell de Formentera, les obres estrictament necessàries per garantir la seguretat de les persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada.

7. Les obres que s'executin trobant-se la llicència caducada o sense efecte, excepte els treballs de seguretat i manteniment permesos pel Consell de Formentera, es consideraran com a obres no autoritzades, i donarà lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executives que corresponguessin.

8. En matèria d'activitats, s'ajustarà al que estableix la seva normativa específica.**Article 24**

Modificació de les llicències d'obres

1. Les modificacions durant l'execució de les obres que tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzats o comportin alteració de les condicions d'ús del sòl, alçada, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa, hauran de ser prèviament autoritzades pel Consell de Formentera i tramitades de la mateixa forma i procediment que les sol·licituds de llicència, sense poder iniciar les obres de modificació fins que se n'emeti la resolució favorable.

2. Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin, augmentant, els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, excepte quan es trobin situades en àrees de protecció del patrimoni o es realitzin en edificis catalogats.

3. Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat col·legial corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat, hauran d'estar subscrites pel titular de la llicència i pel tècnic director de les obres.

4. Per tot el que no queda regulat en aquestes normes urbanístiques s'atendrà al que disposa l'article 5 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears i, en matèria d'activitats, s'ajustarà al que estableix la seva normativa específica.

Article 25

Cèdules d'habitabilitat i llicències de primera utilització i d'obertura i funcionament

1. La cèdula d'habitabilitat és el document que reconeix l'aptitud d'un habitatge, d'un local o d'un edifici residencial no inclòs en el concepte

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

d'habitatge, per ser habitat. El procediment per expedició és el que regula el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lació per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o normativa autonòmica que el substitueixi.

2. Les llicències de primera utilització dels edificis, o certificat municipal de final d'obres, tenen per objecte autoritzar la posada en ús d'aquells, amb comprovació prèvia que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions en què la llicència va ser concedida, i resultin exigibles tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb o sense canvi d'ús.

3. Les sol·licituds de llicències de primera utilització s'han d'acompanyar de plànols, amb el visat col·legial corresponent, on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com els següents documents:

a. Certificació final d'obra, subscrita pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col·legi professional i, si escau, certificació final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprès simultàniament amb l'edificació.

b. Liquidació final del cost de l'obra.

c. En els casos legalment exigibles, les instruccions d'ús i manteniment dels edificis.

En les sol·licituds de llicència municipal d'obertura i funcionament s'acompanyarà, a més, la certificació d'execució de les instal·lacions i mesures correctores de les activitats permanents, d'acord amb el títol V de l'annex II de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre.

4. El termini per a la resolució de les sol·licituds de llicència de primera utilització serà d'un mes, llevat de deficiències esmenables, comptat des de la presentació de la totalitat de la documentació relacionada a l'apartat anterior.

5. L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix les persones sol·licitants, el personal constructor i tècnic de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivàs d'error o falsedat imputable a aquells. Tampoc no els eximeix dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a què fa referència la legislació urbanística aplicable.

Article 26

Permís d'instal·lació i inici i exercici d'activitats

Les activitats subjectes a la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, s'ajustaran al que disposa aquesta i la resta de normativa aplicable.

Article 27

Ordres d'execució i suspensió d'obres

1. Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, el Consell de Formentera exerceix la seva competència en ordre a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exigir el compliment dels deures de conservació en matèria de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, eventualment, l'eficàcia de les decisions que adopti en atenció a l'interès públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

2. L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als titulars de l'ordre en tant no excedeixi del límit dels seus deures. S'hauran de denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pogués ser constitutiu de delicte o falta.

3. Les ordres d'execució han de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que siguin necessàries per restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix, han de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si cal perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, l'aportació de projecte tècnic i direcció facultativa.

Article 28

Dret fonamental al repòs

1. El Consell de Formentera podrà imposar, mitjançant la corresponent ordenança o instrucció tècnica, les mesures correctores que consideri necessàries per salvaguardar el dret fonamental al repòs i tranquil·litat dels residents, estiuejants i turistes, incloent ordenar el tancament temporal o definitiu de qualsevol activitat que atempti contra aquest principi fonamental, respectant els procediments legals vigents.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Amb aquesta finalitat, es procurarà que, durant els mesos de maig, juny, juliol, agost i setembre, les obres que es comencin o es realitzin a tot el terme municipal no resultin molestes, per la qual cosa podrà impedir, durant aquest període, que s'executin obres de demolició, moviments de terres o excavacions, pilotatges, fonamentacions, murs, construcció d'estructures i obres exteriors que raonablement puguin causar molèsties per sorolls, vibracions, pols, etc. Durant aquest període de temps i pels mateixos motius, també es podran prohibir o limitar l'ús de grues i maquinària que puguin resultar molestes. A més, per evitar o disminuir aquestes molèsties, el Consell de Formentera també podrà prescriure a la llicència condicions particulars que suposin mesures especials a adoptar durant l'execució de qualsevol obra que es realitzi durant el període de temps abans indicat.

Capítol II
La disciplina urbanística

Article 29

Organització i funcions de la inspecció urbanística

S'ajustarà al contingut i determinacions del títol II: La inspecció urbanística, de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística o normativa autonòmica que la substitueixi.

Article 30

Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció

1. S'ajustarà al contingut i determinacions dels títols III, IV i V de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística o normativa autonòmica que la substitueixi. Supletòriament, en allò no regulat per aquests, regirà la legislació estatal aplicable.

2. L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà, per part del Consell de Formentera, l'adopció de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada de la maquinària i dels materials preparats per a ser utilitzats en l'obra, procedint, en cas que la persona interessada no ho faci, a executar el Consell de Formentera i/o a precintar l'obra i impedir definitivament els usos a què doni lloc.

Article 31

Delictes contra l'ordenació del territori

Constitueixen delicte, de conformitat amb el vigent Codi Penal, les següents actuacions:

a. Construcció no autoritzada en sòls destinats a vials, zones verdes, béns de domini públic o llocs que tenguin legal o administrativament reconegut el seu valor paisatgístic, ecològic, artístic, històric o cultural o que pels mateixos motius hagin estat considerats d'especial protecció.

b. L'edificació no autoritzable en sòl rústic.

c. L'enderrocament o alteració greu d'edificis singularment protegits pel seu interès històric, artístic, cultural o monumental.

d. Els danys causats a un arxiu, registre, museu, biblioteca, centre docent, gabinet científic, institució anàloga o en béns de valor històric, artístic, científic, cultural o monumental, així com en jaciments arqueològics.

e. Les emissions, abocaments, radiacions, extraccions o excavacions, enderrocs, sorolls, vibracions, injeccions o dipòsits a l'atmosfera, el sòl, el subsòl, o les aigües terrestres, marítimes o subterrànies, així com les captacions d'aigües que puguin perjudicar greument l' equilibri dels sistemes naturals, tot això contravenint les lleis o altres disposicions de caràcter general protectores del medi ambient.

f. L'establiment de dipòsits o abocadors d'escombraries o residus sòlids o líquids que siguin tòxics o perillosos i que puguin perjudicar greument l'equilibri dels sistemes naturals o la salut de les persones.

g. Els danys greus produïts a qualsevol dels elements que hagin servit per qualificar un espai com a natural protegit.

Capítol III

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Deures de conservació

Article 32

Deure de conservació de les edificacions

1. Les persones propietàries dels edificis hauran de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació per mantenir la seva bona imatge i evitar qualsevol perill per als usuaris i usuàries de les vies públiques. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana. També estaran subjectes als esmentats deures les instal·lacions, terrenys, jardins i cartells, així com els terrenys en sòl rústic la adequació o conservació hagi estat imposada com a condició de llicència.

2. El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets de les persones arrendatàries que es derivin de la legislació específica. S'entendran com a obres contingudes dins el deure de conservació que correspon a les persones propietàries, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornament, segons els criteris d'aquestes Normes urbanístiques i sempre que el cost sigui inferior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'immoble o parts afectades.

3. Pel que fa a la conservació d'elements del Patrimoni Històric:

a. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements catalogats es declara d'utilitat pública, corresponent el deure de conservar-los a les respectives persones propietàries o posseïdores.

b. Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc. es produïssin troballes d'interès arqueològic es procedirà a la immediata suspensió de les obres i se seguiran les actuacions dictades per la normativa de Patrimoni Històric. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de les sancions administratives que preveu la normativa de Patrimoni Històric, o penals.

c. En cas que els propietaris o propietàries de béns d'interès cultural o catalogats no duguessin a terme les obres de conservació requerides per la normativa aplicable, aquestes podran realitzar subsidiàriament pel Consell de Formentera, o per l'administració competent i, si escau, podrà expropiar totalment o parcialment l'edifici d'acord amb la legislació vigent.

d. Els béns d'interès cultural o catalogats, en cas que el propietari en fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i/o no estiguessin degudament cuidats, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública.

e. Les construccions o elements catalogats hauran, excepte disposició en contra del Catàleg, de conservar l'espai lliure adjacent dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destinació.

f. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del Catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles per garantir-ne l'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència reiterada d'un edifici catalogat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.

Article 33

Adequació a l'ambient de les obres i de les edificacions

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions d'ornament adequades a l'ambient on s'ubiquin i el Consell de Formentera denegarà, arribat el cas, la llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles a les façanes dels edificis si desvirtuassin o degradin l'aspecte exterior d'aquestes o resultassin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, podent-ne exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que regula les Normes urbanístiques.

Article 34

Ordres d'execució i límit del deure de conservació

1. El Consell de Formentera i, si escau, la resta d'organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions i edificacions, que no podran suposar, en cap cas, obres de nova planta

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa de la persona propietària.

3. Quan l'ordre d'execució excedeixi del límit del deure normal de conservació, el propietari tendrà dret que l'Administració responsable de l'excés en la reparació, financi o assumeixi la part del cost que superi el deure de conservació.

Article 35

Ruïna imminent i supòsits legals per a la declaració de ruïna

1. En el cas d'imminent perill d'esfondrament total o parcial d'un immoble, s'adoptaran amb tota urgència les mesures i precaucions proposades pels serveis tècnics del Consell de Formentera, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i la dels ocupants de l'immoble, tot això a càrrec de la persona propietària de l'edifici ruïnós. No obstant això, la declaració de ruïna imminent d'un edifici protegit no en comportarà necessàriament la demolició.

2. Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'aquesta en els següents supòsits:

a. Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.

b. Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.

c. Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble.

Títol III
Àrees sostretes del desenvolupament urbà

Capítol I
Disposicions de caràcter general

Article 36

Àmbit i qualificació

1. Constitueixen les Àrees sostretes del desenvolupament urbà el conjunt de terrenys assignats als tipus de sòl rústic per les Normes subsidiàries. El sòl rústic, en funció de la intensitat i abast de la protecció atorgada, es diferencia en les categories bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

2. El sòl rústic protegit està constituït pels terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Comprèn:

2.1. Els terrenys assignats a les qualificacions següents:

a. Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció SRP-ANP, que inclouen els pertanyents al Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

b. Àrees naturals d'especial interès SRP-ANEI.

c. Àrees de prevenció de risc SRP-APR, en què es diferencien la d'inundació, la de contaminació d'aqüífers, la d'incendis i la d'erosió.

d. Àrees de protecció territorial SRP-APT, en què es diferencien la de costes i la de carreteres.

2.2. Els terrenys assignats a distintes qualificacions que resultin inclosos en la Xarxa Natura 2000.

3. El sòl rústic comú és el constituït per la resta dels terrenys adscrits a aquest tipus. Comprèn les Àrees de sòl rústic de règim general, en què les Normes subsidiàries diferencien dues qualificacions:

a. Sòl rústic forestal SRC-F.

b. Sòl rústic de règim general SRC-SRG, la totalitat del qual tendrà la consideració d'Àrea d'interès agrari SRC-AIA.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4. A més de les anteriors i a l'efecte de definició de mesures addicionals de protecció paisatgística, les Normes subsidiàries defineixen en sòl rústic:

a. En funció del seu emplaçament a l'illa, sis zones paisatgístiques bàsiques: de zona 1 a zona 6.

b. La zona de sa Tanca d'Allà Dins, la de sa Pujada a la Mola i la zona 25-100 que abasta els terrenys compresos entre les cotes 25 i 100 a la zona de la Mola.

c. La zona confrontant amb el domini públic marítim terrestre en una profunditat de 500 m i no coincident amb alguna de les anteriors que suposin major restricció.

d. La Zona Perifèrica de Protecció del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera, en què són aplicables les mesures d'índole paisatgística definides en el PORN i el PRUG.

Article 37

Prohibició de parcel·lació urbanística

1. En sòl rústic estan prohibides les parcel·lacions urbanístiques, no podent efectuar divisions, segregacions o fraccionaments en contra del que disposen les Normes subsidiàries i per la legislació agrària, forestal o de naturalesa similar, i no atorga drets edificatoris el fet d'efectuar o haver efectuat segregacions o divisions de finques en tal tipus de sòl.

2. S'entendrà que el fraccionament simultani o successiu de terrenys constitueix una parcel·lació urbanística quan concorri alguna de les següents condicions:

a. Pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població.

b. Suposi operacions de subdivisió o fragmentació en lots, obres d'urbanització o edificació conjunta o sigui resultat d'un pla d'urbanització o edificació unitari.

c. Tengui o prevegi una distribució, forma parcel·lària, elements i característiques pròpies de les actuacions en sòl urbà que, de dur-se a terme, podrien donar lloc, per efecte de la transformació, a la pèrdua dels elements d'identitat del sòl rústic.

d. Suposi o prevegi accessos viaris comuns exclusius, asfaltats o compactats o amb una amplària de rodament superior a 3 m.

e. Prevegi xarxes o centres d'infraestructura conjunts o que transcorrin per espais comuns.

f. Existeixi constància de publicitat —per qualsevol mitjà, clarament mercantil— que doni a entendre la pretensió de donar una utilització urbanística als terrenys.

g. Sigui coetània en el temps a l'encàrrec o redacció del projecte o projectes per a la seva transformació, o la realització de qualsevol acte de naturalesa privada o administrativa, tendents a l'edificació amb vista a l'ús urbanístic dels terrenys.

3. També es considerarà parcel·lació urbanística en sòl rústic la divisió de finques en règim de propietat horitzontal, o quan s'assignin usos o quotes en proindivís d'una finca que inclogui edificacions. Aquesta regla és també aplicable als supòsits en què aquestes operacions es realitzin sense divisió ni segregació de finca.

4. Així mateix, s'entendrà com a equivalent o assimilable als supòsits de l'apartat anterior, les operacions realitzades mitjançant la interposició de societats en què s'assignin o vinculin la titularitat de les accions o participacions o un altre dret societari a la utilització exclusiva de porció o porcions concretes de la finca, o qualssevol dret real, d'una part d'una finca o de les edificacions.

Article 38

Divisions, segregacions i fraccionaments

1. La divisió, segregació, fraccionament de terrenys classificats com a sòl rústic està subjecta a llicència municipal prèvia, no podent els/les notaris/àries i registradors/es autoritzar o inscriure, respectivament, aquests actes si no s'acredita l'atorgament d'aquesta llicència o l'emissió del certificat d'innecessariatat.

2. Els nous usos d'habitatge que es projectin sobre finques registrals procedents de la divisió, segregació o fraccionament simultani o successiu de terrenys classificats com a sòl rústic només es podrà autoritzar quan:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. No constitueixin parcel·lació urbanística.

b. Respectin la parcel·la mínima més restrictiva definida per la normativa aplicable.

c. S'ajustin als requisits que en els següents apartats es determinen.

3. En cas que, com a conseqüència d'un o diversos actes de disposició, d'una finca registral situada en sòl rústic resultin dues o més finques independents, inclosa la matriu, la superfície exigida per a la construcció d'un habitatge en la segona i successives finques serà el resultat d'aplicar successivament el factor multiplicador 2 elevat a (n-1) a la superfície mínima més restrictiva exigida per la normativa en cadascun dels àmbits territorials concrets, sent n el nombre de finques segregades, fragmentades o dividides a partir del dia 17.07.1997, inclòs aquest.

4. El que assenyala l'apartat 3 no serà d'aplicació:

4.1. A les finques procedents d'una divisió, segregació o fragmentació practicades en document públic notarial entre els dies 17.07.1997 i 2004.08.12, ambdós inclosos, sempre que:

a. Compleixin amb la parcel·la mínima més restrictiva que resulti de l'aplicació de les Normes subsidiàries.

b. Les operacions de divisió, segregació o fragmentació no hagin donat lloc a més de quatre finques registrals independents, incloent la matriu, o amb posterioritat a la seva segregació hagin estat reagrupades fins a un màxim de quatre finques resultants.

Per a l'aplicació del que assenyala aquest apartat no es computaran les finques registrals que hagin estat segregades i edificades legalment conforme al procediment establert en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears o en què hi hagi una edificació anterior a 1956.

A les successives segregacions i/o divisions d'aquestes finques o de la que aquestes deriven, els serà d'aplicació el règim establert en les Normes subsidiàries per a aquest tipus d'operacions, computant-ne les ja realitzades a l'efecte del càlcul de la superfície mínima susceptible d'ús d' habitatge.

4.2. Quan, complint el que exigeix l'article 37, es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació practicades en document públic en virtut d'actes dispositius derivats de testaments o pactes successoris o necessaris per a la partició dels béns per raó hereditària o per al pagament de la llegítima, o quan es tracti de donacions de pares a fills, en els termes que estableix l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees de especial protecció de les Illes Balears, i sempre que:

a. Per ser el nombre de finques edificables inferior al nombre de beneficiaris de la donació o herència, resulti imprescindible la divisió, segregació i fragmentació d'alguna o algunes de les finques i el nombre de finques edificables derivades d'aquesta operacions no superi el nombre de fills del donant.

b. Les finques a segregar hagin estat obtingudes per herència o donació, o siguin titularitat del propietari des de fa més de 15 anys.

Els actes dispositius i donacions practicats en document públic amb posterioritat a la data de 2004.12.08 només podran beneficiar-se de la inaplicació del que assenyala l'apartat 3 una única vegada.

4.3. Als actes de disposició efectuats per a l'execució de sistemes generals d'infraestructures i equipaments.

5. Tan sols s'autoritzarà la construcció de nous habitatges sobre finques procedents de segregacions, fragmentacions o divisions de finques, quan la totalitat de finques resultants d'una mateixa finca, inclosa la matriu i/o la romanent, compleixin amb les regles anteriors, excepte en el cas que es faci una única segregació amb la finalitat d'agrupar la porció segregada a una altra confrontant perquè aquesta tengui la superfície mínima exigible.

Les segregacions, fragmentacions o divisions de finques realitzades d'acord amb les regles anteriors només es reputaran constitutives de parcel·lació urbanística en els supòsits definits en l'article 37.

6. En el cas que es pretengui la construcció de nous habitatges en finques derivades d'una altra finca en la qual existeixin un o més habitatges, amb caràcter previ a la seva segregació, fragmentació o divisió, s'haurà de tramitar el corresponent expedient de desvinculació als efectes de verificar que cadascuna de les finques resultants complirà amb els següents requisits:

6.1. Si l'habitatge o habitatges preexistents a la finca són anteriors a l'any 1956 o es varen executar amb llicència urbanística, cadascuna dels habitatges han de quedar sobre finques registrals independents, que hauran de comptar amb la major de les següents superfícies:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. L'exigida en el projecte d'autorització, amb un mínim de 15.000 m2.

b. La necessària perquè l'habitatge compleixi amb la totalitat de paràmetres aplicables d'acord amb la normativa vigent a la data de la segregació, fragmentació o divisió.

6.2. Si l'habitatge o habitatges no compten amb llicència urbanística i són posteriors a l'any 1956, encara que hagin prescrit els terminis per a l'adopció de mesures per al restabliment de la legalitat urbanística, no podrà efectuar cap acte de segregació, fragmentació o divisió, sense que prèviament es procedeixi a l'adaptació a les presents Normes urbanístiques de tots i cadascun dels habitatges existents, sobre finques registrals independents.

En tot cas, per calcular la superfície mínima de les finques sobre les quals es projecti la construcció de nous habitatges s'inclouran en la lletra "n" del factor multiplicador que correspongui, les finques independents sobre les quals quedin situats els habitatges existents.

El que estableixen els apartats 6.1 i 6.2 anteriors resultarà així mateix d'aplicació en el cas que sobre la finca hi hagi edificacions o instal·lacions que, per ser un ús condicionat, exigeixin la prèvia declaració d'interès general. En aquest cas s'haurà de tramitar aquesta amb caràcter previ a qualssevol actes de segregació, fragmentació o divisió.

7. A l'efecte de construcció de nous habitatges, les finques adquirides amb posterioritat a la data de 2004.08.12, en virtut de títol diferent dels previstos en l'apartat 4.2 anterior, només podran beneficiar-se del règim que aquest apartat preveu quan hagin transcorregut 15 anys des de la data de la seva adquisició en document públic.

8. Les llicències urbanístiques de segregació hauran de fer constar les limitacions quant a la construcció d'habitatges que del contingut d'aquest article es deriven i establiran la necessitat de la seva constància registral com a condició limitativa de llicència.

Article 39

Unitats mínimes de conreu

1. Tendran la consideració de parcel·les de regadiu les així identificades en el cadastre de finques rústiques que disposin d'un cabal d'aigua autoritzat suficient per al seu reg, així com de la infraestructura necessària per a això. La superfície de la unitat mínima de cultiu en parcel·les de regadiu és de 3.500 m2.

2. Tendran la condició de parcel·les de secà les no considerades de regadiu, excloses les considerades terreny forestal. La superfície de la unitat mínima de cultiu en parcel·les de secà és de 15.000 m2

3. En cas de modificació del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, s'ajustarà a les unitats mínimes que les substitueixin.

Article 40

Protecció del medi ambient

1. Tota actuació ha de tenir en compte els efectes sobre la fauna i la flora, i incorporarà les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes. Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides, es conservaran les espècies vegetals autòctones, es limitarà la tala i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús, i es fomentaran les accions de neteja de boscos. En qualsevol cas:

a. Per realitzar canvis d'ús, modificació de coberta vegetal, recuperació de cultiu o aprofitament, en aplicació del que assenyalen els articles 36, 37 i 40 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests, serà necessària autorització de la Conselleria de Medi Ambient.

b. Els plans o projectes que puguin afectar de forma apreciable els hàbitats d'interès comunitari, especialment els prioritaris, ubicats fora dels terrenys inclosos en la Xarxa Natura 2000, han de ser objecte d'informe previ de la Conselleria de Medi Ambient.

2. La concessió de llicència per aixecar tancaments, cledes o closos en sòl rústic, així com també els plans i projectes de carreteres i d'altres infraestructures lineals, consideraran els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres, establint, si escau, els passos de fauna i altres mesures que es considerin oportunes per no alterar aquests moviments. La instal·lació de línies elèctriques d'alta tensió s'haurà de realitzar amb dispositius adequats per evitar l'electrocució, a les zones de pas d'aus, d'aquelles que es puguin veure afectades.

Article 41

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Moviments de terra

1. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat de les actuacions autoritzades pel Consell de Formentera, que han de procurar el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.

2. Els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins es procurarà que afectin al menys possible els valors paisatgístics i vegetació del lloc havent d'adoptar les mesures oportunes de millores i reposicions ambientals.

3. Els moviments de terres tendran exclusivament finalitats agràries o d'adaptació dels exteriors de les edificacions. Els bancals excavats en el terreny hauran de seguir la topografia existent i només es podran realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar-hi l'edificació o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els abancalaments consecutius s'han d'ajustar al que assenyala l'apartat 4 de l'article 60.**Article**
Article 42

Tancament de finques

1. Els tancaments únicament podran ser:

a. Massissos, de maçoneria tradicional de pedra amb una alçada màxima de 0.80 m, admetent-ne una alçada superior quan hagin de complir funcions de contenció de terres, el que s'ha de justificar adequadament.

b. De tanca vegetal a base d'arbusts o arbres, sense límit d'altura.

2. A més de l'establert en els punts anteriors:

a. Si una parcel·la estigués tancada totalment o parcialment amb paret de pedra seca s'haurà de conservar i restaurar en la seva totalitat.

b. S'hauran deixar les separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

3. A les finques en les quals es realitzi un nou tancat, o reforma de més del 50 % de la longitud d'un de ja existent, i que confronti amb la xarxa viària, s'hauran de complir les següents condicions:

a. El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular les distàncies estipulades en la legislació de carreteres i, en el cas dels camins, 2,50 m a l'eix d'aquests.

b. En realitzar les noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

c. En els encreuaments de viari les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de 4 m.

4. Els tancaments necessaris per a l'adequada explotació agrària o ramadera s'han de fer mitjançant reixeta metàl·lica ramadera d'obertura mínima 15 x 15 cm sobre suports de fusta o seguint els sistemes tradicionals de l'illa sense que, en aquests casos, amb informe previ de l'organisme del Consell de Formentera competent en matèria d'agricultura, sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.

5. En els àmbits de sòl rústic protegit, s'adequarà a les solucions que proposi l'administració ambiental corresponent.

Article 43

Camins

1. Amb caràcter general només es permetrà la modificació de traçat o obertura de nous camins —incloent entre aquestes actuacions les encaminades a l'ampliació de les sendes, senderes i camins preexistents per fer-hi factible el trànsit de vehicles de motor de quatre rodes— en els casos estrictament necessaris i sempre de forma vinculada a les necessitats de les activitats admeses, de les que es declarin d'interès general o dels nous habitatges unifamiliars que s'autoritzin.

No podran declarar-se d'interès general activitats o autoritzar-ne la construcció de nous habitatges quan els respectius camins d'accés, o prolongació dels ja existents, es projectin sobre terrenys on resultin prohibits.

2. Qualsevol actuació relativa a la modificació de traçat o obertura de camins i vies rurals:

a. Caldrà llicència municipal prèvia que, si s'escau, s'ha d'atorgar conjuntament amb la de l'activitat a què es vinculi o doni accés.

b. S'haurà d'integrar paisatgísticament en l'entorn en què s'efectuï, podent a aquest efecte imposar les condicions d'integració

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

oportunes o denegar les actuacions quan l'impacte resulti excessiu.

3. Els nous accessos a habitatges unifamiliars no podran superar una amplada de 3 m i únicament podran ser prolongació —en una longitud màxima de 50 m en zones qualificades com a SRP-ANEI i de 100 m en la resta de casos— dels camins o vies de comunicació que figurin com a tals en el Mapa Topogràfic Balear corresponent al vol de 2002, no corresponguin a senders i corriols, i sempre que no s'hagin obert en contra de la normativa aplicable.

En els casos en què es justifiqui la impossibilitat de complir el que s'ha establert, amb acceptació prèvia per la CTA del Consell de Formentera que en valorarà en cada cas l'impacte territorial, es permetrà l'obertura o prolongació en distància superior a la definida en el paràgraf anterior.

4. En relació amb les activitats agrícoles o declarades d'interès general, només es permetrà l'obertura de nous camins amb informe previ favorable acreditatiu de la seva necessitat de l'òrgan del Consell de Formentera competent en matèria d'agricultura o de la CTA del Consell de Formentera respectivament, sense que en cap cas, directament o mitjançant la seva prolongació, puguin donar accés a cap habitatge.

5. Tot nou camí o prolongació d'un ja existent:

a. S'efectuarà de manera que les excavacions i terraplens tenguin magnitud similar.

b. Tendrà una amplada màxima de 4 m, més 0.50 m de cuneta a banda i banda, podent-ne preveure esporàdics eixamplaments per permetre l'encreuament de vehicles, i el seu pendent es definirà de manera que les excavacions i terraplens tenguin altures similars a les d'un bancal tradicional de la zona, havent-se en tot cas de folrar mitjançant fàbrica de pedra calcària irregular.

c. En SRC-F o en zones protegides 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, no podrà suposar desforestació no reemplaçada per vegetació d'idèntiques característiques o modificar el règim de vessaments provocant erosió del sòl.

d. No podrà tenir característiques de viari urbà: asfaltat amb acabat tradicional, vorades, voreres, etc.

e. Haurà de preveure el trasplantament o restitució de les espècies vegetals catalogades afectades.

f. Només es podrà autoritzar en SRP-AANP quan es vinculin a les actuacions previstes en l'article 11.b de 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.

g. Quan travessen zones forestals, s'ha de preveure la franja de protecció d'incendis a què es refereix l'article 12 del Decret 125/2007.

Article 44

Instal·lacions i infraestructures lineals

1. Amb caràcter general, les xarxes elèctriques de baixa i mitjana tensió, les línies telefòniques i els dipòsits de GLP que s'instal·lin en el sòl rústic s'hauran de soterrar excepte quan el Consell de Formentera autoritzi la seva instal·lació aèria per raons derivades de les seves característiques tècniques o relacionades amb el seu impacte paisatgístic i sempre que la normativa aplicable ho permeti.

2. Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica, torres i pals que serveixin de suport a línies d'alta o baixa tensió, etc., així com les casetes transformadores d'energia elèctrica hauran de complir les següents condicions:

2.1 Les esteses d'alta tensió (tensions iguals o superiors a 66 kW) incloses en la xarxa de transport planificada podran ser aèries, excepte en el cas que aquesta planificació determini el contrari. D'acord amb el projecte en tramitació, la línia a 66 kW de la connexió Eivissa-Formentera, haurà de ser soterrada.

Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a persones usuàries finals podran ser soterrades, en la mesura que discorrin per camins públics o privats establint-se, si escau, les servituds necessàries per possibilitar a la persona titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

2.2 Pel que fa a les instal·lacions de mitjana tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kW):

a. Seran soterrades les derivacions en mitjana tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins a l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitjana tensió, exceptuant els casos

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

en què l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament o quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

b. Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi l'entroncament. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-ne, en aquest últim cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

c. Les Estacions Transformadores han de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció general d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitjana tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

d. Les noves línies de mitjana tensió troncals, és a dir aquelles en què cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i de les que es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura que discorrin per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent per a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-ne, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

2.3 Pel que fa a les instal·lacions a baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV):

a. Hauran de complir les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió.

b. Seran soterrades, excepte quan el interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament o quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

c. Quan siguin soterrades, hauran de discórrer per camins públics o, si no, per camins o zones privades, imposant-se, en aquests dos últims casos, les servituds necessàries per possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

2.4 Quan travessen zones forestals, s'hauran de preveure les zones de protecció que determina l'article 13 del Decret 125/2007, i quan es projectin en la proximitat de les zones d'aproximació de l'heliport, hauran de comptar amb informe favorable de la DG de transport aeri i marítim.

2.5 Les actuacions que es projecten a les zones de servitud de les línies d'AT definides en la documentació gràfica de les Normes subsidiàries hauran d'obtenir l'autorització amb un informe previ favorable de l'Ens gestor de la xarxa.

3. Les xarxes i instal·lacions de telecomunicacions s'han d'ajustar al que assenyala el Pla director sectorial de telecomunicacions, a l'efecte:

3.1. Es consideraran activitats relacionades amb les infraestructures públiques considerant ús admès quan estiguin previstes en les Normes subsidiàries o en els instruments d'ordenació territorial.

En els altres casos hauran de ser objecte de declaració d'interès general, amb informe previ de la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions sobre el seu caràcter d'instal·lació insular o suprainsular.

3.2. En qualsevol cas, les esteses hauran de ser subterrànies i les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran ubicar en sòl rústic i en sòl rústic protegit a menys de 500 m i 1000 m, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada en sòl rústic, excepte en el cas que l'estació de què es tracti es trobi en règim d'ús compartit o existeixin raons d'impossibilitat tècnica.

3.3. Pel que fa a les instal·lacions en sòl rústic protegit, la instal·lació d'esteses aèries en ANEI necessitarà informe de la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions acreditatiu de la seva necessitat. En els terrenys així qualificats, les infraestructures de telecomunicacions:

a. No es podran situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny i el seu emplaçament s'haurà d'escollir de manera que es minimitzi l'impacte de la instal·lació i del seu accés.

b. En la mesura del possible, es realitzaran d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on s'ubiquen.

c. No podran tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 m, excepte les antenes que podran tenir

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

l'alçada mínima raonable per assegurar el seu adequat funcionament.

4. Prèviament a l'autorització de les infraestructures de servei a edificacions o instal·lacions existents s'haurà de justificar que s'han dimensionat per donar servei només a les edificacions legalment implantades i, amb la documentació adjuntar la justificació detallada de la legalitat de cadascuna d'elles.

Article 45

Recorreguts paisatgístics i culturals

La totalitat de carreteres i camins de l'illa tendran la consideració de recorreguts paisatgístics i culturals, de manera que, en aquests i en el seu entorn:

a. No es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus elements o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar les belleses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge.

b. Es prohibeix qualsevol acció que pugui alterar-ne els valors ambientals i patrimonials o modificar substancialment els vessaments naturals, i caldrà un informe favorable de la CTA del Consell de Formentera per les actuacions de pavimentació de camins.

Article 46

Altres disposicions

1. Sigui quina sigui la qualificació assignada queda prohibida la publicitat en sòl rústic, exceptuant:

a. Els rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca en què es desenvolupi l'activitat anunciada, segons la regulació específica que sobre aquesta s'estableixi.

b. Els cartells que assenyalin llocs d'interès públic no comercials i les indicacions d'ordre general.

2. En qualsevol cas i sigui quina sigui l'actuació de què es tracti, resultaran d'aplicació als edificis i instal·lacions, els seus accessos i dotacions d'infraestructures les condicions generals de l'edificació definides per les Normes subsidiàries. Aquestes condicions poden imposar-se específicament en cada autorització o amb caràcter genèric mitjançant Pla especial, el compliment del qual s'haurà de justificar, en els supòsits en què la cèdula d'habitabilitat sigui preceptiva, de forma prèvia a la seva obtenció o renovació.

3. En totes les categories de sòl rústic queden prohibits:

a. Els campaments de turisme previstos en l'article 24 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, així com qualsevol activitat d'acampada a l'aire lliure o en caravana.

b. Les instal·lacions de camps de golf.

Capítol II
Règim de les activitats

Article 47

Definició d'activitats

Les Normes subsidiàries estableixen la següent definició de les activitats en sòl rústic que són objecte de regulació:

1. Sector primari:

1.1. Activitats extensives: són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu i destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Comprèn:

a. La caça practicada conforme a la seva reglamentació, nacional o autonòmica.

b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres de plantes aromàtiques i/o medicinals, fongs, etc., sense comprometre les

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

taxes de renovació i excepte les espècies que figurin en catàlegs de protecció estatals, autonòmics o en directives europees, resultant específicament prohibida la possibilitat de captura o recollida de les espècies esmentades a l'annex IV de la Directiva Hàbitats.

c. Ramaderia extensiva amb aprofitament dels recursos pes a pastures per al bestiar en règim extensiu, sense sobrepassar la capacitat ramadera del territori.

d. Agricultura extensiva: A més del conreu i altres pràctiques de cultiu, aquesta activitat inclou la construcció dels edificis lligats a l'explotació.

e. Explotació forestal tradicional: llenya, carbó, reïna, etc. Inclou totes les obres i instal·lacions necessàries per a aquestes activitats.

f. Apicultura: ubicació de ruscs fixos o mòbils per a l'obtenció de productes i subproductes apícoles.

g. Repoblació forestal (bosc productor): repoblació forestal amb les espècies pròpies de la vegetació insular més adequades des del punt de vista de la producció fustera i la seva ordenació d'acord amb el principi de producció sostenible.

h. Altres: qualsevol altra activitat agrària no contemplada entre les anteriors i sempre que sigui en règim extensiu.

1.2. Activitats intensives: són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades per la utilització de tècniques intensives més agressives amb l'entorn i amb fins netament productius; l'òrgan competent del Consell de Formentera estableix els criteris per determinar en cada cas el règim corresponent. Comprèn:

a. Horts d'autoconsum: instal·lacions sense construcció per a l'activitat hortícola amb finalitat d'autoconsum o oci.

b. Agricultura intensiva: inclou totes les obres i instal·lacions necessàries per a aquesta activitat (sèquies, camins, dipòsits d'aigua, etc.) Així com els edificis lligats a l'explotació agrària excepte hivernacles.

c. Hivernacles: instal·lacions fixes sota coberta de vidre o plàstic per a cultiu forçat.

d. Explotació ramadera: edificacions i instal·lacions per a la cria de bestiar en captivitat. Inclou els edificis destinats a l'emmagatzematge de productes, materials o maquinària de l'explotació així com els necessaris per a altres serveis d'aquesta.

e. Piscicultura: edificacions i instal·lacions per a l'activitat piscícola.

f. Altres: qualsevol altra activitat agrària (agrícola, ramadera o forestal) que no estigui contemplada en les anteriors i sempre que sigui en règim intensiu.

1.3. Activitats complementàries: seran considerades com a tals l'agroturisme, la producció, degustació i venda de productes i articles agraris i ramaders tradicionals, plantes, artesania, etc., i la resta de previstes en l'apartat B3 de l'annex I de les Directrius d'Ordenació Territorial. Comprenen:

a. Granges cinegètiques: edificis i instal·lacions destinats a la cria d'espècies cinegètiques orientades a la repoblació de vedats de caça.

b. Altres: activitats generadores de rendes complementàries per a les explotacions agràries que siguin compatibles amb la conservació i protecció del sòl rústic.

2. Sector secundari:

2.1. Indústria de transformació agrària: són les activitats destinades a emmagatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent. Inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats.

2.2 Indústria en general: inclou totes les activitats industrials no incloses en l'apartat anterior.

3. Equipaments:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3.1. Equipaments sense construcció: es refereix a equipaments situats en terrenys no afectes a explotacions agràries. Comprèn:

a. Esbarjo concentrat: adaptació d'un espai localitzat per a activitats recreatives concentrades de distint tipus, dotant-lo amb equips de petita entitat: taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris, jocs de nens, papereres, etc., amb alguna edificació desmuntable de petita entitat per al servei de la zona.

b. Activitats nàutiques: inclou no solament la pràctica d'aquestes activitats, sinó també el condicionament de terrenys annexos a la ribera. Inclou la ubicació de varadors, embarcadors i ancoratges, i activitats de temporada lligada a la platja, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral. S'exclouen de la regulació les activitats subjectes a concessió de la Demarcació de Costes del Ministeri de Medi Ambient.

c. Altres: qualsevol altra activitat del grup que no estigui contemplada en les anteriors. Inclou el senderisme i la pràctica de bicicleta de muntanya en camins rurals existents.

3.2 Resta d'equipaments: consisteix en la transformació de l'espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, comercials, educatius, socioassistencials i de turisme, que per les seves necessitats de localització s'hagin de situar al sòl rústic. Inclou:

a. Camps de golf: instal·lacions necessàries per a la pràctica d'aquest esport.

b. Càmping: instal·lacions fixes amb dotacions i serveis variables en funció de la seva categoria, que exigeixen una forta adaptació i alteració directa del medi i suposen pressió sobre el seu entorn.

c. Circuits esportius per a la pràctica de motocròs, trial, etc. sobre terrenys o circuits condicionats per a això, incloent el mateix condicionament. No inclou l'adequació del viari rural per a la pràctica del senderisme, cicloturisme i rutes a cavall, que es regirà per idèntiques condicions que l'excursionisme i la contemplació.

d. Parc zoològic: edificis i instal·lacions situades en un recinte tancat, on en condicions adequades, s'exhibeixen animals de diferents espècies per a la visita del públic.

e. Cementiris.

f. Altres: qualsevol altra activitat del grup que no estigui contemplada en les anteriors.

4. Altres:

4.1. Activitats extractives: inclou tot tipus d'extracció de materials útils del subsòl, tant per mètodes subterranis o d'interior com de superfície o a cel obert, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per a l'explotació dels recursos geològics d'interès miner en l'àmbit determinat previst, amb la preceptiva autorització minera i en els termes que estableix el PDS de pedreres.

4.2 Infraestructures: són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter municipal o supramunicipal amb alternatives de localització restringides a les necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol. Inclou:

a. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 metres quadrats.

b. Vies de transport: inclouen carreteres i les seves instal·lacions complementàries.

c. Conduccions i esteses: conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

d. Ports i ports esportius: inclouen les instal·lacions destinades a l'atracada d'embarcacions per al transport de passatge i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzematge i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca, i les seves superfícies annexes.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: terreny proveït d'un conjunt d'instal·lacions i serveis destinat a l'estacionament de vehicles i vinculats a l'activitat de les àrees recreatives; embarcadors, varadors i ancoratges i activitats de temporada lligades a platja.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

f. Aeroports i heliports: terreny proveït d'un conjunt de pistes, instal·lacions i serveis destinats al trànsit d'avions i helicòpters.

g. Abocadors de residus inerts: acumulació controlada de residus sòlids inerts, procedents d'enderrocs, desmunts, buidats, terres sobrants o inerts procedents de la mineria o de la indústria, definits en la legislació específica. Emplaçaments d'eliminació de residus inerts conforme a les definicions de la legislació específica

h. Abocador de residus no perillosos: emplaçaments d'eliminació de residus no perillosos, segons definicions de la legislació específica.

i. Abocador de residus perillosos: emplaçaments d'eliminació de residus perillosos, segons definicions de la legislació específica.

j. Altres: qualsevol altra activitat del grup no contemplada entre les anteriors (centres de tractament i gestió de residus, etc.).

4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: tot espai tancat, desenvolupat en edificació aïllada i destinat a habitatge humà, que compleixi les condicions establertes pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lació per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, i la resta de normes generals o específiques que siguin d'aplicació.

4.4 Protecció i educació ambiental. Comprenen:

a. Activitat científica: utilització del medi per a experiències i investigació de tipus científic, visites de difusió i iniciació a la naturalesa. Suposen una certa modificació del medi i, en molts casos, centres o aules de la naturalesa, instal·lacions d'observació, etc., la construcció d'edificis i instal·lacions de certa envergadura però de superfície i volum reduït en relació amb la zona en què s'ubiquen.

b. Excursionisme i contemplació: activitat de tipus extensiu, poc incident en el medi físic, que implica el simple trànsit per als vianants, que no requereix cap tipus d'infraestructura o condicionament per a la seva pràctica excepte petites obres: passos sobre rierols, trams de sengles, miradors, etc.

c. Preservació estricta: manteniment de la situació actual i la seva evolució sense intervenció humana o mínima i de caràcter estrictament científic o cultural.

d. Conservació activa: continuïtat de l'ús tradicional amb manteniment indefinit de les condicions d'ús i explotació que es venguin realitzant.

e. Regeneració de l'ecosistema i/o del paisatge: tractaments de tipus cultural capaços de reconduir la zona a la qual s'apliquin a la seva situació primigènia o a altres estats d'equilibri suposadament més valuosos. Pot adoptar diferents formes: podes selectives, pasturatge controlat, neteja, eliminació selectiva de la vegetació, tractament de plagues i malalties, etc. Comprèn també la repoblació forestal amb finalitat protectora i la utilització de residus amb la condició d'inerts d'acord amb la normativa de residus aplicable.

Article 48

Tipus d'activitats

1. Respecte de les activitats abans definides i d'acord amb el seu grau d'admissibilitat, es defineixen els següents tipus:

1. Activitats admeses sense més limitacions que les derivades de la seva normativa específica.

2. Activitats condicionades per limitacions de dos tipus:

a. Definides directament en les Normes subsidiàries

b. Definides en cada cas en relació amb el seu impacte territorial.

2-3. Activitats prohibides llevat de les excepcions que es determinen directament en les Normes subsidiàries.

3. Activitats prohibides.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. En relació amb els supòsits a què es refereix el punt 2b anterior, la seva autorització quedarà condicionada per les limitacions que, en relació amb el seu impacte territorial, s'estableixin en la corresponent declaració d'interès general o autorització del Consell de Formentera.

3. A l'efecte de la definició d'aquestes limitacions, que podran arribar a la denegació de l'activitat proposada, en la documentació relativa a aquestes activitats s'haurà d'incloure específicament i el Consell de Formentera considerar:

a. L'anàlisi de les alternatives considerades respecte de les característiques del projecte i la seva localització, justificant l'alternativa escollida.

b. La relació de l'activitat amb altres d'existents o projectades analitzant els possibles impactes acumulatius.

c. La descripció de l'activitat en totes les seves fases i de les actuacions complementàries, si escau, descrivint les potencialment més impactants.

d. La descripció de la zona on s'implantarà l'activitat amb aportació de les dades bàsiques que defineixin el territori afectat: medi físic, medi socioeconòmic i patrimoni cultural.

e. La identificació i valoració dels impactes territorials del projecte

f. L'assenyalament d'accions preventives i correctores.

g. La justificació que l'activitat projectada resulta compatible amb la conservació dels elements integrants de l'entorn natural i cultural.

4. Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses qualificacions de sòl rústic, s'haurà de respectar en els seus respectius àmbits el règim d'activitats corresponent a cadascuna d'elles.

5. El grau d'admissibilitat de les actuacions vendrà en qualsevol cas condicionat per les limitacions que es derivin de l'aplicació de normatives específiques de protecció derivades de la legislació mediambiental.

Article 49

Règim de les activitats al Parc i Reserves naturals de ses Salines

1. La normativa d'aplicació serà la continguda en la Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera, en el Pla d'prdenació dels recursos naturals de ses Salines d'Eivissa i Formentera, i en el Pla rector d'usos i gestió.

2. En tot el no previst en aquests instruments s'adaptarà al règim general definit per a les SRP-AANP, amb les següents especificitats:

a. Es reduirà al mínim la intervenció antròpica, limitant-se a mantenir o millorar la situació preexistent.

b. Es propiciaran exclusivament les activitats cientificoculturals sotmeses a control per part dels organismes públics.

c. Només es consideren acceptables les actuacions orientades al manteniment o obtenció d'estats ecològics clímax encara que en grau mínim per tractar-se d'àmbits naturals ben conservats en general.

d. A les zones on la pressió antròpica és major, haurà de gestionar la freqüentació.

Article 50

Règim de les activitats en la resta de les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció SRP-AANP i a la zona de sa Tanca d'Allà Dins

1. Només es permetran les següents actuacions:

a. Conservació, restauració i consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que no comportin augment de volum i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.

b. Construcció d'infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hagin de situar en aquestes àrees, amb declaració prèvia d'interès general.

c. Dotacions subterrànies de serveis a habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Regulació de les activitats:

2.1 Sector primari: emplaçament

2.1.1 Activitats extensives:

a. Caça: admesa, havent de restringir-se en illots a les efectuades per a control de poblacions autoritzat per l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient.

b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres: admesa amb els requisits exigits per la normativa específica sobre conservació de flora i fauna.

c. Ramaderia extensiva: admesa, s'hauran de sotmetre en illots a control de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient.

d. Agricultura extensiva: admesa, s'haurà d'efectuar a zones que permetin la creació i manteniment d'una explotació agrària prioritària i s'hauran de sotmetre en illots a control de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient

e. Explotació forestal tradicional: admesa però ubicant les instal·lacions necessàries en edificacions existents i amb l'autorització prèvia de la Conselleria de Medi Ambient que exigeixen els articles 36 i 37 de la Llei de muntanyes.

f. Apicultura: admesa, s'haurà de sotmetre en illots a control de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient.

g. Repoblació forestal (bosc productor): admesa sota control de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient i, si escau, amb l'autorització prèvia de la Conselleria de Medi Ambient que exigeix l'article 37 de la Llei de muntanyes.

h. Altres: admeses amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.1.2. Activitats intensives:

a. Horts d'autoconsum: condicionats que es tractin de petits regadius tradicionals.

b. Agricultura intensiva: condicionada que s'efectuï en zones que permetin la creació i manteniment d'una explotació agrària prioritària i sota control de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient.

c. Hivernacles: prohibits.

d. Explotació ramadera: condicionada sota control de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient.

e. Piscicultura: condicionada per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial que hauran de contemplar específicament el tractament dels residus.

f. Altres: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.1.3. Activitats complementàries:

a. Granges cinegètiques: prohibides.

b. Altres: prohibides excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.2. Sector secundari: regulat segons emplaçament

2.2.1. Indústria de transformació agrària: prohibida, excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents que no requereixin més obres que les permeses en l'article 11.2 de 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, i en relació amb els productes de la mateixa explotació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Prohibida a la resta.

2.2.2. Indústria en general: prohibida

2.3 Equipaments: regulat segons emplaçament

2.3.1 Equipaments sense construcció:

a. Esbarjo concentrat: prohibit.

b. Activitats nàutiques: prohibides, excepte les ja existents i les de petita entitat que resultin necessàries per qüestions mediambientals o relacionades amb la seguretat de les persones.

c. Altres: prohibides excepte les efectuades en instal·lacions existents, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.3.2 Resta d'equipaments: prohibits

2.4 Altres: regulades segons emplaçament

2.4.1 Activitats extractives: prohibides

2.4.2 Infraestructures:

a. Petites infraestructures: prohibides en els illots, excepte les petites infraestructures de senyalització marítima. A la resta, prohibides excepte quan es tracti de l'única ubicació viable, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: prohibides, excepte les existents i la seva millora conformement a les limitacions que s'imposin en la seva autorització.

c. Conduccions i esteses: prohibides en illots. Prohibides en la resta excepte les definides pel corresponent pla director sectorial i les existents i la seva millora, d'acord amb les limitacions que s'imposin en la seva autorització.

d. Ports i ports esportius: prohibits.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: prohibit, excepte les existents i la seva millora conformement a les limitacions que s'imposin en la seva autorització

f. Aeroports i heliports: prohibits.

g. Abocadors de residus inerts: prohibits.

h. Abocador de residus no perillosos: prohibits.

i. Abocador de residus perillosos: prohibits.

j. Altres: prohibides excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.4.3. Habitatges unifamiliars aïllats: prohibits

2.4.4. Protecció i educació ambiental: condicionades que s'executin d'acord amb els requisits establerts per l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient.

Article 51

Règim de les activitats en les àrees naturals d'especial interès SRP-ANEI

1. Sector primari:

1.1. Activitats extensives:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Caça: admesa.

b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres: admesa amb els requisits exigits per la normativa específica sobre conservació de flora i fauna.

c. Ramaderia extensiva: admesa.

d. Agricultura extensiva: admesa, s'hauran d'efectuar a zones que permetin la creació i manteniment d'una explotació agrària prioritària.

e. Explotació forestal tradicional: admesa.

f. Apicultura: admesa

g. Repoblació forestal (bosc productor): admesa sempre que s'efectuïn amb espècies autòctones.

h. Altres: admesa sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.2. Activitats intensives:

a. Horts d'autoconsum: condicionats que siguin de petits regadius tradicionals.

b. Agricultura intensiva: condicionada que s'efectuï en zones que permetin la creació i manteniment d'una explotació agrària prioritària.

c. Hivernacles: prohibits.

d. Explotació ramadera: condicionada que s'efectuï d'acord amb els requisits que estableixi l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient.

e. Piscicultura: condicionada per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, que hauran de contemplar específicament el tractament dels residus.

f. Altres: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.3 Activitats complementàries: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2. Sector secundari:

2.1. Indústria de transformació agrària: prohibida, excepte l'efectuada en edificis i instal·lacions existents que no requereixin més obres que les permeses en l'article 11.2 de 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, i en relació amb els productes de la pròpia explotació.

2.2. Indústria en general: prohibida

3. Equipaments:

3.1. Equipaments sense construcció: condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

3.2. Resta d'equipaments: prohibits.

4. Altres:

4.1. Activitats extractives: prohibides excepte les contemplades pel Pla director sectorial de pedreres.

4.2. Infraestructures:

a. Petites infraestructures: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: condicionades que es limitin a la millora de les existents, conformement a les limitacions que s'imposin en la seva autorització.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Conduccions i esteses: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

d. Ports i ports esportius: prohibits.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: condicionat per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

f. Aeroports i heliports: prohibits.

g. Abocadors de residus inerts: prohibits.

h. Abocador de residus no perillosos: prohibits.

i. Abocador de residus perillosos: prohibits.

j. Altres: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

4.3. Habitatge unifamiliar aïllat: condicionades segons l'assenyalat en els articles 68, 69 I 70.

4.4. Protecció i educació ambiental: admeses

Article 52

Règim de les activitats en les àrees de prevenció de riscos SRP-APR

1. Amb caràcter general, el règim de les activitats serà el següent:

1.1. Sector primari: segons categoria subjacent

1.2. Sector secundari:

1.2.1. Indústria de transformació agrària: segons categoria subjacent.

1.2.2 Indústria en general: prohibida.

1.3. Equipaments: segons categoria subjacent

1.4. Altres:

1.4.1 Activitats extractives: prohibides excepte les contemplades en el Pla director sectorial de pedreres

1.4.2 Infraestructures: segons categoria subjacent

1.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: segons categoria subjacent

1.4.4 Protecció i educació ambiental: segons categoria subjacent

2. A les SRP-APR només es podran autoritzar activitats amb l'informe previ de l'Administració competent en matèria de medi ambient.

3. Específicament:

a. En les SRP-APR d'Incendi només es podran autoritzar activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar si, a més de complir el que assenyala el punt anterior, s'incorporin mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles; dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència i s'efectuin actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

b. En les SRP-APR d'inundació, coincidents amb les zones d'inundació potencial ZIP en sòl rústic, s'ajustarà al que assenyala la disposició addicional segona.

Article 53

Règim de les activitats en les àrees de protecció territorial SRP-APT

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Amb caràcter general, el règim de les activitats serà el següent:

1.1. Sector primari: segons categoria subjacent.

1.2. Sector secundari

1.2.1 Indústria de transformació agrària: segons categoria subjacent

1.2.2 Indústria en general: prohibida

1.3. Equipaments

1.3.1 Equipaments sense construcció: segons categoria subjacent

1.3.2 Resta d'equipaments: prohibits

1.4. Altres

1.4.1. Activitats extractives: prohibides excepte les contemplades en el Pla director sectorial de pedreres.

1.4.2 Infraestructures:

a. Petites infraestructures: segons categoria subjacent.

b. Vies de transport: segons categoria subjacent,

c. Conduccions i esteses: segons categoria subjacent.

d. Ports i ports esportius: prohibits.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: segons categoria subjacent.

f. Aeroports i heliports: prohibits excepte ampliació d'infraestructures existents i heliports per a transport sanitari o emergències.

g. Abocadors de residus inerts: prohibits excepte per a la restauració de pedreres inactives, conformement a les limitacions que s'imposin en la seva autorització.

h. Abocador de residus no perillosos: prohibits.

i. Abocador de residus perillosos: prohibits.

j. Altres: segons categories subjacents.

1.4.3 Habitatges unifamiliars aïllats: prohibits, resultant els terrenys qualificats com a APT de carreteres computables a efectes de parcel·la mínima d'acord amb els paràmetres de la categoria subjacent.

1.4.4 Protecció i educació ambiental: segons categoria subjacent

2. A les SRP-APT de carreteres, la totalitat d'activitats vendran condicionades per les limitacions definides en la Llei de carreteres de la CAIB.

3. A les SRP-APT de costa, totes les activitats vendran condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

Article 54

Règim de les activitats en el sòl rústic forestal SRC-F

1. Sector primari:

1.1. Activitats extensives:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Caça: admesa.

b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres: admesa amb els requisits exigits per la normativa específica sobre conservació de flora i fauna.

c. Ramaderia extensiva: admesa.

d. Agricultura extensiva: admesa sempre que permetin la creació i manteniment d'una explotació agrària prioritària.

e. Explotació forestal tradicional: admesa, prèvia l'autorització de la Conselleria de Medi Ambient que exigeixen els articles 36 i 37 de la Llei de muntanyes.

f. Apicultura: admesa.

g. Repoblació forestal (bosc productor): admesa sempre que s'efectuïn amb espècies autòctones i, si escau, amb l'autorització prèvia de la Conselleria de Medi Ambient que exigeix l'article 37 de la Llei de muntanyes.

h. Altres: admeses sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.2. Activitats intensives:

a. Horts d'autoconsum: admesos sempre que es tractin de petits regadius tradicionals.

b. Agricultura intensiva: admesa sempre que s'efectuïn en zones que permetin la creació i manteniment d'una explotació agrària prioritària.

c. Hivernacles: prohibits.

d. Explotació ramadera: admesa sempre que s'efectuï d'acord amb els requisits que estableixi l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient.

e. Piscicultura: admesa sempre que s'ajusti a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, que hauran de contemplar específicament el tractament dels residus.

f. Altres: admeses sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.3 Activitats complementàries: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2. Sector secundari:

2.1. Indústria de transformació agrària: condicionada que estigui vinculada a productes produïts a l'illa.

2.2. Indústria en general: prohibida.

3. Equipaments:

3.1 Equipaments sense construcció: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

3.2 Resta d'equipaments:

a. Camps de golf: prohibits.

b. Càmping: prohibits.

c. Circuits esportius: condicionats segons el seu impacte territorial.

d. Parc zoològic: prohibits.

e. Cementiris: prohibits excepte les existents i les seves ampliacions.

f. Altres: prohibits.

4. Altres:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4.1. Activitats extractives: prohibides excepte les contemplades en el Pla director sectorial de pedreres.

4.2 Infraestructures:

a. Petites infraestructures: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: condicionades que es limitin a la millora de les existents, conformement a les limitacions que s'imposin en la seva autorització.

c. Conduccions i esteses: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

d. Ports i ports esportius: prohibits.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

f. Aeroports i heliports: prohibits.

g. Abocadors de residus inerts: prohibits.

h. Abocador de residus no perillosos: prohibits.

i. Abocador de residus perillosos: prohibits.

j. Altres: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

4.3 Habitatges unifamiliars aïllats: condicionats segons l'assenyalat en els articles 68, 69 i 70.

4.4 Protecció i educació ambiental: admeses.

Article 55

Règim de les activitats en el sòl rústic de règim general SRC-SRG

1. Sector primari:

1.1 Activitats extensives: admeses.

1.2 Activitats intensives: admeses llevat dels hivernacles que seran condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.3 Activitats complementàries: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2. Sector secundari:

2.1 Indústria de transformació agrària: condicionada que estiguin vinculades al sector agrari de l'illa.

2.2 Indústria en general: prohibida, excepte les relacionades amb activitats tradicionals i artesanes i les que, per les seves característiques especials, no es puguin ubicar en polígons industrials.

3. Equipaments

3.1 Equipaments sense construcció: condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorials

3.2 Resta d'equipaments:

a. Camps de golf: prohibits.

b. Càmping: prohibits

c. Circuits esportius: condicionats segons el seu impacte territorial,

d. Parc zoològic: prohibits.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

e. Cementiris: prohibits excepte els existents i les seves ampliacions.

f. Altres: condicionats segons el seu impacte territorial.

4. Altres:

4.1 Activitats extractives: prohibides excepte les contemplades en el Pla director sectorial de pedreres.

4.2 Infraestructures:

a. Petites infraestructures: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

c. Conduccions i esteses: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

d. Ports i ports esportius: prohibits

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

f. Aeroports i heliports: condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

g. Abocadors de residus inerts: condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

h. Abocador de residus no perillosos: condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

i. Abocador de residus perillosos: prohibits

j. Altres: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

4.3 Habitatges unifamiliars aïllats: condicionats segons l'assenyalat en els articles 68, 69 i 70.

4.4 Protecció i educació ambiental: admesesa

Article 56

Règim de les activitats en sòl rústic inclòs a la Xarxa Natura 2000

1. El règim de les activitats en els terrenys classificats com a sòl rústic i inclosos a la Xarxa Natura 2000 serà el corresponent a la qualificació atorgada en tot el que no resulti contradictori amb els objectius de protecció i conservació definits per a aquesta Xarxa, per la qual cosa no es podran emplaçar en els mateixos nous habitatges unifamiliars ni els vials a elles associats.

Pel que fa a un altre tipus d'edificacions, modificacions de vials existents i altres possibles intervencions, s'adequaran al que disposa l'article 45 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.

2. Amb l'autorització prèvia de qualsevol actuació en els terrenys classificats com a sòl rústic i inclosos a la Xarxa Natura 2000 serà preceptiva l'emissió d'informe vinculant per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears en relació amb el compliment dels esmentats objectius, havent d'acompanyar el pla o projecte del corresponent estudi d'avaluació de repercussions ambientals.

3. Amb l'atorgament previ de llicències per a modificacions i/o reformes d'habitatges existents en els terrenys classificats com a sòl rústic i inclosos a la Xarxa Natura 2000, es requerirà informe preceptiu i vinculant de la DG de Biodiversitat d'acord amb el que especifica l'article 39 la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

4. Des del Consell de Formentera, i en col·laboració amb altres administracions, entitats i col·lectius quan sigui d'interès, es fomentaran els usos tradicionals i sostenibles, sempre en harmonia amb els objectius de conservació i en benefici de l'interès públic.

Article 57

Règim de les activitats en les zones de protecció de les zones turístiques

A les zones limítrofes de protecció costanera i en les àrees de protecció posterior de les zones turístiques les activitats estaran sotmeses, a

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

més de les limitacions establertes en raó de la seva qualificació, a les següents:

a. No s'hi podran autoritzar usos que puguin afectar negativament l'activitat turística de la zona, i en tal cas serà preceptiu un informe previ de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de turisme per a autoritzar-hi qualsevol obra, instal·lació o activitat.

b. Totes les parets de tancament de parcel·les, incloses les que confronten amb carreteres i camins i les que defineixin tanques dins d'una mateixa finca registral, hauran de ser de paret seca tradicional.

c. La composició de volums, ordenació de buits, cobertes i materials emprats a les edificacions hauran de ser de tipologia tradicional.

2. El Consell de Formentera, amb la col·laboració d'altres ens competents en la matèria, impulsarà programes de recuperació paisatgística i actuacions singulars per reduir l'impacte negatiu de les edificacions i instal·lacions actualment existents que no s'adeqüin a les normes anteriors.

Capítol III
Condicions generals de l'edificació en sòl rústic

Article 58

Àmbit d'aplicació

1. Les edificacions en sòl rústic es regularan, amb caràcter general, per les condicions d'edificació establertes en aquest capítol i en l'annex VI. En queden excloses:

a. Les actuacions en elements que s'incloguin en el Catàleg de protecció, en què prevaldran les determinacions específiques que s'hi estableixen.

b. Les actuacions que es plantegen a l'empara del que disposa l'article 27.2.b de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, que hauran de ser objecte de l'autorització específica que en aquesta disposició s'estableix.

2. En tot el no regulat regiran amb caràcter supletori les normes d'edificació aplicables a tots els tipus i les aplicables a la tipologia aïllada que es defineixen en el títol V i en l'Annex VI.

Article 59

Condicions de posició i implantació

Les edificacions se situaran dins de la parcel·la atenent a la protecció de les característiques generals del paisatge i a la reducció del seu impacte visual, fet pel qual la seva configuració i morfologia, així com la dels seus accessos, hauran de ser les adequades a la topografia, vegetació i resta de condicions dels terrenys en què s'assenteix. Es prohibeix la seva ubicació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals havent de ser la distància de separació a les arestes superiors i inferiors d'aquests elements, com a mínim igual, a l'altura d'aquests, i de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

Article 60

Adaptació a la topografia dels terrenys

1. L'emplaçament de les edificacions s'efectuarà en la part de la parcel·la en què resulti menor el seu impacte i el de les infraestructures de serveis i accessos, havent de considerar a aquests efectes la proximitat a edificis i camins preexistents; la seva disposició en els límits de les zones boscoses amb el pla; la impossibilitat d'emplaçament en cims o promontoris, havent de situar-se a cota inferior a la mitjana entre la cota inferior de la parcel·la i la de l'esmentat cim; i la seva ubicació, en terrenys en pendent, en la meitat inferior del tram de vessant corresponent a l'àmbit de la parcel·la i en les zones de menor desnivell.

Els criteris anteriors seran d'aplicació excepte en els casos en què el Consell de Formentera consideri que l'impacte de l'edificació resulta menor en emplaçament diferent del que resultaria de la seva aplicació.

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

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3. La distància vertical entre qualsevol punt del perímetre del paviment de la planta baixa de l'edificació i de les terrasses, plataformes i piscines annexes a ella i el terreny natural original, no podrà ser superior a 0.50 m en el cas de terrenys plans i de 1.00 m en el cas de terrenys inclinats.

4. La seva implantació respecte del terreny natural s'efectuarà de manera que es minimitzin les excavacions i aportacions de terra, i ambdós paràmetres tenir magnitud similar. S'ha d'efectuar un entroncament progressiu de l'edificació amb el terreny natural mitjançant la creació de feixes i talussos escalonats adossats a aquesta, acabats amb els materials i colors propis de la zona. Amb caràcter general -excepte impossibilitat tècnica acceptada pel Consell de Formentera, que podrà proposar solucions alternatives- l'altura màxima de cada bancal o talús no podrà superar el límit de 0.80 m, i la distància horitzontal entre feixes consecutives ser superior a 3 m.

Article 61

Adequació a les condicions de vegetació preexistents

1. La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació i resta d'elements constructius s'ha de mantenir en el seu estat natural no pot realitzar-hi moviments de terres, ni abancalaments, ni cap altra actuació que transformi el perfil natural del terreny o alteri la seva naturalesa rústica.

2. L'autorització de l'edificació comportarà l'obligació:

a. En zones forestals, del manteniment de la massa boscosa en condicions que, mantenint la seva tipologia i estat natural, minimitzin l'extensió d'incendis forestals.

b. En zones agrícoles, del manteniment dels cultius tradicionals i de les plantacions de fruiters havent evitar la seva ocupació pel bosc.

3. L'autorització de l'edificació comportarà, així mateix, l'obligació d'un adequat enjardinament de l'entorn proper de l'edificació, preferentment mitjançant vegetació autòctona, evitant la introducció d'espècies invasores i respectant, en tot cas, els exemplars arboris de valor preexistents, havent de mantenir la vegetació existent en almenys el 50 % de la superfície de la banda de 10 m perimetral a l'edificació, si aquesta té les característiques adequades, o preveure'n l'enjardinament.

4. En els casos en què s'estimi procedent, l'autorització podrà comportar l'obligació del manteniment, total o parcial de l'explotació agrícola, ramadera o forestal de la finca.

Article 62

Condicions tipològiques

1. Les edificacions i instal·lacions s'hauran d'ajustar a les tipologies pròpies del medi rural en què se situen, i a aquest efecte el seu disseny general ha de complir les següents condicions:

1.1. Podran tenir una o dues plantes, admetent a més una planta soterrani completament soterrada, tot això en les condicions que s'estableixen segons la zona en què s'ubiquin. En qualsevol cas:

a. Els habitatges de superfície construïda inferior a 120 m2 seran d'una planta.

b. Quan permetin dues plantes, la planta pis ocuparà com a màxim 1/3 de la superfície de la planta baixa.

c. El perímetre de la planta soterrani no podrà sobrepassar el de la planta baixa, del que només podran excedir, si escau, els patis de ventilació.

1.2. Seran de volumetria senzilla, constituïdes per un cos principal de planta quadrada o rectangular desenvolupat a una o dues crugies, al qual es podran adossar volums menors o secundaris que, en cap cas podran emmascarar el volum principal. Les rampes i escales d'accés al soterrani s'han d'efectuar de manera que no es manifestin en les façanes exteriors, fet pel qual hauran d'efectuar-se enterrades respecte del terreny natural i tancades lateralment per panys d'altura suficient.

1.3 Els murs cecs seran l'element compositiu preponderant, resultant sempre la superfície de buits molt inferior a la dels panys massissos, a la qual cosa podran ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de cadascuna de les façanes, excloent del còmput els finestrons i lluernes de menys de 0.50 m de costat. En qualsevol cas:

a. La distribució dels buits en el parament de la façana principal seguirà criteris de distribució simètrica.

b. Els buits, llevat dels finestrons i lluernes que seran quadrats, seran sempre rectangulars i més alts que amples.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Les portes i porxos seran adovellats, i aquests no podran emmascarar el volum principal.

1.4 Les cobertes podran ser inclinades a una o dues aigües, amb un pendent màxim del 20 % i combinades amb cobertes planes en els cossos i elements complementaris o, viceversa, ser planes, combinades amb cobertes inclinades en els cossos i elements complementaris. En qualsevol cas:

a. En el cos principal les cobertes inclinades tendran pendents ortogonals a la façana principal i la seva oposada.

b. Les cobertes inclinades seran de teula àrab de tonalitats clares, no permetent-se els ràfecs.

c. Les cobertes planes i terrasses s'acabaran amb rajoles de color ocre o terra local, formigó vist tintat en color terra, graves en tons terrosos, o amb acabat vegetal.

d. Les proteccions pesades d'elements aïllants o impermeabilitzants no podran quedar vistes o sense protecció.

1.5 Pel que fa als acabats de les fàbriques exteriors:

a. Les façanes i resta d'elements constructius s'acabaran mitjançant maçoneria tradicional vista o fàbrica esquerdejada o pintada, i queda prohibida la utilització de revestiments no tradicionals quant als materials i la seva disposició

b. Les façanes vistes de la càmera sota la planta baixa hauran d'anar acabades amb els mateixos criteris que la resta de façanes.

c. Els acabats no petris es tractaran amb especial cura quant al color, utilitzant bàsicament els colors blanc, ocres, terra i els tradicionals de la zona, en harmonia amb el conjunt paisatgístic en què s'insereixi l'edificació i buscant la concordança i no el contrast .

d. Queden prohibits els acabats amb elements constructius vistos de maó, bloc de formigó, cobertes de fibrociment i similars

1.6 La fusteria exterior serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i acabada en els colors típics de la zona en què s'ubiquin. Les proteccions i baranes de terrasses seran de fàbrica massissa, de fusta o metàl·liques de disseny senzill i similar als tradicionals.

2. Es prohibeixen les edificacions i elements estranys, tals com cases de fusta prefabricades, elements prefabricats mòbils o fixos, merlets, baluards, balustrades, etc., Es recomanen els elements tradicionals propis de cada zona i resulta prohibida la utilització d'elements constructius derivats de arquitectures d'altres regions que resultin impròpies de l'entorn rústic de l'illa.

3. Fins que no resulti definida una tipologia pròpia d'aquestes per al sòl rústic, podran disposar adossades als tancaments de parcel·la casetes de transformador o d'escomeses de serveis prefabricades, que en tot cas folrar-se per l'exterior mitjançant fàbrica tradicional de pedres del lloc. La definició de l'esmentada tipologia podrà efectuar mitjançant Instrucció tècnica dictada pel Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions, companyies i tècnics implicats

4. Els elements aliens a la tipologia rural: instal·lacions, antenes, plaques solars, etc. s'hauran d'integrar de forma coherent i harmoniosa en el conjunt de l'edificació, en la forma que disposi el Pla especial regulador de la implantació d'instal·lacions energètiques.

Article 63

Tractament dels espais exteriors

1. Cap construcció o instal·lació podrà afectar elements de valor etnogràfic o cultural existents en la parcel·la. S'hauran de mantenir i reconstruir les feixes, parets o altres elements de pedra que, si s'escau, es trobin en la parcerl·la. Aquesta obligació afectarà:

a. En les parcel·les de més de 25.000 m2, tots els elements existents en un radi de 100 metres de l'edificació que es pretengui construir.

b. En les de superfície inferior o igual a 25.000 m2, la totalitat dels elements existents.

2. No podran alterar les característiques naturals preexistents dels espais exteriors de les finques on s'autoritzi la construcció de noves edificacions o instal·lacions, excepte autorització expressa del Consell Insular.

3. Excepte a les zones en què es prevegi la recollida de les aigües pluvials, les pavimentacions seran les mínimes imprescindibles i s'han

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

d'efectuar amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent. En qualsevol cas s'hauran d'adoptar les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.

4. Es permetrà als espais exteriors la construcció de piscines sempre que siguin annexes a un habitatge unifamiliar o establiment turístic i es reculin un mínim de 10 m dels límits de la parcel·la. No s'admetran les instal·lacions esportives a l'aire lliure que suposin transformació de la naturalesa dels terrenys o la seva pavimentació.

5. L'enllumenat dels espais exteriors serà el mínim necessari, es disposarà de manera que es minimitzi la contaminació lumínica i s'ajustarà a l'horari d'encesa definit per a la il·luminació ornamental.

6. En cas d'existir en la parcel·la tancaments contraris als autoritzats per les Normes subsidiàries, s'hauran obligatòriament substituir per aquests.

Article 64

Infraestructures vinculades

1. El traçat i tractament dels camins d'accés a l'edificació es definiran de forma ajustada al que disposa l'article 43.

2. El traçat i característiques de les infraestructures d'abastament d'aigua, energia i telecomunicacions es definiran de forma ajustada al que assenyala l'article 44 i el que disposa aquest respecte de les de proveïment d'energia elèctrica serà d'aplicació no només en els casos de nova implantació sinó també en les d'ampliació de potència igual o major al 100 % d'infraestructures ja existents.

3. El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals serà mitjançant fossa sèptica prefabricada homologada i dimensionada en relació als usuaris potencials, no permetent sistemes de tractament d'obra:

3.1. La fossa haurà d'adaptar a una de les següents alternatives:

a. Un sistema d'emmagatzematge sense efluent i buidatge periòdic, sense reutilització per al reg de les aigües.

b. Fossa amb filtre biològic o fossa amb oxidació total: l'efluent líquid ha de ser utilitzat per a reg gota a gota o reg superficial en espina de peix. En el cas de reg gota a gota serà necessari disposar d'un sistema de desinfecció posterior al tractament i la superfície a regar es cobrirà amb vegetació uniforme.

3.2 La superfície de reg estarà en funció de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers i de la proximitat a pous d'abastament urbà:

a. Zona de vulnerabilitat baixa no afectada per perímetres de protecció de pous de proveïment: reg gota a gota o subsuperficial repartit per una àrea mínima de 100 m2 per habitant equivalent.

b. Resta de zones: reg gota a gota o subsuperficial repartit per una àrea mínima de 200 m2 per habitant equivalent.

3.3. El sistema de reg haurà de comptar amb filtres i bomba hidràulica.

3.4. En cap cas es permetrà abocar l'efluent líquid a una rasa filtrant, pou d'infiltració o directament al terreny o al mar.

3.5. No es podran concedir llicències d'obres, finals d'obres o cèdules d'habitabilitat fins que el promotor no presenti el contracte de manteniment de la fossa, vàlid per a tota la seva vida útil, que ha d'incloure la inspecció tècnica de les instal·lacions de tractament (bombes, prova d'estanqueïtat, sistema de ventilació si escau, filtres i sistemes de desinfecció) i del sistema de reg (filtres, bomba i xarxa de reg), la recollida periòdica dels fangs i una analítica anual de l'efluent dels següents paràmetres: DBO, Nitrogen total, Fòsfor total i sòlids en suspensió.

3.6 El sistema de tractament ha de preveure la separació dels greixos i olis i disposar d'un certificat que asseguri els rendiments que a continuació s'especifiquen en funció de la vulnerabilitat a la contaminació i de la proximitat a pous d'abastament urbà:

a. Terrenys amb vulnerabilitat baixa i moderada no afectats per perímetres: reducció DBO5 80 %, DQO 60 %, SS 80 %.

b. Terrenys amb vulnerabilitat moderada afectats per perímetres o vulnerabilitat alta: Reducció DBO5 90 %, DQO 80 %, SS 90 %.

3.7 El contracte de manteniment, els resultats de les inspeccions i els justificants de buidatge s'hauran de guardar en un llibre

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

registre i han d'estar a disposició de l'administració.

3.8 Les aigües pluvials no podran entrar en el sistema, havent-se d'arreplegar per la seva reutilització posterior.

4. Els dipòsits que contenguin aigües residuals així com els dipòsits de combustible s'hauran de separar com a mínim 10 m dels dipòsits d'aigua potable, cisternes i piscines, i 5 m dels límits de la parcel·la. A més, se situaran a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable. Si es preveu la construcció d'una fossa en terrenys calcaris o en un punt pròxim a la ubicació de pous d'extracció d'aigua potable haurà de realitzar un estudi hidrogeològic previ que determini la possible afecció de l'aqüífer.

5. Les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables, degudament justificades, estudiades i documentades, podran admetre encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, el seu impacte ambiental.

Article 65

Còmput de paràmetres

En tot el no específicament assenyalat, el còmput de paràmetres s'efectuarà per aplicació de la normativa definida per a l'edificació en tipologia d'edificació aïllada en el títol V i en l'annex VI.

Capítol IV

Edificacions relacionades amb usos diferents del d'habitatge unifamiliar

Article 66

Construccions que guarden relació amb la naturalesa i destinació de la finca

1. Es consideraran construccions que guarden relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de la activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una explotació econòmica.

2. Aquestes construccions s'ajustaran al que disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim de les unitats mínimes de cultiu.

Article 67

Edificacions i instal·lacions d'interès general

1. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar, hauran d'obtenir, prèviament a la llicència o autorització del projecte, la declaració d'interès general.

2. La declaració:

a. Es pot atorgar a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que d'acord amb els usos s'estableixin i sent compatibles amb el grau de protecció de la zona contribueixin a l'ordenació o al desenvolupament rural o resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.

b. Es dirigirà preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, amb la seva adequació prèvia a les condicions d'edificació definides en aquestes Normes subsidiàries, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin en situació de fora d'ordenació.

Capítol V

Edificacions relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Article 68

Condicions de parcel·la

1. La construcció de noves edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, o el canvi a tal ús d'edificacions existents, estarà subjecte al compliment dels següents requisits:

1.1 Caldrà resultar un sol habitatge per parcel·la. L'habitatge no podrà situar-se en zona de la parcel·la determinada com a inedificable i s'ha d'ajustar a les condicions de posició que per a la zona del seu emplaçament concret es defineixin.

1.2 La parcel·la, en què ha de resultar inscriptible un diàmetre mínim de 30 m, no podrà tenir una superfície inferior a:

a. 35.000 m2 per als terrenys qualificats com a SRP-ANEI.

b. 50.000 m2 a la zona 25-100 de la Mola.

c. 100.000 m2 a la zona de la Pujada a la Mola.

d. 25.000 m2 per als terrenys qualificats com a SRC-F, excepte en les zones paisatgístiques 1, 2, 3 i 4 en que serà de 30.000 m2.

e. 15.000 m2 per als terrenys qualificats com a SRC-SRG, excepte en els casos de finques registrals independents existents a la data de 20.06.1989 i que no hagin estat objecte de segregacions, fragmentacions o divisions des d'aquella data, en què serà de 14.000 m2. Aquesta parcel·la mínima serà així mateix l'aplicable en els casos d'agregació de parcel·les confrontants que reuneixin les característiques esmentades.

f. 30.000 m2 per als terrenys inclosos en la zona perifèrica de protecció del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera i no afectats per qualificacions que suposin exigència de major superfície de parcel·la.

1.3 En els terrenys qualificats com a SRP-ANEI, les noves edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar només resultaran autoritzables en parcel·les obtingudes per herència o que portin més de 25 anys en poder del promotor, en ambdós casos hi haurà compromís de no vendre l'habitatge autoritzat en un termini de 25 anys a partir de la seva finalització. L'anterior no és aplicable a les actuacions que es projecten en habitatges existents.

1.4 La parcel·la haurà de complir les condicions de segregació assenyalades en els articles 37 i 38.

2. Quan una parcel·la estigui afectada per més d'una qualificació, per a la definició de la superfície mínima de parcel·la exigible, s'aplicaran les regles següents:

a. Quan alguna o algunes de les parts de la parcel·la assignades a cada qualificació compleixi els requisits de superfície mínima definits per a la qualificació de què es tracti, es podrà edificar l'habitatge en la part que els compleixi sotmesa a menor grau de protecció.

b. Si cap de les parts compleixen aquests requisits però la suma de superfícies de totes elles és superior a la superfície mínima exigida per a la zona de menor protecció, es podrà edificar l'habitatge en aquesta part sotmesa a menor protecció sempre que la seva superfície no sigui inferior a les 2/3 de la superfície mínima exigida per a la qualificació de què es tracti.

c. El requisit d'emplaçament en la part sotmesa a menor protecció s'aplicarà excepte en els casos en què aquest requisit sigui tècnicament inviable per afeccions de la normativa sectorial o en els quals el Consell de Formentera estimi que d'altre emplaçament es deriva una menor afecció paisatgística.

d. En tots els casos l'edificabilitat i ocupació seran la suma de les que resultin de l'aplicació de la seva respectiva normativa a la superfície de cadascuna de les zones de què consti la parcel·la. La resta de paràmetres i característiques d'aplicació seran els corresponents a la zona en què se situï l'edificació.

Article 69

Paràmetres d'aplicació

1. Separació de límits de parcel·la: 10 m com a mínim.

2. Superfície construïble màxima, inclosos els annexos:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. En SRP-ANEI: 0.007 m2/m2 amb un màxim de 250 m2 construïts.

b. En SRC-F: 0.01 m2/m2 excepte en les zones de protecció paisatgística 1, 2, 3 i 4 en què serà de 0.008 m2/m2, en ambdós casos amb un màxim de 250 m2 construïts.

c. En SRC-SRG 0.02 m2/m2 aplicant-se, en les parcel·les de superfície superior a 15.000 m2 un increment de 0,01 m2/m2 sobre la superfície addicional, amb un màxim de 400 m2 de superfície construïda.

3. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la, inclosos els annexos:

a. En SRP-ANEI: 1 %, amb un màxim de 400 m2 ocupats

b. En SRC-F: 1.5 %, excepte en les zones de protecció paisatgística 1, 2, 3 i 4 en què serà del 1.2 %, amb un màxim en ambdós casos de 400 m2 ocupats.

c. En SRC-SRG: 3 %, amb un màxim de 600 m2 ocupats.

4. Alçada de l'edifici principal:

a. En SRP-ANEI, SRC-F i SRC-SRG inclòs a les zones paisatgístiques 1, 4, i 6: Alçada màxima 3 m i alçària total 4 m en els casos de coberta plana. En els casos de coberta inclinada de tipologia tradicional mitjançant forjat inclinat vist podrà assolir una alçada total de 4.5 m, amb el correlatiu augment de l'altura màxima i sense que es pugui preveure cap tipus d'element intermedi.

b. En SRC-SRG inclòs a les zones paisatgístiques 2, 3 i 5: alçada màxima 6 m alçària total 7 m.

5. Nombre màxim de plantes de l'edifici principal:

a. En SRP-ANEI, SRC-F i SRC-SRG inclòs a les zones paisatgístiques 1, 4, 6 i zona de protecció de costa de 500 m: S + PB.

b. En SRC-SRG inclòs en la resta de zones 5: S + PB + P1, podent la planta pis tenir un màxim d'1/3 de la superfície construïda de la planta baixa del cos principal.

Article 70

Tipologia funcional

1. El programa i la distribució del conjunt de les dependències haurà de constituir, de forma inequívoca, un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.

2. La seva configuració serà lliure, dins de les normes de configuració general definides en les presents Normes subsidiàries, no resultant admissibles les divisions i distribucions interiors que facultin funcionaments autònoms d'una part de l'habitatge.

3. La seva distribució interior serà tal perquè cap dependència utilitzi com a únic pas possible un dormitori. Les plantes pis no es podran connectar només amb escales exteriors, n'hi ha d'haver sempre alguna d'interior. Entre dependències del nucli principal no es permetrà que l'única comunicació sigui exterior o a través de terrasses o porxos.

4. S'admetran els habitatges conformats per edificacions discontínues, quan estiguin constituïdes per un nucli principal destinat pròpiament a habitatge i en el qual s'han de poder realitzar la totalitat de funcions previstes en la normativa d'habitabilitat, i un únic annex destinat a serveis auxiliars o complementaris que s'ajusti a les condicions següents:

a. La seva distància màxima respecte del nucli principal no podrà ser superior a 10 m.

b. Tendrà una única planta d'alçada màxima de 3 m i d'una alçària total de 4 m, i es resoldrà mitjançant coberta plana.

c. La seva superfície construïda no superarà el 20 % de la del nucli principal, amb un màxim de 50 m2 construïts.

d. Podrà contenir un dormitori i, com a màxim, un nombre d'aquests igual o inferior a 1/3 dels situats en el nucli principal.

e. Conformarà amb el nucli principal un únic habitatge, no podent-ne configurar com a habitatge independent ni obtenir cèdula d'habitabilitat independent.

f. Es dissenyarà com a part inseparable del nucli principal a fi d'aconseguir un resultat formal i estètic coherent.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Capítol VI
Ordenació específica dels establiments turístics

Article 71

Establiments regulats per la normativa autonòmica sobre la prestació de serveis turístics en el medi rural

1. Només es permetran noves activitats a la modalitat d'Agroturisme i en les següents condicions:

a. S'han de referir a una oferta de gran qualitat.

b. Només resultaran autoritzables en parcel·les de superfície no inferior a 40.000 m2, adquirides per herència o que portin més de 25 anys en poder del promotor, en què hi hagi una edificació anterior a l'any 1956 i el cos principal (edificació i corrals) tengui una superfície construïda no inferior a 125 m2.

c. A la parcel·la hi ha d'haver una explotació agrícola, ramadera o forestal tradicional, que estigui inscrita en el corresponent registre d'explotacions agràries.

d. Tendran una capacitat màxima de 10 habitacions i 20 places.

2. Les edificacions preexistents podran ampliar en les següents condicions:

a. La superfície construïda total de l'edifici ampliat no podrà superar els 400 m2 construïts per a parcel·les de superfície inferior a 50.000 m2, els 500 m2 construïts per a parcel·les de superfície inferior a 75.000 m2, els 600 m2 construïts per a parcel·les de superfície inferior a 100.000 m2, i els 700 m2 construïts per parcel·les de superfície igual o superior als 100.000 m2.

b. Les ampliacions només podran tenir planta soterrani i planta baixa i unes altures màximes i totals de 3 m i 4 m respectivament.

3. A efecte de la declaració d'interès general s'haurà d'aportar, a més de la documentació exigida amb caràcter general per a tal tipus de declaracions:

a. Descripció de les característiques actuals i projectades de les edificacions en què es pretengui ubicar l'activitat, així com justificació documental que es respecta la tipologia original de l'immoble, es compleix la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i que les ampliacions, si escau, projectades s'ajusten a les condicions generals definides per a les edificacions en sòl rústic, s'efectuen de forma integrada, i no desvirtuen la tipologia tradicional i original.

b. Mesures previstes per a la conservació de l'espai rural i compromís de realització de tasques per al manteniment i conservació d'aquest.

c. Detall de la gestió prevista dels recursos naturals, energia i residus generats, havent de potenciar mesures d'estalvi energètic, de foment de les energies renovables i d'estalvi i reutilització d'aigua mitjançant la previsió de sistemes d'estalvi en excusats, limitadors de cabal en aixetes , circuits per a la utilització de pluvials per a excusats i reg i reciclatge d'aigües grises amb el corresponent sistema de cloració.

d. Relació dels serveis que s'oferiran en l'establiment que no siguin pròpiament d'Agroturisme, requerint la incorporació posterior d'algun nou servei el compliment de la normativa sectorial aplicable. L'única oferta complementària compatible amb l'oferta d'allotjament serà la de restauració, grup restaurant.

4. Les actuacions arquitectòniques tant a l'edifici principal com als annexos:

a. Respectaran les tipologies tradicionals de la zona de què es tracti i les normes generals de posició, implantació i tipologia definides amb caràcter general per a les edificacions en sòl rústic.

b. Contemplaran el manteniment, rehabilitació i conservació in situ dels elements patrimonials existents a la finca: trulls, molins, arbres singulars, eres, parets, forns, sèquies, sènies, etc.

c. S'ajustaran a la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.

5. Les mesures de conservació del paisatge agrícola i forestal tradicional contemplaran:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. A les àrees forestals, el manteniment dels elements etnogràfics i masses boscoses existents, aquestes últimes de manera que, mantenint-se les característiques tipològiques del bosc, s'eviti la propagació dels incendis forestals.

b. A les àrees agrícoles, el manteniment i restauració dels elements etnogràfics existents i dels bancals, tanques i parets de pedra seca tradicionals; el manteniment dels arbres fruiters i mesures encaminades a evitar l'ocupació pel bosc de les zones d'ús agrícola.

c. El manteniment de l'explotació agrícola tradicional existent recuperant, fins i tot, les zones actualment emboscades en què la coberta forestal no tengui una edat mitjana superior a 20 anys i sense que resulti factible la introducció de cultius ni espècies foranes a les pròpies de l'illa.

e. Que els tancaments s'efectuïn en paret de pedra seca tradicional i que per a l'enjardinament s'utilitzaran espècies vegetals autòctones no resulti factible la utilització d'espècies potencialment invasores.

Article 72

Altres establiments

1. Es prohibeix en sòl rústic la implantació de nous establiments d'allotjament turístic diferents dels regulats en l'article 71.

2. Els habitatges unifamiliars vinculats a empreses comercialitzadores d'estades en habitatges s'han d'ajustar, a més del que disposen aquestes Normes subdsidiàries respecte d'aquest ús, al que assenyala la normativa sectorial específica.

3. En les edificacions que resultin catalogades, es pot autoritzar el servei d'habitació sempre que el titular de l'establiment comparteixi l'ús del seu habitatge amb una zona o annex dedicat a allotjament i fins a un màxim de dos dormitoris, existents o de nova construcció i amb un màxim de dues places per dormitori. Cada habitació ha de disposar de bany integrat i complir-se la normativa d'habitabilitat. Les actuacions d'adequació de l'habitatge s'han d'ajustar al que assenyala la corresponent fitxa del Catàleg.

Capítol VII
Règim dels edificis existents

Article 73

Edificacions i instal·lacions existents

1. Fins que no resultin incorporats a l'ordenació, no es consideraran edificis o instal·lacions existents els que es trobin en situació de fora d'ordenació. Les edificacions totalment finalitzades amb anterioritat a l'any 1956 s'entendran incorporades a l'ordenació.

2. No tendran la consideració de:

a. Edificació existent, les restes de construccions per a la reforma o rehabilitació de la qual sigui necessari actuar de manera significativa sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions de consolidació de cobertes o forjats.

b. Ampliació d'edificació existent, aquelles actuacions de les que resultin edificis amb configuració, distribució i funcionalitat desvirtuïn en el bàsic les de l'edificació preexistent.

3. Als edificis i instal·lacions existents en sòl rústic, els serà aplicable el règim d'edificis existents definit en aquest capítol, amb les següents especificitats:

a. En les zones de parcel·lacions il·legals no serà possible l'ampliació d'edificacions situades en parcel·les que incompleixin el mínim exigit.

b. En les edificacions existents incloses en el Catàleg les actuacions permeses estaran en qualsevol cas supeditades al que s'assenyala en aquest.

c. Qualsevol actuació en edificació existent haurà de contemplar l'adequació de l'entorn i els tancats al que disposen en aquestes Normes subsidiàries.

d. A les edificacions i instal·lacions existents en SRP-AANP només es permetran les obres següents: reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum, i dotacions subterrànies de serveis per a

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

e. Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions definides per les Normes subsidiàries podran, quan l'ús estigui admès en les condicions particulars de les zones, ampliar-se complint amb el resta dels paràmetres establerts en aquestes Normes urbanístiques, en les condicions descrites en els apartats següents. La part ampliada haurà de respectar la reculada mínima a partions. En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en SRP-APT de carreteres.

f. En SRP-APT de carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En aquestes franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, excepte les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran de ser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

g. A les edificacions i instal·lacions existents en la resta de categories de sòl rústic, es permetran amb caràcter general les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació.

h. Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, podran ser objecte de rehabilitació i reforma quan es tracti d'edificacions amb valor etnològic i tipologia tradicional sempre que es mantengui la seva estructura bàsica i no es realitzin demolicions substancials que suposin la reconstrucció de l'edificació.

i. Els establiments d'agroturisme que comptin amb autorització prèvia, llevat que s'introdueixin ampliacions, o amb l'autorització d'obertura expedida per l'Administració turística a la data de l'aprovació inicial del PTI d'Eivissa i Formentera, sempre que es mantenguin les mateixes condicions de l'autorització, queden exempts de l'obtenció de la declaració d'interès general.

j. En els fars s'admetran, en les condicions que determina l'article 72.1 del Text refós de la Llei de ports de l'estat i de la marina mercant aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2011, de 5 de setembre, els usos relacionats amb l'hostaleria.

4. Les edificacions en sòl rústic no ajustades a l'ordenació vigent:

4.1. Podran adaptar-se a les condicions de tipologia, estètica i integració ambiental i paisatgística definides per les presents Normes urbanístiques sempre que s'hagin construït amb anterioritat a la data de 19.04.1989, d'aprovació definitiva de les anteriors Normes subsidiàries de Formentera.

4.2. L'adaptació de l'edificació, excepte en els casos previstos en l'article 74, no podrà suposar increment de la superfície total construïda d'aquesta en la configuració que resulta del vol de l'any 2002, i s'efectuarà mitjançant la tramitació i posterior execució del corresponent projecte visat que inclogui la documentació gràfica i escrita acreditativa de l'edificació en el seu estat real en aquest any, incorpori les mesures d'adaptació a les condicions tipològiques, estètiques i d'integració ambiental i paisatgística previstes en aquestes Normes urbanístiques i, si s'escau, prevegi les actuacions que resultin factibles en aplicació de l'article 74. L'autorització del projecte determinarà la incorporació de l'edificació a l'ordenació.

4.3. L'anterior no és aplicable a les edificacions a què expressament s'estableixi la seva situació de fora d'ordenació, ni impedirà la seva posterior assignació expressa a aquesta situació.

4.4. L'adaptació a les presents Normes urbanístiques quedarà subjecta al pagament de les mateixes taxes i dels mateixos impostos que preveu la normativa per a les noves edificacions.

4.5 Les edificacions que per aplicació d'aquest apartat 4 resultin finalment incorporades a l'ordenació tendran la consideració d'activitats que comporten un determinat aprofitament del sòl rústic, pel que el o la sol·licitant de l'adaptació ha d'abonar al Consell Insular en el moment de l'aprovació del projecte un 10 % sobre el valor de l'obra realment executada, en la forma que es determini per la corresponent ordenança. Les quantitats ingressades per aquest concepte s'hauran de destinar a l'adquisició, recuperació, protecció i gestió sostenible d'espais i recursos naturals, a l'adquisició de terrenys per al patrimoni insular de sòl o inversions per recuperar i mantenir elements del Patrimoni Històric de la illa.

4.6 El que preveu aquest apartat 4 no és aplicable a les edificacions existents:

a. Situades en el domini públic o en les zones de servitud, excepte en el que resulti compatible amb el règim específic per a elles definit per la legislació reguladora del domini.

b. Que hagin incorregut en infracció urbanística de les previstes en l'article 74 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

Article 74

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Habitatges existents

1. Només es considerarà que una edificació existent és un habitatge quan compleixi algun dels següents requisits:

a. Que la tipologia, distribució i programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívoques pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a l'illa i que tengui superfície construïda i capacitat suficient per poder realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir en la forma que la normativa d'habitabilitat estableix.

b. Que s'hagi construït a l'empara d'autorització referida a aquest ús i a la totalitat de l'edificació existent.

c. Que, constant la seva existència en el vol de l'any 2002, tengui cèdula d'habitabilitat referida a aquest ús.

2. No tendran la consideració d'habitatge les restes d'edificacions existents antigament destinades a tal ús que no el mantenguin en l'actualitat.

3. Pel que fa a l'ampliació dels edificis existents considerats habitatge, que sempre s'haurà d'integrar en l'edificació preexistent i d'ajustar-se a les condicions generals que sobre volum màxim i integració paisatgística de l'edificació les Normes subsidiàries defineixen, s'aplicaran les regles següents:

3.1. En les qualificacions en què les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat no resulti prohibit i no estigui en un supòsit de parcel·lació urbanística:

3.1.1. Quan hagin estat construïdes legalment a l'empara d'autorització, s'ajustaran al que regula la disposició transitòria 2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

3.1.2 En qualsevol cas, s'han d'ajustar a una de les següents condicions:

a. Respectar els paràmetres prevists en les Normes subsidiàries per a nous usos d'habitatge en la categoria de què es tracti.

b. En sòl rústic comú, no superar la total superfície construïda resultant el 3 % de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 200 m2, la total superfície ocupada resultant el 4 % de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 300 m2 ocupats i sense que, en cap cas, puguin superar-se els paràmetres d'edificabilitat assenyalats pel planejament vigent a la data de construcció de l'habitatge original.

c. En sòl rústic protegit, no superar la total superfície construïda resultant l'1.5 % de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 150 m2, la total superfície ocupada resultant el 2 % de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 250 m2 ocupats i sense que, en cap cas, puguin superar-se els paràmetres d'edificabilitat assenyalats pel planejament vigent a la data de construcció de l'habitatge original.

3.2 En les categories on resulti prohibit l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat només estarà permesa la reparació, rehabilitació i reforma de les existents, llevat de disposició contrària normativa més específica. En tot cas, les actuacions:

a. S'ajustaran, si s'escau, a les determinacions que en Catàleg es defineixin.

b. S'integraran adequadament pel seu volum i morfologia respecte de l'edificació existent.

c. En mantendran els elements arquitectònics propis, sense addició d'elements que puguin desvirtuar les característiques originals de l'edifici.

d. S'ajustaran a les condicions generals que sobre integració de l'edificació defineixen les Normes subsidiàries, sense que pugui suposar augment del seu volum edificat i d'acord amb les condicions de l'edificació que les Normes subsidiàries defineixen.

4. En els casos d'ampliació d'edificis existents que tenguin la consideració d'habitatge, la superfície ampliada no podrà ser, en cap cas, susceptible d'obtenir cèdula d'habitabilitat independent de la de l'habitatge inicial, en poder atorgar tan sols una sola cèdula d'habitabilitat per habitatge i parcel·la.

Article 75

Establiments d'allotjament turístic existents

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Les Normes subsidiàries contenen en el seu annex IV: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, una relació dels establiments d'allotjament turístic existents en sòl rústic -diferents dels regulats pel Decret 60/2009 de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques, i dels habitatges turístics de vacances, regularitzades en aplicació del que assenyala el Decret 29/1991, de 4 d'abril, sobre mesures d'ordenació dels habitatges turístics de vacances- que incorporen a l'ordenació en la configuració i ús que tenen a la data de la seva entrada en vigor i que es reflecteix en la fotografia aèria de 2010. La incorporació a l'ordenació no arribarà a aquelles parts de l'edificació que resultin incompatibles amb la normativa sectorial aplicable.

2. L'anterior s'entén sense perjudici de:

a. Les mesures d'adaptació que resultin de l'ordenació detallada que defineixi el Pla especial d'ordenació de les activitats turístiques en sòl rústic o l'acord de la CTA del Consell de Formentera a què l'apartat 4.1.3 de l'annex III es refereix.

b. La regularització de places que, si s'escau, sigui necessària per aplicació de la normativa turística i de la regulació de l'ús turístic continguda en l'article 85.5.5.2 d'aquestes Normes subsidiàries.

Article 76

Establiments d'activitats complementàries existents

1. Les Normes subsdiàries contenen en el seu annex IV: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, una relació dels establiments d'activitats complementàries existents en sòl rústic que s'incorporen a l'ordenació en la configuració i ús que tenen a la data de la seva entrada en vigor i que es reflecteix en la fotografia aèria de 2010, sense perjudici de les mesures d'adaptació que resultin de l'ordenació detallada que defineixi el Pla especial d'ordenació de les activitats turístiques en sòl rústic que en l'Annex III Altres actuacions es contempla o l'acord de la CTA del Consell de Formentera a que l'apartat 4.1.3 de l'esmentat annex es refereix. La incorporació no arribarà a aquelles parts de l'edificació que resultin incompatibles amb la normativa sectorial aplicable.

2. Sense perjudici de l'anterior i en el que específicament es refereix als establiments de restauració existents:

a. Els que disposin de la corresponent autorització d'obertura de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de turisme d'antiguitat superior a cinc anys, podran efectuar totes aquelles actuacions de millora i actualització d'estructures, instal·lacions i serveis tendents a la modernització permanent de l'establiment, sempre que únicament es prestin serveis d'oferta de restauració.

b. Qualsevol ampliació d'aquests establiments només serà possible quan es plantegin per incrementar la seva categoria o canviar de grup a restaurant i si suposen la construcció de noves edificacions o modificació de la parcel·la vinculada requeriran la prèvia declaració d'interès general.

c. S'exclouen del que disposa aquest article, els establiments que prestin, en el mateix local i com a activitat principal o secundària, serveis de restauració i entreteniment a què es refereix en número d'ordre XLIII.07 i CNAE-93 92.341 de l'annex I del Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.

Article 77

Edificis i instal·lacions destinats a activitats de serveis

Les Normes subsidiàries inclouen en el seu annex V: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, relació de les activitats de serveis existents en sòl rústic, la incorporació a l'ordenació es regularà mitjançant el Pla especial d'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic, que en l'annex IV: Altres actuacions, es contempla.

Títol IV
Àrees de desenvolupament urbà
Capítol I
Disposicions de caràcter general

Article 78

Àmbit, tipologies i qualificació

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Constitueixen les Àrees de desenvolupament urbà el conjunt de terrenys assignats al tipus de sòl urbà en la documentació gràfica de les Normes subsidiàries, incloent els qualificats com a assentament en medi rural en el nucli des Ca Marí.

2. Les tipologies d'edificació per a l'ordenació detallada del sòl urbà són les següents:

a. Contínua

b. Aïllada

c. Volumetria específica, en els casos en què la situació de les edificacions, la seva forma en planta i/o secció, es defineix detalladament en les mateixes Normes subsidiàries o en l'instrument de planejament derivat que les desenvolupi, resultant d'aplicació en el no especificat la normativa d'aplicació a la zona en què s'ubiquen.

3. La totalitat de terrenys inclosos en sòl urbà s'assignen a una de les següents qualificacions:

a. Centre antic CA

b. Intensiva I

c. Extensiva plurifamiliar EP

d. Extensiva unifamiliar EU

e. Extensiva turística ET

f. Industrial IN

g. Comercial C

h. Equipament EQ

i. Establiment públic EP

j. Espai lliure públic EL-P

k. Espai lliure privat EL-PR

l. Viari

m. Aparcament AP

n. Sistema general SG

o. Volumetria específica VE

p. Bé catalogat

q. Assentament en medi rural AMR

Article 79

Modificacions de l'ordenació

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació detallada establerta per les Normes subsidiàries en qualsevol de les zones mitjançant Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan la solució proposada, que haurà de comptar amb informe favorable de la CTA del Consell de Formentera, solventi les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar, ajusti les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposi una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2. Qualsevol reordenació de volums que, excepte en els casos específicament previstos en aquestes Normes urbanístiques, no podrà alterar la tipologia, aïllada o contínua, definida:

2.1 No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.

2.2 No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació del IIU resulti.

2.3 En cap cas podrà no ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, pel que:

a. Amb caràcter general únicament podran resultar afectats les reculades a vial i EL-P.

b. D'intervenir autorització de limítrof, o en els casos en què la CTA del Consell de Formentera així ho imposi per qüestions de protecció del patrimoni, podran així mateix afectar les reculades respecte del mateix, i en aquest cas l'Estudi proposar ordenació conjunta que garanteixi la coherència i bon resultat de l'ordenació proposada.

3. En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, el Consell de Formentera podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

Article 80

Condicions generals d'estètica

1. Les noves construccions s'hauran d'adequar, en la seva composició i disseny, a les característiques predominants de l'ambient urbà en què s'emplacen, i per tant es posarà especial atenció a harmonitzar sistemes de cobertes, altura de cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius. Per tal de garantir aquesta adequació, amb l'autorització prèvia de qualsevol actuació, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places amb què confronti o doni front.

2. El Consell de Formentera podrà denegar o condicionar qualsevol actuació que resulti lesiva per a la imatge dels nuclis. La solució de façanes, de cobertes, del ritme i proporció dels buits, els materials emprats i la manera de disposar-los, així com la seva qualitat i color, podran ser causa de condicionament o, fins i tot, de denegació de la llicència d'obres.

3. No podran ser visibles des de vial o espai lliure públic els estenedors de roba ni les antenes de telecomunicacions excepte les situades en coberta. En cas de preveure la instal·lació de plaques solars, s'han d'integrar, en la mesura possible, a l'edificació, i se situaran allunyades del perímetre de les façanes, no havent de resultar visibles des de la via pública, en la forma que estableixi el Pla especial regulador la implantació d'instal·lacions energètiques.

4. Es prohibeix la col·locació d'aparells d'aire condicionat, o elements de la seva instal·lació, a les façanes de les edificacions. La maquinària, si escau, se situarà a la coberta de l'edifici i no podrà ser visible des de la via pública. Quan, en edificis existents, no sigui possible la seva ubicació en la coberta, el Consell de Formentera podrà autoritzar la seva instal·lació en balconades o altres elements volats, justificant en el projecte que queda oculta en la seva totalitat per algun element superposat i integrat en l'edificació. En tot cas, no es permetrà desguassar directament la maquinària a la terrassa o al vial públic, pel que s'haurà de connectar a una baixant de recollida d'aigües pluvials. També hauran de quedar ocults a l'interior de baixants o canalons del mateix tipus els conductes que uneixin les maquinàries i que hagin de transcórrer necessàriament per la façana. Aquests baixants i canalons han de complir les normes de connexió a les xarxes públiques i amb les establertes en les condicions particulars d'estètica de les zones.

5. Els anuncis, rètols i cartells publicitaris:

a. No podran per la seva composició, forma o colors tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.

b. Pel seu contingut, forma, color o situació no han d'ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar contra el decor públic.

c. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, sigui quin sigui el tipus, adossats a baranes i balcons.

d. Llevat dels casos en què específicament es reguli, es prohibeix la instal·lació de cartells publicitaris als edificis catalogats i en els espais lliures privats dels solars edificats.

e. Per raons de protecció del paisatge urbà o per la seva excessiva proliferació, el Consell de Formentera podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris en un sector determinat.

f. Es prohibeixen els rètols publicitaris en la coberta d'edificis d'ús residencial. Quan els rètols publicitaris estiguin permesos hauran de formar part del projecte i seran objecte de la llicència, i el Consell de Formentera rebutjar-los per motius estètics o d'impacte negatiu en l'entorn.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6. Amb caràcter general, en els àmbits declarats conjunt històric, així com en els que constitueixen el seu entorn:

a. Queda prohibida la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin la ruptura de l'estructura i composició de les façanes així com dels anuncis o rètols publicitaris que atemptin contra els seus valors estètics.

b. El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les actuacions no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de la zona ni pertorbar la contemplació.

Capítol II
Règim del sòl urbà

Article 81

Deures legals en sòl urbà

1. Les persones propietàries de terrenys que no comptin amb les dotacions i serveis requerits per la legislació urbanística, hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar i, en el cas de trobar-se inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació, complir a més amb el estableix el planejament per al seu desenvolupament.

2. Les persones propietàries de terrenys afectats per una actuació de transformació urbanística estan obligats al compliment dels deures legals:

a. Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per la seva obtenció.

b. Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable.

c. Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix l'apartat anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de les xarxes de dotacions i serveis, així com també les instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

d. Garantir el reallotjament dels ocupants legals que calgui desallotjar d'immobles situats dins l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan tenguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.

e. Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

f. Emplenar els deures de cessió de sòl lliure de càrregues d'urbanització i de reserva de terrenys per a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública que estableix la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

3. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures anteriors. Aquests es presumiran complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o, si no, a l'acabament del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que puguin derivar de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.

Article 82

Condicions per poder edificar en sòl urbà

1. El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les Normes subsidiàries i dels instruments de planejament derivat, estarà subjecte a la condició de no poder ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, excepte quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions establertes en els articles 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística per a cada cas, i en aquestes Normes urbanístiques.

2. Tendran la consideració de solar, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació segons la seva qualificació que:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Estiguin urbanitzades d'acord amb les determinacions establertes per les Normes subsidiàries, disposin com a mínim dels serveis urbanístics bàsics i afrontin amb un vial o espai lliure públic que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b. Tenguin assenyalades alineacions i rasants.

c. No estiguin incloses en l'àmbit d'una actuació de transformació urbanística pendent de desenvolupament.

d. Per edificar-les, no s'hagin de cedir terrenys per a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

En els terrenys qualificats com a assentament en medi rural, no serà necessari reunir la totalitat dels requisits que estableix l'apartat 2 a. i desenvolupats en els següents apartats sinó tan sols els que el Pla especial PE ECM-01 determini.

3. En relació amb el servei urbanístic bàsic de xarxa viària:

a. La parcel·la ha de ser accessible, de manera lliure o restringida als usuaris i usuàries, des de vial públic o espai lliure públic, per a vehicles automòbils tipus turisme.

b. La totalitat de vies a què doni front la parcel·la hauran de tenir pavimentada la calçada i les voreres, cas d'estar previstes.

c. Els paviments tendran un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix.

d. Els paviments han de ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment pòrtland, lloses, llambordes o del tipus que el Consell de Formentera determini segons el cas. Tant el ferm com la base d'explanació tendran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles.

e. Hi ha d'haver vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si estigués prevista la construcció de voreres.

4. En relació amb la disposició de la resta de serveis:

a. Les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran d'estar connectades als corresponents sistemes generals d'infraestructures i serveis i el seu dimensionament ha de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants als quals donin servei.

b. L'enllumenat públic haurà de comptar amb les característiques definides per a la zona i, en el cas de substitució o nova implantació del mateix, ajustar al que determina l'article 174.4.

c. La xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió haurà de transcórrer pel límit del vial o espai lliure públics als quals doni front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries.

d. Les xarxes d'energia elèctrica i telefonia hauran de ser soterrades.

5. Per autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tenguin la condició de solar i que no s'incloguin en unitats d'actuació, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins al punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques exigides segons el tipus de zona de què es tracti. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis.

6. Les persones propietàries dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donen front a la seva façana i, en el cas de solars que donin front a dos o més vials, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

7. En sòl urbà les persones propietàries de terrenys inclosos en una unitat d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 del Reglament de gestió urbanística i s'acrediti que les obres d'urbanització estan en curs d'execució i ja finalitzades, com a mínim, les següents: moviment de terres, vialitat rodada llevat de la capa de rodament, passos per als vianants amb solera de formigó llevat del paviment final, xarxes de serveis completes incloses les connexions amb les xarxes generals i també, excepte la seva plantació, les zones verdes.

La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització o dotació, que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució dels vials, abastament d'aigua, xarxa d'hidrants contra incendis, evacuació d'aigües residuals i, si escau, pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques exigides segons el tipus de

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

zona a la qual es trobi, i, si escau, zones verdes i arbrats. Així mateix, si escau, xarxa de telefonia, telecomunicacions, subministrament de gas, televisió per cable, etc.

Capítol III
Normes reguladores dels usos

Article 83

Objecte i estructura general dels usos

1. Els preceptes d'aquest capítol estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions en Àrea de desenvolupament urbà, fixant els usos que poden desenvolupar-s'hi, segons les diferents categories de sòl.

2. Estructura general dels usos:

2.1 Segons la seva assignació urbanística:

- Ús global, definit per les Normes urbanístiques per definir el destí genèric de cada zona.

- Ús detallat, contemplat de forma més detallada per les Normes subsidiàries per a la regulació del règim de compatibilitat amb els usos globals i característics de cada zona.

2.2 Segons la seva compatibilitat:

- Ús característic: ús global definit per a cada zona, en la modalitat detallada que, en tal cas, es determini.

- Ús permès: ús detallat que, en determinades condicions, s'autoritza de forma alternativa al característic a cada zona.

- Ús prohibit: és aquell la implantació del qual no es permet pel planejament. Tots els usos no inclosos com a característics o permesos en cada règim d'usos es consideraran prohibits.

2.3 Segons la seva situació:

Situació 0: en qualsevol planta de l'edifici, excepte exclusivament a la planta soterrani.

Situació 1: en qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu

Situació 2: en qualsevol planta de l'edifici d'ús no exclusiu, excepte exclusivament a la planta soterrani.

Situació 3: en planta baixa amb accés directe des de la via pública i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera, amb un mínim del 50 % a planta baixa.

Situació 4: en edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.

Situació 5: en edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'ús igual o diferent.

Situació 6: en espai lliure de parcel·la.

2.4 Segons la seva grandària:

Mida 0: sense límit de superfície.

Mida 1: fins a 150 m2.

Mida 2: fins a 400 m2.

Mida 3: fins a 1.000 m2.

Mida 4: fins a 2.500 m2.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Mida 5: fins a 5.000 m2.

Mida 6: fins a 10.000 m2.

Article 84

Classificació i definicions dels usos globals i detallats

1. Ús residencial R: ús global que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública de caràcter residencial. Podrà desenvolupar-se en la modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o un altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. Comprèn els següents usos detallats:

1.1 Habitatge unifamiliar RU: és el que, albergant una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública. La seva tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva grandària, reiteració o excessiu nombre, el caràcter unifamiliar.

1.2 Habitatge unifamiliar aparellat R-UA: conjunt de dos habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran d'aplicació a cadascuna d'elles els anteriors requisits sobre tipologia funcional, programa i distribució.

1.3 Residencial plurifamiliar RP: conformat per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

1.4 Residencial comunitari RC: és el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

2. Ús industrial IN: ús global que comprèn les activitats corresponents al sector secundari. Se subdivideix en tres usos detallats:

2.1 Industrial IN-ID: és l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres i a l'elaboració de productes.

2.2 Emmagatzematge IN-A: és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i / o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., Sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.

2.3 Tallers IN-T: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.

3. Ús de serveis S: ús global relatiu a les activitats corresponents al sector terciari. Se subdivideix en quatre usos detallats:

3.1 Comercial SC: botigues, oficines, locals de negocis i activitats així definides per la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears.

3.2 Administratiu privat S-AP: comprèn les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

3.3 Allotjament Turístic ST: comprèn les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes. Aquest ús requereix la inscripció en el Registre Insular i en el General d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics.

3.4 Establiments públics S-EP: Comprèn les activitats integrades en el sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives i en el grup XLII de l'annex I del Reglament d'activitats classificades.

4. Ús d'equipaments EQ: és l'ús global dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn els següents usos detallats:

4.1 Sociocultural EQ-SC: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal.

4.2 Docent EQ-D: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4.3 Sociosanitari EQ-SS: comprèn:

4.3.1 Ús assistencial EQ-SS-AS: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris havent en aquest cas de complir les exigències regulades per ambdós usos.

4.3.2 Ús sanitari EQ-SS-SA: comprèn les activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a l'orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No inclou els serveis mèdics prestats en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris.

4.4 Administratiu i institucional EQ-AI: edificacions per al servei de les administracions públiques.

4.5 Esportiu EQ-E: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física.

4.6 Seguretat EQ-SG: activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. Inclou també parcs de bombers i similars.

4.7 Proveïment EQ-A: activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc. Aquest ús només resulta possible en els espais expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

4.8 Religiós EQ-RL: activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa.

4.9 Cementiri EQ-C: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris d'acord amb el Reglament de policia sanitària mortuòria. Aquest ús només resulta possible en els espais expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

4.10 Municipal divers EQ-MD: reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, de titularitat i domini públic, de entre els equipaments abans relacionats.

5. Comunicacions i infraestructures CI: ús global que comprèn els següents usos detallats:

5.1 Xarxa viària CI-V: utilització relacionat amb el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers en àrees annexes a la mateixa.

5.2 Portuari CI-P: correspon a les activitats desenvolupades a la zona de servei del port de la Savina i instal·lacions vinculades.

5.3 Infraestructures CI-IF: correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis de l'illa en matèria de proveïment d'aigua i energia, sanejament i abocament de pluvials, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima.

5.4 Residus CI-R: comprèn les activitats relacionades amb el tractament de residus. Aquest ús només resulta possible en els espais expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

5.5 Comunicacions i telecomunicacions CI-CT: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions i telecomunicacions. En aquest últim cas estaran subjectes a les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears.

5.6 Aparcament de vehicles CI-AP: comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, permetent-se, en aquest cas, només a les zones industrials.

5.7 Estació de serveis CI-B: comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis i gasolinera, encara que com a ús annex i vinculat pot permetre l'ús comercial. Aquest ús només resulta possible en els espais expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

6. Espais lliures EL: ús global que comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esbarjo, esplai i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques de l'illa. Comprèn dos usos detallats:

6.1 Espais lliures d'ús i domini públic EL-P, destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

esportives no cobertes i amb els usos que estableix l'article 126.

6.2 Espais lliures privats EL-PR: àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, així qualificades per les Normes subsidiàries o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

Article 85

Règim de compatibilitat d'usos en sòl urbà

1. Aquest règim concreta, per a cada zona de normativa diferenciada, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, així com el nivell de permissivitat de cadascun d'ells. Els tipus o subtipus d'usos característics i permesos, així com la seva situació respecte a altres usos i edificis, es recullen en les ordenances particulars de cada zona.

2. Els instruments de planejament derivat i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions. Els plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les Normes subsidiàries sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

3. Regulació específica de l'ús global residencial en sòl urbà:

3.1 Situacions permeses en zones d'ús característic residencial:

a. Ús detallat unifamiliar i plurifamiliar: situacions 1, 3 i 4.

b. Ús detallat residencial comunitari: situacions 3 i 4.

3.2 Situacions permeses en zones d'ús característic no residencial:

a. Ús detallat unifamiliar: situació 1.

3.3 Determinacions específiques:

a. Es prohibeix l'ús residencial en planta soterrani o semisoterrani, excepte el lligat a tal ús en planta baixa.

4. Regulació específica de l'ús global industrial o secundari en sòl urbà:

4.1 Situacions permeses en zones d'ús característic no industrial:

a. Ús detallat d'indústries, magatzems i tallers: Situació 2, amb les següents determinacions específiques:

a.1 En plantes inferiors d'edifici no industrial amb les següents condicions: Sense molèsties per als altres usos. Potència mecànica màxima: 2 CV en centre antic i 10 CV a la resta. Decibels màxims: segons normativa o ordenança municipal.

a.2 En plantes pis d'edifici no industrial amb les següents condicions: Sense molèsties per als altres usos. Potència mecànica màxima: 1 CV en centre antic i 5 CV en la resta. Decibels màxims: segons normativa aplicable.

4.2 Situacions permeses en zona d'ús característic industrial:

a. Ús detallat d'indústries, magatzems i tallers: situacions 2 a 4, amb les següents determinacions específiques:

a.1 Distància mínima entre edificis destinats a aquest ús: nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 10 m (ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-240 com a mínim i no presenti obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria mig: 5 m (ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-180 com a mínim i no presenti obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: qualsevol (ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-120 com a mínim i no presenti obertures).

a.2 Distància mínima entre aquest edificis destinats a aquest ús i els destinats a usos residencials: Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 15 m. Nivell de risc intrínsec de la indústria mig: 10 m. Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: 5 m.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4.3 Determinacions específiques comunes:

a. En tots els casos són aplicables les disposicions del Codi tècnic de l'edificació, el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials i la Llei del Soroll i les seves disposicions de desplegament.

b. Per raons de seguretat medi ambientals o sanitàries, es podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses l'índex i grau d'intensitat sigui 5 segons el Reglament d'activitats classificades.

5. Regulació específica de l'ús global de serveis o terciari en sòl urbà.

5.1 Situacions permeses en zones d'ús característic residencial:

a. Ús detallat comercial: situacions 2 i 3

b. Ús detallat administratiu privat: situacions 1 a 3

c. Ús detallat d'allotjament turístic: situacions 3 i 4

d. Ús detallat d'establiments públics: situacions 2 i 3

5.2 Situacions permeses en zona de qualificació específica:

a. Ús detallat comercial: situacions 2 a 4

b. Ús detallat administratiu privat: situacions 1 a 4

c. Ús detallat d'allotjament turístic: situacions 3 i 4

d. Ús detallat d'establiments públics: situacions 2 a 4

5.3 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

a. Tenen el caràcter de gran establiment comercial, per a la implantació, ampliació de l'activitat o trasllat es requereix expressament, amb caràcter previ a la sol·licitud del permís d'instal·lació, llicència autonòmica de gran establiment comercial, els comerços a l'engròs o al detall que tenguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 200 m2, llevat quan el seu objecte sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, en el cas tal superfície màxima s'estableix en 400 m2.

b. La densitat màxima comercial adoptada és de 3.5 m2/hb.eq. En el cas d'assolir-la algun sector, es declararà com a zona saturada i llavors no es podran autoritzar més usos comercials fins que una superfície equivalent d'aquest ús se suprimeixi o obtengui un nou ús.

c. Es prohibeix la implantació d'establiments comercials en els terrenys que no tenguin la condició de sòl urbà consolidat per la urbanització, excepte en els casos d'establiments o activitats directament vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que s'hagin d'ubicar necessàriament en el medi rural i en els casos que assenyali la legislació urbanística general.

d. Quan es prevegin locals comercials, podrà superar-se fins a 1 m l'altura màxima en metres permesa per a la zona sempre que es respecti l'alçada màxima en nombre de plantes i l'alçada total resultant no superi la de l'edifici més alt confrontant.

5.4 Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic:

5.4.1 En sòl urbà, únicament es permet l'ús d'allotjament turístic a les zones en què es fixa índex d'intensitat de l'ús turístic IIUT, que constituirà la ràtio turística aplicable a cadascuna de les zones, la relació és la següent:

a. Nucli de la Savina: I-LSV, EP-LSV, VE 01-LSV, VE 02-LSV, VE 03-LSV, VE 04-LSV, VE 05-LSV, VE 07-LSV

b. Nucli de Sant Francesc: CA-SFC, I-SFC, VE 02-SFC, VE 04-SFC

c. Nucli de Sant Ferran: CA-SFR, I-SFR, EP-SFR, VE 02-SFR, VE 04-SFR, VE 05-SFR

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

d. Nucli de Maryland: ET-MRL

e. Nucli del Pilar: EP-EPL

f. Nucli des Caló: ET 01-ECL, VE 01-ECL

g. Nucli de Punta Prima: ET 01-PPM (únicament serveis i instal·lacions), ET 02-PPM

h. Nucli des Pujols: ET 01-EPJ, ET 02-EPJ, VE 01-EPJ, VE 02-EPJ, VE 03-EPJ, VE 05-EPJ, VE 06-EPJ, VE 07-EPJ, VE 08-EPJ, VE 09-EPJ, VE 10-EPJ

i. Nucli de sa Roqueta ET 01-SRQ, ET 02-SRG

j. Assentament en medi rural des Ca Marí: AMR 01-ECM, AMR 02-ECM

5.4.2 Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, llevat de les activitats relacionades amb les infraestructures a què es refereix la Instrucció 4.1.c

5.4.3 Als efectes de l'aplicació en sòl urbà de la normativa turística:

a. Únicament s'entendrà que constitueixen zona apta per a hotels de ciutat els terrenys qualificats com CA-SFC i CA-SFR, qualificacions que, així mateix, són les úniques constituents del nucli antic a què aquesta es refereix.

b. Tendran la consideració de zona turística els àmbits en què exclusivament es defineix índex d'intensitat de l'ús turístic, delimitant la resta d'àmbits com zones aptes per a usos interrelacionats.

5.5 Condicions generals de l'activitat d'allotjament turístic:

5.5.1. Els allotjaments de nova planta, el canvi d'ús d'edificis existents, les ampliacions, els canvis de grup, les reformes i el canvi de categoria dels establiments han de ser objecte d'inscripció en el Registre Insular i en el General d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics, en les condicions que el Decret 60/2009 de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques, estableix, devent tal declaració justificar el compliment del que assenyala els articles 51 i 52 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

5.5.2 El còmput del nombre de places s'efectuarà de la manera següent:

a. Allotjaments turístics d'apartaments: 2 places quan és d'un dormitori i 2 places més per cada dormitori suplementari.

b. Establiments hotelers i similars: habitacions dobles: 2 places. Habitacions individuals: 1 plaça (màxim: 10% del total). Les habitacions amb saló computaran com a 2 places per cada bany de què disposin.

5.5.3 La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del solar i en el projecte, i en base a la qual s'hagi atorgat l'autorització, quedarà exclusivament afectada a l'esmentat ús turístic i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística.

5.6 Condicions específiques per a establiments d'allotjament turístic de nova creació:

5.6.1 Categoria mínima per a cada tipus d'establiment:

a. Hotels: 4 estrelles

b. Apartaments turístics 3 claus.

6. Regulació específica de l'ús global d'equipament en sòl urbà:

6.1 Situacions permeses en zones d'ús característic residencial i en zona de qualificació específica:

a. Usos detallats sociocultural, docent, assistencial, administratiu-institucional i religiós: situacions 1 a 4

b. Ús detallat esportiu: situacions 1 a 5

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Usos detallats de seguretat, sanitari, abastiment i recreatiu: situacions 2 a 4

d. ús detallat de cementiri: situació 4

7. Regulació específica de l'ús global de comunicacions i infraestructures en sòl urbà.

7.1 Situacions permeses en zones d'ús característic residencial urbana i en zona de qualificació específica:

a. Ús detallat d'instal·lacions i serveis: situacions 2 a 4

b. Ús detallat de transport: situacions 3 i 4

c. Usos detallats de telecomunicacions i aparcament de vehicles: situacions 1 a 4

7.2 Determinacions específiques de l'ús detallat d'instal·lacions i serveis:

a. Quan comprengui dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), Sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, hauran de complir la normativa específica en la matèria.

b. L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, les normes sobre serveis dels ens locals, els plecs de condicions de la concessió, el corresponent contracte administratiu i els reglaments sectorials que les regulen.

c. Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable. Serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aeri d'alta tensió, i a una distància de 30 m d'aquest.

8. Regulació específica de l'ús global d'espais lliures en sòl urbà.

8.1 Situacions permeses en qualsevol zona:

a. Ús detallat d'espai lliure públic i espai lliure privat: 5.

9. Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu: quan qualsevol ús comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes siguin annexes a un establiment d'allotjament turístic s'haurà de complir amb el que estableix el Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sanitari de piscines dels establiments d'allotjament turístic i les d'ús col·lectiu, així com en el Codi tècnic de l'edificació.

10. Amb independència de l'aplicació del que assenyala aquest article quant al règim de compatibilitat d'usos, les limitacions d'ús resultants de les ordenances particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats existents a l'entrada en vigor d'aquesta Revisió.

Capítol IV
Parcel·les i edificacions existents

Article 86

Parcel·les inferiors a les mínimes

Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions mínimes, les seves condicions d'edificació seran les següents:

1. La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:

a. Si les parcel·les confrontants a ambdós costats ja estan edificades.

b. Si procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les Normes subsidiàries.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Si la parcel·la complia les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor de les Normes subsidiàries i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o a causa de la previsió d'una nova alineació, no incloses en una unitat d'actuació, la parcel·la resultant incompleix aquests mínims.

2. Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les Normes subsidiàries, la parcel·la resultarà inedificable mentre no es regularitzi quant a superfície o format.

Article 87

Edificis fora d'ordenació

1. Es consideraran fora d'ordenació, a més dels que preveu la legislació reguladora dels edificis i instal·lacions fora d'ordenació:

a. Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades per sistema viari.

b. Les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst a les esmentades zones per les Normes subsidiàries o els instruments que les desenvolupin.

c. Les edificacions o instal·lacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin la seva total demolició.

d. Les edificacions o instal·lacions destinades a usos industrials incompatibles amb els usos de cada zona.

e. Les edificacions i instal·lacions construïdes en contra de la legislació urbanística, fins que no s'incorporin a l'ordenació.

2. Als edificis fora d'ordenació no es podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització o d'increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la higiene de les persones que hagin de residir o ocupar aquests edificis. Això no serà d'aplicació en els edificis a què l'apartat 1e es refereix, en què no podrà realitzar cap tipus d'obres fins que no s'incorporin a l'ordenació, que sempre resultarà factible per a totes les edificacions finalitzades amb anterioritat a la data de 1995.09.19, tot i que suposi la seva adscripció a les situacions primera o segona de les regulades en l'article 88, en tot el que resulti compatible amb l'ordenació sectorial aplicable.

Article 88

Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior

1. Edificis ajustats a les Normes subsidiàries: als edificis existents que s'ajustin a aquestes Normes subsidiàries es podran realitzar les obres de reforma, ampliació i canvi d'ús sempre que no s'esgotin els paràmetres definits per les Normes subsidiàries i estiguin permeses en les ordenances particulars de la zona.

2. Edificis disconformes amb les Normes subsidiàries: als edificis existents disconformes amb aquestes Normes subsidiàries, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits que preveu l'article 87, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per cadascuna de les següents situacions i règims específics:

2.1 Situació primera: edificis en què la superfície edificada excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

a. Obres de reforma i canvi d'ús de entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

b. En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10 % de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual a la que s'amplia i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

c. També s'autoritzaran les obres encaminades a adequar l'edificació a la situació segona.

2.2 Situació segona: edificis en què la superfície edificada no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin algun altre paràmetre de zona. En aquests edificis es permetran les obres permeses en la situació primera, les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:

a. Reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i ampliacions fins arribar al 80 % de l'edificabilitat permesa a la zona. Justificadament, es podrà arribar a l'edificabilitat màxima permesa a la zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de detall. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres contemplades en aquest article, les dimensions dels voladissos en façanes de vials i espais lliures públics.

2.3 Règims específics:

a. En els edificis existents destinats a l'ús d'equipament comunitari que superin l'altura màxima permesa o incompleixin les separacions mínimes a partions, es podran realitzar ampliacions de forma que el conjunt de l'existent i de l'ampliació no superi l'edificabilitat màxima permesa, havent d'ajustar, així mateix, la part ampliada a la resta de paràmetres de la zona, si bé en el segon cas es podran incomplir les separacions mínimes a límits, sempre que es tengui en compte la seva integració correcta en l'entorn.

b. En els edificis existents, situats en zones d'ús característic residencial i destinats actualment a usos distints a aquest, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent de destinar, si escau, la superfície edificable restant a la resta d'usos compatibles amb les ordenances.

c. En edificis existents actualment destinats a habitatges que superin el nombre màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar. El criteri anterior resultarà així mateix d'aplicació en els casos de reconversió de tals edificis a ús d'allotjament turístic, computant el nombre de places turístiques admissibles a raó de 3 per habitatge.

d. En les edificacions existents situades en sòl rústic és aplicable la normativa específica definida per aquestes Normes subsidiàries.

2.4 En les situacions primera i segona es podran realitzar les obres que resultin estrictament necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes d'accessibilitat, prevenció d'incendis o instal·lacions d'infraestructures segons la normativa específica (estació transformadora, armaris de comptadors, CGP, telecomunicacions, etc.) necessàries per a l'edificació, prèvia tramitació d'un Estudi de detall, fins i tot en el cas que aquestes obres suposin increment de la superfície màxima edificable o incompliment dels paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

2.5 Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn, sense perjudici de les normes específiques especials de protecció aplicables als edificis inclosos en un Pla especial o Catàleg, els que no els són aplicables les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la seva fitxa particularitzada.

3. A les edificacions existents en els espais lliures públics, que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, un cop que hagin passat a domini públic, podran realitzar-se obres de reforma i destinar-les a usos d'equipament.

4. Les construccions existents no ajustades a les condicions estètiques definides per les Normes subsidiàries, s'han d'ajustar a aquestes mitjançant la formulació d'un projecte de reforma integral que abasti totes les façanes a vial o espai lliure públic de l'edifici. El projecte podrà contemplar el tancament de porxos, terrasses i altres cossos entrants i sortints d'aquestes façanes, sempre que d'aquestes actuacions, que no es conceptuaran com alteracions de la superfície i volum edificat, resultin unes condicions de façana més d'acord amb les definides a les Normes subsidiàries.

5. El projecte a què es refereix l'apartat anterior és exigible per a l'autorització de qualsevol actuació de reforma o ampliació d'edificació existent i podrà ser formulat pel Consell de Formentera d'ofici o quan ho sol·licitin les persones interessades.

Títol V
Ordenances de l'edificació en àrea de desenvolupament urbà
Capítol I
Normes aplicables a tots els tipus d'edificació

Article 89

Compliment dels paràmetres edificatoris

1. A cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cadascun dels paràmetres límit fixats a les normes generals i en les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o altres i així es condicionarà l'edificació al o als que més estrictes resultin per a cada cas.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Pel que fa al còmput del nombre de plantes:

a. La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana o amb porxos.

b. La planta soterrani o semisoterrani no computarà com a planta quan la part superior del forjat del sostre respecti les limitacions assenyalades en els articles 105 i 113. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés als aparcaments de vehicles situats en planta soterrani o semisoterrani, en una amplada horitzontal màxima de 3 m.

c. Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins a 1 m en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.

d. Els solars situats en terrenys sensiblement plans, segons definició de la instrucció 1.1 i amb el vial d'accés elevat respecte del terreny natural es podran omplir fins al nivell de la vorera, sempre que a la resta de límits de la parcel·la es compleixin les condicions de adaptació definides en els articles 105 i 113. En aquest cas, l'alçada de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, als efectes de l'aplicació del que assenyala el paràgraf 2.b, es mesurarà en el punt mig de la façana de la parcel·la a partir de la rasant de la vorera o vial. Si no emplenar el solar l'amidament es realitzarà a partir del terreny natural.

Article 90

Construccions permeses per sobre de l'altura màxima

1. Per damunt de l'altura màxima només es permetran:

a. El forjat del sostre de la darrera planta.

b. La formació de terrats i cobertes inclinades, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. Les cobertes inclinades tendran pendent màxima d'un 20 % i la seva cota de coronació podrà arribar com a màxim a una altura d1.50 m per sobre de la part de sota de l'últim forjat.

c. Els murets i baranes amb una altura màxima de 1.20 m sobre el paviment de coberta.

d. Les piscines.

e. La caixa d'escala comunitària dels edificis d'ús diferent del residencial unifamiliar, sense sobrepassar l'altura de 3 m sobre el paviment de coberta, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de 4 m2 i la cambra de maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en 2 m2 la mínima exigida per la normativa reguladora.

f. Els dipòsits d'aigua i sistemes de calefacció o refrigeració, que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.

g. Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.

h. Les antenes, xemeneies, conductes d'aireig i artefactes captadors d'energia solar.

2. Tots els elements situats per sobre de la coberta de l'edifici, la superfície total ocupada no podrà superar el 15 % de la superfície de la planta immediata inferior, s'han d'integrar en l'edificació i, en la mesura del possible, estar agrupats, havent de quedar ocults de vistes des de la via pública els conductes, torres de refrigeració i dipòsits.

3. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment acabats en idèntiques condicions que les façanes de l'edifici.

4. En els edificacions situades en zones d'ús industrial i sempre que es justifiqui adequadament en funció de l'activitat a què es destinen, podran superar l'alçada màxima dels elements i instal·lacions propis d'aquesta: sitges, grues, dipòsits, etc., que es disposaran de manera que produeixin el mínim impacte paisatgístic possible i podran arribar a l'altura mínima que resulti imprescindible per al seu adequat funcionament.

Article 91

Índex d'intensitat d'ús

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. L'índex d'intensitat d'ús residencial IIUR defineix, per a cada unitat d'habitatge, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció. El nombre màxim d'habitatges autoritzables en una parcel·la serà el nombre sencer per excés, quan la xifra decimal sigui igual o superior a la meitat d'una unitat, i per defecte, en cas contrari, que s'obté del producte d'aquest índex per la superfície neta en m2 de la parcel·la de què es tracti.

2. L'índex d'intensitat d'ús turístic IIUT defineix, per a cada plaça d'allotjament turístic, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció i s'aplicarà amb idèntics criteris que els assenyalats per l'índex d'intensitat d'ús residencial.

3. L'índex d'intensitat d'ús residencial no és aplicable quan la totalitat de l'edificabilitat permesa per a tal ús en una parcel·la es destini a construir habitatges de protecció pública de règim especial o de preu general. En aquest cas, el nombre màxim d'habitatges permès a la parcel·la serà el resultant del quocient per defecte de l'edificabilitat residencial total assignada a la parcel·la dividida per 60.

4. Qualsevol divisió horitzontal d'edificacions haurà d'incorporar informe previ del Consell de Formentera sobre el seu ajust al que resulta de l'aplicació dels índexs corresponents.

Article 92

Assenyalament d'alineacions i rasants i control arqueològic en determinats casos

1. Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres es podrà sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny. Aquest assenyalament serà obligatori en cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per una nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada als plànols d'ordenació.

2. El incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que procedissin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

3. Quan es prevegin obres que afectin el subsòl, quan l'òrgan competent del Consell de Formentera ho consideri necessari i en els casos que al Catàleg es determinen, s'exigirà la realització de control arqueològic.

Article 93

Edificacions davant llits de torrents públics

1. Excepte autorització administrativa de la Direcció General de Recursos Hídrics, qualsevol cos d'edificació, així com els tancaments de parcel·les a prop de llits de torrents públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim 5 m.

2. Els usos permesos a les zones de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la Llei d'aigües i els seus desenvolupaments reglamentaris, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o rectifiqui.

Article 94

Condicions mediambientals de les edificacions

1. Amb caràcter general, les edificacions hauran d'adaptar la seva configuració arquitectònica a les condicions climàtiques, considerant les condicions d'insolació i ventilació, i contemplaran solucions arquitectòniques adequades per a la instal·lació de col·lectors solars per a producció d'aigua calenta sanitària i/o implantació de sistemes autònoms de producció d'electricitat, d'acord, si s'escau, amb el que el Pla especial regulador de la implantació d'instal·lacions energètiques determini.

2. A més de l'anterior i d'acord amb la normativa aplicable si pertoca, hauran de:

a. Incloure previsió de sistemes passius de climatització i de sistemes i instal·lacions elèctriques amb major eficiència energètica.

b. Preveure la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua en cisternes de vàters, de limitadors de cabal en aixetes, de circuits per a la reutilització d'aigües pluvials per a servei de vàters i instal·lacions de reg, així com d'aigües grises amb el corresponent sistema de cloració, mitjançant implantació de xarxes separatives que permetin la seva reutilització. Aquestes xarxes seran d'implantació obligatòria en les tipologies d'edificació aïllada en totes les classes de sòl.

Article 95

Condicions de les façanes

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Quan una edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició: cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc., entre la nova edificació i les protegides.

2. Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. En les edificacions existents les reformes de planta baixa i locals comercials s'ajustaran a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques de l'edifici i de l'entorn.

3. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

4. Les caixes d'escala, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos sobre la coberta, hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.

5. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums, extractors o antenes, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el seu tractament exterior haurà de ser de manera que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.

6. Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa, requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant pel que fa al seu disseny com als materials i solució constructiva.

7. Tant les obres de nova planta com la de reforma d'edificacions existents hauran d'incloure el soterrament de les infraestructures aèries que afectin la seva façana.

Article 96

Construcció de voreres

1. La construcció de la voravia contigua a la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada, és obligació de la propietat, sempre que existeixi, o estigui prevista la seva construcció per les Normes subsidiàries o pels instruments de planejament derivat. Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

2. Les característiques de la vorera i de la vorada s'hauran d'adaptar al que estableixi l'ordenança municipal corresponent i s'haurà de procedir a l'aixecament i reposició de la vora existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, havent de complir els requisits assenyalats en ella.

3. Per la construcció de la voravia serà preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal i la fixació de la rasant pels serveis tècnics. Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma s'entendrà concedida també llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

4. No es podrà expedir la certificació municipal de final d'obra, o la llicència de primera ocupació, d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense que estigui executada la vorera corresponent a la façana de l'edifici que es tracti.

5. Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voravies correrà a càrrec del Consell de Formentera.

Article 97

Passos per a l'entrada de vehicles

1. Els passos sobre les voreres per a l'entrada de vehicles en edificis o solars es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb el pendent màxim que defineixi la normativa d'accessibilitat i donant a aquesta la forma de gual convenient. Només podrà existir un accés per cada tram de façana mínima de solar.

2. Es prohibeix expressament omplir de formigó o altres materials i de forma permanent, la cuneta de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canonades o altres sistemes.

3. Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

4. El paviment de la vorera dels passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per a suportar tal pas.

Article 98

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Protecció de l'arbrat

1. L'arbrat existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai lliure públic, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà afectar els exemplars de menor edat i port. Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata a càrrec del o la responsable de la pèrdua.

2. A les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques, serà preceptiva la plantació d'arbrat, amb una densitat mínima d'1 arbre cada 20 m2, el que serà exigible tant en les edificacions de nova planta com a les ja existents.

3. Als patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, llevat que, per causa de força major, sigui necessari eliminar alguns exemplars , procurant, en aquest cas, que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.

4. S'ha de mantenir, de forma compatible amb les actuacions projectades, l'arbrat existent a la parcel·la, i els projectes tècnics contenir plànol de l'arbrat existent en aquesta, que s'haurà de respectar a la zona no ocupada per l'edificació. Quan una obra afecti algun exemplar arbori públic o privat, s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent, assenyalant la seva situació en els plànols topogràfics que s'aportin. En aquests casos:

a. S'exigirà la necessària reposició de l'arbrat que sigui necessari talar en proporció de dos exemplars per cada un talat.

b. Respecte l'arbrat no afectat per l'ocupació de l'edifici, s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels seus troncs, fins a una alçada mínima d'un metre i vuitanta centímetres (1.80), amb adequat recobriment rígid que impedeixi la seva lesió o deteriorament.

5. A la totalitat de supòsits de reposició d'arbrat, aquesta s'efectuarà amb elements de més de 2 m d'altura i, excepte informe favorable a la seva substitució del departament del Consell amb competències en medi ambient, d'idèntica espècie que la talada. En la resta de casos les plantacions s'efectuaran mitjançant espècies autòctones de característiques iguals o similars a les predominants a la zona.

Article 99

Tancament de parcel·les i solars sense edificar

1. Tant els solars com les parcel·les sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran tancar en l'alineació oficial mitjançant tancaments materials de fàbrica amb pany adequat al portal d'accés. L'altura del tancament, en tot el contorn del solar o parcel·la, serà de 2 m.

2. En produir l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tendran l'obligació d'efectuar la seva tanca en un termini màxim de 2 mesos a partir de l'acabament de les obres de col·locació de les voreres i pavimentació.

3. Quan es produeixi l'enderrocament d'un edifici sense la construcció immediata d'un altre de nova planta, serà obligatori el tancament de la parcel·la. Aquesta tanca s'haurà de dur a terme en un termini inferior als 6 mesos, comptats des de la data de concessió de la llicència d'enderroc i se situarà en l'alineació oficial.

4. Es podran exceptuar de la condició de tanca obligatòria, a criteri del Consell de Formentera, aquells solars o parcel·les no edificades situades en àrees en les que la seva construcció pogués incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

Capítol II
Normes d'aplicació per l'edificació contínua

Article 100

Definició de la tipologia d'edificació contínua

1. És aquella en la qual les façanes de les edificacions s'han de situar coincidents amb l'alineació oficial del vial o espai lliure públic a què donen front, adossant la construcció a les mitgeres laterals i resultant l'espai edificable de cada parcel·la determinat per l'aplicació d'un percentatge d'ocupació màxima, havent de respectar aquest espai, a més, una reculada mínima al fons de parcel·la. El límit interior de l'espai edificable es denomina alineació interior i serà sensiblement paral·lel a l'alineació oficial.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Comprèn els següents tipus:

a. Edificació contínua en illa tancada, quan les alineacions oficials a partir de les que es defineixen els espais edificables configuren polígons tancats.

b. Edificació contínua en illa oberta, quan les alineacions no configuren polígons tancats.

Article 101

Ordenació mitjançant el tipus d'edificació contínua

1. En edificació contínua en illa tancada l'espai central delimitat per l'alineació interior de l'illa es denomina pati d'illa. Quan dues cares del pati d'illa formin un angle inferior a 60 º sexagesimals, l'espai en planta, en forma de triangle isòsceles, formant per les esmentades cares i una base de 4 m de longitud s'integrarà a l'espai edificable fins a l'altura més baixa de les permeses.

2. A edificació contínua en illa oberta l'espai situat entre l'alineació interior i el fons de parcel·la es denomina espai lliure de parcel·la.

3. A tots dos casos, els àmbits edificables només poden definir-se a partir de les alineacions oficials a vials i espais lliures públics. En cas que hi hagi passos particulars d'accés a parcel·les es podrà realitzar mitjançant un Estudi de detall una reordenació dels volums de l'illa, d'acord amb el que disposa l'article 79.

Article 102

Condicions d'edificació i ús als patis d'illa i espais lliures de parcel·la

1. La superfície no edificable de la parcel·la situada més enllà de la profunditat edificable podrà sempre destinar a l'ús d'espai lliure privat, admetent-ne la ubicació de piscines.

2. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis, però no s'hi poden ubicar rampes descobertes d'accés a aquests, ni sortides de conductes d'evacuació de fums o de ventilació forçada dels aparcaments en què l'altura sobre el paviment superi els 2.40 m.

Article 103

Mesurament de l'altura en la tipologia d'edificació contínua

En la tipologia d'edificació contínua la mesura de les altures màxima i total s'efectua a partir del pla de referència -pla horitzontal que conté la rasant de la vorera en el punt mig de la façana- resultant d'aplicació les regles següents:

a. En solars en cantonada, el pla de referència vindrà definit per la rasant corresponent al carrer amb menor pendent i això fins al límit de la màxima profunditat edificable o, si aquesta dimensió fos inferior, fins a la meitat de l'amplària de l'illa entenent per tal la distància entre l'alineació exterior considerada i la seva oposada, mesura en la perpendicular a la primera en el punt mig de la façana.

b. En els solars amb façana a dos carrers situats a diferent cota l'altura de l'edificació es mesurarà en ambdues alineacions respecte de cadascun dels corresponents plans de referència.

Article 104

Construccions permeses per sobre de l'altura màxima

1. Els elements enumerats en els apartats 1.d, 1.e, 1.f, 1.g i 1.h de l'article 90 s'han de situar a una distància no inferior a 3 m del cantell de les façanes a vial o espai lliure públic del edifici.

2. Justificadament i aportant, a més del projecte corresponent, un estudi justificatiu d'absència d'impacte negatiu en l'entorn urbà, als edificis representatius i d'interès col·lectiu, podran sobreelevar, a més dels assenyalats en l'article 90, un altre tipus d'elements o instal·lacions que resultin necessaris per a l'adequat funcionament de l'activitat.

Article 105

Adaptació de l'edifici al terreny

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. En aquesta tipologia d'edificació serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi la condició de planta baixa.

2. Si la parcel·la dóna façana a dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

3. Queden prohibides les excavacions la finalitat sigui augmentar el front de façana per sota del pla de referència. Només es permetran les encaminades a:

a. Excavar el buit en el qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.

b. Adaptar l'edifici o els espais lliures de parcel·la al terreny natural.

4. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més enllà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a 0.50 m si el terreny natural és pla o a 1 m d'altura si el terreny no ho és, segons la definició de la Instrucció 1.1.

5. Quan a causa de moviments de terra anteriors a l'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, les que determini el Consell de Formentera.

Article 106

Reordenació mitjançant Estudi de detall

1. Quan, per l'existència d'edificis antics, el pendent dels carrers o la topografia accidentada de les parcel·les, de l'aplicació de les regles generals s'originés l'aparició de mitgeres vistes d'altura superior a 3 m, de plantes soterrani exemptes, o de desnivells no ajustats a les regles generals dels espais lliures de parcel·la, hauran de definir les característiques de l'edificació segons la tipologia de volumetria específica mitjançant la formulació d'un Estudi de detall dels previstos en l'article 81 encaminat a obtenir el millor resultat compositiu i estètic. Les determinacions d'aquest Estudi de detall:

a. No s'han de subjectar a les regles generals definides en aquest capítol però respectaran els criteris bàsics a què aquestes obeeixen.

b. Mantendran la continuïtat dels plans de façana a via pública definint una adequada transició entre les diferents altures de cornisa.

c. Definiran els diferents plans de referència procurant l'adaptació gradual entre ells i respecte del terreny natural.

2. Excepcionalment, en les illes ordenades per les Normes subsidiàries amb tipologia d'edificació contínua en què hagi edificacions realitzades segons tipologia d'edificació aïllada, es podrà mitjançant Estudi de detall l'àmbit abasti la illa completa, plantejar la redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums definits per les NNSS mitjançant la tipologia de volumetria específica.

Article 107

Tanques de separació en la tipologia d'ordenació contínua

Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges, les tanques de separació podran ser tancaments de fàbrica massissa o de reixeta metàl·lica fins a una alçada màxima de 2 m sobre el terreny final. Queden prohibides les tanques a base de fàbrica no massissa.

Article 108

Cossos i elements sortints a la tipologia d'edificació contínua

1. Els cossos i elements sortints a partir de l'alineació de façana no podran ser tancats i disposaran, com a màxim, d'un front de façana d'1/3 de la longitud total de la façana en cada planta. La resta d'elements de la façana haurà de coincidir amb l'alineació. No s'admetran els cossos entrants.

2. Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'ell com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a 3,50 m sobre la rasant de la vorera i a 4 m sobre la rasant de la via quan aquesta no tengui voreres. Aquesta distància podrà reduir a 3 m en cas de passatge de vianants.

3. Els baixants d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de la façana a la primera planta, de manera que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4. Els balcons i cossos volats no tendran un voladís superior a 0.50 m ni a 1/10 de l'ample de la via pública i es separaran un mínim de 0.50 m de la vora exterior de l'encintat de la vorera. S'hauran de separar dels veïns una distància mínima igual a la del voladís i no inferior a la meitat de la seva amplària amb un mínim de 0.60 m. Els laterals dels elements volats hauran de constituir un únic tram recte perpendicular al pla de façana i no podran inclinar-se o escalonar-se.

5. L'assenyalat en els apartats 1 i 4 anteriors resultarà així mateix d'aplicació a les façanes a pati d'illa o espai lliure de parcel·la.

6. Els brancals dels portals i buits podran sobresortir de l'alineació un màxim de 0.05 m i les vitrines, aparadors, sòcols, reixes o altres elements ornamentals no podran sobrepassar la línia de façana.

Article 109

Tendals i marquesines

1. No s'admetrà cap classe de tendal que sobresurti de l'alineació en les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada. En la resta de casos:

a. Els tendals que es puguin instal·lar en façanes de planta baixa estaran en tots els seus punts a una alçada mínima de 2,50 m sobre la rasant de la vorera. El seu vol serà tal que cap punt pugui resultar situat a distància inferior a 0.80 m de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la vorera, sense sobrepassar els 2 m i respectant, en tot cas, l'arbrat existent.

b. Els tendals que s'instal·lin en façanes de plantes pis no podran excedir en el seu vol més de 0.20 m dels voladissos permesos.

2. Queden prohibides les marquesines.

Article 110

Anuncis, rètols i cartells publicitaris

1. Els cartells publicitaris, anuncis, rètols, lluminosos o no, així com els seus elements de subjecció s'han de col·locar per sobre dels 2.50 m d'altura sobre la rasant de la vorera o de la calçada. Llevat del que disposin les normes particulars de les zones o les ordenances de caràcter especial, hauran de complir les següents condicions generals:

a. No podran sobresortir més de 0,15 m del pla de la façana.

b. Només es podrà instal · lar un únic anunci o rètol per local, la amplada i alçada no superaran 2 m i 1 m, respectivament, i que no es podrà instal·lar per sobre de l'altura màxima.

Article 111

Fanals

1. La instal·lació de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic, es regiran per les següents normes:

a. Vies de trànsit rodat amb voreres: no es podran col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una alçada inferior a 2,50 m sobre el paviment de la vorera. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà la instal·lació, sempre que no sobresurtin més de 0.40 m de l'alineació de les façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, 0.80 m de la vertical de la vora exterior de l'encintat de la vorera.

b. Vies de trànsit rodat sense voreres: només es podran autoritzar per damunt dels 4 m d'alçada i sempre que no sobresurtin més de 0.40 m de l'alineació de les façanes.

2. Amb caràcter general els elements a què aquest article es refereix, d'ajustar a les mesures de protecció de contaminació lumínica que en l'article 174, apartats 4.3 i 4.4 s'estableixen.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Capítol III
Normes d'aplicació per l'edificació aïllada

Article 112

Definició de l'ordenació mitjançant la tipologia d'edificació aïllada

És aquella en la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, altura i coeficient d'edificabilitat net.

Article 113

Adaptació de l'edifici al terreny

1. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats per:

a. Excavar el buit en el qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.

b. Adaptar l'edifici o els espais lliures de parcel·la al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquesta finalitat i com a regla general, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra seran de similar magnitud.

3. Quan a causa de moviments de terra anteriors a l'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquestes seran determinades pel Consell de Formentera.

4. A l'espai de reculada a mitgeres no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte amb acord amb la persona propietària de la parcel·la confrontant. En el cas que en aquesta parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes, sempre que, si el terreny és pla, no superin en més de 0.50 m les cotes del terreny natural i, si és inclinat, en més d'1.00 m. En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà omplir la zona d'accés a l'edificació.

5. Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de 3 m d'amplada a nivell d'aquestes plantes. Es permetran realitzar, en l'espai de reculada a la mitgera, les rampes estrictament necessàries per a l'accés al garatge, amb un pendent no superior al 20% i una amplària màxima de 3 m.

Article 114

Tractament dels espais lliures de la parcel·la

1. En zona d'ús característic residencial o turístic el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i arbrat almenys en un 50 % de la superfície no ocupada per l'edificació. A les zones d'habitatge unifamiliar, segons el que estableix l'article 154.2, s'han de mantenir amb l'aigua emmagatzemada a l'aljub de recollida d'aigües pluvials.

2. En zona d'usos industrial i d'instal·lacions i serveis, el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i arbrat almenys en un 20% de la superfície no ocupada per l'edificació.

3. S'entén que un espai està enjardinat i arbrat quan existeixi una densitat mínima d'1 arbre cada 20 m2 de superfície.

Article 115

Separacions o reculades a partions

1. Les separacions obligatòries dels edificis regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. S'exclouen de l'obligació de reculada a vial o espai lliure públic:

a. Les piscines, instal·lacions i els dipòsits, quan es construeixin completament soterrats respecte al terreny final.

b. Els soterranis que ocupin la reculada a vial o espai lliure públic no afectat per la reculada a mitgeres.

2. La distància entre cossos diferenciats d'edificació en un mateix solar serà el doble de la reculada a mitgeres.

3. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, es podrà reordenar l'edificació prèvia formulació de l'estudi de detall preveu l'article 79.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4. Les piscines hauran de respectar les reculades a mitgeres fixades per a l'edificació. No obstant això, quan siguin annexes a usos residencials i el pendent del solar sigui inferior a un 10 % aquesta separació podrà reduir a 2 m sempre que la piscina no sobresurti del terreny natural més de 0.50 m. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

5. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancs i massís de separació de mitgera. No es podran ubicar a l'espai de reculada les caixes de comptadors, excepte quan es situïn integrats en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima del tancament massís permès segons l'article 116.

6. A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada passarel·les descobertes, la cota del paviment no podrà superar la de la vorera en més d'1 m, que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de 2 m i per sota d'elles no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles.

Article 116

Tanques de separació en el tipus d'edificació aïllada

1. Els tancaments de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'1 m en tots els punts del terreny natural, podent-ne completar fins una altura de 2 m amb tancaments diàfans del tipus malla metàl·lica complementada amb tanca vegetal o únicament de tanca vegetal. També s'admetrà a banda i banda dels accessos la construcció de pilastres de fàbrica massissa amb una alçada màxima de 2 m i una amplada màxima d'1 m per a disposició d'instal·lacions i subjecció dels elements practicables sempre que la resta de tancament confrontant amb el vial o espai lliure públic s'efectuï mitjançant malla metàl·lica complementada amb tanca vegetal o únicament de tanca vegetal.

2. En terrenys inclinats es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que en cap punt del terreny superin en més de 0.50 m les altures assenyalades a l'apartat 1.

3. Els tancaments de separació hauran de quedar degudament acabats o realitzar-se amb murs de pedra tradicional. Quan el terreny natural es trobi més alt que la rasant del carrer es podrà situar, sobre l'esmentada rasant, un tancament massís l'altura màxima iguali la del terreny natural. Si el terreny natural es troba a una cota inferior a la rasant del carrer serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'1 m d'alçada sobre aquesta rasant.

Capítol IV
Ordenances particulars

Article 117

Ordenances particulars de la zona de centre antic CA

1. Tipologia d'edificació: contínua.

2. Condicions específiques de l'edificació:

a. Els paràmetres d'aplicació seran els definits per a cada nucli en l'annex I excepte en el cas dels terrenys inclosos dins la delimitació de conjunt històric, en què no podrà alterar-se la volumetria existent a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries.

b. En cas que les edificacions limítrofes al solar que es pretengui construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin mitgeres cegues a la nova edificació, podent-ne separar, tant de les mitgeres com del vial, prèvia formulació de Estudi de detall que reordeni el conjunt de volums i façanes amb els edificis adjacents.

c. En el cas de solars limítrofes amb edificis catalogats haurà de presentar un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix en la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.

d. Les noves edificacions s'hauran d'ajustar els plans de façana a l'alineació viària, resultant prohibides les plantes baixes porticades obertes.

e. No es permetran habitatges amb façana únicament a espai interior del pati d'illa que incompleixi el que disposa el Document Bàsic de Seguretat contra Incendis DB-SI.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3. Règim d'usos:

Ús característic: 1 Residencial.

Usos permesos:

2.3 Tallers: Únicament artesanals amb les limitacions establertes en l'article 85: Mida 2. Situació 3

3.1 Comercial: Mida 2. Situació 3

3.2 Administratiu privat: Grandària 3. Situació 2

3.3 Allotjament turístic: Hotels de ciutat. Mida maig. Situació 4.

3.4 Establiments públics: Mida 2. Situació 3. Prohibides les discoteques.

4.1 Sociocultural: Mida 0. Situació 3

4.2 Docent: Mida 0. Situació 3

4.3 Soci sanitari: Mida 0. Situació 3

4.4 Administratiu públic: Mida 0. Situació 3

4.5 Esportiu: Grandària 3. Situació 3

4.6 Seguretat: Mida 0. Situació 3

4.9 Religiós: Mida 0. Situació 3

4.10 Municipal divers: Mida 0. Situació 0

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.

5.5 Telecomunicacions: Ajustades a les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

5.6 Aparcaments: Únicament els derivats de l'aplicació dels articles 148 i 149

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

4. Condicions específiques d'estètica i composició:

4.1 Composició de les edificacions i façanes:

a. Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, prohibint els paraments i volums corbs, així com els que formin torres cilíndriques o semicirculars.

b. La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la superfície de la part massissa de les façanes predominarà enfront de la superfície de buits. Els buits seran rectangulars amb predomini de la seva dimensió vertical i la seva amplada màxima de 1.20 m en plantes pis i 1.80 m en planta baixa. Les portes dels garatges podran tenir fins a 3 m d'amplada.

c. La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn proper de l'edificació.

d. Les façanes posteriors i, si escau, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

e. Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

4.2 Materials i colors:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Les façanes es resoldran mitjançant línies tradicionals a base de morters de calç, resultant prohibits els aplacats de pedra, morters monocapa, estucats petris i estucs, així com els acabats en fàbrica vista de pedra tradicional, que només s'admetran en les edificacions existents i en les tanques de separació.

b. Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc, sempre mitjançant pintures de calç o silicat o altres que garanteixin una correcta similitud amb els acabats tradicionals, podent els ressalts de façana acabar-se en els colors tradicionals de la zona.

c. Les baranes i reixes de ferro aniran, sense cap adorn, pintades en colors foscos: verd, blau, gris o negre.

4.3 Fusteria:

a. Les portes d'accés i les del garatge, així com les persianes i porticons exteriors seran de color gris, verd o blau segons la tipologia tradicional i de manera que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn. Hauran de ser de fusta, o metàl·liques o de PVC sempre que la seva morfologia resulti idèntica a les de fusta.

b. La resta de fusteries exteriors podran ser de fusta, o metàl·liques o de PVC ajustades a la morfologia de les de fusta, i acabades en els colors abans assenyalats o blanques.

4.4 Cobertes:

a. Seran preferentment inclinades, a dues aigües, de teula àrab de tonalitats clares, no permetent-se els ràfecs. Les cobertes planes podran ser d'acabats tradicionals, enjardinades o de grava.

b. L'obertura de petites claraboies i lluernes només s'admetrà a les cobertes planes, no admetent en cobertes inclinades l'obertura de finestres, claraboies i lluernes.

4.5 Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials.

a. Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars

b. Els rètols identificaran el local però no tendran marques publicitàries. Les fonts d'il·luminació no podran quedar vistes, havent d'estar protegides per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. Es complirà en qualsevol cas la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.

c. Tan sols s'autoritza la instal·lació de tendals sensiblement horitzontals, únicament de lona que podrà ser plastificada però conservant la seva textura, i de color arena, no admetent en cap cas l'ús de cap tipus de material plàstic.

5. Els edificis que es construeixin en terrenys inclosos dins l'entorn de protecció de BIC, hauran de:

a. Quedar compositivament integrats, devent a aquests efectes incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant: característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc., I dels seus visuals.

b. Ajustar-se a les condicions que del grau de protecció definit en el Pla 1.5 es deriven.

Article 118

Ordenances particulars de les zones intensives I

1. Tipologia d'edificació: contínua.

2. Condicions específiques de l'edificació:

a. Els paràmetres d'aplicació seran els definits per a cada nucli en l'annex I.

b. En cas que les edificacions limítrofes al solar que es pretengui construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin mitgeres cegues a la nova edificació, podent-ne separar, tant de les mitgeres com del vial, prèvia formulació de Estudi de detall que reordeni el conjunt de volums i façanes amb els edificis adjacents.

c. En el cas de solars limítrofes amb edificis catalogats haurà de presentar un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix en la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

d. Les noves edificacions s'hauran d'ajustar els plans de façana a l'alineació viària, resultant prohibides les plantes baixes porticades obertes.

e. No es permetran habitatges amb façana únicament a espai interior del pati d'illa que incompleixi el que disposa el Document Bàsic de Seguretat contra Incendis DB-SI

3. Règim d'usos:

Ús característic: 1 Residencial.

Usos permesos:

2.3 Tallers: Únicament artesanals amb les limitacions establertes en l'article 85: Mida 2. Situació 3

3.1 Comercial: Mida 2. Situació 2

3.2 Administratiu privat: Grandària 3. Situació 2

3.3 Allotjament turístic: Hotels de ciutat. Mida maig. Situació 4. Apartaments turístics exclusivament en el nucli de La Savina. Mida maig. Situació 4.

3.4 Establiments públics: Mida 2. Situació 3. Prohibides les discoteques.

4.1 Soci cultural: Mida 0. Situació 3

4.2 Docent: Mida 0. Situació 3

4.3 Soci sanitari: Mida 0. Situació 3

4.4 Administratiu públic: Mida 0. Situació 3

4.5 Esportiu: Grandària 3. Situació 3

4.6 Seguretat: Mida 0. Situació 3

4.9 Religiós: Mida 0. Situació 3

4.10 Municipal divers: Mida 0. Situació 0

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.

5.5 Telecomunicacions: Ajustades a les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

5.6 Aparcaments: Únicament els derivats de l'aplicació dels articles 148 y149

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

4. Condicions específiques d'estètica i composició:

4.1 Composició de les edificacions i façanes:

a. Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, prohibint els paraments i volums corbs, així com els que formin torres cilíndriques o semicirculars.

b. La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la superfície de la part massissa de les façanes predominarà enfront de la superfície de buits. Els buits seran rectangulars amb predomini de la seva dimensió vertical i la seva amplada màxima de 1.20 m en plantes pis i 1.80 m en planta baixa. Les portes dels garatges podran tenir fins a 3 m d'amplada.

c. La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn proper de l'edificació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

d. Les façanes posteriors i, si escau, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

e. Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

4.2 Materials i colors:

a. Les façanes es resoldran mitjançant línies tradicionals a base de morters de calç, resultant prohibits els aplacats de pedra, morters monocapa, estucats petris i estucs, així com els acabats en fàbrica vista de pedra tradicional, que només s'admetran en les edificacions existents i en les tanques de separació.

b. Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc, sempre mitjançant pintures de calç o silicat o altres que garanteixin una correcta similitud amb els acabats tradicionals, podent els ressalts de façana acabar-se en els colors tradicionals de la zona.

c. Les baranes i reixes de ferro aniran, sense cap adorn, pintades en colors foscos: verd, blau, gris o negre.

4.3 Fusteria:

a. Les portes d'accés i les del garatge, així com les persianes i porticons exteriors seran de color gris, verd o blau segons la tipologia tradicional i de manera que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn. Hauran de ser de fusta, o metàl·liques o de PVC sempre que la seva morfologia resulti idèntica a les de fusta.

b. La resta de fusteries exteriors podran ser de fusta, o metàl·liques o de PVC ajustades a la morfologia de les de fusta, i acabades en els colors abans assenyalats o blanques.

4.4 Cobertes:

a. Seran preferentment inclinades, a dues aigües, de teula àrab de tonalitats clares, no permetent-se els ràfecs. Les cobertes planes podran ser d'acabats tradicionals, enjardinades o de grava.

b. L'obertura de petites claraboies i lluernes només s'admetrà a les cobertes planes, no admetent en cobertes inclinades l'obertura de finestres, claraboies i lluernes.

4.5 Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials.

a. Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars

b. Els rètols identificaran el local però no tendran marques publicitàries. Les fonts d'il·luminació no podran quedar vistes, havent d'estar protegides per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. Es complirà en qualsevol cas la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.

c. Tan sols s'autoritza la instal·lació de tendals sensiblement horitzontals, únicament de lona que podrà ser plastificada però conservant la seva textura, i de color arena, no admetent en cap cas l'ús de cap tipus de material plàstic.

5. Els edificis que es construeixin en terrenys inclosos dins l'entorn de protecció de BIC, hauran de:

a. Quedar compositivament integrats, devent a aquests efectes incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant: característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc., i dels seus visuals.

b. Ajustar-se a les condicions que del grau de protecció definit en el Pla 1.5 es deriven.

Article 119

Ordenances particulars de les zones extensives plurifamiliars EP

1. Tipologia d'edificació: Aïllada.

2. Condicions d'edificació: Les definides per a cada nucli en l'Annex I

3. Règim d'usos:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Ús característic: 1 Residencial.

Usos permesos:

2.3 Tallers: Excepte en La Savina, únicament artesanals amb les limitacions establertes en l'article 85: Mida 2. Situació 3

3.1 Comercial: Mida 2. Situació 2

3.2 Administratiu privat: Grandària 3. Situació 2

3.3 Allotjament turístic: Hotels de ciutat. Mida maig. Situació 4.

3.4 Establiments públics: Mida 2. Situació 3. Prohibides les discoteques.

4.1 Soci cultural: Mida 0. Situació 3

4.2 Docent: Mida 0. Situació 3

4.3 Soci sanitari: Mida 0. Situació 3

4.4 Administratiu públic: Mida 0. Situació 3

4.5 Esportiu: Grandària 3. Situació 3

4.6 Seguretat: Mida 0. Situació 3

4.9 Religiós: Mida 0. Situació 3

4.10 Municipal divers: Mida 0. Situació 0

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.

5.5 Telecomunicacions: Ajustades a les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

5.6 Aparcaments: Únicament els derivats de l'aplicació dels articles 148 i 149

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

4. Condicions específiques d'estètica i composició:

4.1 Composició de les edificacions i façanes:

a. Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, prohibint els paraments i volums corbs, així com els que formin torres cilíndriques o semicirculars.

b. La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la superfície de la part massissa de les façanes predominarà enfront de la superfície de buits. Els buits seran rectangulars amb predomini de la seva dimensió vertical i la seva amplada màxima de 1.20 m en plantes pis i 1.80 m en planta baixa. Les portes dels garatges podran tenir fins a 3 m d'amplada.

c. La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn proper de l'edificació.

d. Els cossos i elements sortints no podran ser tancats i disposaran, com a màxim, d'un front de façana d'1/3 de la longitud total de la façana en cada planta.

e. Els balcons i cossos volats no tendran un voladís superior a 0.50 m. Els laterals dels elements volats hauran de constituir un únic tram recte perpendicular al pla de façana i no podran inclinar-se o escalonar-se.

f. Les façanes posteriors i laterals es tractaran en idèntiques condicions de composició i materials de la façana principal.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

g. Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

4.2 Materials i colors:

a. Les façanes es resoldran mitjançant línies tradicionals a base de morters de calç, resultant prohibits els aplacats de pedra, morters monocapa, estucats petris i estucs, així com els acabats en fàbrica vista de pedra tradicional, que només s'admetran en les edificacions existents i en les tanques de separació.

b. Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc o color sorra, sempre mitjançant pintures de calç o silicat o altres que garanteixin una correcta similitud amb els acabats tradicionals, podent els ressalts de façana acabar-se en els colors tradicionals de la zona.

c. Les baranes i reixes de ferro aniran, sense cap adorn, pintades en colors foscos: verd, blau, gris o negre.

4.3 Fusteria:

a. Les portes d'accés i les del garatge, així com les persianes i porticons exteriors seran de color gris, verd o blau segons la tipologia tradicional i de manera que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn. Hauran de ser de fusta, o metàl·liques o de PVC sempre que la seva morfologia resulti idèntica a les de fusta.

b. La resta de fusteries exteriors podran ser de fusta, o metàl·liques o de PVC ajustades a la morfologia de les de fusta, i acabades en els colors abans assenyalats o blanques.

4.4 Cobertes:

a. Seran preferentment planes amb acabats tradicionals, enjardinades o de grava. També poden ser inclinades, a dues aigües, de teula àrab de tonalitats clares, no permetent-se els ràfecs.

b. L'obertura de petites claraboies i lluernes només s'admetrà a les cobertes planes, no admetent en cobertes inclinades l'obertura de finestres, claraboies i lluernes.

4.5 Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials.

a. Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars

b. Els rètols identificaran el local però no tendran marques publicitàries. Les fonts d'il·luminació no podran quedar vistes, havent d'estar protegides per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. Es complirà en qualsevol cas la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.

c. Tan sols s'autoritza la instal·lació de tendals sensiblement horitzontals, únicament de lona que podrà ser plastificada però conservant la seva textura, i de color arena, no admetent en cap cas l'ús de cap tipus de material plàstic.

5. Els edificis que es construeixin en terrenys inclosos dins l'entorn de protecció de BIC, hauran de:

a. Quedar compositivament integrats, devent a aquests efectes incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant: característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc., i dels seus visuals.

b. Ajustar-se a les condicions que del grau de protecció definit en el Pla 1.5 es deriven.

Article 120

Ordenances particulars de les zones extensives unifamiliars EU

1. Tipologia d'edificació: aïllada.

2. Condicions d'edificació: els paràmetres d'aplicació seran els definits per a cada nucli en l'Annex I excepte en el cas dels terrenys inclosos dins la delimitació de conjunt històric, en què no podrà alterar-se la volumetria existent a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries.

3. Règim d'usos:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Ús característic: 1.2 Habitatge unifamiliar aparellat.

Usos permesos:

1.1 Habitatge unifamiliar

3.1 Comercial: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

3.2 Administratiu privat: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

3.4 Establiments públics: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibides les discoteques. Prohibit en la resta de nuclis.

4.1 Sociocultural: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

4.2 Docent: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

4.3 Soci sanitari: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

4.4 Administratiu públic: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

4.5 Esportiu: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

4.6 Seguretat: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

4.10 Municipal divers: Únicament al Pilar. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.

5.5 Telecomunicacions: Ajustades a les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

5.6 Aparcaments: Únicament els derivats de l'aplicació dels articles 148 i 149

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

4. Condicions específiques d'estètica i composició:

4.1 Composició de les edificacions i façanes:

a. Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, prohibint els paraments i volums corbs, així com els que formin torres cilíndriques o semicirculars.

b. La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la superfície de la part massissa de les façanes predominarà enfront de la superfície de buits. Els buits seran rectangulars amb predomini de la seva dimensió vertical i la seva amplada màxima de 1.20 m en plantes pis i 1.80 m en planta baixa. Les portes dels garatges podran tenir fins a 3 m d'amplada.

c. La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn proper de l'edificació.

d. Els cossos i elements sortints no podran ser tancats i disposaran, com a màxim, d'un front de façana d'1/3 de la longitud total de la façana en cada planta.

e. Els balcons i cossos volats no tendran un voladís superior a 0.50 m. Els laterals dels elements volats hauran de constituir un únic tram recte perpendicular al pla de façana i no podran inclinar-se o escalonar-se.

f. Les façanes posteriors i laterals es tractaran en idèntiques condicions de composició i materials de la façana principal.

g. Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

4.2 Materials i colors:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Les façanes es resoldran mitjançant línies tradicionals a base de morters de calç, resultant prohibits els aplacats de pedra, morters monocapa, estucats petris i estucs, així com els acabats en fàbrica vista de pedra tradicional, que només s'admetran en les edificacions existents i en les tanques de separació.

b. Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc o color sorra, sempre mitjançant pintures de calç o silicat o altres que garanteixin una correcta similitud amb els acabats tradicionals, podent els ressalts de façana acabar-se en els colors tradicionals de la zona.

c. Les baranes i reixes de ferro aniran, sense cap adorn, pintades en colors foscos: verd, blau, gris o negre.

4.3 Fusteria:

a. Les portes d'accés i les del garatge, així com les persianes i porticons exteriors seran de color gris, verd o blau segons la tipologia tradicional i de manera que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn. Hauran de ser de fusta, o metàl·liques o de PVC sempre que la seva morfologia resulti idèntica a les de fusta.

b. La resta de fusteries exteriors podran ser de fusta, o metàl·liques o de PVC ajustades a la morfologia de les de fusta, i acabades en els colors abans assenyalats o blanques.

4.4 Cobertes:

a. Seran preferentment planes amb acabats tradicionals, enjardinades o de grava. També poden ser inclinades, a dues aigües, de teula àrab de tonalitats clares, no permetent-se els ràfecs.

b. L'obertura de petites claraboies i lluernes només s'admetrà a les cobertes planes, no admetent en cobertes inclinades l'obertura de finestres, claraboies i lluernes.

4.5 Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials.

a. Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars

b. Els rètols identificaran el local però no tendran marques publicitàries. Les fonts d'il·luminació no podran quedar vistes, havent d'estar protegides per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. Es complirà en qualsevol cas la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.

c. Tan sols s'autoritza la instal·lació de tendals sensiblement horitzontals, únicament de lona que podrà ser plastificada però conservant la seva textura, i de color arena, no admetent en cap cas l'ús de cap tipus de material plàstic.

5. Els edificis que es construeixin en terrenys inclosos dins l'entorn de protecció de BIC, hauran de:

a. Quedar compositivament integrats, devent a aquests efectes incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant: característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc., i dels seus visuals.

b. Ajustar-se a les condicions que del grau de protecció definit en el Pla 1.5 es deriven

Article 121

Ordenances particulars de les zones extensives turístiques ET

1. Tipologia d'edificació: Aïllada.

2. Condicions d'edificació: Les definides per a cada nucli en l'Annex I

3 Règim d'usos:

Ús característic: 3.3 Allotjament turístic

Usos permesos:

1 Residencial únicament en les zones ET 01 dels nuclis des Caló i es Pujols en què es fixa IIUR i restringit en ET 02 des Pujols únicament a 1.1 habitatge unifamiliar i 1.2 habitatge unifamiliar aparellat

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2.3 Tallers: Únicament a Es Caló. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis.

3.1 Comercial: Únicament en ET 01 i en IT 02 confrontant mitjançant EL-P amb la rotonda est de la ronda des Pujols: Mida 2. Situació 3.

3.2 Administratiu privat: Únicament en ET 01 i en IT 02 confrontant mitjançant EL-P amb la rotonda est de la ronda des Pujols: Mida 2. Situació 3.

3.4 Establiments públics: Únicament en ET 01 i en IT 02 confrontant mitjançant EL-P amb la rotonda est de la ronda des Pujols: Mida 2. Situació 3.

4.1 Sociocultural: Mida 0. Situació 2

4.2 Docent: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.3 Sociosanitari: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.4 Administratiu públic: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.5 Esportiu: Mida 0. Situació 2

4.6 Seguretat: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.9 Religiós: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.10 Municipal divers: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.

5.5 Telecomunicacions: Ajustades a les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

5.6 Aparcaments: Únicament els derivats de l'aplicació dels articles 148 i 149

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

4. Condicions específiques d'estètica i composició:

4.1 Composició de les edificacions i façanes:

a. Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, prohibint els paraments i volums corbs, així com els que formin torres cilíndriques o semicirculars.

b. La superfície de la part massissa de les façanes en plantes pis predominarà enfront de la superfície de buits. Els buits en plantes pis seran rectangulars amb predomini de la seva dimensió vertical i la seva amplada màxima de 1.50 m.

c. La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn proper de l'edificació.

d. Els cossos i elements sortints no podran ser tancats.

e. Els balcons i cossos volats no tendran un voladís superior a 0.50 m. Els laterals dels elements volats hauran de constituir un únic tram recte perpendicular al pla de façana i no podran inclinar-se o escalonar-se.

f. Les façanes posteriors i laterals es tractaran en idèntiques condicions de composició i materials de la façana principal.

g. Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

4.2 Materials i colors:

a. Les façanes es resoldran mitjançant línies, referits o estucs, resultant prohibits els aplacats de pedra, així com els acabats en fàbrica vista de pedra tradicional, que només s'admetran en les tanques de separació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc o color sorra, i els ressalts de façana acabar-se en els colors tradicionals de la zona.

c. Les baranes i reixes de ferro aniran, sense cap adorn, pintades en colors foscos: verd, blau, gris o negre.

4.3 Fusteria:

a. Les portes d'accés i les del garatge, així com les persianes i porticons exteriors seran de color gris, verd o blau segons la tipologia tradicional i de manera que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn. Hauran de ser de fusta, o metàl·liques o de PVC.

b. La resta de fusteries exteriors podran ser de fusta, o metàl·liques o de PVC, i acabades en els colors abans assenyalats o blanques.

4.4 Cobertes:

a. Seran planes amb acabats tradicionals, enjardinades o de grava.

4.5 Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials.

a. Només es permetran rètols en planta baixa, les fonts d'il·luminació no podran quedar vistes, havent d'estar protegides per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. Es complirà en qualsevol cas la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.

b. Tan sols s'autoritza la instal·lació de tendals sensiblement horitzontals, únicament de lona que podrà ser plastificada però conservant la seva textura, i de color arena, no admetent en cap cas l'ús de cap tipus de material plàstic.

4.5 En els terrenys qualificats com ET 01-SRQ i ET 02-SRQ resultaran en tot cas d'aplicació les determinacions dels articles 27, 64 i 71 del PRUG del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

Article 122

Ordenances particulars de les zones industrials IN

1. Tipologia d'edificació: Aïllada.

2. Condicions d'edificació:

a. Els paràmetres d'aplicació seran els definits per a cada nucli en l'Annex I

b. S'admetran, prèvia aprovació d'un Estudi de detall, les edificacions aparellades, entenent per tals aquelles adossades entre si sobre una mitgera. En aquest cas els murs de separació entre edificis hauran de ser tallafocs.

c. Es podran realitzar com a màxim dos accessos de vehicles a la parcel·la i la resta del límit amb el vial estarà tancat segons estableixen aquestes NNUU.

3. Règim d'usos:

Ús característic: 2. Industrial

Usos permesos:

1.1 Habitatge unifamiliar només per al guarda. Un habitatge per parcel·la. Grandària 1. Situació 0

3.1 Comercial: Únicament els previstos en els epígrafs 50.1 a 50.4 i 51.1 a 51.7 de la CNAE, ambdós inclosos. Mida 2. Situació 3

3.2 Administratiu privat: Únicament annex a l'ús principal.

3.4 Establiments públics: Únicament bars i cafeteries. Grandària 1. Situació 3.

4.4 Administratiu públic: Mida 0. Situació 3

4.5 Esportiu: Mida 0. Situació 3

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4.6 Seguretat: Mida 0. Situació 3

4.7 Abastament: Mida 0. Situació 3

4.10 Municipal divers: Mida 0. Situació 3

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.

5.4 Residus: Mida 0. Situació 5

5.5 Telecomunicacions: Ajustades a les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

5.6 Aparcaments: Mida 0. Situació 0 a 6.

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

4. Condicions específiques d'estètica i composició:

4.1 Composició de les edificacions i façanes:

a. Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, prohibint els paraments i volums corbs.

b. Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

c. El disseny de les façanes de la planta baixa hauran de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana.

4.2 Materials i colors:

a. Les façanes es resoldran mitjançant línies, referits o estucs, i resulten prohibits els aplacats de pedra, així com els acabats en fàbrica vista de pedra tradicional, que només s'admetran en les tanques de separació.

b. Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc o color sorra, i els ressalts de façana acabar-se en els colors tradicionals de la zona.

c. Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

4.3 Cobertes:

a. Es podran resoldre amb coberta plana o inclinada.

b. En el cas de cobertes acabades amb materials lleugers, com a plaques ondulades o panells d'alumini, haurà de prolongar el tancament de façana fins ocultar-la en tot el seu perímetre.

c. Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar arquitectònicament a l'edificació.

4.4 Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials.

a. Només es permetran rètols en planta baixa, les fonts d'il·luminació no podran quedar vistes, havent d'estar protegides per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. Es complirà en qualsevol cas la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.

b. Tan sols s'autoritza la instal·lació de tendals sensiblement horitzontals, únicament de lona que podrà ser plastificada però conservant la seva textura, i de color arena, no admetent en cap cas l'ús de cap tipus de material plàstic.

5. Els edificis que es construeixin en terrenys inclosos dins l'entorn de protecció de BIC, hauran de:

a. Quedar compositivament integrats, devent a aquests efectes incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant: característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc., I dels seus visuals.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Ajustar-se a les condicions que del grau de protecció definit en el Pla 1.5 es deriven.

Article 123

Ordenances particulars de les zones comercials C

1. Tipologia d'edificació: aïllada.

2. Condicions d'edificació:

a. Els paràmetres d'aplicació seran els definits per a cada nucli en l'annex I.

3. Règim d'usos:

Ús característic: 3.1 Comercial

Usos permesos:

1.1 Habitatge unifamiliar només per al guarda. Un habitatge per parcel·la. Grandària 1. Situació 0

2.3 Tallers: Únicament artesanals amb les limitacions establertes en l'article 85: Mida 2. Situació 3.

3.2 Administratiu privat: únicament annex a l'ús principal.

4.4 Administratiu públic: Mida 0. Situació 3

4.6 Seguretat: Mida 0. Situació 3

4.7 Abastament: Mida 0. Situació 3

4.10 Municipal divers: Mida 0. Situació 3

5.3 Infraestructures: ajustades a les determinacions de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.

5.5 Telecomunicacions: ajustades a les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

5.6 Aparcaments: Mida 0. Situació 0 a 6.

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

4. Condicions específiques d'estètica i composició:

4.1 Composició de les edificacions i façanes:

a. Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, prohibint els paraments i volums corbs.

b. Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

c. El disseny de les façanes de la planta baixa hauran de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana.

4.2 Materials i colors:

a. Les façanes es resoldran mitjançant línies, referits o estucs, resultant prohibits els aplacats de pedra, així com els acabats en fàbrica vista de pedra tradicional, que només s'admetran en les tanques de separació.

b. Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc o color sorra, i els ressalts de façana acabar-se en els colors tradicionals de la zona.

c. Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4.3 Cobertes:

a. Es podran resoldre amb coberta plana o inclinada.

b. En el cas de cobertes acabades amb materials lleugers, com a plaques ondulades o panells d'alumini, s'haurà de prolongar el tancament de façana fins ocultar-la en tot el seu perímetre.

c. Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar arquitectònicament a l'edificació.

4.4 Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials.

a. Només es permetran rètols en planta baixa, les fonts d'il·luminació no podran quedar vistes, havent d'estar protegides per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. Es complirà en qualsevol cas la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.

b. Tan sols s'autoritza la instal·lació de tendals sensiblement horitzontals, únicament de lona que podrà ser plastificada però conservant la seva textura, i de color arena, no admetent en cap cas l'ús de cap tipus de material plàstic.

5. Els edificis que es construeixin en terrenys inclosos dins l'entorn de protecció de BIC, hauran de:

a. Quedar compositivament integrats, devent a aquests efectes incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant: característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc., i dels seus visuals.

b. Ajustar-se a les condicions que del grau de protecció definit en el Pla 1.5 es deriven.

Article 124

Ordenances particulars de les zones d'equipaments EQ i d'establiments públics EP

1. Tipologia d'edificació: les de la zona en què s'assentin, podent optar per altres tipologies diferents prèvia formulació d'Estudi de detall mitjançant el qual es justifiqui l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn.

2. Condicions d'edificació:

a. Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de titularitat pública seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici. Quan suposin actuacions no ajustades a les característiques dels teixits de l'entorn, prèvia la seva autorització haurà de formular Estudi de detall justificatiu de la solució adoptada.

b. Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables als equipaments i establiments públics de domini privat en tipologia aïllada seran els definits per a cada nucli en l'Annex I o els assenyalats en el Catàleg.

c. Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar de manera que no quedin mitgeres cegues.

d. Les edificacions ubicades en conjunt històric no podran alterar la volumetria consolidada a la data d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries i les situades en el seu entorn de protecció no superaran una alçada de PB + P1.

3. Règim d'usos:

3.1 Equipaments EQ.

Ús característic 4. Equipaments

Usos permesos:

1.1 Habitatge unifamiliar només per al guarda. Un habitatge per parcel·la. Grandària 1. Situació 0

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

A més:

a. S'admetran els següents usos complementaris i vinculats a l'ús principal: 3.1 Comercial i 3.2 Administratiu privat. La superfície dels usos complementaris, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el 30% de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. En les edificacions situades en zona d'equipament esportiu 4.5 s'admetran, a més, els de sanitari, club amb bar annex, botiga d'efectes esportius i semblants. La superfície dels usos complementaris no podrà superar el 30% de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la.

c. A l'Hospital de Formentera, a més dels usos relacionats en l'article 84.4.3, s'admetran els usos residencials per als serveis d'urgència i el 061; usos complementaris i vinculats al principal de restauració, administració i comercial, i el d'heliport per evacuacions sanitàries urgents o el trasllat de malalts convalescents.

d. A les parcel·les qualificades com a EQ-MD i fins que no es destinin a un ús d'equipament concret es podrà facultar l'ús d'aparcament de temporada a superfície.

e. Al Centre de Dia, recurs d'atenció diürna i polivalent amb funcions terapèutiques i assistencials, a més dels usos definits a l'article 84.4.3 s'admetran els usos d'horticultura, els relacionats amb activitats d'aire lliure i oci, i els usos vinculats a la restauració i administració.

3.2 Establiments públics EP.

Ús característic: 3.4 Establiment públic

Usos permesos:

1.1 Habitatge unifamiliar només per al guarda. Un habitatge per parcel·la. Grandària 1. Situació 0

A més:

a. S'admetran els següents usos complementaris i vinculats a l'ús principal: 3.1 Comercial i 3.2 Administratiu privat. La superfície dels usos complementaris, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el 30 % de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la.

4. Els edificis que es construeixin en terrenys inclosos dins l'entorn de protecció de BIC, hauran de:

a. Quedar compositivament integrats, devent a aquests efectes incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant: característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc., i dels seus visuals.

b. Ajustar-se a les condicions que del grau de protecció definit en el Pla 1.5 es deriven.

5. L'ús de cementiri es regirà pel Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

Article 125

Ordenances particulars de les zones de comunicacions i infraestructures CI

1. Tipologia d'edificació: aïllada. Quan s'emplacen en zones d'edificació contínua s'haurà d'optar per aquesta o, prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu de l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn, per la de volumetria específica.

2. Condicions d'edificació:

a. Les condicions i paràmetres d'edificació aplicables seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici i procurant la major integració en el seu entorn.

b. Les estacions transformadores en sòl urbà es regiran per les establertes en l'article 174.5.2

3. Règim d'usos permesos:

Ús característic: Comunicacions i infraestructures. A les zones B exclusivament el 5.7 Estació de servei.

Usos permesos:

1.1 Habitatge unifamiliar només per al guarda. Un habitatge per parcel·la. Grandària 1. Situació 0

3.1 Comercial: Únicament en les zones B, no pot superar el seu sostre construït el 30% de l'edificabilitat total

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6 Espai lliure: Mida 0. SITUACIÓ 6.

4 Els edificis que es construeixin en terrenys inclosos dins l'entorn de protecció de BIC, hauran de:

a. Quedar compositivament integrats, devent a aquests efectes incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant: característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc., I dels seus visuals.

b. Ajustar-se a les condicions que del grau de protecció definit en el Pla 1.5 es deriven

5 Els edificis i instal·lacions que es construeixin en l'àmbit qualificat com SGCI-P, d'ajustar a la normativa sectorial aplicable**Article 126**

Condicions particulars dels espais lliures EL i els aparcaments AP

1. Espais lliures públics El-P:

1.1 Condicions d'edificabilitat: Les edificacions es limitaran a les necessàries per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

a. Coeficient d'edificabilitat net 0.04 m2/m2.

b. Altura màxima i total: 3 m i 4 m respectivament.

c. Nombre màxim de plantes: PB

d. Tractament del sòl: Serà el disposat en l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació de les vies públiques.

e. No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors de 1.000 m2 i per les places situades als centres.

1.2 Condicions d'ús: es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes. En el seu subsòl podran construir aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals existeixin elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. Així mateix, de forma compatible amb el manteniment de l'arbrat, es pot admetre en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície.

2. Espais lliures privats EL-PR:

2.1 Condicions d'edificabilitat:

a. Els corresponents a l'entorn de béns catalogats s'admetran les actuacions compatibles amb el manteniment de les característiques d'aquests béns que resultin del que específicament definit en el Catàleg o, en absència d'això, del que determina al respecte per la CTA del Consell de Formentera. Els paràmetres màxims d'aplicació a aquestes actuacions, quan no s'assenyalin expressament, seran els de la zona en què s'ubiquin. En tot cas, l'ajust de les actuacions que es proposin a les limitacions i condicionants que de l'assignació al respectiu grau de protecció es deriven, haurà de ser analitzat en cada cas per la CTA del Consell de Formentera.

b. Quan formen part d'una parcel·la assignada a una altra qualificació, s'ha de mantenir la volumetria existent, sense perjudici de l'acumulació de l'edificabilitat corresponent a la seva superfície a la part de la parcel·la assignada a l'altra qualificació.

c. En la resta de casos, manteniment de la volumetria existent. A les zones no ocupades per massa arbòria, s'admetrà la construcció de piscines així com d'instal·lacions esportives privades descobertes.

2.2 Tractament del sòl: Es conservaran les masses arbòries existents. El projecte d'enjardinament ha de figurar com a annex al projecte d'obres, i les instal·lacions esportives descobertes així com, si és el cas, les piscines, no podran computar com a superfície enjardinada.

3. Aparcaments AP:

3.1 Condicions d'edificabilitat: no s'admetran cap mena d'edificabilitat

3.2 Tractament del sòl: es conservaran les masses arbòries existents i es reforestaran les zones vacants, tot això de forma

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

compatible amb l'ús.

Capítol V
Assentament en medi rural

Article 127

Definició, àmbit i ordenació

1. Constitueixen assentament en medi rural els terrenys així qualificats per les Normes subsidiàries a la zona des Ca Marí que conformen un nucli urbà les característiques essencials del qual desaconsellen la total compleció del seu procés d'urbanització.

2. L'àmbit delimitat es troba consolidat per l'edificació en el percentatge exigit per a la classificació com a sòl urbà i no podrà ser objecte de modificació de planejament destinada a augmentar la seva superfície.

3. Les Normes subsidiàries defineixen detalladament l'ordenació d'aquest àmbit, resultant necessària tan sols la formulació, desenvolupament i execució del Pla especial PE ECM-01 per tal de definir les característiques de les dotacions d'infraestructures necessàries i la seva connexió amb els Sistemes generals de l'illa, d'acord amb els criteris que estableixen les NS determinen. Fins que aquestes dotacions no resultin executades, no podrà autoritzar cap nova edificació.

Article 128

Regulació específica

1. Els terrenys inclosos en el nucli s'ordenen mitjançant les qualificacions AMR 01-ECM i AMR 02-ECM, els paràmetres d'aplicació s'assenyalen en l'annex I.

2. Règim d'usos

Ús característic: 3.3 Allotjament turístic

Usos permesos:

1 Residencial. Únicament 1.1 habitatge unifamiliar

3.1 Comercial: Mida 2. Situació 3.

3.4 Establiments públics: Mida 2. Situació 3.

6 Espai lliure: Mida 0. Situació 6.

Capítol VI
Condicions d'higiene, composició interior i estètica de les edificacions

Article 129

Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

1. La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan pel que assenyalen aquestes Normes subsidiàries i, supletòriament, pel que disposa el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lació per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o norma que el substitueixi o modifiqui.

2. Composició i dimensions mínimes:

a. Excepte disposició específica, tot habitatge haurà de tenir una superfície útil mínima de 45 m2 i ajustar-se al programa mínim per a tres persones fixat pel citat Decret 145/1997.

b. Quan l'estenedor es ventili des de la via pública o espai lliure públic o privat, excepte si es tracta de patis d'il·luminació i

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

ventilació que no siguin el pati d'illeta, s'adoptarà un sistema de persianes, lames o gelosies que impedeixin la visió de la roba estesa des de l'exterior.

c. Quan en una parcel·la, per les seves dimensions o superfície edificable, no sigui possible, en una mateixa planta, distribuir un habitatge complet amb el programa mínim, s'admetrà suprimir el dormitori simple amb la corresponent disminució de la superfície útil.

d. En actuacions sobre edificis declarats béns d'interès cultural o que figurin en el Catàleg, així com sobre els elements de la seva arquitectura quan els serveis tècnics insulars considerin justificat la seva conservació, podrà exceptuar el compliment de les condicions assenyalades en els apartats anteriors de conformitat amb el que estableix la disposició addicional segona del citat Decret 145/1997.

Article 130

Escales interiors

Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tendran una amplada mínima de 0.80 m i l'altura lliure vertical a tots els punts no serà inferior a 2.10 m.

Article 131

Habitatges adaptats a minusvàlids

Els edificis d'habitatges de protecció oficial hauran de complir amb la reserva mínima d'habitatges adaptats a minusvàlids establerta en la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i en el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

Capítol VII

Condicions d'il·luminació i ventilació de l'habitatge

Article 132

Il·luminació i ventilació directa

1. S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, amb finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat en un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patiet.

2. Totes les dependències de l'habitatge estaran dotada d'il·luminació i ventilació directa excepte els vestíbuls, rebost, trasters o armaris, zones de circulació i banys i lavabos, havent de comptar aquests dos últims amb els corresponents sistemes de ventilació forçada.

Article 133

Buits d'il·luminació i ventilació directa

1. A les dependències en què s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi, no serà inferior a 0.90 m2, ni a 1/10 de la superfície útil de les dependències, amb un ample mínim no inferir a 0.50 m.

2. Quan a una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació d'aquesta en situació contigua al seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment podrà ser com a màxim igual a la seva amplada.

3. La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a 1/8 de la superfície útil de la dependència, és necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències el porxo estigui obert.

Article 134

Penetracions en façanes

1. Es consideraran penetracions als entrants de l'espai no edificat respecte a l'alineació de la façana, tant de pati com d'exterior, sempre que

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.

2. Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració, la relació entre la longitud del front que obre a aquesta i la profunditat de l'esmentada penetració, mesurada des del pla de façana, ha de ser major o igual a 1,50 m.

Article 135

Definicions i dimensions dels patis

1. Patis de primera categoria:

a. Als patis de primera categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a 3.50 m.

b. Podrà rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de primera categoria qualsevol dependència de l'habitatge excepte la sala d'estar i el menjador. No es podrà realitzar a través dels patis de primera categoria la descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores.

2. Patis de segona categoria:

a. Als patis de segona categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a 2 m i la superfície mínima del pati serà de 6 m2.

b. Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de segona categoria exclusivament les següents dependències: vestíbul, rebost, banys o lavabos i les dependències auxiliars, excepte l'estenedor-bugaderia, així com l'escala comuna a diversos habitatges.

3. Patiets:

a. Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a 0.60 m.

b. Únicament podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet les següents dependències: Vestíbul, rebost, traster o armaris i zones de circulació.

4. Patis mancomunats:

a. Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants quan es constitueixi mancomunitat amb la finalitat de complimentar les dimensions mínimes exigides.

b. La mancomunitat s'haurà d'establir constituint, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la Propietat.

5. Els cercles inscriptibles i les superfícies mínimes no podran quedar afectats per cossos elements sortints, com conduccions, etc.

6. Els patis estaran dotats de fàcil accés per a la inspecció i neteja, amb paviment impermeable i dotat d'un desguàs amb sifó amb capacitat per a la recollida de les aigües pluvials i de neteja.

Article 136

Ventilació i evacuació de fums

1. Ventilació de cambres higièniques i rebost:

a. La superfície dels buits de ventilació directa dels banys, lavabos i rebost no serà inferior a 0,25 m2.

b. S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de, com a mínim, 0.25 m2.

c. Si a aquestes dependències no se les pot dotar de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada, de tipus estàtic o dinàmic, directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

d. S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim 1 m per sobre de qualsevol construcció situada a menys de 8 m. En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar 1.20 m per sobre del seu punt d'arrencada exterior.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

e. La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

2. Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines: en totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums i ventilació forçada, amb les dimensions definides en el Document Bàsic HS Salubritat, així com un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas quan no es prevegi un rentador-estenedor de tipus porxo. En els dos casos ventilaran directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Article 137

Llums rectes d'il·luminació i ventilació

1. S'entén per llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit al menor dels segments que, sent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

2. Als patis de segona categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a 2 m. En la resta de casos (patis de primera categoria, penetracions en façana, etc.) Seran com a mínim de 3 m.

3. Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitgera una distància mínima de 0.60 m.

Article 138

Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació i reforma

1. Quan es pretenguin realitzar obres d'ampliació d'edificis existents i els patis no compleixin les condicions de l'article 135, es podrà optar per:

a. Dur a terme les obres necessàries per aconseguir el seu compliment.

b. Si no resultàs possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a 4.50 m ni a 1/3 de la seva alçada.

c. En augmentar l'edificació en altura, es podran mantenir les dimensions del pati existent, deixant lliure de nova edificació i en tota la seva alçada, almenys 1/3 del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patis contigus amb línies mitgeres que no tenguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar confrontant.

2. Quan es pretenguin realitzar obres de reforma en edificis existents, els patis no compleixin les condicions de l'article 135, només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui per mitjà del increment de la superfície dels buits, de la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, de la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

Capítol VIII
Condicions d'higiene i dimensions mínimes dels locals

Article 139

Alçada lliure, dimensions i accessibilitat dels locals

1. Locals comercials:

a. L'alçada mínima lliure dels locals serà de 2,80 m, que es podran reduir a 2.50 m en una superfície de fins al 50 % del local ja 2.20 m en les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal o públic. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'article 144.

b. Els locals de planta baixa, en edificis situats en zona d'ús comercial admès, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes urbanístiques o amb llicència municipal vigent anterior a aquesta aprovació, l'altura lliure sigui igual o major a 2.50 m quedaran integrats en el planejament a efectes del compliment de l'alçada mínima.

c. La superfície útil mínima dels locals comercials i oficines, amb independència del seu ús, no podrà ser inferior a 10 m2, podent-ne exigir, en funció de l'ús al qual es destini el local, una superfície més gran.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Locals d'ús administratiu:

a. L'alçada mínima dels locals serà de 2.50 m i es podrà reduir a 2,20 m en les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

b. Els edificis destinats a ús administratiu tendran la configuració pròpia d'aquest ús i la seva distribució interior respondrà també de forma inequívoca a aquesta tipologia. No podran, excepte algun element complementari i compatible amb l'activitat administrativa segons grandària i capacitat de l'oficina, contenir dependències del tipus cuina o les seves instal·lacions.

c. Tendran una superfície útil mínima de 10 m2, i les dependències que s'utilitzin permanentment per persones de comptar, almenys, amb 6 m2 de superfície útil.

3. Locals industrials: els locals industrials tendran una altura mínima lliure de 3 m i es podrà reduir a 2,20 m en les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

4. Locals d'espectacles públics: els locals que es pretenguin destinar a usos d'espectacles públics tendran una altura lliure no inferior a 3.20 m amb les excepcions regulades en la normativa específica.

5. Accessibilitat:

a. Els locals no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte quan siguin del mateix titular i, adoptant les mesures previstes a la normativa contra incendis, en els casos legalment permesos d'acord amb l'activitat. Es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici del que, per a cada ús, exigeixi la normativa de prevenció d'incendis. No es podran comunicar els locals comercials amb una superfície igual o major a 400 m2.

b. Als vestíbuls d'entrada no s'instal·laran locals comercials ni industrials, ni es permetrà a través d'ells l'accés ni del públic ni de mercaderies als que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

c. Quan la cota del paviment del local, en el punt d'accés des de la via pública, sigui inferior a la rasant, l'entrada haurà de tenir una alçada lliure mínima de 2 m comptats des de la rasant de la vorera en el punt d'accés. A més, s'haurà de deixar un replà, d'1 m d'amplada com a mínim, a nivell del batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

d. En planta soterrani només s'admetrà l'ús de local en el primer soterrani, quan es trobi vinculat al local situat en planta baixa i complint, a més d'aquestes NNUU, amb la normativa que regula les condicions de ventilació, accessibilitat i evacuació.

e. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran per referència al disposat respecte dels espais comuns dels edificis.

f. Seran en tot cas d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

Article 140

Il·luminació i ventilació de locals i galeries comercials

1. Locals comercials i d'ús administratiu:

a. Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a 1/8 de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i ventilació directa, exceptuant els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos, no es produirà des de patis de segona categoria ni patiets.

b. Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions al projecte d'execució. Per als serveis higiènics s'admetrà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica que evacuï directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

c. Tot local d'activitat indeterminada, situat en edificis de nova planta, ampliació o reforma, estarà dotat de les instal·lacions que s'assenyalen en l'article 26.5.2

2. Galeries comercials:

a. Les galeries comercials disposaran de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

locals als quals donin accés.

b. L'amplada mínima d'una galeria comercial serà igual a un 7 % de la seva longitud, amb un mínim de 4 m. Podrà servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge tendrà accés per al públic per ambdós extrems.

c. Els locals amb accés des d'una galeria comercial compliran, a més de l'establert en aquestes Normes urbanístiques, amb la normativa corresponent, segons la seva categoria, relativa a les condicions de ventilació, accessibilitat i evacuació en cas d'incendi.

Article 141

Serveis higiènics

1. El nombre i capacitat dels serveis higiènics dels locals vindrà regulat en funció de l'ús propi del local per la regulació específica en la matèria.

2. Els banys i lavabos de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació formant part del que es descriu en l'article 140.

3. Els locals d'ús indeterminat en els quals no s'instal·li lavabo, s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

Capítol IX

Espais comuns en els edificis

Article 142

Vestíbuls

1. En l'espai destinat a entrada o vestíbul dels edificis d'habitatge plurifamiliar s'haurà de poder inscriure, tangent al pla format per la porta d'accés, un cercle de 2 m de diàmetre i disposar d'una altura lliure mínima de 2.50 m. L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'1 m.

2. El vestíbul d'entrada que doni accés a més de 7 habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de 5 m2, i de 8 m2 quan siguin més de 10.

3. Als edificis d'ús públic i en els edificis d'habitatges, en què sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, s'haurà de complir el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

4. Als vestíbuls d'entrada no es podrà instal·lar cap tipus de local, ni a través d'ells es permetrà l'accés al públic o a les mercaderies dels locals que poguessin estar situats a la planta baixa de l'edifici.

Article 143

Circulació

1. Qualsevol recorregut horitzontal d'accés des de la via pública o espai lliure públic a un habitatge tendrà, almenys, una amplada lliure de 1.20 m i permetran el pas d'un rectangle horitzontal de 2 x 0.70 m.

2. Excepte en obres en edificis existents destinades a millorar les seves condicions d'habitabilitat, en l'espai situat davant la porta de l'ascensor, tant del vestíbul d'entrada com de la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 1.50 m i les parades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges o locals.

Article 144

Escales

1. Condicions de amplada i alçada:

a. L'amplada mínima de l'escala haurà de ser d'1 m, excepte en escales corbes que serà de 1.20 m. L'altura, mesurada verticalment a cada punt, no serà inferior a 2.20 m.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Els replans que donin accés a locals i habitatges tendran una amplada mínima d'un 1.20 m excepte en edificis existents en els quals aquesta amplària serà almenys igual a la de l'escala, amb un mínim d'1 m i no admetent replans partits.

c. Entre replans existiran, almenys, 2 altures de graó, però mai més de 16 i l'alçada màxima a salvar serà de 3.20 m.

d. En edificis de més de 30 habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplada mínima de 1.30 m.

2. Els graons de qualsevol escala, l'ús no sigui estrictament privat, compliran les següents condicions:

a. La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'alçada de la contraestesa estarà compresa entre 0.54 m i 0.70 m.

b. L'estesa mínima serà de 0.28 m, excepte en escales corbes que tendran com a mínim una línia d'empremta de 0.28 m mesurada a 0.50 m de la línia interior útil i a 0.44 m com a màxim de l'exterior útil. La contrapetja màxima no serà superior a 0.185 m ni inferior a 0.13 m.

c. A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

3. Distància i altura mínima de barana:

a. Distància mínima del buit d'accés de l'escala a locals, habitatges o ascensors 0.40 m.

b. Altura mínima de les baranes de protecció 1 m mesurat en l'aresta exterior de l'empremta i 1.10 m quan protegeixin una altura de caiguda superior a 6 m.

4. Il·luminació i ventilació:

a. Les escales tendran necessàriament il·luminació i ventilació ja sigui directament o a través d'un porxo, des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'illa o pati de primera o segona categoria.

b. A cada planta, excepte en planta baixa, existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a 1 m2.

c. En cas de ventilar a través d'un porxo i destinar aquest a rentador-estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura de 1.50 m sobre la cota del paviment del porxo.

d. Es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta dels lluernaris no serà inferior als 2/3 de la de la caixa d'escala, havent de tenir l'ull de l'escala una amplada mínima de 0.80 m en els edificis de PB + P1 + P2. En els casos en què la il·luminació i ventilació es realitzi des de la caixa de l'escala situada al terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclogui en la superfície mínima de 2/3, però sempre s'haurà de preveure un lluernari zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

5. Tot edifici d'habitatges que no disposi d'ascensor, comptarà en planta baixa i accessible des d'espai comú mitjançant porta d'amplada no inferior a 0.70 m d'una dependència auxiliar per dipòsit de bicicletes, carrets de compra i altres estris. La seva superfície no serà inferior a la que resulti de multiplicar el nombre d'habitatges de l'edifici per 1 m2 i la seva amplada interior no podrà ser inferior a 1.80. Haurà d'estar dotada de ventilació.

6. Tot edifici disposarà al portal o a espai comú fàcilment accessible des de l'exterior d'una bústia per cada habitatge o local per correspondència

7. Tot edifici disposarà de recinte o recintes de comptadors situats en zona comuna i fàcilment accessible des de l'exterior, de característiques ajustades al que resulti de la normativa aplicable.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Capítol X

Aparells elevadors

Article 145

Condicions generals

1. La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la llicència municipal prèvia. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà

constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, la superfície útil del cambril o amplària de l'escala mecànica i la velocitat d'elevació.

2. L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efectes fins que el peticionari no acrediti, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions dels aparells elevadors reuneixen les condicions de seguretat exigides per la normativa vigent en la matèria.

3. A la mateixa planta i contigua a la cambra de màquines, tant si està ubicat a la part superior del recorregut com en la inferior, no es podran construir habitatges, excepte quan aquesta cambra s'insonoritzi adequadament de manera que no transmeti renous i vibracions que puguin causar molèsties als habitatges annexes.

Article 146

Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

1. S'exigirà la instal·lació d'ascensor en els edificis comunitaris en els quals l'altura entre la cota del llindar del portal d'accés exterior de l'edifici i el nivell del paviment de l'última planta d'accés a habitatges o a locals sigui superior a 7.50 mi, també, quan aquesta altura es compleixi entre el nivell del paviment de l'última planta d'accés a habitatges o locals situada per sota i per sobre de la cota del llindar del portal d'accés exterior de l'edifici.

2. Capacitat:

a. La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys 2 i amb les dimensions mínimes establertes al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

b. Si l'ascensor resulta d'una capacitat superior 6 places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors independents.

c. Quan la capacitat d'un ascensor sigui de 6 o més persones, haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.

d. En els edificis destinats a comerços, oficines o altres usos, el nombre mínim d'ascensors haurà de complir per analogia, almenys, les condicions dels edificis residencials i, amb excepció d'un dels ascensors, els altres podran ser substituïts per escales mecàniques de capacitat equivalent.

e. Quan una part de l'edifici estigui destinat a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà per analogia amb les condicions dels edificis residencials i d'acord amb la normativa específica que els reguli.

3. Accessibilitat: en els edificis en què sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions d'accessibilitat establertes en el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

Capítol XI
Aparcaments

Article 147

Règim aplicable

1. En aquest capítol es regula la reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles automòbils tipus turisme no oberts a l'ús públic i es refereix a totes les zones o qualificacions urbanístiques, havent de tenir-se en compte que si en alguna hi hagués una major exigència provenint de la normativa d'un instrument de planejament derivat, s'atendrà a aquesta.

2. Les places d'aparcament estaran vinculades a les corresponents habitatges a efectes de les transmissions de propietat de les quals siguin objecte aquestes

Article 148

Obligatorietat de reserva i compliment de les determinacions de disseny

1. En edificis de nova planta i amb caràcter general serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament en els termes que es determinen en l'article 149.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Els edificis catalogats que es mantenguin i les reformes i ampliacions d'edificis existents amb tipologia d'alineació a vial i de fins a 3 habitatges, estaran exonerats de l'obligació de la reserva d'espai destinat a aparcament.

3. S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament les edificacions compreses en algun dels casos següents:

a. Quan estiguin situades en zona qualificada com CA

b. Les edificacions a què s'accedeixi exclusivament per vials de vianants.

c. Les parcel·les situades en zones de tipologia contínua on no es pugui inscriure un cercle de 14 metres de diàmetre o tenguin una superfície de parcel·la inferior a 370 m2.

d. A les parcel·les situades en zones de tipologia aïllada en les que per les seves dimensions es justifiqui la impossibilitat d'aconseguir els mínims establerts és aplicable la reducció del 40 % prevista en l'article 149.5.

4. Quant a les determinacions de disseny:

4.1. Els aparcaments voluntaris també estan obligats a complir les condicions de disseny establertes a l'article 151, sens perjudici del que assenyala l'apartat següent.

4.2. Els garatges de superfície útil inferior a 100 m2 i capacitat d'aparcament igual o inferior a 3 places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades en aquesta norma.

4.3. En els edificis existents i independentment de l'obligat compliment del Codi tècnic de l'edificació, les determinacions de disseny seran les de l'article 151 amb les següents modificacions:

a. La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial però si aquesta distància és inferior a 4 m, haurà d'estar proveïda d'accionament per comandament a distància.

b. El pendent màxim de les rampes serà del 25%.

c. Tant els carrils de circulació, com els de maniobra, tendran, en els trams corbs dels carrils d'un únic sentit, un radi interior mínim de 2.60 m i de 4.65 m en els de doble sentit.

d. En els carrils de maniobra es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors quan davant de cadascuna de les places es respectin, totalment lliures, les amplàries mínimes establertes per a aquests carrils.

e. L'altura lliure en qualsevol punt de la rampa d'accés serà com a mínim de 1,80 m mesurada perpendicularment a la rampa.

f. L'amplada mínima de la porta d'accés serà de 2.50 m.

g. Queden exempts del compliment de l'exigència de doble accés o d'accés per a la circulació en doble sentit, motivada per la longitud superior a 40 m del tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles.

h. Queden exempts de l'obligatorietat del sistema d'evacuació de fums.

Article 149

Nombre de places a reservar

1. El nombre mínim de places a reservar vindrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

a. Turístic: s'ajustarà al que preveu la legislació específica, amb un mínim de 3 m2/plaça, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.

b. Residencial: 1 plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar 0.5 places per habitatge.

c. Comercial i administratiu: 1 plaça per cada 100 m2 d'edificació.

d. Espectacles: 1 plaça per cada 50 localitats.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

e. Sales de reunió d'ús públic: 1 plaça per cada 50 m2 d'edificació.

f. Religiós: 1 per cada 100 m2 d'edificació.

g. Esportiu: 10 % de la superfície de la parcel·la, llevat que es justifiqui la seva disminució en funció del nombre d'aparcaments públics circumdants.

h. Assistencial o sanitari: 1 plaça per cada 100 m2 d'edificació o per cada 15 llits.

i. Cultural, industrial i resta d'usos: 1 plaça per cada 100 m2 d'edificació.

2. En cas que en un mateix edifici coexisteixin diferents usos, per determinar el nombre de places a reservar se sumaran, inclosos els respectius decimals, el nombre de places que resultin de cada ús.

3. Excepte el que determina l'apartat 4, a canvi d'ús d'un edifici li seran d'aplicació els mòduls establerts en el present article quan resulti l'obligatorietat de reservar més de 10 places d'aparcament.

4. Els canvis d'ús i les reformes que condueixin a un canvi d'ús total o parcial de l'edifici podran reduir el nombre de places a reservar fins a un 40 %. Les places s'ubicaran en el mateix edifici o, respectant-ne el tractament definit per als espais lliures de parcel·la, en aquests espais.

5. A les obres d'ampliació d'edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan suposin un increment de més del 20 % de la superfície construïda i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest article.

6. En les obres d'ampliació d'edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan suposin increment de més del 20 % de la superfície construïda i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat de l'article 148.

Article 150

Dimensió i situació dels aparcaments

1. Les dimensions màximes seran les definides en el règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles que inclouen tant els aparcaments d'ús públic o privat com els obligatoris o voluntaris.

2. Quan construeixi en tipologia d'edificació contínua:

a. Amb caràcter general, els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani. Quan per les condicions de nivell freàtic no resulti aconsellable la realització de soterranis o semisoterranis, els aparcaments podran disposar-se en l'àrea no edificable del solar.

b. Es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, amb la finalitat exclusiva de construir en ells aparcaments de vehicles del tipus turisme.

3. Quan es construeixi en tipologia d'edificació aïllada:

a. Els aparcaments podran situar a la part de l'espai lliure de parcel·la no assignada a l'enjardinament obligatori i protegir, en aquest cas, de l'assolellament, mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació i d'altura total no superior a 2.20 m.

b. Es podrà ocupar en soterrani i semisoterrani la part de l'espai lliure de parcel·la no assignada a l'enjardinament obligatori, amb la finalitat exclusiva de construir en ells aparcaments de vehicles del tipus turisme.

Article 151

Determinacions de disseny

1. Places d'aparcament: es denomina plaça d'aparcament l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de 4.50 m i la seva amplada mínima de 2,20 m.

Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2. Disposicions de les places:

a. El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

o moviments.

b. Es considerarà que una plaça està dissenyada en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a 60 º graus sexagesimals.

c. Es considerarà que una plaça està dissenyada en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprès entre 60 º i 30 º graus sexagesimals.

d. Es considerarà que una plaça està dissenyada en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a 30 º graus sexagesimals. En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal 0.50 m entre si, o respecte a elements constructius.

3. Portes d'accés de vehicles:

a. La porta del garatge, excepte als aparcaments de menys d'11 places la porta dels quals estigui proveïda d'un procediment d'obertura mecànica i comandament a distància, se situarà a una distància igual o major de 4,50 m de l'alineació oficial.

b. No es permetrà, excepte en casos degudament justificats, el sistema mecànic d'eleva-cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En cas de construir-ne, la seva porta d'accés haurà de complir la mateixa distància de l'alineació oficial assenyalada en l'apartat anterior i les seves dimensions, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o superiors a 2.85 m per 5.60 m.

c. Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i la intensitat del trànsit de les mateixes.

4. Rampes:

a. El pendent màxim serà del 20 % i, entre plans de diferent pendent, s'hauran de realitzar corbes d'acord amb les generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a 4 m.

b. Quan s'accedeixi a l'aparcament des de la via pública mitjançant rampa, haurà d'haver un replà de connexió d'aquesta amb la via pública amb un pendent màxim del 4 % i un fons mínim de 4.50 m.

c. Quan l'activitat principal de l'edifici sigui l'explotació de les places d'aparcament, es podran substituir les rampes de connexió interior entre plantes per algun sistema mecànic eleva-cotxes. En aquest cas, s'haurà de justificar i garantir degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent i, quan no existeixi cap rampa, almenys, s'hauran instal · lar dos mecanismes eleva-cotxes que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

5. Carrils:

5.1 De circulació: són els espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de 2.85 m per a sentit únic i 4.50 m per a doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb ample mínim corresponent a un només sentit, sempre i quan la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de 40 m i estiguin regulats mitjançant semàfors.

5.2 De maniobra: són els espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació i, a més, les següents:

a. L'amplada mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, no podrà ser inferior a 4.50 m.

b. Quan finalitzin en fons de sac i tenguin una longitud major de 25 m serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.

c. L'amplada mínima dels que donen accés a places d'ample igual o inferior a 2.50 m serà de 5 m i es podrà disminuir proporcionalment a l'augment de l'amplada de la plaça fins 4.25 m per una plaça de 2.80 m d'ample.

d. En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a 2,50 m.

e. Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament als garatges d'una única plaça seran de 2,50 x 4,80 metres, havent de tenir la seva via d'accés i el buit de la porta una amplària útil mínima de 2.50 m.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6. Corbes: tant els carrils de circulació com els de maniobra tendran en els trams corbs un

radi interior mínim de 3.90 m i un ample mínim de 2.85 m en els carrils d'un sol sentit i 4.90 m en els de doble sentit.

7. Compatibilitat entre espai i elements constructius:

a. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tals com pilars, baixants, murs, etc. en l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.

b. Als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça, en cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra, fet pel qual els elements constructius verticals s'hauran de col·locar entre les places.

8. Alçada lliure:

a. L'alçada lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de 2.20 mi, en cap punt, es podrà reduir a menys de 2 m com a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o qualsevol altre element fix, excepte en el fons de les places i amb una amplada màxima de 0.60 m, en què l'alçada es podrà reduir a 1.75 m

b. A les rampes, l'altura lliure vertical serà com a mínim de 2,20 m en tots els seus punts.

9. Senyalització:

a. L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb una llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tengui menys de 4.50 m d'amplada, s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

b. Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de 600 m2, estaran dotats, a més de la instal·lació d'enllumenat normal, amb l'enllumenat d'emergència. Aquests enllumenats, en cada cas, s'hauran instal·lar també a les escales i als vestíbuls d'independència.

c. S'hauran de col·locar en llocs molt visibles rètols llegibles com a mínim a 10 m de distància, indicant: PERILL D'INCENDI, PROHIBIT FUMAR I FER FOC i ÉS OBLIGATORI APARCAR EN SENTIT DE LA SORTIDA MÉS RÀPIDA.

d. A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar i aquesta indicarà una xifra inferior a 0.30 ma l'altura lliure més petita del local.

e. Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

10. Accessos dels vehicles a les parcel·les:

a. L'amplada mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació, que donin a carrers de menys de 8 m d'amplada, serà de 4 m i de 2.85 m en vials d'amplada superior.

b. Els locals de capacitat superior a cinquanta vehicles o de més de 1.500 m2 de superfície total i també aquells en què el tram d'accés a la zona d'estacionament tengui una longitud superior a 40 m, han de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun haurà de ser de 2.85 m d'amplada mínima, senyalitzats o abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Es podran substituir per un sol accés d'una amplada no inferior a 5 m.

c. En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de 4.50 ma partir de l'alineació oficial i es procurarà que siguin compatibles, en la mesura del possible, amb l'arbrat, parterres i jardins existents a les voravies.

11. Sistema de ventilació:

a. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, serà com a mínim d'un 2.5% de la superfície total d'aquest. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un 5%.

b. Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiets tendran la mateixa consideració de façana, havent de ser la seva secció igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà instal · lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m3 per hora i per m2 de superfície del local.

12. Evacuació de fums:

a. Els garatges, així mateix, han de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de 50 cm2 per cada 250 m2 de superfície d'aparcament en planta, llevat de major exigència per norma de rang superior.

b. Aquests conductes estaran proveïts de comportes o altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

c. Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

d. En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a 1 m per sobre de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situada a una distància inferior a 8 m, ja sigui del mateix edifici o d'un altre de veí.

13. Evacuació de líquids: a cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema, que disposi d'arqueta separadora d'hidrocarburs, que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

14. Il·luminació: els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana i haurà de complir els valors mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

15. Protecció contraincendis: serà d'obligat compliment el Codi tècnic de l'edificació.

Article 152

Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

A tot solar no edificat, es permetrà provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure, complint les següents condicions:

a. Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant arbrat (1 arbre cada 2 places) o altres mitjans permesos per la normativa vigent que compleixin la mateixa finalitat.

b. Els terrenys del solar destinats a aparcament s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com d'adequades instal·lacions per a la recollida i evacuació d'aigües pluvials, de manera que quedi garantit que no es produiran embassaments.

c. El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels 15 lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0.3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni, en els eixos dels carrils , una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de 5 lux.

d. Serà d'obligat compliment el Codi tècnic de l'edificació.

e. Els solars hauran d'estar degudament tancats.

f. El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcament no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de les taxes, arbitris i impostos que li corresponguin com a solar sense edificar i, a més, per l'activitat d'aparcament.

Capítol XII

Dotació de serveis

Article 153

Dotació d'aigua potable

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

2. Quan hi hagi xarxa general al vial o espai lliure públic al qual afronti la parcel·la serà obligatòria la connexió d'aigua d'aquesta.

3. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i resta d'instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tenguin la consideració d'obra major, hauran d'incloure comptadors o mesuradors individuals d'aigua, instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, i armaris de comptadors, amb les condicions d'emplaçament i dimensions mínimes assenyalades en l'article 4 del Decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua. Els armaris de comptadors es situaran en lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

4. En totes les edificacions s'hauran de preveure aljubs d'aigua potable amb una capacitat suficient per garantir el servei durant dos dies en base a un consum tipus de 200 litres habitant dia. Quan es tracti d'edificis d'habitatge unifamiliar aïllat, els aljubs tendran una capacitat en tones mètriques igual o superior a la meitat de la seva superfície edificable expressada en metres quadrats. Els aljubs hauran de:

a. Disposar de parets i sòl llisos, de fàcil neteja i desinfecció, amb un registre proveït de tancament hermètic i ventilació amb malla anti-rosegadors i antiinsectes.

b. Poder-ne buidar completament per a la seva neteja, i l'entrada i sortida d'aigua estar en extrems oposats per garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.

c. Disposar sobre el nivell del clavegueram, completament aïllats i allunyats de qualsevol causa de possible contaminació.

5. La distància mínima de l'aljub als límits del solar serà de 5 m, i a fosses sèptiques o depuradores de 10 m. Aquestes distàncies es mesuraran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub, fins la vora interior de la fossa sèptica o depuradora o fins a la mitgera, entre els seus punts més pròxims i, en el cas de solars de poca amplada, podrà situar-se sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte al carrer ai mitgeres. La reculada respecte del carrer tampoc serà obligatori quan l'aljub es disposi soterrat.

Article 154

Recollida d'aigües pluvials

1. A les edificacions ubicades en zones amb tipologia d'edificació contínua serà obligatòria la col·locació de canalons i baixants de recollida d'aigües pluvials, no podent les cobertes desguassar lliurement a vial o espai lliure públic.

2. A tot projecte d'edifici de nova planta ubicat en zona amb tipologia d'edificació aïllada i amb una superfície d'espai lliure d'edificació a la parcel·la superior a 100 m2, s'haurà de preveure un aljub que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables. La dimensió mínima d'aquest aljub haurà de ser, almenys, de 5 m3 per cada 100 m2 de superfície d'espai lliure de parcel·la sense que, en cap cas, la dimensió mínima obligatòria pugui resultar superior a 30 m3.

Article 155

Desguàs d'aigües pluvials

Serà obligatòria la conducció de les aigües pluvials, procedents de la coberta de l'edifici, l'aljub destinat a aquest fi. En els casos en què no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials i existeixi xarxa d'aigües pluvials, el desguàs dels baixants s'efectuarà en albellons que les condueixin a aquesta xarxa i, en cas de no existir aquesta, s'han de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

Article 156

Instal·lació d'aigua calenta

En edificis de nova planta i obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta a tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica.

Article 157

Sanejament i residus

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

S'ajustarà al que estableix l'article 7.c de l'annex I i 6.c de l'annex II del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lació per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. En cap cas, les aigües residuals podran ser abocades a pous negres o vasos filtrants i serà obligatori l'ús d'estacions depuradores.

1. Control d'abocaments:

1.1 Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part del Consell de Formentera dels tractaments previs necessaris per descarregar els seus abocaments. La construcció i manteniment de les mesures que sigui necessari adoptar, seran per compte del responsable de l'activitat, i el seu control i inspecció competència del Consell de Formentera.

1.2 Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per ésser tractades a les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un tractament previ a l'abocament que garanteixi:

a. La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.

b. Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.

c. Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.

d. Que els abocaments no tenguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legals vigents.

e. Que permeti l'evacuació o reciclatge de llots de les plantes de tractament d'aigües residuals.

2. Autorització d'abocaments:

2.1 Totes les activitats del terme municipal, qualsevol que siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament de les seves aigües residuals de manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades a sol·licitar del Consell de Formentera el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.

2.2 Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provinents de les activitats classificades i qualssevol altres susceptibles d'alterar el medi ambient, només s'autoritzaran si són assimilables als de naturalesa urbana. Els titulars dels abocaments d'aigües industrials la composició difereixi sensiblement de la dels abocaments domèstics, hauran de sol·licitar expressament l'autorització a la DG de recursos hídrics, excepte acord amb l'Ens gestor.

2.3 La resta d'abocaments compresos en algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctores amb caràcter previ a l'autorització:

a. Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seva natura inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.

b. Els que, per si mateixos o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament en l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.

c. Els que contenguin contaminants tòxics que puguin suposar una amenaça per a la qualitat de les aigües receptores de l'abocament.

2.4 Les autoritzacions d'abocament es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i / o característiques del corresponent abocament, conforme amb el que disposa la Llei d'Aigües.

2.5 La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:

a. Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.

b. Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.

c. Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

d. Matèries primeres o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usuals.

e. Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignant les quantitats en unitats usuals així com el ritme de producció.

f. Descripció del règim d'abocaments -cabal mitjà i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals- i de les seves característiques i concentracions.

g. Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau d'eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si s'escau, de les anàlisis de posada en marxa realitzats.

h. Plànol de situació, de la xarxa interior de recollida i instal·lació de pretractaments, i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registre i dels dispositius de seguretat.

i. Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per prevenir accidents en els elements d'emmagatzematge de matèries primeres, compostos intermedis o productes elaborats, susceptibles de ser abocats a la xarxa de clavegueram.

j. Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores, per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'Administració consideri necessaris, a efectes de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.

2.6 El permís d'abocament no s'entendrà concedit fins que el sol·licitant obtengui l'autorització expressa i, qualsevol modificació posterior en les condicions de la sol·licitud, exigirà un nou permís d'abocament. La infracció de les prescripcions d'aquest article i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.

2.7 En sòl urbà, les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram. En sòl rústic l'evacuació s'ha de fer bé mitjançant estació depuradora, bé mitjançant fossa sèptica dotada de tres compartiments completament estancs, amb el tercer compartiment destinat a emmagatzematge d'aigua depurada per utilitzar per regadiu amb autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics o per ser evacuada mitjançant camió dipòsit amb destinació a l'EDAR de Formentera. En cas que hi hagi pous d'abastament públic en uns radis de 250 m o 1000 m al voltant de la fossa o estació depuradora, haurà de complir el que assenyala l'article 67 del Pla Hidrològic de les Illes Balears tal com es recull en la disposició addicional segona.

2.8 Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan al front d'aquesta existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient.

2.9 El Consell de Formentera permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin en l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no s'atorgaran les següents llicències:

a. L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.

b. La construcció, reparació o remodelació d'un clavegueró o embornal.

c. La posada en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal · lat i, si s'escau, comprovat pels serveis tècnics insulars, l'eficàcia i correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.

d. Les connexions a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament viable que permeti diferenciar els abocaments. El Consell Insular de Formentera podrà exigir, en cas que distints usuaris i usuàries aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construiran d'acord amb els requisits imposats pel Consell de Formentera.

e. La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.

f. La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb l'única finalitat de diluir les aigües residuals.

2.10 Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si s'escau, amb l'establert en l'ordenança fiscal corresponent.

3. Limitacions dels abocaments: queda prohibit abocar, directament o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals, qualsevol producte

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

la composició química o transmissió bacteriològica del qual pugui contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general, ja s'efectuïn mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.

4. Mostrari i anàlisi:

a. Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar, necessàriament, amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.

b. Tota instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques, disposarà d'una única arqueta de registre situada en el darrer abocament i accessible per a la presa de mostres.

c. Les mostres es prendran de manera que s'asseguri la seva representativitat i en quantitat suficient per poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar en laboratori.

d. Les mostres s'introduiran en recipients adequats, convenientment segellats i etiquetats, per impedir la seva manipulació.

5. Residus: les cuines dels habitatges i els recintes per a emmagatzematge de residus en la resta d'usos s'han de dimensionar garantint l'existència d'espai suficient per a la ubicació de recipients separadors de residus i el còmode accés.

La previsió de recintes de contenidors s'ajustarà al que disposa la corresponent ordenança municipal, el Codi tècnic de l'edificació i el Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.

Article 158

Instal·lacions lligades a l'energia

Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia, complint en tot cas amb el que estableix el Reglament d'instal·lacions tèrmiques i en el Codi tècnic de l'edificació.

Article 159

Serveis de telecomunicacions

Tots els edificis de nova construcció d'ús residencial i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió per a les canalitzacions de telecomunicacions interiors amb independència que es realitzi o no la connexió amb el servei d'alguna de les companyies existents, complint el establert el Reglament sobre les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicacions i en el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears.

Article 160

Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

1. En tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tengui caràcter provisional.

2. Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes a 1 m per sobre de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a 8 m, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns i, en cap cas, podran generar molèsties a altres veïns.

3. Quan els conductes es situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura i amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'illa, es considerarà una distància inferior a 4 m entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a efectes de l'obligació de descàrrega a l'atmosfera almenys a 1 m per sobre de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats a les mitgeres dels edificis adjacents per la dimensió o situació d'aquells.

Article 161

Parets mitgeres

1. Les parets mitgeres, i les pròpies adossades a eixos mitgers, siguin de càrrega o de tancament, tendran com a mínim un gruix de 0.20 m i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, se situaran sempre sobre terreny propi i, com a màxim, adossats a l'eix de la mitgera o al límit respecte a la via pública.

Article 162

Protecció contra la humitat

Tota habitació de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per complir la seva funció fins i tot en terreny saturat d'aigua.

Article 163

D'altres disposicions

Juntament amb l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals, s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixin la seva conformitat, la simultània col · locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos a tot l'edifici.

Títol VI

Sistemes generals d'infraestructures i equipaments

Article 164

Definició i estructura dels sistemes generals

1. Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori definida per les Normes subsidiàries, d'acord amb el model de desenvolupament urbà que han adoptat.

2. Les Normes subsidiàries contemplen els següents tipus de sistemes generals:

a. Sistema general d'equipament comunitari SGEQ

b. Sistema general de comunicacions i infraestructures SGCI

c. Sistema general d'espais lliures públics SGELP

3. Els sistemes generals previstos per les Normes subsidiàries es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació global i detallada de les mateixes i s'inclouen, o adscriuen, als diferents tipus de sòl a efectes de la seva valoració i obtenció, estant els terrenys a ells destinats subjectes, a aquests efectes, al mateix règim jurídic d'execució que el de la classe de sòl a la qual s'inclouen o adscriuen.

Article 165

Sistemes generals d'equipament comunitari SGEQ

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen els sòls adscrits a l'ús global d'equipaments EQ i corresponen als següents usos detallats:

a. Sociocultural SGEQ-SC

b. Docent SGEQ-D

c. Sociosanitari SGEQ-SS

d. Administratiu i institucional SGEQ-AI

e. Esportiu SGEQ-E

f. Seguretat SGEQ-SG

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

g. Abastament SGEQ-A

h. Religiós SGEQ-RL

i. Cementiri SGEQ-C

j. Municipal divers SGEQ-MD

Article 166

Sistemes generals de comunicacions i infraestructures SGCI

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl adscrits a l'ús global de comunicacions i infraestructures CI i corresponents als següents usos detallats:

a. Xarxa viària SGCI-V

b. Portuari SGCI-P

c. Infraestructures SGCI-I

d. Residus SGCI-R

e. Comunicacions i telecomunicacions SGCI-CT

f. Aparcaments de vehicles SGCI-AP

g. Estacions de servei SGCI-B.

Article 167

Sistema general d'espais lliures públics SGELP

Comprèn els terrenys i instal·lacions adscrits a l'ús global d'espai lliure EL corresponents a l'ús detallat d'espai lliure públic EL-P.

Article 168

Regulació dels sistemes generals

1. La qualificació per les Normes subsidiàries de terrenys com a sistema general, o la seva definició pel planejament de desenvolupament, comporta l'interès general dels usos i activitats a què es destinin, no sent per tant necessari en sòl rústic la declaració prèvia de tal interès, i nomes cal per a la seva execució l'autorització prèvia del Consell de Formentera.

2. Sigui quina sigui la classe de sòl en què s'assentin, la regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució, són:

a. Les definides en el capítol III del títol IV de les Normes urbanístiques.

b. Les determinades en els articles 124, 125 i 126 de les Normes urbanístiques.

Article 169

Procediment general per a la seva obtenció

Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat en aquestes Normes subsidiàries, a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.

Article 170

Desenvolupament i execució dels sistemes generals

1. El desenvolupament i execució dels sistemes generals es podrà realitzar:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. De forma directa quan les Normes subsidiàries contenguin les determinacions necessàries.

b. Mitjançant Plans especials en la resta de casos.

2. El Consell de Formentera podrà acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals per mitjà d'un Pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes en les Normes subsidiàries o quan resulti convenient precisar la coordinació entre la implantació de l'element i seu entorn més immediat. Fins que siguin formulats els Plans especials, tota intervenció tendent a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari i coherent amb les determinacions de les Normes subsidiàries i en especial es subjectarà a les normes sobre classificació de sòl, edificabilitat i resta de condicions vinculants.

3. L'execució de les obres i instal·lacions dels sistemes generals serà escomesa per les administracions públiques i pels particulars, d'acord amb les previsions de les Normes subsidiàries i, si escau, de conformitat amb el que determinen els plans especials per a cada classe de sòl i exigirà l'efectiva coordinació de les actuacions i inversions públiques i privades, segons els casos, en consonància amb les previsions que en aquest sentit s'estableixen.

Títol VII

Normes del planejament derivat i dels instruments per a l'execució

Article 171

Planejament derivat

1. Els plans especials es redactaran d'acord amb el que disposa l'article 76 i concordants del Reglament de planejament urbanístic i a les determinacions i criteris de les Normes subsidiàries. Es tramitaran segons el que assenyala l'article 143 i concordants del Reglament, així com a la resta de la legislació urbanística aplicable. Contendran les determinacions i documents exigits per l'article 77 i concordants de l'esmentat Reglament.

2. Els Estudis de detall es redactaran de forma ajustada al que disposen l'article 65 del Reglament de planejament i les determinacions i criteris de les Normes subsidiàries. Es tramitaran, segons el que disposa l'article 140 i concordants del Reglament, així com a la resta de la legislació urbanística aplicable. Contendran els següents documents:

a. Memòria justificativa, en la qual es recullin les conclusions de l'anàlisi urbanística, s'expressin els criteris per a l'adopció de les determinacions que s'estableixin i es facin explícites les raons que han aconsellat la seva formulació. Contendrà estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del planejament que li dóna cobertura i de les pel establertes.

b. Memòria descriptiva, on quedi suficientment descrita l'ordenació que es defineixi.

c. Plànols que, sobre el topogràfic, a escala adequada i, com a mínim a 1:500, representin gràficament les determinacions en la seva posició altimètrica i planimètrica i en la disposició de la seva forma volumètrica quan sigui procedent, i expressin, en tal cas, la relació de aquestes amb les anteriorment existents.

d. Quan es tracti d'ordenar o reordenar volums edificables s'inclouran alçats, plantes i perspectives en projecció isomètrica que expressen la relació de l'ordenació dels volums que defineixin amb les de l'ordenació precedent.

e. Quan el seu objectiu sigui la determinació d'alineacions es diferenciaran clarament les anteriors de les propostes.

f. Quan prevegin moviments de terres, quedaran perfectament definits mitjançant les seccions que es considerin necessàries.

Article 172

Projectes d'urbanització

1. Els Projectes d'urbanització es redactaran de forma ajustada al que disposa l'article 67 i concordants del Reglament de planejament i a les determinacions i criteris de les Normes subsidiàries. Es tramitaran, segons el que disposa l'article 141 i concordants del Reglament, així com a la resta de la legislació urbanística aplicable. Quan afectin zona forestal han d'incorporar el Pla d'autoprotecció que estableix el punt 1.7 del Pla especial d'emergències davant incendis forestals a les Illes Balears INFOBAL.

2. Amb caràcter general contendran:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Plànol topogràfic oficial a escala mínima 1:1000 en què es fixin clarament els seus límits, la situació de les obres, els límits dels vials, parcs i jardins d'ús públic, i els espais oberts i lliures d'ús privat, les construccions, plantacions o instal·lacions que per ser incompatibles amb el Pla hagin d'enderrocar, talar o traslladar, les parcel·les per a serveis públics o d'interès social i les previstes per a l'edificació privada.

b. Plànol de planta general amb la ubicació dels diferents elements sobre les voreres (bàculs, escocells, hidrants, boques de reg, etc.); plànol de planta general amb tots els serveis i plànol de seccions dels vials on apareguin ubicats el conjunt de els diferents serveis

3. Cada servei o infraestructura constituirà una capítol independent que se segregarà per a tota la documentació que li sigui específica i que contendrà:

a. Memòria descriptiva en què es detallin els càlculs justificatius de les dimensions i materials que es projecten i, com a annexos, certificats justificatius que es disposarà en el seu cas, de la dotació, capacitat o potència necessària, expedits per les entitats subministradores.

b. Pla d'obres detallat en el qual es fixi tant el termini final com els parcials de les diferents fases, si n'hi ha.

c. Plànols de planta i seccions, quan siguin necessaris per a l'enteniment de les característiques generals de les obres i els de detall de cadascun dels seus elements, i tots els que siguin necessaris per definir les obres de manera que puguin ser executades.

d. Plec de condicions tècniques i de condicions econòmico-administratives que regirà en l'execució de les obres, en els que s'han de fixar els terminis i etapes de realització i recepció de les obres, incloure les condicions i garanties que el Consell de Formentera estimi necessàries per a la seva millor execució, i fixació de les proves i assajos tècnics que, a càrrec del promotor, hauran de realitzar. No serà necessària la formulació del plec de condicions economicoadministratives quan les obres d'urbanització s'executin pel sistema de compensació en terrenys d'un únic propietari.

e. Mesurament de les obres, amb relació de preus simples i descompostos.

f. Pressupost d'execució de les obres.

4. El Consell de Formentera podrà exigir l'ampliació del projecte quan es consideri indispensable per a enllaçar els serveis projectats amb els generals existents. En qualsevol cas, en tots els vials existents exteriors a l'àmbit i que l'emmarquin s'inclouran les obres fins la vorada de la vorera de davant, incloent-la en el cas de no existir.

5. Prèviament a l'inici de les obres:

a. Es comunicarà al Consell de Formentera la identitat de l'empresa constructora i de la direcció facultativa de les obres.

b. A més de les garanties exigides, en tal cal, per a l'aprovació de el instrument de planejament derivat, els promotors estaran obligats a constituir, en alguna de les modalitats definides per l'article 15 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, una garantia del 6 % de l'import total de les obres. Les garanties constituïdes pel promotor es cancel·laran o es tornaran quan s'acrediti la recepció de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria segons el Pla, així com la cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions. En el supòsit de ser substituït en les seves obligacions per una entitat urbanística col·laboradora de conservació no es cancel·laran ni es tornaran les garanties fins que l'esmentada entitat les hagi constituït de manera convenient.

6. Per la recepció pel Consell de Formentera de les obres i instal·lacions executades hauran d'acompanyar:

a. Els documents assenyalats pel Decret sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments.

b. Els documents exigits per les ordenances reguladores dels serveis realitzats.

c. Document de la Conselleria d'Indústria acreditativa de l'autorització definitiva de funcionament de les instal·lacions elèctriques a què arribi al projecte.

d. Document de recepció de les diferents xarxes de serveis, expedit per les respectives companyies subministradores.

Article 173

Projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Els projectes per a urbanització de vials són els destinats a concretar les obres amb les quals es duran a terme les determinacions del planejament respecte de la xarxa viària. Hauran de:

a. Comprendre les obres d'execució de les calçades per a vehicles, voreres i carrers de vianants, places i altres espais assignats a la xarxa viària i les obres especials com enllaços, ponts, túnels, etc.

b. Recollir la totalitat de les obres d'explanació i pavimentació necessàries per a poder executar els vials en forma tal que reuneixin les condicions adequades al seu caràcter i trànsit.

c. Incloure les obres de pavimentació de voreres, amb supressió de barreres urbanístiques, la senyalització horitzontal i vertical, boques de reg, hidrants contra-incendis, drenatge i semaforització que resultin necessàries, preveient, en tot cas, les reserves de entubats als encreuaments de calçada que permetin el soterrament posterior de qualsevol altre servei sense afectar-les.

2. Els projectes per al proveïment d'aigua són els destinats a concretar les obres amb les quals es duran a terme les determinacions del planejament pel que fa a les instal·lacions que fan possible el proveïment d'aigua a les àrees que demanen el consum. Comprendran les obres necessàries des de la captació o la connexió amb la xarxa primària, fins a aportar la dotació necessària als punts de consum: dipòsits, xarxes, mecanismes de pressió, etc.

3. Els projectes per al sanejament són els destinats a concretar les obres amb les que es duran a terme les determinacions del planejament pel que fa a les instal·lacions que fan possible l'eliminació de les aigües residuals i pluvials per sistemes separatius. Hauran de:

a. Comprendre les obres necessàries des dels punts d'abocament de les parcel·les fins a la connexió amb la xarxa principal o abocament a llits oberts.

b. Contenir tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres de sanejament, abastant les de clavegueram, depuració i abocament de les aigües residuals i canalització de les pluvials.

c. Adaptar-se als criteris bàsics que l'article 50 del Pla Hidrològic de les Illes Balears defineix.

4. Els projectes per al proveïment d'energia elèctrica són els destinats a concretar les obres amb les quals es duran a terme les determinacions del planejament pel que fa a les instal·lacions que fan possible el subministrament d'energia elèctrica als punts de demanda. Hauran de contenir tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres de distribució d'energia elèctrica en alta i baixa tensió que discorrin per la xarxa viària, incorporant tant els elements elèctrics: estacions transformadores, línies de transport, etc., com les obres civils necessàries per al seu adequat funcionament.

5. Els projectes per a l'enllumenat públic són els destinats a concretar les obres amb les quals es duran a terme les determinacions del planejament pel que fa a les instal·lacions que fan possible la visió mitjançant il·luminació en els espais lliures públics, carrers i parcs. Inclouran tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres d'enllumenat públic comprenent la definició tant dels elements elèctrics com de les obres civils necessàries per al seu adequat funcionament.

6. Els projectes per a la urbanització de zones verdes són els destinats a concretar les obres amb les que es duran a terme les determinacions del planejament pel que fa a la urbanització, arbrat, enjardinament i condicionament general de les àrees reservades per a zones verdes i espais lliures públics.

7. Els projectes per a la dotació d'altres serveis són els destinats a concretar les obres amb les que es duran a terme les determinacions del planejament pel que fa a altres instal·lacions tècniques tals com la telefonia, el proveïment de gas energètic, etc.

8. La totalitat de projectes anteriors se subjectaran a les condicions tècniques que en el següent article es determinen.

Article 174

Condicions tècniques

1. Xarxa viària:

a. Complirà les condicions de disseny establertes en el planejament i en el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques. El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a ferms flexibles i el paviment de les calçades serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

b. Haurà de definir la situació dels escocells i assenyalar l'arbrat i jardineria previstos. Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voreres i seguiran, excepte casos justificats, el traçat de la xarxa viària, espais lliures públics i zones de protecció.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Abastament d'aigua, reg i hidrants contra incendis:

2.1 Dotacions mitjanes mínimes.

a. Seran les establertes en el Codi tècnic de l'edificació.

b. El cabal màxim diari s'obtendrà multiplicant per 1.50 el cabal mitjà diari.

c. El cabal màxim horari s'obtendrà multiplicant per 2.40 el cabal mitjà diari.

2.2 Xarxa de distribució:

a. Llevat que es justifiqui tècnicament la impossibilitat, la instal·lació serà del tipus mallat i estarà equipada amb boques de reg i hidrants contra incendis.

b. La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla serà de 500 m i cada malla abastirà com a màxim a 2.000 habitants en Centre Antic i zona intensiva, i a 850 habitants en zona Extensiva.

c. Llevat de casos específics, el diàmetre mínim de les canonades serà de 100 mm i, en cap cas, inferior a 80 mm.

d. La pressió estàtica a qualsevol punt de la xarxa no serà superior a 60 mcda.

e. La pressió de la xarxa serà com a mínim (H +10 mcda), essent (H) el desnivell, mesurat en metres, entre la rasant de la via pública en el punt més baix de la façana del solar i la major cota d'arrencada de la coberta.

3. Clavegueram i evacuació d'aigües pluvials:

a. La xarxa serà del tipus separatiu i excepte casos específics el diàmetre mínim de les conduccions serà de 400 mm i en cap cas inferior a 300 mm.

b. Es disposaran pous de registre en els canvis de direcció, rasant i en alineacions rectes a distàncies no superiors a 50 m.

c. A les capçaleres de la xarxa, adossades al primer pou de registre, es construiran cambres de descàrrega automàtiques de 0.60 m3 de capacitat mínima.

d. Les dotacions d'aigües residuals per al càlcul seran les definides per al proveïment d'aigua.

e. La velocitat en cada tram serà menor de 4 m / seg. i més de 0.6 m / seg.

f. Els percentatges de les pendents mínimes en els ramals inicials seran, en cada cas, els que indiquin els serveis tècnics insulars. Els cabals d'aigües pluvials a evacuar s'establiran conforme a les instruccions tècniques de carreteres i a la normativa vigent.

4. Enllumenat públic.

4.1 La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, pel que fa al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.

4.2 En les àrees turisticoresidencials i zones d'interès paisatgístic i sempre que resulti compatible amb la seguretat del trànsit rodat, l'alçada màxima dels punts de llum serà de 4 m i la línia elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

4.3 Les determinacions dels projectes relatives a la il·luminació, hauran de complir amb les següents condicions:

a. Les lluminàries no podran ser del tipus globus, sinó amb pantalles en què la bombeta no sobresurti sobresortir de l'interior.

b. No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.

c. El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en criteris d'eficiència energètica, amb les condicions i consecució de nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.

d. En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals com instal·lacions esportives, aparcaments, etc., s'han

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-ne de simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluernament.

e. La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.

f. L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tenguin globus de plàstic o similars serà del 50%.

g. S'instal·laran bombetes de baix consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

4.4 Les lluminàries hauran de complir les limitacions del flux hemisfèric superior que s'estableixen per a les següents zones, que corresponen a les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica:

a. En AANP i ANEI: 0%

b. En la resta de sòl rústic: igual o menor al 5%

c. En el sòl urbà situat fora de les zones turístiques: igual o menor al 15%

d. En el sòl urbà dins de les zones turístiques: igual o menor al 25%

4.5 La il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial no està subjecte al compliment de les anteriors limitacions.

5. Energia elèctrica i estacions transformadores:

5.1 Condicions generals: es complirà el que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora. Les línies elèctriques, tant en alta com en baixa tensió, seran subterrànies.

5.2 Estacions transformadores:

a. Preferentment es situaran soterrades o integrades en l'edificació, havent acabar a l'exterior amb idèntica fàbrica que la de l'edificació en què s'integra.

b. En situació aïllada, hauran de respectar les reculades generals a vials, passos de vianants i espais lliures públics. Les reculades a la resta de límits de la parcel·la, seran els mínims establerts per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat i acabar a l'exterior mitjançant fàbrica similar a la de l'edificació de l'entorn o fàbrica tradicional de pedra del lloc, segons assenyalen els serveis tècnics del Consell.

c. Excepcionalment -en els casos en què es justifiqui la impossibilitat o major conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics- es podrà reduir o eliminar la reculada a vials mitjançant Estudi de Detall que justifiqui la integració en l'entorn.

d. Les edificacions situades en solars confrontants amb una estació transformadora hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

e. En l'àmbit del Polígon Industrial es podran ubicar amb caràcter general alineades a viari sempre que no superin una alçada de 1,50 m.

6. Telecomunicacions i serveis per cable: la xarxa completa de conduccions subterrànies, integrada en els sistemes generals del servei, hauran de complir:

a. El determinat pel Pla director sectorial de telecomunicacions, a l'efecte s'han d'integrar en el domini públic municipal i definir-se de manera que es puguin utilitzar també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, així com per al soterrament d'esteses aèries preexistents.

b. Si s'escau, les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei.

7. En espais lliures públics, els corresponents projectes:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

7.1 Hauran de definir de forma completa les obres de jardineria de la urbanització, comprenent les de condicionament dels terrenys, arbrat i espècies ornamentals, així com les edificacions auxiliars i, si escau, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementin el conjunt.

7.2 Sens perjudici de la regulació establerta a les ordenances que li siguin aplicables, han de complir com a mínim les següents condicions:

a. Es delimitaran les diferents àrees de tractament de sòl, solucionant correctament les separacions entre aquestes.

b. S'hauran de preveure suficients punts de reg per permetre un adient servei a la totalitat de les zones enjardinades.

c. S'haurà de disposar d'una il·luminació correcta per a la totalitat de les zones pavimentades i per, almenys, el 40 % de les zones enjardinades.

d. S'haurà de resoldre adientment l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents zones, a fi d'evitar embassaments i acumulació de fang.

e. Es disposarà el suficient i adient mobiliari urbà: bancs, papereres, etc.

f. Hauran d'emplenar les disposicions legals relatives a igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat i el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

g. Hauran de contenir previsions sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats, aplec de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per la mateixa, quedant, en tot cas, prohibida l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

Títol VIII

Règim dels béns protegits

Article 175

Catàleg i Inventari

Les Normes subsidiàries contenen annexos:

1. El Catàleg de protecció del Patrimoni Històric de Formentera, que inclou relació dels béns concrets que han de ser objecte de conservació i millora, i que:

a. Assigna cada un d'ells a algun dels tipus d'elements que preveu.

b. Defineix per a cada un d'ells el corresponent grau de protecció d'entre els definits en aquestes Normes urbanístiques.

2. L'Inventari d'edificacions, instal·lacions i altres elements sotmesos a règim específic de protecció diferent del dels béns catalogats.

Article 176

Grau de protecció dels béns catalogats

El Catàleg de protecció del Patrimoni Històric de Formentera assigna als diversos elements inclosos un dels tres graus de protecció que contempla. Aquests graus, així com el règim que de tal assignació es deriva són els següents:

1. Grau A. Protecció integral:

a. Els elements s'han de mantenir en la seva total integritat, amb especial respecte científic de les seves característiques singulars i dels elements o parts concretes que el componen, procurant la seva recuperació funcional i monumental per tots els mitjans de la tècnica.

b. Són objecte de conservació absoluta sent objecte de protecció tant el contenidor com el contengut arquitectònic, havent de mantenir l'estructura i decoració originals i permetent tan sols l'eliminació d'elements superflus.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Mantendran els usos actuals, encara que es permetrà la seva adaptació per a l'ús d'equipament públic.

d. Únicament podran autoritzar-s'hi actuacions de restauració, conservació i consolidació.

2. Grau B. Protecció estructural:

a. Els elements hauran de mantenir les seves condicions volumètriques, estructurals, tipològiques i ambientals, sense perjudici d'obres interiors o exteriors d'adaptació, compatibles amb l'ús pertinent a la seva estructura i funció.

b. Són objecte de protecció el contenidor i l'embolcall dels edificis, havent de mantenir les façanes, forjats i estructures portants, però admetent la seva reforma interior i la millora dels serveis i condicions higièniques.

c. Admeten els canvis d'ús en algun dels permesos a la zona.

d. Únicament podran autoritzar-s'hi actuacions de restauració, conservació, consolidació i rehabilitació, així com les específicament definides en el Catàleg.

3. Grau C. Protecció ambiental:

a. Els elements hauran de mantenir les característiques de la seva façana o tipologia i conservar els detalls decoratius i estètics que, si s'escau, els caracteritzen.

b. És objecte de protecció o parcial l'embolcall: façanes i cobertes, per la qual cosa s'admet reforma interior completa. En els casos de protecció parcial s'admetrà fins i tot l'augment de volum fins a aconseguir les condicions d'ordenança de la zona en què s'ubiquin sempre que respecti o s'adeqüi a la part de l'embolcall que es protegeixi. En els casos de ruïna s'admetrà així mateix la reconstrucció del contenidor, amb possibilitat, en els casos de protecció parcial, d'increment del seu volum i mantenint l'esquema arquitectònic de l'embolcall.

c. Admeten els canvis d'ús a algun dels permesos a la zona.

d. Únicament podran autoritzar-s'hi actuacions de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració, ampliació i reconstrucció.

Article 177

Tipus d'actuacions en els béns catalogats

Les actuacions permeses en els béns catalogats es classifiquen en:

1. Actuacions de restauració, que comprenen únicament les encaminades a reposar o retornar a l'element, o una part d'aquest, les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.

2. Actuacions de conservació, que comprenen únicament les encaminades al manteniment de totes les condicions estructurals i resta d'elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, incloent les eventuals reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat i les estrictes obres de manteniment, com reparacions d'enrajolat, referit o pintures, etc.

3. Actuacions de consolidació, que comprenen únicament les de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici o edificis i de les seves parts resistents. Als edificis de Grau A les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixibles.

4. Actuacions de rehabilitació, que comprenen únicament les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'element i els aspectes fonamentals de la seva tipologia de forma no mimètica.

5. Actuacions de reestructuració, que comprenen únicament les d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici o conjunt, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.

6. Actuacions d'ampliació, integrada en el bé o separada del mateix, en la forma i condicions definides en el Catàleg o en la

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

corresponent autorització de la CTA del Consell de Formentera.

7. Actuacions de reconstrucció, la finalitat és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reprodueixi l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai.

Article 178

Entorns de protecció dels Conjunts històrics

1. Els graus de protecció definits per als entorns de protecció dels conjunts històrics són els següents:

a. Entorn de protecció grau 1, corresponent a les fases primigènies de desenvolupament del nucli, en què resultarà determinant l'ajust de les característiques de les edificacions en relació amb la tipologia, alineació, composició de façanes, estètica, materials, conservació de visuals sobre el Conjunt i influència dels espais lliures públics i privats.

b. Entorn de protecció grau 2, corresponent a les fases posteriors de desenvolupament del nucli, en què resultarà determinant l'ajust o reajustament de les característiques de les edificacions en relació amb la tipologia, alineació, composició de façanes, estètica, materials i conservació de visuals sobre el Conjunt.

c. Entorn de protecció grau 3, corresponent a les fases més recents de desenvolupament del nucli, en què resultarà determinant l'ajust de les característiques de les edificacions en relació amb la creació d'un nou front de la façana urbana, la tipologia, composició de façanes , estètica, materials i conservació de visuals sobre el Conjunt.

d. Entorn de protecció grau 4, corresponent als terrenys inclosos en entorn i classificats com a sòl rústic, en què resultarà determinant l'ajust de les característiques de les edificacions en relació amb la tipologia, estètica, materials i conservació de visuals sobre el Conjunt.

2. L'ajust de les actuacions que es proposin a les limitacions i condicionants que de l'assignació al respectiu grau de protecció es deriven, haurà de ser analitzat en cada cas per la CTA del Consell de Formentera.

Article 179

Autoritzacions

1. Per a l'autorització prèvia de qualsevol actuació en els Conjunts històrics, en els seus entorns de protecció o en béns inclosos en Catàleg, caldrà l'emissió d'informe favorable de la CTA del Consell de Formentera.

2. Per a l'autorització prèvia de qualsevol actuació en els béns continguts en l'Inventari, caldrà l'emissió d'informe de l'òrgan del Consell de Formentera competent en matèria de Patrimoni en relació amb les seves característiques i idoneïtat.

Disposicions addicionals

Disposició addicional primera

Compliment de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes

1. La utilització del domini públic marítim terrestre es regularà per l'especificat en el títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

2. Els usos a la zona afectada per la servitud de protecció s'ajustaran al que disposen els articles 24 i 25 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, havent de comptar els usos permesos a la zona amb l'autorització del òrgan competent de la CAIB, tal com determinen els articles 48.1 i 49 del Reial decret 1112/92, pel qual es modifica parcialment el Reglament de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

3. S'ha de garantir el respecte a les servituds de trànsit i accés al mar en les condicions que estableixen els articles 27 i 28 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, respectivament.

4. Les obres, instal·lacions i usos existents a l'entrada en vigor de la Llei de costes situades en domini públic maritimoterrestre o en zones de servitud de trànsit i protecció, han de complir el que estableix la disposició transitòria quarta de la Llei 22/988, de 28 de juliol, de costes.

5. Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades en l'article 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, i concordants del seu Reglament.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6. Les Normes subsidiàries, a més d'assenyalar la zona de domini públic maritimoterrestre, les zones de servitud i passos d'accés al mar, delimiten en sòl urbà, segons s'estableix en l'apartat 2 de la disposició transitòria tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, els trams de façana marítima constituïts pels terrenys qualificats com I-LSV en els límits est i oest del nucli de la Savina confrontants amb les salines i l'estany des Peix, en els quals, mitjançant actuacions edificatòries, es proposa obtenir un tractament homogeni en estimar que:

a. Amb les edificacions proposades s'aconsegueix l'homogeneïtzació urbanística del tram.

b. Es mantendrà, a distància inferior a 20 m des del límit interior de la ribera de la mar, l'alineació preestablerta pel planejament urbanístic.

c. Es donen les condicions precises de tolerància de les edificacions que es puguin edificar

d. Es tracta d'edificació contínua en què l'alineació dels nous edificis s'ajustarà a la dels existents.

e. La longitud de les façanes dels solars no supera el 25 per 100 de la longitud total de façana del tram corresponent.

Aquests trams han de ser objecte d'Estudis de detall i entre les determinacions ha de figurar justificació detallada de la concurrència dels requisits que exigeix l'esmentat apartat 2 de la disposició transitòria tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

7. En cas de desajust entre elles, les definicions contingudes en els expedients de la delimitació prevaldran sobre les línies de la delimitació grafiades en les Normes subsidiràries.

Disposició addicional segona

Compliment de la Llei d'aigües i del pla hidrològic de les Illes Balears

1. Zona de servitud d'aigües.

a. En la zona de servitud d'aigües s'haurà de complir el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títol preliminar , I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

b. Les obres a realitzar en les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides requeriran l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests efectes i de conformitat amb el que estableix l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001 i en els articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplada de 5 m, mesurats des dels marges, i la zona de policia tendrà una amplària de 100 m, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 del Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

No obstant això i d'acord amb l'article 78 del Reglament, des de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes subsidiàries, a les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

c. En la zona de servitud no es podrà autoritzar cap edificació, llevat de les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, del Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia se subjectaran al que preveuen els articles 9, 14 i 78 del Reglament així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears.

2. Abocament d'aigües.

a. Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, llevat que es compti amb l'autorització prèvia administrativa. L'anterior inclou l'abocament d'aigües pluvials, excepte quan es garanteixi que la qualitat de l'abocament no afectarà el llit.

b. De conformitat amb el que estableix l'article 70 del Reglament, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns situats en ells requereix la concessió prèvia o autorització administrativa. A aquests efectes les obres destinades a la canalització, tall o cobertura de qualsevol llit requereix la presentació prèvia del projecte subscrit per tècnic competent, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament de línies elèctriques i qualsevol mena de pas per damunt o per sota del llit. El compliment d'aquestes prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

3. En compliment del que assenyala els articles 65 a 67 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, s'han assenyalat els pous de subministrament d'aigua i delimitat, transitòriament fins a la seva determinació definitiva per la Direcció General de Recursos Hídrics, les següents zones de protecció i limitació d'usos:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3.1 Zona de restricció absoluta: lLa compresa dins un perímetre de 10 metres de radi al voltant del pou. En aquesta zona es prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operacions de captació.

3.2 Zona de restricció màxima: la compresa dins un perímetre de 250 metres de radi al voltant del pou.

a. Usos i activitats prohibits: pedreres, mines i extraccions d'àrids, fosses sèptiques i nous cementeris, emmagatzematge i tractament de residus sòlids, dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals, emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius, indústries alimentàries i escorxadors, acampada i zones de bany, injecció de residus i substàncies contaminants, sondejos petrolífers, enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei.

b. Usos i activitats condicionats a l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics: emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, granges, pous i sondejos, excavacions, sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (adoberies, ceràmiques, bugaderies, etc.).

3.3 Zona de restricció moderada: la compresa dins un perímetre de 1.000 m de radi al voltant del pou.

a. Usos i activitats prohibits: injectar residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.

b. Usos i activitats condicionats a l'autorització favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics: obres d'infraestructura (mines, pedreres i extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).

4. A les zones d'inundació potencial ZIP, coincidents en sòl rústic amb les APR d'inundacions:

a. Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. Queden exclosos els dics de defensa i altres actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

b. El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar els passos d'aigua necessaris, adequadament dimensionats, per permetre la circulació de les aigües, fins i tot en les majors crescudes previsibles. Els plans de manteniment d'aquestes infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal dissenyat.

c. En cap cas podran ser autoritzades activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals. S'evitarà així mateix la localització d'usos susceptibles de ser danyats per avingudes i inundacions a les zones inundables establint-se una regulació més restrictiva com menor sigui el període de retorn amb què es donen aquests processos.

d. Quan es projectin vies de comunicació que reglamentàriament requereixin autorització per l'AH, es delimitarà la modificació de la zona inundable imputable a la construcció d'aquestes i es calcularan els danys possibles, incloent, si escau, les mesures correctores que siguin necessàries per mantenir la seguretat de persones i béns. Les vies de comunicació paral·leles a les línies de flux aniran sobreelevades sobre els terrenys confrontants quan constitueixin una protecció enfront de l'expansió de la làmina. Les vies de comunicació transversals a les línies de flux hauran de disposar dels elements de drenatge necessaris per garantir que no es produeixi un empitjorament de les condicions preexistents.

e. Per a l'execució de qualsevol obra o treball s'hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per a garantir la seguretat de les persones i béns. D'acord amb l'article 77.5 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, fins a la delimitació i ordenació de les zones inundables qualsevol actuació necessitarà autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Disposició addicional tercera

Compliment de la Llei de carreteres

1. De conformitat amb el que estableix la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, no es podrà autoritzar cap edificació ni serveis a les zones

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

de domini públic, que seran les compreses entre dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació i a una distància d'aquestes de 3 m en vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària i d'1 m en vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

2. En les zones de protecció de la carretera, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de 18 m en les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 m a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, no podran realitzar-se obres ni es permetran, amb autorització prèvia, cap altre ús que els compatibles amb la seguretat vial. En els sòls que passen a classificar-se com urbans, les alineacions de les edificacions se situaran fora de la zona de protecció.

3. A les zones de reserva vial, que seran les compreses entres dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de 50 m per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 25 m per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural, es prohibeix l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, excepte les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitat que pugui incrementar el valor del sòl, excepte els cultius agrícoles.

Disposició addicional quarta

Compliment de la legislació aeroportuària

1. En el plànol 1.2.3 de la documentació gràfica de les Normes subsidiàries es grafia l'àmbit del terme municipal afectat per la Zona de Servituds Aeronàutiques Legals de l'Aeroport d'Eivissa, i s'hi recullen les línies de nivell de les superfícies limitadores que determinen les alçades respecte del nivell del mar que no ha de sobrepassar cap construcció, inclosos tots els seus elements, modificacions del terreny o objecte fix, i el gàlib dels vehicles.

2. En aquesta zona, qualificada per la Revisió com AANP, cap construcció podrà sobrepassar la superfície d'aproximació intermèdia VOR definida en el plànol, precisant l'execució de qualsevol construcció o estructura, així com la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució, de la resolució favorable de la Direcció General d'Aviació Civil a què es refereixen els articles 29 i 30 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques.

Disposicions transitòries

Disposició transitòria única

En aplicació del que assenyala l'article 4.1 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística:

1. A les sol·licituds de llicències d'obra nova en sòl urbà presentades amb anterioritat a la data de 13.12.2008, els resultarà d'aplicació la normativa vigent a aquesta data, excepte quan l'emplaçament resulti inclòs en els àmbits declarats BIC en data 1996.03.29, en aquest cas s'hauran d'ajustar al que determina la Revisió.

2. A les sol·licituds de llicència d'obra nova en sòl rústic presentades amb anterioritat a la data de 13.12.2008, els resultarà d'aplicació la normativa vigent a la data de la presentació, continuant la tramitació dels respectius expedients d'acord amb aquesta fins a la seva finalització. No obstant això:

2.1. Quan s'emplacin en sòl rústic inclòs en Xarxa Natura 2000 es donarà compliment al que estableix l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

2.2. Quan s'emplacin en zona qualificada com ANEI, la normativa vigent a la data de la presentació resultarà modificada únicament en els següents aspectes:

a. Separació de límits de parcel·la: 10 m com a mínim.

b. Superfície construïble màxima, inclosos els annexos 0.007 m2/m2 amb un màxim de 400 m2 construïts.

c. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la, inclosos els annexos 1 %, amb un màxim de 600 m2 ocupats.

d. Alçada de l'edifici principal: alçada màxima 3 m i alçària total 4 m en els supòsits de coberta plana. En els casos de coberta inclinada de tipologia tradicional mitjançant forjat inclinat vist podrà assolir una alçada total de 4.5 m, amb el correlatiu augment de l'altura màxima i sense que es pugui preveure cap tipus d'element intermedi.

e. Nombre màxim de plantes de l'edifici principal S + PB.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

f. S'haurà de presentar projecte modificat amb què s'adjuntarà el projecte d'integració paisatgística a què es refereix la Instrucció 5.

g. La parcel·la definida en el projecte s'haurà de vincular en la seva integritat a l'edificació projectada, no podent autoritzar cap acte de divisió, segregació o fragmentació posterior.

3. A les modificacions durant el transcurs de les obres sol·licitades dins del termini d'execució fixat en la corresponent llicència, els serà d'aplicació la normativa en base a la qual es va concedir la llicència, sempre que aquestes modificacions s'ajustin als paràmetres vigents a la data de concessió de la llicència i no se superin els 400 m2 de superfície construïda.

Annex I

Normes de zonificació, parcel·lació i edificació

Nucli de la Savina

1. Zona intensiva I-LSV. Tipologia contínua.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 600 m2

b. Façana/fons mínims: 20 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.80 m2/m2

b. Ocupació: PB 40 %; P1 40 %

c. Alçada màxima: 6 m

d. Altura total: 7 m

e. Nombre màxim de plantes: PB + P1

f. Separació mínima a fons: 5 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/112.5

b. IIUT 1/37.5

2. Zona extensiva plurifamiliar EP-LSV. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 600 m2

b. Façana/fons mínims: 20 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.66 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 33%, P1 33%

c. Volum màxim per edifici: 2.500 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vies i ELP: 5 m

h. Separació mínima a límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/150

b. IIUT 1/50

3. Zona extensiva unifamiliar EU-LSV. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 400 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 30 % P1 30 %

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vies i ELP: 5 m

h. Separació mínima a límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/200

4. Zona industrial IN-LSV. Tipologia aïllada.

Excepte en l'àmbit inclòs en el BIC del lloc històric de ses Salines, en què s'ajustarà al que determini el Pla especial, seran d'aplicació els següents paràmetres:

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 600 m2

b. Façana/fons mínims: 20 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.80 m2/m2

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Ocupació: PB 40 %; P1 40 %

c. Alçada màxima: 7 m

d. Alçada total: 8 m

e. Nombre màxim de plantes: PB + P1

f. Separació mínima a vies i ELP: 5 m

g. Separació mínima a límits: 3 m

h. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

5. Volumetria específica:

- VE 01-LSV: edificació contínua de PB + P1; 0.80 m2/m2; ocupació en polígon de moviment definit en plans; IIUR 1/112.5 IIUT 1/37.50; volumetria i ocupació a definir mitjançant Estudi de detall, d'acord amb les condicions generals de la qualificació I-LSV.

- VE 02-LSV: edificació contínua de PB + P1 + A; 0.80 m2/m2; volumetria a definir mitjançant Estudi de detall, d'acord amb les condicions generals de la qualificació I-LSV.; IIUR 1/112.5 IIUT 1/37.50

La resta de volumetries específiques hauran d'adequar-se segons les condicions definides en les determinacions de les corresponents Unitats d'actuació (UA).

Polígon industrial

1. Zona industrial IN-POL. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima 1.500 m2

b. Façana / fons mínims 30 m/30 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 1.00 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 60% P1 40% en entresòl, devent l'edifici conformar un únic volum.

c. Volum màxim per edifici: 10.000 m3

d. Alçada màxima: 8 m

e. Altura total: 10 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1 en entresòl

g. Separació mínima a vials i EL-P: 10 m

h. Separació mínima a resta de límits: 5 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 10 m

2. Volumetria específica

Segons les condicions definides en les determinacions de les corresponents Unitats d'actuació (UA).

Nucli de Sant Francesc

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Centre antic CA-SFC. Tipologia contínua.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 200 m2

b. Façana/fons mínims: 10 m/15 m

2 Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 1.20 m2/m2

b. Ocupació: PB 60%, P1 60%

c. Alçada màxima: 6 m

d. Altura total: 7 m

e. Nombre màxim de plantes: PB + P1

f. Separació mínima a fons: 5 m

1.3 Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/75

b. IIUT 1/25

2. Zona intensiva I-SFC. Tipologia contínua.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 400 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 1.00 m2/m2

b. Ocupació: PB 50%, P1 50%

c. Alçada màxima: 6 m

d. Altura total: 7 m

e. Nombre màxim de plantes: PB + P1

f. Separació mínima a fons: 5 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/90

b. IIUT 1/30

3. Zona extensiva plurifamiliar EP-SFC. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima 400 m2

b. Façana/fons mínims 15 m/15 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 1.00 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 50% P1 50%

c. Volum màxim per edifici: 4.000 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

2. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/90

b. IIUT 1/30

4. Zona extensiva unifamiliar EU-SFC. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 400 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima PB: 30 %, P1 30%

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/200

5. Zona comercial C-SFC. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 1.500 m2

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Façana/fons mínims: 30 m/30 m

2. Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima: 1.00 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 60% P1 40% en entresòl, devent l'edifici conformar un únic volum.

c. Volum màxim per edifici: 4.000 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1 en entresòl

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

6. Volumetria específica

Segons condicions definides en les determinacions de les corresponents Unitats d'actuació (UA).

Nucli de ses Bardetes

1. Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima 400 m2

b. Façana/fons mínims 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 30% P1 30%

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

k. En els habitatges existents legalment edificats, es podran efectuar ampliacions de fins a un 10 % de la superfície construïda, amb un màxim de 25 m2 per habitatge, a fi de millorar les seves condicions d'habitabilitat, havent de respectar les reculades, altures i índex d'intensitat d'ús definits amb caràcter general en les presents Normes subsidiàries, i sense que puguin superar-se els paràmetres d'aplicació d'acord amb els que varen ser autoritzats.

3. Índex d'intensitat d'ús:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. IIUR 1/200

2. Volumetria específica.

Segons condicions definides en les determinacions de les corresponents Unitats d'actuació (UA).

Nucli de Sant Ferran

1. Centre antic CA-SFR. Tipologia contínua

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 200 m2

b. Façana/fons mínims: 10 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 1.20 m2/m2

b. Ocupació: PB 60%, P1 60%

c. Alçada màxima: 6 m

d. Altura total: 7 m

e. Nombre màxim de plantes: PB + P1

f. Separació mínima a fons: 5 m

3. Índex d'intensitat d'ús.

a. IIUR 1/75

b. IIUT 1/25

2. Zona intensiva I-SFR. Tipologia contínua.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 400 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima: 1.00 m2/m2

b. Ocupació: PB 50%, P1 50%

c. Alçada màxima: 6 m

d. Altura total: 7 m

e. Nombre màxim de plantes: PB + P1

f. Separació mínima a fons: 5 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/90

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. IIUT 1/30

3. Zona extensiva plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 400 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 1.00 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 50% P1 50%

c. Volum màxim per edifici: 4.000 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús

a. IIUR 1/90

b. IIUT 1/30

4. Zona extensiva unifamiliar EU-SFR. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 400 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima: 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 30%, P1 30%

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3. Índex d'intensitat d'ús

a. IIUR 1/200

5. Volumetria específica

Segons condicions definides en les determinacions de les corresponents Unitats d'actuació (UA).

Nucli de Maryland

1. Extensiva turística ET-MRL. Tipologia aïllada

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: l'existent

b. Façana/fons mínims: els existents

2. Paràmetres d'edificació: els existents.

3. Índex d'intensitat d'ús: S'haurà de mantenir la capacitat existent

Nucli del Pilar

1. Zona extensiva plurifamiliar EP-EPL. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

a. Parcel·la mínima: 400 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima: 1.00 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 50% P1 50%

c. Volum màxim per edifici: 4.000 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús

a. IIUR 1/90

b. IIUT 1/30

2. Zona extensiva unifamiliar EU-EPL. Tipologia aïllada

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

a. Parcel·la mínima 400 m2

b. Façana / fons mínims 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima: 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 30% P1 30%

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

j. En els habitatges existents legalment edificats, es podran efectuar ampliacions de fins a un 10 % de la superfície construïda, amb un màxim de 25 m2 per habitatge, a fi de millorar les seves condicions d'habitabilitat, havent de respectar les reculades, altures i índex d'intensitat d'ús definits amb caràcter general en les presents Normes subsidiàries, i sense que puguin superar-se els paràmetres d'aplicació d'acord amb els que varen ser autoritzats.

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/200

3. Zona d'equipaments EQ-MD. Tipologia aïllada

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima 600 m2

b. Façana/fons mínims 15 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.50 m2/m2

b. Ocupació màxima: 50%

c. Volum màxim per edifici: 2.000 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

4. Volumetria específica. Tipologia aïllada

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

VE 04-EPL: Edificació aïllada de PB + P1; 0,32 m2/m2; IIUR 1/300; resta de condicions les de la qualificació EU-EPL.

La resta de volumetries específiques s'han d'acordar segons les condicions definides en les determinacions de les corresponents Unitats d'actuació (UA).

Nucli des Caló

1. Zona extensiva turística ET 01-ECL. Tipologia aïllada

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima 600 m2

b. Façana/fons mínims 20 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.80 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 40% P1 40%

c. Volum màxim per edifici: 2.500 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUT 1/25 IIUR 1/150

2. Zona extensiva unifamiliar EU-ECL. Tipologia aïllada

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima 400 m2

b. Façana/fons mínims 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 30% P1 30%

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Alçada màxima: 6 m

i. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUR 1/200

3. Volumetria específica

Segons condicions definides en les determinacions de les corresponents unitats d'actuació UA

Nucli de Punta Prima

1. Zona ET 01-PPM. Tipologia aïllada

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: les existents

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.20 m2/m2

b. Ocupació màxima: 20%

c. Volum màxim per edifici: 3.000 m3

d. Altura màxima: 3 m

e. Altura total: 4 m

f. Nombre màxim de plantes: PB

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

j. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir en les seves condicions actuals, amb reposició de la vegetació afectada amb idèntiques espècies que les existents.

3. IIUT: no s'admeten en aquesta zona noves places d'allotjament turístic. Únicament edificacions i instal·lacions complementàries de l'establiment.

2. Zona ET 02-PPM. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: les existents

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.20 m2/m2

b. Ocupació màxima: 20 %

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Altura màxima: 3 m

e. Altura total: 4 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

f. Nombre màxim de plantes: PB

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

j. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir en les seves condicions actuals, amb reposició de la vegetació afectada amb idèntiques espècies que les existents.

3. IIUT: Segons assignació de places efectuada pel Pla especial.

3. Zona EU-PPM. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: les existents

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.15 m2/m2

b. Ocupació màxima: 15%

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Altura màxima: 3 m

e. Altura total: 4 m

f. Nombre màxim de plantes: PB

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

j. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir les seves condicions actuals, amb reposició de la vegetació afectada amb idèntiques espècies que les existents.

3. IIUR: 1/parcel·la

Nucli des Pujols

1. Zona extensiva turística ET 01-EPJ. Tipologia aïllada

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 600 m2

b. Façana/fons mínims: 20 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 1.20 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 40% P1 40% P2 40%

c. Volum màxim per edifici: 15.000 m3

d. Altura màxima: 9 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

e. Altura total: 10 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1 + P2

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUT 1/16, 66

b. IIUR 1/100

2. Zona extensiva turística ET 02-EPJ. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínim: 400 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 30% P1 30%

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Alçada màxima: 6 m o 9 m en els casos en què es permeti la construcció d'àtic.

e. Altura total: 7 m o 10 m en els casos en què es permeti la construcció d'àtic.

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1. En l'àmbit de les UA en què expressament s'assenyala i en les condicions que en les corresponents fitxes s'estableixen, PB + P1 + àtic.

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m o 4.5 m en els casos en què es permeti la construcció d'àtic.

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m o 9 m en els casos en què es permeti la construcció d'àtic.

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUT 1/33, 33

b. IIUR 1/200

3. Zona d'establiments públics EP-EPJ. Tipologia aïllada

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 600 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima 1.20 m2/m2

b. Ocupació màxima 80%

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Volum màxim per edifici 5.000 m3

d. Alçada màxima 8 m

e. Nombre màxim de plantes PB + àtic

f. Separació mínima a vials i EL-P 3 m

g. Separació mínima a resta de límits 3 m

h. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

4. Volumetria específica

Segons condicions definides en les determinacions de les corresponents Unitats d'actuació (UA).

Nucli de sa Roqueta

1. Zona extensiva turística ET 01-SRQ. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

a. Parcel·la mínima: 1.000 m2

b. Façana/fons mínims: 15 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

a. Edificabilitat màxima: 0.50 m2/m2

b. Ocupació màxima: PB 25% P1 25%

c. Volum màxim per edifici: 5.000 m3

d. Alçada màxima: 6 m

e. Altura total: 7 m

f. Nombre màxim de plantes: PB + P1

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

a. IIUT 1/60

2. Zona extensiva turística ET 02-SRQ. Tipologia aïllada

A la zona només són factibles les actuacions autoritzables en aplicació de la legislació de Costes.

Assentament en medi rural des Ca Marí

1. Zona assentament en medi rural AMR 01-ECM. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: les definides pel Cadastre a la data de 12.12.2008 d'aprovació de l'Avanç de la Revisió de

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

les Normes subsidiàries, resultants dels límits de classificació i qualificació definits.

2. Paràmetres d'edificació:

a. Ocupació màxima: 20%

b. Edificabilitat màxima: 0.20 m2/m2

c. Volum màxim per edifici: 750 m3

d. Altura màxima: 3 m

e. Altura total: 4 m

f. Nombre màxim de plantes: PB

g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m

h. Separació mínima a resta de límits: 3 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

j. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació s'haurà de mantenir en les seves condicions actuals, amb reposició de la vegetació afectada amb idèntiques espècies que les existents

3. Índex d'intensitat d'ús

a. IIUR 1/parcel·la

b. IIUT 1/150

2. Zona assentament en medi rural AMR 02-ECM. Tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: les definides pel Cadastre a la data de 12.12.2008 d'aprovació de l'Avanç de la Revisió de les Normes subsidiàries, resultants dels límits de classificació i qualificació definits.

2. Paràmetres d'edificació: s'hauran de mantenir la capacitat i volumetria existents.

3. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se en les seves condicions actuals, amb reposició de la vegetació afectada amb idèntiques espècies que les existents.

Annex II

Unitats d'actuació

Nucli de la Savina

Unitat d'actuació UA LSV-SFR

1. Àmbit: quatre parcel·les discontínues, amb una superfície total de 17.631 m2, situades:

1.1. Tres d'elles en el nucli de la Savina:

a. Parcel·la qualificada com VE 03-LSV (845,90 m2), EL-PR (47,80 m2), EL-P (178,00 m2) i viari (211,10 m2), amb una superfície total de 1.282,80 m2.

b. Parcel·la qualificada com VE 04-LSV (582,60 m2).

c. Parcel·la qualificada com EL-P (1.075,50 m2).

1.2 Una quarta al nucli de Sant Ferran, amb una superfície total de 14.690,10 m2 i parcialment classificada com:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Sòl urbà i qualificat com VE 04-SFR (2.097,00 m2), AP (205,00 m2) i Viari (1.202,00 m2).

b. Sòl rústic i qualificat com SGEQ-D (11.186,10 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P i dels terrenys per a la nova dotació escolar de Sant Ferran qualificats com SGEQ-D en sòl rústic.

3. Aprofitament lucratiu global: 4.354,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 48. Desglossament:

a. Parcel·la VE 03-LSV 1.015,00 m2t. 11 habitatges.

b. Parcel·la VE 04-LSV 699 m2t. 8 habitatges.

c. Parcel VE 04-SFR 2.640 m2t. 29 habitatges.

4. Desenvolupament: s'han formular Estudis de detall en els àmbits de les parcel·les 1 i 2 per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

7. Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 03-LSV: Edificació contínua de PB + P1 + àtic; Alçada màxima 9 m i total de 10 m; 1.20 m2/m2; ocupació PB 60%, P1 40% A 20%; IIUR 1/75 IIUT 1/25. Resta de condicions les de la qualificació I-LSV.

- VE 04-LSV: Edificació contínua de PB + P1; 1,20 m2/m2, 60% d'ocupació; IIUR 1/75 IIUT 1/25. Resta de condicions les de la qualificació I-LSV.

- VE 04-SFR: Edificació contínua de PB + P1; 1,26 m2/m2, 65% d'ocupació; IIUR 1/71.50; IIUT 1/23, 80. Resta de condicions les de la qualificació I-SFR.

Unitat d'actuació UA LSV-01

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 20.946,00 m2 i qualificats com VE 05-LSV (1.962,00 m2), VE 06-LSV (1.742,00 m2), VE 07-LSV (2.734,00 m2), SGEL-P (11.273,00 m2) i Viari (3.233,00 m2)

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari

3. Aprofitament lucratiu global: 8.378,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 89. Desglossament:

a. Parcel·la VE 05-LSV 3.139,20 m2t. 35 habitatges

b. Parcel·la VE 06-LSV 430 m2t. 1 habitatge

c. Parcel·la VE 07-LSV 4.809 m2t. 53 habitatges

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i de la volumetria. Els volums corresponents a la qualificació VE 07-LSV s'han d'inscriure en els polígons de moviment que s'assenyalen en plans.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 05-LSV: Edificació contínua de PB + P1; 1.60 m2/m2; ocupació 80%; IIUR 1/56 Següent, 25; IIUT 1/18, 75. Resta de condicions les de la qualificació I-LSV.

- VE 06-LSV: Edificació aïllada de PB + P1; 430 m2 de sostre màxim, parcel·la mínima l'existent; IIUR 1 viv / parcel·la. Resta de

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

condicions les de la qualificació EU-LSV.

-VE 07-LSV: Edificació contínua de PB + P1; 1.76 m2/m2; ocupació segons polígons de moviment definits en plans; IIUR 1/52; IIUT 1/17, 33. Resta de condicions les de la qualificació I-LSV.

NUCLI DEL POLÍGON INDUSTRIAL

Unitat d'actuació UA POL-01

1. Àmbit: sensiblement coincident amb la UA 7/2 de les Normes subsidiàries vigents, amb una superfície total de 80.960 m2 i qualificats com IN-POL (66.899 m2), SGCI-IF (6.525 m2) i viari (7.536 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com viari i reurbanització de la zona.

3. Aprofitament lucratiu global: 66.899 m2s.

4. Desenvolupament: ordenació directament definida en plans.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: la totalitat de terrenys d'acord amb les determinacions de la seva qualificació.

Unitat d'actuació UA POL-02

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 2.033 m2 i qualificats com VE 03-POL (1.426 m2) i reserva viària qualificada transitòriament com a aparcament AP (607 m2).

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com a reserva viària i reurbanització de la zona.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.781 m2s.

4. Desenvolupament: ordenació directament definida en plànols.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: Volumetria específica: VE 03-POL: Ocupació màxima PB i P1 70%, i l'edifici conformar un únic volum i situar-se dins del polígon de moviment definit; superfície i dimensions mínimes de parcel·la, les existents; separacions, les que resultin del polígon de moviment definit a els límits podran adossar les edificacions; nombre màxim de plantes PB + P1; resta de condicions les de la qualificació IN-POL.

8. Determinacions específiques: el compliment del deure de cessió dels terrenys corresponents a l'aprofitament atribuïble a l'administració, es podrà efectuar mitjançant la prestació econòmica substitutòria a què es refereix l'article 7 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible. Per a la condició de solar no és necessària la pavimentació de la zona AP que s'haurà de condicionar únicament per al seu ús provisional com a aparcament.

Unitat d'actuació UA POL-03

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 19.635 m2 i parcialment classificats com:

a. Sòl urbà i qualificats com VE 01-POL (5.404 m2), VE 02-POL (3.215 m2) i viari (3.145 m2)

b. Sòl rústic i qualificats com a SGCI-R (3.666 m2) i SGEQ-MD (4.204 m2)

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com Sistemes genereals en sòl rústic i viari i urbanització de la zona

3. Aprofitament lucratiu global: 5.819 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 1. Desglossament:

a. Parcel·la VE 01-POL 5.404 m2t

b. Parcel·la VE 02-POL 415 m2t. 1 habitatge

4. Desenvolupament: ordenació directament definida en plans

5. Sistema d'actuació: compensació

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 01-POL: Idèntiques condicions que la qualificació IN-POL, havent inscriure l'edificació al polígon de moviment definit i podent les edificacions adossar a la mitgera que separa ambdues parcel·les.

- VE 02-POL: Manteniment dels usos i volumetria actuals llevat d'actuacions permeses pel Catàleg que, si escau, podran arribar a un sostre edificable màxim en la parcel·la de 415 m2.

Unitat d'actuació UA POL-04

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 14.685 m2 i qualificats com VE 04-POL (14.018 m2) i reserva viària qualificada transitòriament com a aparcament AP (667 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com a reserva viària i reurbanització de la zona.

3. Aprofitament lucratiu global: 12.864 m2s.

4. Desenvolupament: ordenació directament definida en plànols.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: volumetria específica: VE 04-POL: Ocupació màxima PB 70% P1 40% en entresòl, devent les edificacions conformar un únic volum, Separacions, les que resultin del polígon de moviment definit a els límits podran adossar les edificacions; Resta de condicions les de la qualificació IN-POL.

8. Determinacions específiques: el compliment del deure de cessió dels terrenys corresponents a l'aprofitament atribuïble a l'administració, es podrà efectuar mitjançant la prestació econòmica substitutòria a què es refereix l'article 7 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible. Per a la condició de solar no és necessària la pavimentació de la zona AP que s'haurà de condicionar únicament per al seu ús provisional com a aparcament.

Unitat d'actuació UA POL-05

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 4.347 m2 i qualificats com VE 04-POL (3.742 m2) i reserva viària qualificada transitòriament com a aparcament AP (605 m2)

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com a reserva viària i reurbanització de la zona.

3. Aprofitament lucratiu global: 3.808 m2s

4. Desenvolupament: ordenació directament definida en plànols.

5. Sistema d'actuació: compensació

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: volumetria específica: VE 04-POL: ocupació màxima PB 70 % P1 40 % en entresòl, havent de conformar les edificacions un únic volum; separacions, les que resultin del polígon de moviment definit a els límits podran adossar les edificacions; Resta de condicions les de la qualificació IN-POL.

8. Determinacions específiques: el compliment del deure de cessió dels terrenys corresponents a l'aprofitament atribuïble a l'administració, es podrà efectuar mitjançant la prestació econòmica substitutòria a què es refereix l'article 7 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible. Per a la condició de solar no és necessària la pavimentació de la zona AP que haurà únicament condicionar per al seu ús provisional com a aparcament.

Nucli de Sant Francesc

Unitat d'actuació UA SFC-01

1. Àmbit: dues parcel·les discontínues amb una superfície total de 5.265 m2, situades al nucli de Sant Francesc:

a. Parcel·la de 890 m2 corresponent a part dels sistemes generals viari en sòl rústic de la rotonda de l'Hospital.

b. Parcel·la de 4.375 m2, classificada com a sòl urbà i qualificada com a EU-SFC (2.880 m2), AP (1.410 m2) i viari (85 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com sistemes generals en sòl rústic, AP i viari, i urbanització de la zona. Haurà més cedir parcel·la de 575 m2 qualificada com EU-SFC l'àmbit es defineix de forma indicativa en plans mitjançant la grafia VE.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.383,00 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 12. Aprofitament de cessió: 345,00 m2t. Nombre màxim d'habitatges: 3

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació (UA) SFC-02

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 17.962 m2 i qualificats com a EU-SFC (8.387 m2), SGEL-P (5.339 m2) i AP i viari (4.236 m2)

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc. Haurà més cedir parcel·la de 2.400 m2 qualificada com EU-SFC l'àmbit es defineix de forma indicativa en plans mitjançant la grafia VE.

3. Aprofitament lucratiu global: 3.592,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 30. Aprofitament de cessió: 1.440,00 m2t. Nombre màxim d'habitatges: 12.

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFC-03

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Àmbit: dues parcel·les discontínues amb una superfície total de 7.276 m2 situades al nucli de Sant Francesc:

a. Parcel·la de 868 m2 qualificada com EL-P (250 m2) i viari (618 m2).

b. Parcel·la de 6.408 m2 classificada com a sòl urbà i qualificada com a EU-SFC (2.435 m2), SGEL-P (2.130 m2) i AP i viari (2.122 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc i la de la finalització de l'Av. 8 d'Agost

3. Aprofitament lucratiu global: 1.461,00 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 12

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFC-04

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 8.555 m2 i qualificats com VE 04-SFC (1.426 m2), SGEL-P (1.833 m2) i AP i viari (5.296 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.771,00 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 20

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació, i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 04-SFC: Edificació contínua de PB + P1; 1,24 m2/m2, 65% d'ocupació; IIUR 1/70; IIUT 24,19. Resta de condicions les de la qualificació I-SFC

Unitat d'actuació UA SFC-05

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 1.829 m2 i qualificats com a EU-SFC (610 m2), EL-PR (663 m2), SGEL-P (269 m2), AP i viari (287 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc.

3. Aprofitament lucratiu global: 366,00 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 3

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Unitat d'actuació UA SFC-06

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.324 m2 i qualificats com a EU-SFC (2.384 m2), SGEQ-MD (1.694 m2), SGEL-P (213 m2) i viari (33 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD corresponents a Can Ramón i com SGEL-P i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.430,40 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 12

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFC-07

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 15.508 m2 i qualificats com VE 02-SFC (2.420 m2), SGEQ-AI (3.218 m2), EL-P (6.129 m2), EL-PR (522 m2) i viari (3.215 m2)

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-AI, EL-P i viari en l'actuació corresponent a la nova seu del Consell Insular i finalització de l'avinguda Vuit d'Agost.

3. Aprofitament lucratiu global: 3.729 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 41

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 02-SFC: Edificació contínua de PB + P1; 1,54 m2/m2, 80% d'ocupació; IIUR 1/59; IIUT 1/19, 48. Resta de condicions les de la qualificació I-SFC

- VE 03-SFC: Ordenada acord amb les determinacions de la seva qualificació, havent d'ubicar les edificacions en l'àmbit d'ubicació imposada definit i ordenant com a espai lliure la resta, incorporant a l'ordenació d'aquest espai el bé catalogat de l'antic cementiri.

Unitat d'actuació UA SFC-08

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 2.334 m2 i qualificats com VE 01-SFC (1.256 m2) i viari (1.078 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com viari i urbanització de la zona

3. Aprofitament lucratiu global: 467 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

5. Sistema d'actuació: compensació

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 01-SFC: Edificació aïllada de PB + P1; 0.37 m2/m2, 20% d'ocupació; IIUR 1/300. Resta de condicions les de la qualificació EU-SFC.

Nucli de ses Bardetes

Unitat d'actuació UA SBT-03

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.438 m2 i qualificats com a EU-SBT (1.479 m2), EL-P (865 m2) i viari (2.094 m2).

2. Objecte: Urbanització de la zona i obtenció de terrenys qualificats com EL-P i viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 887.60 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 7

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SBT-04

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.901 m2 i qualificats com VE 02-SBT (4.057 m2), EL-P (86 m2) i viari (758 m2).

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P i viari

3. Aprofitament lucratiu global: 980 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 7

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 02-SBT: Edificació aïllada de PB + P1; 0.24 m2/m2, 15% d'ocupació; IIUR 1/600; Resta de condicions les de la qualificació EU-SBT

Unitat d'actuació UA SBT-05

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 2.391 m2 i qualificats com VE 03-SBT (2.191 m2) i viari (200 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com a viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 478 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 03-SBT: Edificació aïllada de PB + P1; 0.22 m2/m2, 15% d'ocupació; IIUR 1/500; Resta de condicions les de la qualificació EU-SBT

Nucli de Sant Ferran

Unitat d'actuació UA SFR-01

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 7.465 m2 i qualificats com a EU-SFR (2.488 m2), SGEL-P (2.118 m2) i viari i AP (2.859 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP en l'actuació de la ronda de Sant Ferran.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.492,80 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 12

4. Desenvolupament: s'aurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFR-02

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.547 m2 i qualificats com a EU-SFR (1.516 m2), SGEL-P (1.256 m2) i viari i AP (1.775 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP en l'actuació de la ronda de Sant Ferran.

3. Aprofitament lucratiu global: 909,60 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 8

4. Desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFR-03

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 5.608 m2 i qualificats com VE 02-SFR (3.213 m2) i viari (2.395 m2).

2. Objecte: reordenació de l'edificació inclosa en el seu àmbit i obtenció de terrenys qualificats com viari i AP.

3. Aprofitament lucratiu global: 4.175 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 46

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 02-SFR: Edificació contínua de PB + P1; 1.30 m2/m2; 65% d'ocupació; IIUR 1/69, 23; IIUT 1/23, 07. Resta de condicions les de la qualificació I-SFR.

Unitat d'actuació UA SFR-04

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 2.762 m2 i qualificats com a EU-SFR (921 m2), SGEL-P (971 m2) i viari i AP (870 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP en l'actuació de la ronda de Sant Ferran

3. Aprofitament lucratiu global: 552,60 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 5

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFR-05

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 1.934 m2 i qualificats com VE 03-SFR (1.018 m2), SGEL-P (196 m2) i viari i AP (720 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP en l'actuació de la ronda de Sant Ferran

3. Aprofitament lucratiu global: 387 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 3

4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 03-SFR: Edificació aïllada de PB + P1; 0.38 m2/m2, 20% d'ocupació; IIUR 1/339. Resta de condicions les de la qualificació EU-SFR.

Unitat d'actuació UA SFR-06

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 2.252 m2 i qualificats com a EU-SFR (750 m2), SGEL-P (244 m2) i viari i AP (1.258 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP en l'actuació de la ronda de Sant Ferran.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3. Aprofitament lucratiu global: 450 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4

4. Desenvolupament: haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFR-07

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 1.770 m2 i qualificats com a EU-SFR (590 m2), SGEL-P (516 m2) i viari i AP (664 m2).

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP en l'actuació de la ronda de Sant Ferran.

3. Aprofitament lucratiu global: 354 m2. Nombre màxim d'habitatges: 3

4. Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFR-08

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 8.958 m2 i qualificats com CA-SFR (4.390 m2), SGEL-P (4.123 m2) i viari (438 m2)

2. Objecte: reordenació dels terrenys inclosos en l'antiga UA 6/4

3. Aprofitament lucratiu global: 5.268 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 59

4. Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació. Les bases i estatuts de la compensació hauran de contemplar l'assignació a la persona propietària dels terrenys a què es refereix l'al·legació núm. 059 de parcel·la de 400 m2 l'àmbit del qual defineix indicativament en plans mitjançant la grafia VE, la cessió per aquesta a la Junta de la resta de la parcel·la i l'exclusió d'aquest de la resta d'obligacions de l'equidistribució.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFR-09

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.990 m2 i qualificats com a EU-SFR (2.660 m2), EL-P (317 m2) i viari i AP (1.427 m2). Inclou així mateix una reserva en sòl rústic de 586 m2.

2. Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i Viari, així com dels terrenys de reserva en l'actuació de l'accés a la nova dotació escolar del nucli.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3. Aprofitament lucratiu global: 1.596 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 13

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFR-10

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 11.328 m2 constituïts per tres parcel·les discontínues al nucli de Sant Ferran:

a. Parcel·la de 4.682 m2 qualificada com EL-P (3.397 m2) i EL-PR (1.285 m2)

b. Parcel·la de 2.896 m2 qualificada com EP-SFR (2.265 m2) i viari (631 m2)

c. Parcel·la de 3.757 m2 qualificada com EP-SFR (3.166 m2) i viari (591 m2)

2. Objecte: cessió d'EL-P contigu a l'Església i de terrenys destinats a viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 5.431 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 60. Desglossament:

a. Parcel·la b: 2.265 m2s i 25 habitatges

b. Parcel·la c: 3.166 m2s i 35 habitatges

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFR-11

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.446 m2 i qualificats com VE 05-SFR (2.724 m2) i EL-P (1.722 m2).

2. Objecte: cessió d'EL-P contigu a l'església no cedit quan es varen edificar la resta de terrenys inclosos en la UA.

3. Aprofitament lucratiu global: 3.268,80 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 36.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 05-SFR: Edificació contínua de PB + P1; 1,20 m2/m2, 60% d'ocupació; IIUR 1/75; IIUT 1/25. Resta de condicions, les de la qualificació I-SFR.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Unitat d'actuació UA SFR-12

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 2.083 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 06-SFR (1.305 m2) i EL-P (778 m2)

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P

3. Aprofitament lucratiu global: 416 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: Compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 06-SFR: Edificació aïllada de PB + P1; 0,32 m2/m2, 20% d'ocupació; IIUR 1/300. Resta de condicions, les de la qualificació EU-SFR.

Unitat d'actuació UA SFR-13

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 3.094 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 01-SFR (2.260 m2) i EL-P (834 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P

3. Aprofitament lucratiu global: 619 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 2

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 01-SFR: Edificació aïllada de PB + P1; 0,27 m2/m2, 15% d'ocupació; IIUR 1/1000. Resta de condicions, les de la qualificació EU-SFR.

Nucli de Maryland

Unitat d'actuació UA MRL-01

1. Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 138.293 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET-MRL (119.270 m2), EL-P (3.528 m2), viari (13.430 m2) i AP (2064 m2)

2. Objecte:

a. Obtenció de terrenys qualificats com EL-P, viari i AP

b. Definició i execució d'infraestructures

3. Aprofitament lucratiu global: L'existent. Nombre màxim de places turístiques: Les existents

4. Planejament de desenvolupament: Pla especial d'infraestructura ajustat als criteris següents:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4.1 Àmbit: El definit en plans, que abasta la totalitat del nucli amb una superfície total de 13.83 ha.

4.2 Objecte: L'adequació del sistema viari i de les infraestructures d'acord amb els següents criteris bàsics:

4.2.1 Viari:

a. Haurà de contemplar l'adequació dels àmbits d'aparcament associat al vial d'entrada.

b. Recolzat en la trama conformada pels vials asfaltats es pot preveure una xarxa de recorreguts de vianants i una xarxa per a trànsit no motoritzat.

4.2.2 Infraestructures. S'haurà de preveure:

a. Connexió de la xarxa de proveïment d'aigua al Sistema general que connecta amb les instal·lacions de la IDAM de Formentera.

b. Connexió de la xarxa d'evacuació de residuals al Sistema general que connecta amb les instal·lacions de l'EDAR de Formentera

5. Règim transitori: fins que no resultin executades les determinacions del Pla, no es podrà autoritzar en el seu àmbit cap nova edificació excepte les autoritzables a l'empara del que disposa l'article 82.

6. Sistema de actuació: compensació.

7. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

8. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Nucli del Pilar

Unitat d'actuació UA EPL-01

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 1.501 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 03-EPL (951 m2) i EL-P (550 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P contigus a l'església.

3. Aprofitament lucratiu global: 901 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 8

4. Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular un Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 03-EPL: Edificació aïllada de PB + P1; 0,95 m2/m2, 50% d'ocupació; IIUR 1/120. Resta de condicions, les de la qualificació EU-EPL

Unitat d'actuació UA EPL-02

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 4.090 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 02-EPL (821 m2), EU-EPL (2.446 m2), viari (93 m2) i EL-P (727 m2)

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P contigus a l'Església i de terrenys destinats a viari

3. Aprofitament lucratiu global: 1.960,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 16. Desglossament:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Parcel VE 02-EPL: 492,60 m2t i 4 habitatges

b. Parcel EU-EPL: 1.467,60 m2t i 12 habitatges

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 02-EPL: Edificació aïllada de PB; 0,60 m2/m2, 60% d'ocupació; IIUR 1/200. Reculada a EL-P: 0 m. Resta de condicions, les de la qualificació EU-EPL

8. Altres condicions: amb l'aprovació prèvia de l'Estudi de detall i de continuar dit expedient en tramitació, s'haurà d'acordar el final convencional de l'expedient d'expropiació dels terrenys corresponents al EL-P previst en les Normes subsidiàries vigents amb renúncia de les persones propietàries a qualsevol indemnització.

Unitat d'actuació UA EPL-03

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 952 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 01-EPL (626 m2) i EL-P (326 m2)

2. Objecte: Reordenació de la volumetria assignada a parcel·la en la qual hi ha una actuació autoritzada i obtenció de terrenys qualificats com EL-P contigus a l'Església

3. Aprofitament lucratiu global: 690 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 8

4. Planejament de desenvolupament: directament ordenat per les Normes urbanístiques.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 01-EPL: Edificació aïllada de PB + P1; 1,10 m2/m2; ocupació segons polígon de moviment grafiat en plans; IIUR 1/80. Resta de condicions, les de la qualificació EP-EPL.

Nucli des Caló

Unitat d'actuació UA ECL-01

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 2.638 m2 classificats com a sòl urbà i conformats per dos parcel·les discontínues:

a. Parcel·la de 1.443 m2 qualificada com EL-P

b. Parcel·la de 1.195 m2 qualificada com VE 01-ECL

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P a la posterior de les casetes varador declarades BIC.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.822 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 15. Nombre màxim de places turístiques: 91.

4. Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 01-ECL: Edificació aïllada de PB + P1; 1,52 m2/m2, 80% d'ocupació; IIUR 1/79, 66; IIUT 1/13, 15; Resta de condicions, les de la qualificació ET-ECL.

Unitat d'actuació UA ECL-02

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 1.111 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com a EU-ECL (400 m2), EL-P (610 m2), viari (101 m2).

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P

3. Aprofitament lucratiu global: 240 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 2

4. Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Nucli de Punta prima

Unitat d'actuació UA PPM-01

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 140.286 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 01-PPM (22.916 m2), ET 02-PPM (23.161 m2), EU-PPM (31.704 m2), SGEL-P (49.157 m2) i viari (13.349 m2).

2. Objecte:

a. Obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari

b. Definició d'àmbits protegits a causa de la presència d'espècies

c. Ajust de l'ordenació detallada

d. Definició i execució d'infraestructures

3. Aprofitament lucratiu global: 13.971 m2s. Nombre màxim de places turístiques: 250. Nombre màxim d'habitatges: 37. Desglossament:

a. Parcel·les ET 01: 4.583,20 m2t

b. Parcel·les ET 02: 4.632,20 m2t i 250 places turístiques

c. Parcel EU: 4.755,60 m2t i 37 habitatges

4. Planejament de desenvolupament: Pla especial ajustat als criteris següents:

4.1 Àmbit: el definit en plans, que abasta la totalitat del nucli amb una superfície total de 14.03 has

4.2 Objecte:

4.2.1 Identificació dels àmbits afectats per l'existència d'espècies protegides amb especial atenció a la presència de la *Silene cambessedesii* i reajustament, si escau, dels àmbits de les qualificacions definits a fi d'evitar afecció a les mateixes.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4.2.2 Definició de la capacitat en places de les diferents parcel·les ET amb reajustament, si escau, de l'edificabilitat de les mateixes.

4.2.3 Adequació del sistema viari i de les infraestructures d'acord amb els següents criteris bàsics:

4.2.3.1 Viari:

a. Les característiques de la infraestructura viària i elements associats a la mateixa reduiran al mínim possible el grau de transformació per tal de mantenir les característiques específiques de la zona com a sòl semi-urbanitzat en un entorn rural.

4.2.3.2 Infraestructures. Hauran de definir:

a. Xarxa d'abastament d'aigua amb connexió al sistema general de l'illa i a les instal·lacions de la IDAM de Formentera.

b. Xarxa d'evacuació de residuals amb connexió al sistema general de l'illa i a l'EDAR de Formentera.

c. Xarxa d'abastament d'energia elèctrica amb connexió al sistema general de l'illa.

5. Règim transitori: fins que no resultin executades les determinacions del Pla, no es podrà autoritzar en el seu àmbit cap nova edificació, excepte les autoritzables a l'empara del que disposa l'article 82.

6. Sistema de actuació: compensació.

7. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

8. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació llevat reajustament definit pel Pla especial.

Nucli des Pujols

Unitat d'actuació UA EPJ-01

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 6.625 m2 i qualificats com VE 01-EPJ (2.208 m2) i SGEL-P (4.417 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.325 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 11. Nombre màxim de places turístiques: 66.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 01-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 + P2; 0.60 m2/m2, 20% d'ocupació; IIUR 1/200; IIUT 1/33, 33; Polígon de moviment definit en plans mitjançant la grafia VI; Resta de determinacions , les de la qualificació ET 01-EPJ.

8. Altres condicions: les edificacions s'hauran de disposar en els àmbits que determini l'Estudi de detall. Quan l'emplaçament s'ubiqui fora del polígon de moviment definit, dit Estudi haurà de comptar amb informe favorable de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient, en què es verifiqui que l'afecció als valors naturals de la zona és menor que en el polígon.

Unitat d'actuació UA EPJ-02

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 26.775 m2 i qualificats com VE 02-EPJ (9.973 m2), SGEL-P (11.751 m2), viari (758 m2), viari privat (1.442 m2) i SGCI- IF (2.851 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli, de terrenys qualificats SGCI-IF i de viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 5.984 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 50. Nombre màxim de places turístiques: 299.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 02-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 o PB + P1 + P2; 0.60 m2/m2; 30% d'ocupació; IIUR 1/200; IIUT 1/33, 33; Resta de determinacions, les de la qualificació ET 01 –EPJ.

8. Altres condicions: amb l'aprovació prèvia de l'Estudi de detall s'haurà d'acordar el final convencional de l'expedient d'expropiació dels terrenys corresponents al SGCI-IF, amb renúncia de les persones propietàries a la indemnització fixada.

Unitat d'actuació UA EPJ-03

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 2.464 m2 i conformats per dos parcel·les discontínues:

a. Parcel·la de 1.480 m2 qualificats com VE 03-EPJ (1.177 m2) i viari (303 m2)

b. Parcel·la de 984 m2 qualificats com SGEL-P (799 m2) i viari (185 m2)

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli i viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 868 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 7. Nombre màxim de places turístiques: 44.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 03-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 o PB + P1 + P2; 0.74 m2/m2, 40% d'ocupació; IIUR 1/162; IIUT 1/27 de; Resta de determinacions, les de la qualificació ET 01-EPJ.

Unitat d'actuació UA EPJ-04

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 2.476 m2 i qualificats com VE 05-EPJ (685 m2), SGEL-P (851 m2) i viari (940 m2)

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli i viari

3. Aprofitament lucratiu global: 495 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4. Nombre màxim de places turístiques: 25

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 05-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 + P2; 0.72 m2/m2, 25% d'ocupació; IIUR 1/166, 66; IIUT 1/27 de, 77; Polígon de moviment definit en plans mitjançant la grafia VE; Resta de determinacions, les de la qualificació ET 01-EPJ.

8. Altres condicions: les edificacions s'hauran de disposar en els àmbits que determini l'Estudi de detall. Quan l'emplaçament s'ubiqui fora del polígon de moviment definit, dit Estudi haurà de comptar amb informe favorable de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient, en què es verifiqui que l'afecció als valors naturals de la zona és menor que en el polígon.

Unitat d'actuació UA EPJ-05

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 1.549 m2 i qualificats com VE 01-EPJ (516 m2), SGEL-P (867 m2) i viari (166 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli i viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 309,60 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 3. Nombre màxim de places turístiques: 15.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 01-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 + P2; 0.60 m2/m2, 20% d'ocupació; IIUR 1/200; IIUT 1/33, 33; polígon de moviment definit en plans mitjançant la grafia VI; resta de determinacions, les de la qualificació ET 01-EPJ.

8. Altres condicions: les edificacions s'hauran de disposar en els àmbits que determini l'Estudi de detall. Quan l'emplaçament s'ubiqui fora del polígon de moviment definit, dit Estudi haurà de comptar amb informe favorable de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient, en què es verifiqui que l'afecció als valors naturals de la zona és menor que en el polígon.

Unitat d'actuació UA EPJ-06

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 17.415 m2 i qualificats com VE 01-EPJ (5.805 m2), SGEL-P (9.277 m2) i viari (2.333 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli i viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 3.483 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 29. Nombre màxim de places turístiques: 174.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 01-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 + P2; 0.60 m2/m2, 20% d'ocupació; IIUR 1/200; IIUT 1/33, 33; Polígon de moviment definit en plans mitjançant la grafia VI; resta de determinacions, les de la qualificació ET 01-EPJ.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

8. Altres condicions:

a. Les edificacions hauran de disposar, en els àmbits que es determini, d'un Estudi de detall. Quan l'emplaçament s'ubiqui fora del polígon de moviment definit, dit Estudi haurà de comptar amb informe favorable de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient, en què es verifiqui que l'afecció als valors naturals de la zona és menor que en el polígon.

b. L'Estudi de detall podrà reajustar el traçat del vial que escomet la plaça d'Europa a fi de disminuir al màxim l'afecció de la massa arbòria.

Unitat d'actuació UA EPJ-07

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 2.454 m2 i qualificats com VE 06-EPJ (1.596 m2) i SGEL-P (858 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli.

3. Aprofitament lucratiu global: 490,80 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4. Nombre màxim de places turístiques: 25.

4. Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 06-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1; 0.31 m2/m2, 31% d'ocupació; IIUR 1/387, 09; IIUT 1/64, 51; resta de determinacions, les de la qualificació ET 01-EPJ.

Unitat d'actuació UA EPJ-08

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 871 m2 i conformats per dos parcel·les discontínues:

a. Parcel·la de 530 m2 qualificats com ET 01-EPJ (341 m2) i SGEL-P (189 m2).

b. Parcel·la de 341 m2 qualificats com AP.

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli, i AP.

3. Aprofitament lucratiu global: 409,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 3. Nombre màxim de places turístiques: 20.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-09

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 5.918 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 01-EPJ (2.507 m2), Viari vianants (359 m2), EL-PR (344 m2) i EL-P (2.707 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P i viari de vianants.

3. Aprofitament lucratiu global: 3.008,40 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 25. Nombre màxim de places turístiques: 150.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-10

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 16.746 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (5.582 m2), SGEL-P (1.226 m2), EL-PR (520 m2), SGEQ-MD (3.071 m2) i viari i AP (6.347 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, SGEQ-MD i viari i AP vinculats a l'actuació de la ronda des Pujols.

3. Aprofitament lucratiu global: 3.349,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 28. Nombre màxim de places turístiques: 167.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació. A la part superior de la zona qualificada com ET 02-EPJ, l'Estudi de detall, de manera detalladament justificada, podrà facultar la construcció d'una planta àtic reculada respecte del Sistema general del límit del nucli a les zones del seu àmbit en què, per l'existència a la part posterior de volumetries consolidades d'excessiva altura relativa, la seva disposició millori la composició paisatgística d'aquest límit en procurar una millor transició volumètrica, i en tot cas el front edificat al Sistema general presentar, en una profunditat suficient, una alçada de PB + P1.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-11

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 4.523 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (1.508 m2), SGEL-P (327 m2), SGEQ-MD (1.403 m2) i viari i AP (1.285 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, SGEQ-MD i viari i AP vinculats a l'actuació de la ronda des Pujols.

3. Aprofitament lucratiu global: 904,80 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 8. Nombre màxim de places turístiques: 45.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació. A la part superior de la zona qualificada com ET 02-EPJ, l'Estudi de detall, de manera detalladament justificada, podrà facultar la construcció d'una planta àtic reculada respecte del Sistema del límit del nucli a les zones del seu àmbit en què, per l'existència a la posterior de volumetries consolidades d'excessiva altura relativa, la seva disposició millori la composició paisatgística d'aquest vora en procurar una millor transició volumètrica, i en tot cas el front edificat al Sistema general presentar, en una profunditat suficient, una alçada de PB + P1.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-12

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 6.495 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (2.165 m2), SGEL-P (412

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

m2), SGEQ-MD (1.970 m2) i viari i AP (1.948 m2)

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, SGEQ-MD i viari i AP vinculats a l'actuació de la ronda des Pujols

3. Aprofitament lucratiu global: 1.299 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 11. Nombre màxim de places turístiques: 65

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació. A la part superior de la zona qualificada com ET 02-EPJ, l'Estudi de detall, de manera detalladament justificada, podrà facultar la construcció d'una planta àtic reculada respecte del Sistema general del límit del nucli a les zones del seu àmbit en què, per l'existència a la part posterior de volumetries consolidades d'excessiva altura relativa, la seva disposició millori la composició paisatgística d'aquest límit en procurar una millor transició volumètrica, i en tot cas el front edificat al Sistema general presentar, en una profunditat suficient, una alçada de PB + P1.

5. Sistema d'actuació: Compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Àmbit de reculada obligatòria per a protecció de vistes des del passatge de Can Pitet definit en plans mitjançant la grafia VE.

Unitat d'actuació UA EPJ-13

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 1.869 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 07-EPJ (872 m2), EL-P (344 m2), VE 08-EPJ (421 m2) i viari (232 m2)

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.094 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 13. Nombre màxim de places turístiques: 80. Desglossament:

a. Parcel VE 07-EPJ: Nombre màxim d'habitatges: 9. Nombre màxim de places turístiques: 55.

b. Parcel VE 08-EPJ: Nombre màxim d'habitatges: 4. Nombre màxim de places turístiques: 25.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria. A la part superior de la zona qualificada com VE 08-EPJ, l'Estudi de detall, de manera detalladament justificada, podrà facultar la construcció d'una planta àtic reculada respecte dels Sistemes generals del límit del nucli a les zones del seu àmbit en què, per l'existència a la part posterior de volumetries consolidades d'excessiva altura relativa, la seva disposició millori la composició paisatgística d'aquest límit en procurar una millor transició volumètrica, i en tot cas el front edificat al Sistema general presentar, en una profunditat suficient, una alçada de PB + P1.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 07-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 + P2; 1,25 m2/m2, 45% d'ocupació; IIUR 1/96; IIUT 1/16; Polígon de moviment definit en plans mitjançant la grafia VI; Resta de determinacions , les de la qualificació ET 01-EPJ.

- VE 08-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 o PB + P1 + àtic en els casos en què es permeti la construcció; 1.18 m2/m2; 60% d'ocupació; IIUR 1/101, 69; IIUT 1/16, 94 . Resta de determinacions les de la qualificació ET 02-EPJ.

Unitat d'actuació UA EPJ-14

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 14.855 m2 classificats com a sòl urbà, constituïts per tres parcel·les discontínues:

a. Parcel·la de 3.239 m2 qualificada com SGEL-P.

b. Parcel·la de 10.051 m2 qualificada com VE 08-EPJ (5.336 m2), EL-P (72 m2), SGEL-P (1.814 m2) i viari i AP (2.820 m2).

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Parcel·la de 1.565 m2 qualificada com ET 02-EPJ (400 m2), SGEL-P (722 m2) i viari (443 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P, SGEL-P i viari i AP vinculats a l'actuació de la ronda des Pujols, i de terrenys qualificats com EL-P ja contemplats en les Nromes subsidiàries vigents. Haurà, a més, de cedir la parcel·la qualificada com ET 02-EPJ.

3. Aprofitament lucratiu global: 6.282 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 52. Nombre màxim de places turístiques: 315. Aprofitament de cessió: Nombre màxim d'habitatges: 2. Nombre màxim de places turístiques: 12.

4. Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria. A la part superior de la zona qualificada com VE 08-EPJ, l'Estudi de detall, de manera detalladament justificada, podrà facultar la construcció d'una planta àtic reculada respecte del Sistema general del vora del nucli a les zones del seu àmbit en què, per l'existència a la posterior de volumetries consolidades d'excessiva altura relativa, la seva disposició millori la composició paisatgística d'aquest vora en procurar una millor transició volumètrica, i en tot cas el front edificat al Sistema general presentar, en una profunditat suficient, una alçada de PB + P1.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

-VE 08-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 o PB + P1 + àtic en els casos en què se'n permeti la construcció; 1.18 m2/m2; 60% d'ocupació; IIUR 1/101, 69; IIUT 1/16, 94 . Àmbit de reculada obligatòria per a protecció de vistes des del passatge de Can Pitet definit en plans mitjançant la grafia VI; resta de determinacions, les de la qualificació ET 02-EPJ.

8. Altres condicions: amb l'aprovació prèvia de l'Estudi de detall s'haurà d'acordar el final convencional de l'expedient d'expropiació dels terrenys corresponents a la parcel·la a què es refereix l'apartat 1.a. amb renúncia dels propietaris a qualsevol indemnització.

Unitat d'actuació UA EPJ-15

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 850 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (284 m2) i SGEL-P (566 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P vinculats a l'actuació de la ronda des Pujols.

3. Aprofitament lucratiu global: 170 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 1. Nombre màxim de places turístiques: 9.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-16

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 2.247 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (750 m2), SGEL-P (439 m2) i viari i AP (1.058 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP vinculats a l'actuació de la ronda des Pujols.

3. Aprofitament lucratiu global: 494 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4. Nombre màxim de places turístiques: 23.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-17

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 1.307 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 09-EPJ (483 m2), EL-P (280 m2), EL-PR (318 m2) i viari (226 m2).

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P i viari vinculats a l'actuació de la ronda des Pujols.

3. Aprofitament lucratiu global: 626 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 5. Nombre màxim de places turístiques: 31.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: Compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 09-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1; 1,30 m2/m2, 65% d'ocupació; polígon de moviment definit en plans; IIUR 1/92, 30; IIUT 1/15, 38; resta de determinacions, les de la qualificació ET 02-EPJ.

Unitat d'actuació UA EPJ-18

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 3.140 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 10-EPJ (1.893 m2) i EL-P (1.247 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com EL-P.

3. Aprofitament lucratiu global: 628 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 5. Nombre màxim de places turístiques: 31.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

- VE 10-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1; 0.33 m2/m2, 20% d'ocupació; IIUR 1/363, 63; IIUT 1/60 60; Ús d'establiment públic admès: Mida 2 Situació 3; Resta de determinacions, les de la qualificació ET 02-EPJ.

Unitat d'actuació UA EPJ-19

1. Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 10.423 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (4.127 m2), SGEQ-MD (5.287 m2), EL-P (810 m2) i viari (199 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD, EL-P i viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 2.476 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 21. Nombre màxim de places turístiques: 124.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-20

1. Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 948 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (316 m2), EL-P (301 m2) i viari (331 m2).

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P i viari.

3. Aprofitament lucratiu global: 189,60 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 2. Nombre màxim de places turístiques: 9.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-21

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 2.292 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (788 m2) i SGEQ-MD (1.504 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD.

3. Aprofitament lucratiu global: 472,80 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4. Nombre màxim de places turístiques: 24.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA EPJ-22

1. Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 887,40 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (329,13 m2) i SGEQ-MD (558,27 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD.

3. Aprofitament lucratiu global: 197,48 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 2. Nombre màxim de places turístiques: 10

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Unitat d'actuació UA EPJ-23

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 822,60 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (300,87 m2) i SGEQ-MD (521,73 m2).

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD.

3. Aprofitament lucratiu global: 180,52 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 2. Nombre màxim de places turístiques: 9.

4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Nucli de sa Roqueta

Unitat d'actuació UA SRQ-01

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 21.875 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 01-SRQ (16.432 m2), EL-PR (1.305 m2) i viari (4.137 m2).

2. Objecte: obtenció i execució del viari i EL-PR previst.

3. Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de les alineacions.

4. Sistema d'actuació: compensació.

5. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

6. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Annex III

Altres actuacions

1. Actuacions aïllades

1.1 Actuacions aïllades AA SFC-01

1. Àmbit: el definit en plans, amb una superfície total de 513.81 m2 segons el corresponent projecte.

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda de connexió de l'accés a l'Hospital de Formentera.

3. Sistema d'actuació: expropiació.

1.2 Actuacions aïllades AA SFC-02

1. Àmbit: el definit en plans, amb una superfície total de 6.088 m2.

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de SGEQ-MD i viari en el nucli de les escoles de Sant Francesc.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3. Sistema d'actuació: expropiació.

1.3 Actuacions aïllades AA SFC-03

1. Àmbit: el definit en plans, amb una superfície total de 1.126.54 m2 segons el corresponent projecte.

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda de connexió de l'accés a l'Hospital de Formentera i del vial de connexió amb el camí Vell de la Mola.

3. Sistema d'actuació: expropiació.

1.4 Actuacions aïllades AA SFR-01

1. Àmbit: el definit en plans, amb una superfície total de 2.685 m2.

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda i vial de connexió previstos en les Normes subsidiàries per a accés a la nova dotació escolar de Sant Ferran.

3. Sistema d'actuació: expropiació.

1.5 Actuacions aïllades AA SBT-01

1. Àmbit: el definit en plans, amb una superfície total de 1.743 m2.

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució del vial sud de ses Bardetes.

3. Sistema d'actuació: expropiació.

2. Plans especials d'infraestructura

A més dels previstos per als terrenys inclosos en unitat d'actuació, les Normes subsidiàries defineixen els següents àmbit objecte de Pla especial.

2.1 Pla especial PE SBT-01

1. Àmbit: el definit en plans, que abasta la totalitat del nucli de ses Bardetes amb una superfície total de 6.75 ha.

2. Objecte: la redefinició del sistema viari del nucli.

3. Règim transitori: fins a l'aprovació del Pla, regiran amb caràcter transitori les alineacions definides per les Normes subsidiàries.

4. Sistema d'actuació: expropiació.

5. Iniciativa: Consell de Formentera.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

2.2 Pla especial PE ECM-01

1. Àmbit: el definit en plans, que abasta la totalitat de l'assentament en medi rural des Ca Marí amb una superfície total de 12.95 ha.

2. Objecte: l'adequació del sistema viari i de les infraestructures d'acord amb els següents criteris bàsics:

2.1. Viari:

a. Únicament resultarà factible l'asfaltat del viari que ja ho estava a data d'aprovació de la Revisió de les Normes

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

subsidiàries.

b. S'han de mantenir en les seves condicions actuals la xarxa de senders d'accés a les diferents edificacions, i els accessos rodats a les noves edificacions, si escau, efectuar-se en idèntiques condicions.

c. Recolzat en la trama conformada pels vials asfaltats podrà preveure una xarxa de recorreguts de vianants i una xarxa per a trànsit no motoritzat.

2.2. Infraestructures:

2.2.1. Hauran de definir:

a. Xarxa d'abastament d'aigua amb connexió al sistema general de l'illa i a les instal·lacions de la IDAM de Formentera.

b. Xarxa d'evacuació de residuals amb connexió al sistema general de l'illa i a l'EDAR de Formentera, la instal·lació resultarà prioritària.

c. Xarxa d'abastament d'energia elèctrica amb connexió al sistema general de l'illa.

2.2.2 La totalitat de xarxes:

a. Partiran de les xarxes troncals que s'implantaran únicament soterrades al llarg dels vials pavimentats, i així mateix soterrar les xarxes troncals existents.

b. Des de les xarxes troncals, les escomeses als edificis es disposaran soterrades, havent de reposar a les seves condicions actuals dels terrenys afectats per la construcció de les canalitzacions.

3. Règim transitori: fins que no resultin executades les determinacions del Pla, no es podrà autoritzar en el seu àmbit cap nova edificació, però sí actuacions de reforma i ampliació d'edificacions existents sempre que aquestes no comportin increment del nombre d'habitants o places turístiques.

4. Sistema d'actuació: expropiació.

5. Iniciativa: Consell de Formentera.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.

3. Plans especials de protecció

3.1 Pla especial de ses Salines

1. Àmbit: el definit en plans per al lloc històric de ses Salines de Formentera.

2. Objecte: l'ordenació del bé d'acord amb les determinacions de la vigent Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears. Aquesta ordenació haurà de respectar les determinacions que, respecte dels elements d'aquest BIC en ell inclosos, es contenen en el Catàleg de protecció.

3. Règim transitori: el definit per l'article 37 de l'esmentada Llei 12/1998.

4. Altres plans especials

4.1 Pla especial de l'ordenació de les activitats turístiques existents en sòl rústic

1. Àmbit: els edificis i instal·lacions existents destinades als usos d'allotjament turístic o d'activitats complementàries ubicats i identificats en el Catàleg d'activitats existents en sòl rústic de l'Annex IV d'aquestes Normes urbanístiques, o que el Pla especial incorpori en correcció d'error detectat quant a la seva existència, assignació o activitat desenvolupada.

2. Objecte: regular la seva ordenació detallada, sense alteració de la classificació del sòl en què se situen i d'acord amb els següents

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

criteris:

a. L'ordenació que s'estableixi perseguirà el manteniment de les condicions específiques i diferenciadores de l'establiment d'allotjament o activitat complementària de què es tracti.

b. La parcel·la existent vinculada a l'ús turístic segons l'autorització turística, s'entendrà apta per a totes aquelles actuacions de millora i actualització de l'estructura, instal·lacions i serveis tendents a la modernització permanent de l'establiment.

c. La regulació mantendrà, amb caràcter general, la volumetria i característiques actuals de les edificacions vinculades a tal ús.

d. No obstant això, es podran contemplar ampliacions en els casos d'actuacions dirigides a l'increment de la categoria o de la qualitat de l'oferta d'allotjament, que en tot cas s'hauran de regular de forma, d'acord amb l'emplaçament en què se situïn i amb les característiques actuals l'establiment de què es tracti.

e. El que resulti, si escau, de la normativa d'activitats i sobre avaluació d'impacte ambiental que sigui aplicable.

3. De forma prèvia o simultània a l'autorització de qualsevol actuació:

a. S'haurà de regularitzar l'edificació mitjançant la tramitació de documentació en què es reflecteixi l'estat en la data de la seva incorporació a l'ordenació. La regularització estarà subjecta a les taxes, impostos i percentatge d'aprofitament atípic a què fa referència l'article 73.4 de les Normes urbanístiques i es podrà, si escau, tramitar de forma conjunta amb la documentació en què s'incorporin les mesures d'adaptació als criteris assenyalats en l'apartat 2 que s'estimin oportunes.

b. En els casos d'allotjaments turístics, s'ha de procedir a la regularització de places a què fa referència l'article 75.2.

c. S'haurà d'emetre informe de la CTA del Consell de Formentera sobre l'ajust de l'actuació pretesa als criteris assenyalats i, si escau, als que resultin d'aplicació a les edificacions en sòl rústic i a les activitats, i podrà proposar les mesures correctores que consideri oportunes.

d. S'haurà, si cal, d'obtenir autorització de les administracions competents en matèria de domini públic i les seves servituds de protecció.

4. Juntament amb la regularització a què l'apartat anterior es refereix, i sempre que en els expedients quedin clarament diferenciades, es podran tramitar actuacions de reforma i ampliació dels edificis i instal·lacions que s'han d'ajustar en tots els seus termes a la normativa actualment vigent.

5. Règim transitori: fins que el Pla especial no ho reguli, o en absència de regulació específica per aquest, serà la CTA del Consell de Formentera la que fixi les condicions de l'ordenació detallada d'acord amb els criteris assenyalats en l'apartat 2.

4.2 Pla especial de l'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic

1. Àmbit: la totalitat d'edificis i instal·lacions existents, destinats als usos de comerç, tallers i la resta de serveis ubicats i identificats en el Catàleg d'activitats existents en sòl rústic de l'annex V d'aquestes Normes urbanístiques, o que el Pla especial incorpori en correcció d'error detectat quant a la seva existència, assignació o activitat desenvolupada.

2. Objecte:

a. Regular la incorporació a l'ordenació, en el seu actual emplaçament i sense alteració de la classificació del sòl en què se situen, de les que es consideri que, per les seves característiques, resultin conformes amb els objectius del Pla, sempre que tenguin una antiguitat superior a 10 anys i hagin prescrit els terminis que fixa l'article 73 de la Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística.

b. Determinar la seva nova localització en un altre emplaçament per a les que no s'ajustin a l'anterior.

3. Les determinacions del Pla, a més de les que considerin oportunes als seus fins, haurà d'incloure com a mínim per a totes aquelles activitats a què es refereix l'apartat 2.a. anterior:

a. Les mesures de restauració paisatgística necessàries per a l'aplicació, en la mesura del possible, dels criteris d'integració paisatgística que les Normes subsidiàries estableixen.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Les mesures correctores que siguin necessàries en aplicació de la normativa reguladora de les activitats.

c. El que resulti, si escau, de la normativa d'avaluació d'impacte ambiental aplicable

d. Amb l'autorització prèvia de qualsevol actuació caldrà l'emissió d'informe de l'òrgan competent del Consell de Formentera en relació amb el seu impacte territorial i, si escau autorització de l'administració competent en matèria de costes.

4. Règim transitori: fins que no resulti definitivament aprovat el Pla especial, en les activitats incloses en el Catàleg:

a. No es pot autoritzar cap ampliació ni canvi d'ús.

b. Qualsevol autorització necessitarà la declaració prèvia d'interès general d'acord amb els criteris abans assenyalats.

4.3 Pla especial regulador de la implantació d'instal·lacions energètiques

1. Àmbit: la totalitat de l'illa.

2. Objecte:

a. Regular la implantació de les instal·lacions d'energies renovables de forma compatible amb el manteniment i potenciació de les condicions estètiques que conformen la imatge arquitectònica dels nuclis urbans i de les edificacions i instal·lacions ubicades en el sòl rústic de l'illa.

b. A la vista del resultat de l'estudi que està efectuant la Direcció General d'Energia sobre la precarietat de la situació del subministrament d'energia elèctrica de l'illa, definir les mesures urbanístiques que resultin, si escau, necessàries per a facultar la renovació de la central i l'ampliació de la capacitat d'emmagatzematge de combustible de la mateixa

c. Analitzar l'afecció per la normativa SEVESO de l'emmagatzematge de GLP envasat annex a l'EDAR de Formentera definint, si escau, les corresponents mesures de protecció.

3. Iniciativa: Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions implicades.

4.4 Pla especial de millora del sanejament i drenatge

1. Àmbit: la totalitat de l'illa

2. Objecte:

2.1. Definir un programa d'actuacions encaminat a:

a. Fer efectiva la connexió a la xarxa de clavegueram de la totalitat de les aigües residuals generades en el sòl urbà.

b. La separació de les aigües pluvials de les residuals urbanes, o actuacions substitutòries que permetin reduir els impactes sobre el medi derivats de l'existència de xarxes unitàries.

2.2. Analitzar de les necessitats d'ampliació de l'EDAR de Formentera amb qualificació, si s'escau, dels terrenys que resultin necessaris com a sistema general d'equipament de sanejament i depuració, contemplant les figures de protecció ambiental i territorial encaminades a garantir la viabilitat de les actuacions futures.

3. Iniciativa: Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions implicades.

4.5 Pla especial de gestió de l'aigua

1. Àmbit: la totalitat de l'illa

2. Objecte:

2.1. Normalitzar i revisar l'actual situació de totes les concessions destinades a l'extracció d'aigua salada per a dessalinització i subministrament posterior a la xarxa d'abastament amb incorporació a la cartografia dels perímetres de protecció dels pous.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2.2. Analitzar els següents aspectes:

a. Extracció i facturació existent, anàlisi de la seva evolució temporal i previsions de creixement.

b. Universalització de la instal·lació de comptadors individuals.

c. Universalització de lampisteria i sanitaris de baix consum.

d. Mesures de detecció i reducció de fuites.

e. Substitució de xarxes i adequada sectorialització.

f. Reutilització d'aigües residuals tractades per a reg de zones verdes.

g. Establiment de tarifes progressives que gravin els consums santuaris i abusius.

h. Campanyes de conscienciació ciutadana.

i. Quantificació detallada, amb indicació de terminis d'execució i sistemes de finançament.

3. Iniciativa: Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions implicades.

4. Termini de formulació: dos anys a partir de l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries.

5. Estudis de detall

A més dels previstos per a l'ordenació detallada dels terrenys inclosos en unitat d'actuació, les Normes subsidiàries defineixen els següents àmbits a ordenar mitjançant Estudi de detall.

5.1 Estudi de detall ED LSV-01

1. Àmbit: el definit en plans d'ordenació coincident amb l'illa que conforma el front portuari del nucli urbà de la Savina.

2. Objecte: definir la volumetria de l'illa de cases, dotar-la de coherència formal i unificar-la d'acord amb les seves especials característiques. Les altures definides podran ser de PB + P1 + àtic: 9 m; altura total 10 m; havent de mantenir els porxos de PB.

3. Edificabilitat: 0.80 m2/m2

5.2 Estudi de detall ED EPJ-01

1. Àmbit: el definit en plans d'ordenació coincident amb la parcel·la en què s'ubica la discoteca Magoo.

2. Objecte: definir la volumetria de la parcel·la i dotar-la de coherència formal d'acord amb l'emplaçament en què se situa, segons les determinacions de la qualificació EP i les facultats que l'article 79 estableix.

6. Estudis per a la reordenació del trànsit

6.1 ETF-01

1. Àmbit: el definit en plans en el nucli de la Savina.

2. Objecte: adequar la secció i característiques de la calçada i l'illot per tal de millorar les condicions del trànsit en la intersecció entre l'avinguda de la Mediterrània, carrer de s'Almadrava i carrer de la Mare de Déu del Carme.

3. Iniciativa: Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions implicades

6.2 ETF-01

1. Àmbit: el definit en plans en el nucli de la Savina.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2. Objecte: adequar la secció i característiques de les calçades en l'entorn de la plaça de les Illes Pitiüses per tal de millorar les condicions del trànsit en la intersecció entre l'avinguda de la Mediterrània i la carretera as Pujols.

3. Iniciativa: Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions implicades.

6.3 ETF-03

1. Àmbit: el definit en plans en el nucli de Sant Francesc.

2. Objecte: adequar les adreces i les seccions i característiques de les calçades del viari inclòs per tal de millorar les condicions del trànsit a la connexió del nucli amb les PM-820 i PM-820-1.

3. Iniciativa: Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions implicades.

Annex IV

Catàleg d'activitats existents en sòl rústic

Les activitats incloses en el Catàleg, la ubicació de les quals es recull en la documentació gràfica de les Normes subsidiàries, són:

1. Immobles turístics

Núm.	Tipus d'allotjament	Nom	Zona	Plànol
1	APARTAMENTS	PUNTA RASA	CALA SAONA	1
2	HOTEL	CALA SAONA	CALA SAONA	1
4	APARTAMENTS	SALINAS	LA SAVINA	4
5	APARTAMENTS	SA REVISTA	LA SAVINA	4
6	APARTAMENTS	CAN TONI XUMEU	LA SAVINA	4
7	APARTAMENTS	S'ESGLÉSIA	LA SAVINA	4
8	APARTAMENTS	DOS ESTANQUES	LA SAVINA	4
9	HOSTAL	LAGO DORADO	LA SAVINA	4
11	APARTAMENTS	ESPALMADOR	SA ROQUETA	4
12	HOTEL	ROCA BELLA	ES PUJOLS	4
13	APARTAMENTS	SALA	ES PUJOLS	4
14	APARTAMENTS	CA SA VILDA	ES PUJOLS	4
15	APARTAMENTS	MARCELINO	ES PUJOLS	5
16	APARTAMENTS	FORMENTERA	ES PUJOLS	7
46	APARTAMENTS	VERDE MAR	ES PUJOLS	7
17	APARTAMENTS	LA MASIA	SANT FRANCESC	5
18	APARTAMENTS	MAYANS	SANT FERRAN	7
19	APARTAMENTS	NUEVO ES PINS	ES CA MARÍ	8
20	APARTAMENTS	LA PALMERA I Y II	ES CA MARÍ	8
21	HOSTAL	GECKO	ES CA MARÍ	8
23	APARTAMENTS	PUEBLO BALEAR	MIGJORN	8
24	HOSTAL	SANTI	MIGJORN	9
35	APARTAMENTS	SES CLOTADES	MIGJORN	9
25	APARTAMENTS	LAS DUNAS	ES ARENALS	9
26	APARTAMENTS	DUNAS PLAYA	ES ARENALS	9
27	HOSTAL	MAYSI	ES ARENALS	9
28	APARTAMENTS	ELS ARENALS	ES ARENALS	9
47	APARTAMENTS	PINOS PLAYA	ES ARENALS	9
29	APARTAMENTS	LA GAVIOTA	ES CALÓ	9
30	APARTAMENTS	PINOMAR	ES CALÓ	9
31	HOSTAL	ENTREPINOS	ES CALÓ	9
32	APARTAMENTS	EL PINO	ES CALÓ	9

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

33	APARTAMENTS	SES BOTGES	ES CALÓ	9
34	APARTAMENTS	ESCANDELL	ES CALÓ	9
48	APARTAMENTS	CAMPANITX	ES CALÓ	9
22	APARTAMENTS	CA'S XURRAC	ES CALÓ	9
36	APARTAMENTS	SA SARGANTANA	ES PI DES CATALÀ	6
37	APARTAMENTS	CASA AMARILLA	ES PI DES CATALÀ	6
38	APARTAMENTS	LOS CACTUS	ES PI DES CATALÀ	6
39	APARTAMENTS	CAN MIQUEL MARTÍ	ES PI DES CATALÀ	6
40	APARTAMENTS	ES PINAR	ES PI DES CATALÀ	6
41	APARTAMENTS	MARIANO JUAN CASTELLÓ	ES PI DES CATALÀ	6
42	HOSTAL	CASBAH	ES MAL PAS	6
43	APARTAMENTS	SES EUFABIETES	ES MAL PAS	6
44	APARTAMENTS	PARAISO DE LOS PINOS	ES MAL PAS	6
45	APARTAMENTS	CAN MIQUEL BLAI	ES MAL PAS	6

2. Activitats complementàries

Núm.	**Tipus d'allotjament**	**Nom**	**Zona**	**Plànol**
1	RESTAURANT	XACALA	CALA SAONA	1
14	RESTAURANT	SOL	CALA SAONA	1
2	RESTAURANT	SUEÑO	CAP DE BARBARIA	1
3	RESTAURANT	SUD	CAP DE BARBARIA	2
4	RESTAURANT	ES CAP	CAP DE BARBARIA	6
5	RESTAURANT	ES MINISTRE	PLATJA DE SES ILLETES	3
6	RESTAURANT	JUAN Y ANDREA	PLATJA DE SES ILLETES	3
7	PIRATA	PLATJA DE SES ILLETES	3	
8	RESTAURANT	MOLI DE SAL	PLATJA DE SES ILLETES	3
9	RESTAURANT	TANGA	PLATJA DE SES ILLETES	3
10	RESTAURANT	TIBURON	PLATJA DE SES ILLETES	4
11	RESTAURANT	BESO BEACH	PLATJA DE SES ILLETES	4
12	RESTAURANT	LEVANTE	PLATJA DE SES ILLETES	4
13	RESTAURANT	SA SEQUI	LA SAVINA	4
15	RESTAURANT	CAN GAVINU	SANT FRANCESC	5
16	RESTAURANT	CAMINITO	ES PUJOLS	4
17	RESTAURANT	CHEZ GERDY	ES PUJOLS	7
20	RESTAURANT	SES FEIXES	ES PUJOLS	7
50	CAFETERIA	TAHITI BEACH	ES PUJOLS	4
57	CAFETERIA	ZULMAN INTERNACIONAL	ES PUJOLS	4
21	RESTAURANT	AL BRACERE	SANT FERRAN	7
22	BAR	SA COVA	SANT FERRAN	7
23	BAR	SES ROQUES	SANT FERRAN	7
24	RESTAURANT	SA TORTUGA	SANT FERRAN	7
25	RESTAURANT	CAN DANI	ES CARNATGE	8
27	RESTAURANT	S' EUFABI	ES CALÓ	9
28	RESTAURANT	ACAPULCO	ES CALÓ	9
53	RESTAURANT	CATERINA	ES CALÓ	9
54	BAR/COMERÇ	CAN PEP COSTA	ES CALÓ	9
29	RESTAURANT	MIRADOR	LA MOLA	9
30	BAR	CODICE LUNA	LA MOLA	10
31	RESTAURANT	ES COPINYAR	PLATJA DES COPINAR	9
33	RESTAURANT	ES ARENALS	PLATJA DES COPINAR	9
34	RESTAURANT	FLIPPER & CHILLER	PLATJA DES COPINAR	9
55	CAFETERIA	CASABLANCA	PLATJA DES COPINAR	9
36	RESTAURANT	LA FRAGATA	PLATJA DE MIGJORN	9

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

37	RESTAURANT	KM 10.7	PLATJA DE MIGJORN	9
39	RESTAURANT	VOGA MARI	PLATJA DE MIGJORN	8
40	RESTAURANT	ES CODOL FORADAT	PLATJA DE MIGJORN	8
41	RESTAURANT	LAS BANDERAS	PLATJA DE MIGJORN	8
42	RESTAURANT	BLUE BAR	PLATJA DE MIGJORN	8
45	RESTAURANT	REAL PLAYA	PLATJA DE MIGJORN	8
47	RESTAURANT	SA PLATGETA	PLATJA DE MIGJORN	6
48	RESTAURANT	SOL Y LUNA	PLATJA DE MIGJORN	6
49	RESTAURANT	PELAYO	PLATJA DE MIGJORN	6

3. Activitats de serveis

Núm.	Tipus d'allotjament	Nom	Zona	Plànol
1	LLOGUER BICICLETES	TORRES	CALA SAONA	1
2	BOTIGA COMESTIBLES	VERDERA	CAP DE BARBARIA	1
3	FUSTERIA	CAN RAMON D'EN XUMEU	CAP DE BARBARIA	2
4	SUPERMERCAT	ES CAP	CAP DE BARBARIA	6
34	COMERÇ	LA PALMERA	CAP DE BARBARIA	6
5	TALLER	FORMENTERA MOTOR	LA SAVINA	4
6	OFICINES	MEDITERRANEA PITIUSA	LA SAVINA	4
7	INSTAL·LACIONS	FRIESA	LA SAVINA	4
8	TALLER VEHICLES	LA SAVINA	4	
9	MAGATZEM DE CONSTRUCCIÓ	SUMINISTROS IBIZA	LA SAVINA	4
10	LLOGUER VEHICLES	BETACAR	LA SAVINA	4
11	CONSTRUCCINS	AGUSTÍ MOYA	LA SAVINA	4
13	INSTAL·LACIONS SANITÀRIES	INSAFOR	SANT FRANCESC	5
14	MAGATZEM PRODUCTES CÀRNICS	ANIOFE	SANT FRANCESC	5
15	BOTIGA VINS	ENOTECUM	SANT FRANCESC	5
16	TALLER ELECTRODOMÈSTICS	SIMONET	SANT FRANCESC	5
17	MAGATZEM BUGADERIA	ES PUJOLS	4	
18	SUPERMERCAT	ARRIBAS	ES PUJOLS	7
19	BOTIGA SOUVENIRS	HNOS CASTELLÓ	SANT FERRAN	5
20	FUSTERIA	FORMENTERA	SANT FERRAN	7
21	SUPERMERCAT	OFIUSA	SANT FERRAN	7
22	FUSTERIA	SAN FERNANDO	SANT FERRAN	7
23	BOTIGA COMESTIBLES	TUR	SANT FERRAN	7
32	BOTIGA CERÀMICA	HNOS CASTELLÓ	SANT FERRAN	7
33	BOTIGA CERÀMICA	GALERIA D'ART	SANT FERRAN	7
24	TALLER VEHICLES	CAN BATLET	ES CA MARÍ	8
26	LLOGUER VEHICLES	ISLA BLANCA/ES PUJOLS	PLATJA DES COPINAR	9
25	PASTISSERIA/SUPERMERCAT	MAMA PAN	ES CALÓ	9
27	PASTISSERIA	SUCRE	ES CALÓ	9
31	LLOGUER COTXES	FORMOTOR	ES CALÓ	9
35	BOTIGA SOUVENIRS	CODICE LUNA	LA MOLA	10
30	SOUVENIRS	ES ARENALS	PLATJA DE MIGJORN	9

Annex V

Instruccions tècniques

Instrucció 1

Sobre el territori

1. S'entén per terreny natural la configuració del terreny abans de qualsevol actuació edificatòria sobre ell, i:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. S'entén que és pla quan la línia recta imaginària que uneix els dos punts amb major diferència de cota de la projecció sobre el mateix del perímetre de l'edifici, incloses les terrasses, tengui un pendent inferior al 10 % respecte a un pla horitzontal.

b. S'entén que és inclinat en la resta de casos.

2. S'entén per terreny final la configuració del que constitueix l'entorn no construït de les edificacions una vegada executada una actuació edificatòria sobre ell.

3. S'entén per espai edificable la porció d'una parcel·la en la qual poden situar-se les edificacions tal com queda definit per les alineacions i reculades aplicables.

4. S'entén per via pública o privada tot espai públic o privat inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.

5. S'entén per illa de cases tota porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials. S'entendrà incompleta quan part dels seus límits els constitueixin terrenys classificats com a sòl rústic.

Instrucció 2

Conceptes sobre l'ordenació

1. S'entén per alineació el pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.

2. S'entén per alineació de façana l'alineació a partir de la qual i en edificació contínua s'hauran aixecar les construccions.

3. S'entén per mitgera el pla vertical que separa dues parcel·les.

4. S'entén per reculada la separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació, mesurada perpendicularment a l'alineació o paret mitgera des del punt més sortint del cos d'edificació.

5. S'entén per rasant la línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'una vorera o calçada.

6. S'entén per façana mínima la longitud mínima que ha de tenir el front de separació de la parcel·la amb espai públic o vial, mesurada en l'alineació. Quan una parcel·la doni a dos carrers, ambdós han de complir el requisit de façana mínima. En els atzucacs o cul-de-sac s'admetrà una reducció màxima del 30 % de l'amplada mínima de la parcel·la.

7. S'entén per fons mínim de parcel·la la menor distància horitzontal entre l'alineació i el límit interior d'aquesta.

Instrucció 3

Conceptes sobre les edificacions

1. S'entén per planta tota porció d'espai que per la seva altura de sostre és susceptible, d'acord a ordenança, de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

2. S'entén per planta tancada tota part coberta i tancada de l'edificació inclusivament els elements constructius de tancament.

3. S'entén per porxo la part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos. Es considera que el perímetre d'un porxo és obert quan l'altura sobre el paviment del tancament d'aquesta part és inferior a 1.80 m.

4. S'entén per terrassa tota part de l'edificació descoberta o coberta per pèrgoles o bé per simples volades de menys de 50 cm de vol.

5. S'entén per pèrgola l'entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general, on la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, mesurades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, ha de ser superior a 5 i constituir els elements resistents horitzontals barres lleugeres.

6. S'entén per façana la cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de paret mitgera.

7. S'entén per cos sortint la part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

8. S'entén per element sortint la part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

9. S'entén per galeria envidrada el cos sortint tancat en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana, exclusivament per vidres allotjats a la fusteria.

10. S'entén per balconada tot cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.

11. S'entén per coberta l'element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

12. S'entenen per ràfec o cornisa els elements sortints de la coberta.

13. S'entén per tanca tot element continu de tancament que limita propietats.

14. S'entén per edificació el conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

15. S'entén per pati tot espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.

16. S'entén per soterrani la planta amb els paraments verticals de tancament que quedin totalment per sota del terreny final.

17. S'entén per semisoterrani la planta en què la part superior del forjat de sostre queda menys de 0.50 m per sobre del terreny final, si el terreny natural és pla, i menys d'1 m per sobre del terreny final, si el terreny natural és inclinat.

18. S'entén per planta baixa la immediata superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani o semisoterrani:

a. En edificació contínua, la cota superior del forjat de planta baixa podrà disposar com a màxim de 0.50 m per sobre o de 0,50 m per davall del pla de referència.

b. En edificació aïllada, la cota superior del forjat de planta baixa no podrà sobresortir, en tot el seu perímetre i respecte del terreny natural, més de 0.50 m si aquell és pla i més d'1 m si és inclinat.

19. S'entén per planta pis la situada per sobre de la planta baixa.

20. S'entén per àtic la planta superior reculada respecte d'alguna alineació de façana.

Instrucció 4

Conceptes sobre els còmputs

1. S'entén per superfície construïda la superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos, computada d'acord als següents criteris:

a. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).

b. La superfície de les terrasses, balcons i patis descoberts no computarà.

c. No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles, activitats accessòries o serveis d'infraestructura de l'edifici quan tampoc ho facin com a planta. Als efectes de l'anterior:

1. En els edificis d'allotjament turístic tenen la consideració d'activitats accessòries les relacionades amb usos complementaris de l'activitat, com ara gimnasos, saunes, turisme termal, etc.

2. En les edificacions en sòl rústic destinades a ús d'habitatge unifamiliar aïllat, tendran la consideració d'activitats accessòries dels safareigs, gimnasos, turisme termal, sales de jocs o usos polivalents i lavabos.

3. En ambdós casos les dependències podran ventilar mitjançant pati anglès descobert, que hauran de complir les reculades obligatòries i ocupar un màxim addicional del 10 % de la superfície ocupada per l'edificació.

d. La superfície dels porxos computarà al 50 % quan la seva obertura sigui igual o superior a 1/3 del seu perímetre i al 100 % en la

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

resta de casos.

e. No computaran les piscines, ni els dipòsits de líquids o gasos soterrats, ni les instal·lacions de tractament d'aigües residuals soterrades.

2. S'entén per superfície edificable, la construïda que l'ordenació permet materialitzar sobre un terreny.

3. S'entén per superfície útil el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal ocupada pels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

4. S'entén per superfície d'un solar o parcel·la la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, tal com resulta de les alineacions definides, mesurada sobre un pla horitzontal.

5. S'entén per edificabilitat neta el quocient entre la superfície edificable i la superfície del solar, expressada en metres quadrats per metre quadrat.

6. S'entén per edificabilitat global el quocient entre superfície edificable i la superfície bruta d'un terreny o finca pendent d'ordenació i urbanització, expressada en metres quadrats per metre quadrat.

7. S'entén per superfície ocupada la de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, inclosos els soterranis, semisoterranis, incloent porxos, pèrgoles i cossos o elements volats, excepte volades, ràfecs o cornises de fins a 50 cm.

En sòl rústic, computarà com a superfície ocupada la de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, així com la de les piscines, dipòsits enterrats i zones pavimentades que no es destinin exclusivament a la recollida de pluvials, podent destinar-ne a aquest últim ús un 1 % addicional de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 100 m2.

8. S'entén per volum total d'una edificació el comprès entre la cara superior del forjat de planta baixa, la cara exterior dels paraments verticals de tancament de façana i la cara exterior del parament de coberta, computaran els porxos amb idèntic criteri que l'assenyalat en el punt 1.d.

9. S'entén per altura màxima:

a. En edificació contínua la distància vertical des del pla de referència fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada en els casos de coberta plana i fins a la intersecció de la cara inferior del forjat de coberta amb el pla exterior de façana en els casos de coberta inclinada.

b. En edificació aïllada la distància vertical des del nivell superior del forjat de sòl de la part de la planta baixa situada a cota més baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada en els casos de coberta plana i fins a la intersecció la cara inferior del forjat de coberta amb el pla exterior de façana en els casos de coberta inclinada.

En els casos en què l'edificació es desenvolupi escalonadament per adaptar al pendent del terreny natural, podrà fraccionar-se la planta baixa en el nombre convenient de parts i en cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior.

En aquests casos, la diferència de cotes entre el nivell superior del forjat de sòl de la part de la planta baixa situada a cota més baixa i la cara inferior del forjat d'última planta situat a cota més elevada, no podrà superar en més d'un 50 % el paràmetre d'altura màxima en metres definit per a la zona.

10. S'entén per altura total:

a. En edificació contínua la distància vertical des del pla de referència fins a la màxima altura de coronació de cobertes.

b. En edificació aïllada la distància vertical des del nivell superior del forjat de sòl de la part de la planta baixa situada a cota més baixa fins a la màxima altura de coronació de cobertes.

Quan no es fixi expressament, l'alçada total serà de 2.20 m superior a l'altura màxima en metres, i és aplicable, en els casos d'edificació esglaonada, la mateixa regla definida en l'apartat 9 anterior.

11. En edificació contínua, s'entén per pla de referència el pla horitzontal que conté la rasant de la vorera en el punt mitjà de la façana.

12. S'entén per reculada la separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació, mesurada perpendicularment a

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

l'alineació o paret mitgera des del punt més sortint del cos d'edificació.

Instrucció 5

Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic

1. La documentació mínima que han de contenir els expedients que se sotmetin al procediment d'autorització per a activitats vinculades als usos condicionats que es defineixen en l'article 19 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears és:

1.1. Projecte bàsic —en el cas d'habitatge unifamiliar aïllat— i Estudi previ o Avantprojecte —en el cas d'activitats d'interès general— visats pel col·legi professional corresponent, en què, a més de la documentació pròpia d'aquests tipus de projectes, contengui:

a. Plànol de situació a escala 1:10.000 en què es grafiïn correctament la parcel·la i l'emplaçament de l'actuació a autoritzar, en format paper i digital.

b. Memòria justificativa de l'adequació a l'ordenació urbanística i de la posició i implantació de la nova edificació, tractament d'acabats i entorn immediat de l'edificació.

c. Plànol topogràfic, a escala 1:200 i amb corbes de nivell cada metre, del terreny que sofreixi modificacions en el seu estat inicial, on es reflectiran els elements característics del terreny i de la vegetació existent.

d. Plànol final resultant de la mateixa zona, a igual escala, en què es reflecteixi la implantació i característiques de l'edificació o construcció, tractaments d'exteriors, nivells finals i vegetació o enjardinament a realitzar. S'ha d'acompanyar de les seccions necessàries per explicar la intervenció a realitzar, en les quals es grafiarà el perfil del terreny natural inicial.

e. Simulació del resultat final de l'actuació mitjançant perspectiva del conjunt, muntatge fotogràfic, representació virtual o altres sistemes adequats a aquesta finalitat.

f. Projecte d'integració paisatgística del conjunt de la parcel·la en què es defineixin les actuacions projectades en aquesta amb vista al manteniment o restitució de les seves característiques agrícoles o forestals, amb indicació detallada dels cultius planificats i de les espècies a replantar, expressant superfícies i/o unitats, etc., tot això d'acord amb els criteris definits en els articles 60, 61, 63 i 71 de les Normes urbanístiques. S'inclourà, així mateix, el programa de manteniment del projectat, que servirà de base per a la imposició de les condicions de llicència a què es refereix l'article 19.

1.2. En el cas d'activitats d'interès general, una Memòria que justifiqui aquesta declaració.

1.3. Quan suposin l'obertura o prolongació de camins o vies rurals, els aspectes assenyalats en l'apartat 2 d'aquesta instrucció.

1.4. Avaluació d'impacte ambiental, en els casos en què sigui procedent.

1.5. Certificació del registre de la propietat referida als terrenys que es pretén edificar, amb una antiguitat màxima de tres mesos i relativa al complet historial registral.

1.6. Mapa dels usos del sòl de la parcel·la on se situarà l'edificació o instal·lació.

1.7. Fotografia aèria a escala 1:20.000, o més detallada, en la qual aparegui grafiat tot l'àmbit d'actuació que es vincularà a l'edificació, així com les edificacions previstes en el projecte. Pot tractar-se de fotocòpia color. S'indicarà la procedència de la fotografia aèria (any del vol, passada, número, empresa que l'ha realitzat).

1.8. Coordenades geogràfiques UTM del punt central de les edificacions i/o instal·lacions projectades.

2. La documentació mínima que han de contenir els projectes relatius a l'obertura o la modificació de camins i vies rurals ha de ser:

2.1. Una memòria justificativa de la necessitat i conveniència, assenyalant:

a. Ubicació i característiques dels terrenys per on ha de transcórrer o de les seves característiques actuals, si escau.

b. Finalitat i activitat amb què es relacioni.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Ajust a les determinacions que s'estableixen en les Normes subsidiàries.

d. Valoració de les alteracions de l'entorn natural de la zona afectada assenyalant les alternatives estudiades de cara a la seva minimització i les actuacions previstes per minimitzar l'afectació de terrenys durant les obres, restaurar les zones afectades per les obres i reposar la vegetació dels marges del camí , posant especial cura a evitar l'erosió.

e. En cas de transcórrer totalment o parcialment per un àmbit inclòs en 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, una justificació del compliment dels requisits exigits pels articles 16 i 19 d'aquesta.

2.2. Mapa de situació a escala 1:5.000 i mapes de detall del seu traçat en planta i dels perfils longitudinals i transversals de tot el seu recorregut, tant en la seva situació actual com de la projectada.

Instrucció 6

Documentació específica per a l'autorització de nous habitatges en sòl rústic

1. Juntament amb la sol·licitud de llicència per a la construcció de nous habitatges s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial registral complet de la finca, o de la de procedència, que indiqui si ha estat objecte d'alguna divisió, segregació o fragmentació i, si escau, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

2. En relació a les segregacions, divisions o fragmentacions de finques realitzades en document públic a partir del dia 17 de juliol de 1997, aquest inclòs, també s'haurà d'aportar, juntament amb el projecte tècnic visat que acompanya la sol·licitud de llicència, plànols de situació visats de la finca de procedència a escales 1:10.000 i 1:5.000, en els quals es delimitin la finca originària i totes les finques resultants d'aquestes operacions, inclosa la matriu, i, així mateix, es grafiïn totes les edificacions existents en aquestes finques i se n'indiqui l'ús actual.

3. Quan se sol·liciti una llicència municipal per a la construcció de nous habitatges sobre finques derivades per segregació, divisió o fragmentació, d'una altra finca sobre la qual ja es trobin edificats un o més habitatges, caldrà:

a. Aportar amb la sol·licitud de llicència, una certificació registral de la finca que acrediti el compliment dels requisits que preveu l'article 38.7.

b. Incorporar al projecte tècnic elaborat per a la construcció del nou habitatge, una fitxa urbanística que contempli la superfície i paràmetres aplicables als habitatges i altres edificacions preexistents.

Memòria de participació

Tràmit d'informació pública

Informes d'altres administracionestrámite d'informació pública

Introducció

Fitxes de les al·legacions presentades

Introducció

1 En compliment del que disposen els articles 128 del Reglament de planejament urbanístic i 10.1.cy 10.2 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, mitjançant acord del Ple del Consell Insular de Formentera de data 30.11.2012 publicat al BOIB no 195 de data 2012.12.29, es va aprovar inicialment i sotmetre a informació pública per termini d'un mes la Modificació número 1 de les NNSS de Formentera.

2 Com a conseqüència del tràmit d'informació pública es van presentar les següents al · legacions:

Al · legació no 01 No Reg 0228 de 2013.09.01. Xavier Olivella Rius

Al · legació no 02 No Reg 0229 de 2013.09.01. Xavier Olivella Rius

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Al · legació no 03 No Reg 0429 de 14.01.2013. Javier Huarte Terés

Al · legació no 04 No Reg 0487 de 2013.01.15. Antonio Castillo Llamas

Al · legació no 05 No Reg 0688 de 2013.01.17. José Costa Escanellas

Al · legació no 06 No Reg 0822 de 2013.01.21. Alícia Marí Escandell

Al · legació no 07 No Reg 1046 de 2013.01.25. Catalina Torres Ferrer i Antonio Torres Ferrer

Al · legació no 08 No Reg 1033 de 2013.01.25. Catalina Valcárcel Bernal

Al · legació no 09 No Reg 1083 de 2013.01.25. Xavier Olivella Rius

Al · legació no 10 No Reg 1116 de 2013.01.26. Alberto Verdera Ferrer

Al · legació n º 11 No Reg 1187 de 2013.01.29. Bartolomé Serra Mayans en rep de Serra Mayans SL

Al · legació no 12 No Reg 1178 de 2013.01.29. Javier Verdera Ferrer

Al · legació no 13 No Reg 1212 de 2013.01.29. José Yern Torres en rep de Promotora Immobiliària Formentera SA i altres dos

Al · legació no 14 No Reg 1240 de 2013.01.30. Francisca Mayans Palerm

Al · legació no 15 No Reg 1475 de 2013.04.02. Joan Torres Marí en rep de GEAMSA

Al · legació no 16 No Reg 1459 de 2013.04.02. Apartaments Migjorn Playa SA

Al · legació no 17 No Reg 1492 de 2013.04.02. Joan Torres Marí en rep de GEAMSA

Al · legació no 18 No Reg 1440 de 2013.04.02. Marc Bricola i Xavier Olivella Rius

Al · legació no 19 No Reg 1445 de 2013.04.02. Isidoro Torres Cardona

Al · legació no 20 No Reg 1536 de 2013.05.02. Sergio Vargas Mondino

Al · legació no 21 No Reg 1706 de 2013.07.02. Milagros Castro Maestre

Al · legació no 22 No Reg 1936 de 2013.12.02. Vicente Costa Escanellas en rep de la Comunitat de propietaris de l'edifici Pepe

Al · legació no 23 No Reg 1934 de 2013.12.02. Vicente Costa Escanellas en rep de la Comunitat de propietaris de l'edifici Soledat

Fitxes de les al·legacions presentades

3 A continuació es relacionen les fitxes corresponents a les al · legacions presentades en què es resumeix i informa de forma detallada el que assenyala cadascuna d'elles i s'efectua la corresponent proposta de resolució

Al · legació no 01 No Reg 0228 de 2013.09.01. (...)

Al · legació no 05 No Reg 0688 de 2013.01.17. (...)

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys VE Terrenys EU-EPL

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys VE Terrenys EU-EPL

1 Resum:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1.1 L'al · legació fa referència a l'ordenació definida per les NNSS respecte dels terrenys inclosos en la UA EPL-02 assenyalant que:

a. De respectar les reculades de 5 m, en els terrenys qualificats com VE resulta impossible concretar l'edificabilitat per a ells assenyalada i donada la diferència de cotes dels terrenys, el cos edificatori resultant, amb planta baixa a cota del camí des Monestir se situaria pràcticament a nivell de semisoterrani respecte al EL-P i la carretera. De no respectar-la reculada al EL-P l'edificació se situarà massa a prop del pou catalogat.b. Per concretar l'edificabilitat total assignada als terrenys EU cal demolir l'edificació en ells existent.

c. Atès que el EL-P se situa 0.80 m per sota del nivell de la carretera i 1.50 m per sobre del nivell del camí, cal plantejar una solució que doni continuïtat i cohesió als recorreguts de vianants.

1.2 Per això es proposa solució volumètrica que, sense alterar l'aprofitament global de 1.960 m2s i 16 habitatges actualment definit, suposa:

a. Traslladar part de l'edificabilitat de la zona EU a la zona VE

b. Permetre a la zona VE dues plantes d'altura a partir de la cota del camí des Monestir

1.3 El sol · licitat suposaria les següents alteracions de les condicions d'ordenació de la UA:

1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 4.090 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com VE 02-EPL (821 m2), EU-EPL (2.446 m2), viari (93 m2) i EL-P (727 m2)

2 Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P contigus a l'Església i de terrenys destinats a viari

(L'imatge consta a l'expedient).

3 Aprofitament lucratiu global: 1.960,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 16. Desglossament:

a. Parcel VE 02-EPL: 492,60 m2t i 4 habitatges Parcel VE 02-EPL: 750 m2t i 6 habitatges

b. Parcel EU-EPL: 1.467,60 m2t i 12 habitatges Parcel EU-EPL: 1.210 m2s i 10 habitatges

4 Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

5 Sistema d'actuació: Compensació.

6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

7 Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 02-EPL: Edificació aïllada de PB; 0,60 m2/m2, 60% d'ocupació; IIUR 1/200. Resta de condicions, les de la qualificació EU-EPL.

VE 02-EPL: Edificació aïllada de PB + P1; 0,913 m2/m2; 60% d'ocupació; IIUR 1/140. Resta de condicions, les de la qualificació EU-EPL modificades en el següent:

2 Paràmetres d'edificació.

c. Volum màxim per edifici 750 m3 Volum màxim per edifici 1.000 m3

g. Separació mínima a vials i EL-P 5 m Separació mínima a vials 2 m. A ELP 0 m

h. Separació mínima a resta de límits 3 m Separació mínima a resta de límits 2 m

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel · la 6 m Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel · la 3 m

(L'imatge consta a l'expedient).

1.4 Sense que en l'al · legació s'assenyali, també haurien de modificar-se les condicions de l'EU-EPL situada a la UA, que passaria a ser EU-VE amb els següents paràmetres:

a. Edificabilitat màxima 0.60 m2/m2 a. Edificabilitat màxima 0.494 m2/m2

b. Ocupació màxima PB 30% P1 30% b. Ocupació màxima PB 25% P1 25%

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3 Índex d'intensitat d'ús

a. IIUR 1/200 IIUR 1/244

(L'imatge consta a l'expedient).

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 El càlcul dels aprofitaments en la UA es va efectuar:

a. En el cas de la parcel · VE 02-EPL, partint del supòsit d'eliminació de la reculada al EL-P frontal, que resulta factible l'Estudi de detall que s'ha de formular, i amb manteniment de les reculades a viari, opció aquesta en la que resulta perfectament possible ubicar en una única planta els 492 m2t que a la fitxa s'assenyalaven, tal com en el gràfic més amunt reproduït s'assenyala.

b. En el cas dels terrenys EU-EPL, partint del supòsit que, per a la total concreció de l'aprofitament havia efectivament substituir l'edificació preexistent.

2.2 El disseny de l'ordenació de la UA va buscar en tot moment reduir a una única planta el volum edificable en la parcel · la confrontant amb el nou EL-P davant de l'església, per tal de reduir la seva afecció en les visuals de i cap a la mateixa , a l'efecte, a la zona qualificada com EU-EPL es van reclassificar com a sòl urbà terrenys en quantia suficient per poder absorbir l'aprofitament global fixat per a la UA.

2.3 El ara sol · licitat, que a més de reduir a 0 m la reculada al nou EL-P redueix també a 2 m la reculada al camí des Monestir, aniria en contra de tal criteri bàsic, produint una acumulació volumètrica a la parcel · VE 02-EPL que s'estima incompatible amb les característiques que ha de tenir l'entorn proper de l'església

3 Proposta: No acceptar, proposant-se en tot cas aclarir, en la fitxa de la UA EPL-02, que no caldrà respectar la reculada al EL-P.

Al · legació no 02 No Reg 0229 de 2013.09.01. (...)

(L'imatge consta a l'expedient)

1 Resum:

1.1 L'al · legació es refereix a les condicions de les estacions transformadores ET a situar al polígon industrial assenyalant que:

1.1.1 En el seu article 174.5.2 les NNSS determinen, en relació amb les ET, que:

a. Preferentment es situaran soterrades o integrades en l'edificació.

b. En situació aïllada, hauran de respectar les reculades generals a vials, passos de vianants i espais lliures públics.

c. Les reculades a la resta de límits de la parcel · la, seran els mínims establerts per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.

d. Excepcionalment-en els casos en què es justifiqui la impossibilitat o major conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics-es podrà reduir o eliminar la reculada a vials mitjançant Estudi de Detall que justifiqui la integració en l'entorn.

i. Les edificacions situades en solars confrontants amb una estació transformadora hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

1.1.2 Per la seva banda, la companyia GESA en relació amb les ET no les autoritza soterrades i exigeix lliure accés, d'unes dimensions mínimes i en terrenys escripturats a nom seu.

1.2 Per això proposa que a la zona industrial, en què els espais destinats a pati de maniobra i emmagatzematge són fonamentals, amb caràcter general les ET puguin situar alineades a vial, sense guardar reculades i seguint les normes de GESA, amb la qual cosa facilitarà l'accés de GESA a les mateixes sense generar cap servitud en les parcel · les, que equivaldrien a una copropietat amb GESA i perjudicarien greument a la propietat.

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 L'eliminació de la reculada a vial de les ET ja resulta possible en l'actualitat en aplicació del que assenyala l'article abans transcrit. Ara bé, ateses les característiques específiques del Polígon industrial, no es detecta existeixi inconvenient a autoritzar amb caràcter general tal

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

eliminació sempre que les ET que es prevegin no produeixin, pel seu volum, un impacte excessiu circumstància aquesta que s'estima resulta factible mitjançant la utilització d'ET de tipus compacte.

3 Proposta: Acceptar parcialment, facultant al polígon industrial l'alineació a vial de les ET, sempre que:

a. Aquestes no superin una alçada de 1,50 m, a la qual cosa proposa l'addició a l'apartat 5.2 de l'article 174 de les NNUU d'un nou apartat en què es recull el que expressa.

b. Es s'ajustin a condicions d'estètica similars a les fixades per a les ubicades a sòl rústic, a la qual es proposa la modificació de l'apartat 5.2 de l'article 174 en la forma que en la documentació escrita de les NNSS es detalla.

Al · legació no 03 No Reg 0429 de 14.01.2013. (...)

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

1 Resum:

1.1 L'al · legant és propietari de parcel · la a Punta Prima, de 1.000 m2 de superfície real, que apareix grafiada en les NNSS amb la qualificació EU-PPM però amb una superfície inferior a la que té escripturada. Sol · licita es corregeixi l'error grafiant la totalitat de la superfície escripturada.

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 L'àmbit de Punta Prima ha de ser objecte de Pla especial entre les determinacions figura l'ajust de l'ordenació detallada, ajust en el qual, un cop degudament acreditats, podran corregir aspectes com l'al · legat.

(L'imatge consta a l'expedient).

Habitatge del legant

(L'imatge consta a l'expedient).

Cadastre

3 Proposta: No acceptar

Al · legació no 04 No Reg 0487 de 2013.01.15. Antonio Castillo Llamas

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Límit del Parc

1 Resum:

1.1 L'al · legant assenyala que:

a. És propietari de terrenys confrontants amb el nucli urbà de La Savina que les NNSS classifiquen com a sòl rústic i qualifiquen com a AANP causa de la seva inclusió en l'àmbit del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

b. Els terrenys no tenen característica alguna que els faci mereixedors de protecció, pel que estima existeix error que les NNSS poden regularitzar, excloent els seus terrenys de la delimitació del Parc.

c. Tal exclusió facilitaria, a més, la previsió d'un pàrquing públic d'uns 3.500 m2 en colindancia amb la carretera, ús que en la realitat ja

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

s'efectua, a canvi de la qual cosa s'assignaria una edificabilitat als seus terrenys similar a la definida per al carrer sa Balandreta.

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 La regularització de límits del sòl urbà que l'al · legant sol · licita no és factible per a la figura de les NNSS al no resultar tal possibilitat contemplada per la Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera, que exclusivament facultar per a això al Pla rector d'ús i gestió (PRUG), en assenyalar en la seva Disposició transitòria primera que aquest instrument era el que havia de definir els terrenys inclosos per la Llei en l'àmbit del Parc que tenien la condició de sòl urbà

2.2 El PRUG resultar aprovat mitjançant el Decret 132/2005, de 23 de desembre, i no va incloure els terrenys l'al · legant en la delimitació dels sòls urbans que va definir en el seu Annex cartogràfic, pel que tret que hi hagi prèvia modificació del PRUG, no resulta possible accedir al sol · licitat.

3 Proposta: No acceptar

Al · legació no 06 No Reg 0822 de 2013.01.21.(...)

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

1 Resum:

1.1 Assenyala l'al · legant que s'ha detectat error de grafia relatiu als terrenys de la seva propietat, que les NNSS qualifiquen com a sòl rústic forestal SRC-F, quan en realitat no existeix en els mateixos cap tipus de zona arbrada que justifiqui tal qualificació

2 En relació amb l'al · legat:

2.1 El que assenyala l'al · legació és fàcilment constatable tant en la realitat com en les fotografies aèries a partir de l'any 2002, a què feia referència el PTI d'Eivissa i Formentera per a la definició dels terrenys qualificats com a SRC-F, pel que no es detecta hagi cap obstacle en accedir al sol · licitat.

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Fotografia 2011

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Fotografia 2011

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Fotografia 2012

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Fotografia 2002

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Fotografia 1989

Terrenys a què es refereix l'al · legació

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

(L'imatge consta a l'expedient).

PTI d'Eivissa i Formentera

3 Proposta: Acceptar, corregint a aquest efecte el pla 1.1.5 de les NNSS

Al · legació no 07 No Reg 1046 de 2013.01.25. (...)

1 Resum:

1.1 Els al · legants són propietaris de terrenys ubicats al nucli de Sant Francesc, al carrer Jaume I, de 393 m2 de superfície i que afronten en tot el seu front de 10,90 m amb l'esmentat carrer, derivant d'això que la terrassa de 99 m2 situada enfront dels seus locals sigui de propietat privada. Les NNSS grafien aquesta terrassa com a espai lliure públic EL-P, per la qual cosa sol · liciten es corregeixi l'error i se'ls atorgui una qualificació d'acord amb la seva situació legal.

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 Si bé els terrenys a què l'al · legació es refereix figuren en el cadastre com a integrants de la finca propietat dels al · legants, els terrenys ja resultaven qualificats per les NNSS de 1989 com a vial públic i, almenys aparentment, s'han efectuat en ells actuacions d'urbanització per part de l'administració pública.

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Fitxa cadastral de la parcel · la

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys a què es refereix l'al · legació

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

NNSS 1989

2.2 En relació amb el tema a què l'al · legació es refereix, que s'ha plantejat en diferents ocasions com a conseqüència de les correccions dels errors d'assignació relatius a espais lliures privats a què l'apartat 5.20 de la Modificació es refereix, els òrgans responsables de l' planejament han establert el criteri d'estimar existeix tal error quan els terrenys de titularitat privada confrontants amb viari es troben clarament diferenciats d'aquest i no s'han efectuat en els mateixos actuacions urbanitzadores per part de l'administració pública, circumstància que no concorre en aquest cas.

3 Proposta: No acceptar

Al · legació no 08 No Reg 1033 de 2013.01.25. (...)

1 Resum:

1.1 La legant és propietària de terrenys en el nucli de Sant Ferran que les NNSS qualifiquen com públics quan en realitat són de titularitat privada, per la qual cosa sol · licita es corregeixi l'error.

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 Efectivament, el terrenys a què l'al · legació es refereix resulten exteriors a la traça del camí existent, tot i que apareixen com a viari públic en la cartografia cadastral, pel que no sembla hagi inconvenient a accedir al sol · licitat, atès que l'esmentat camí no apareix grafiat com a tal a les NNSS de 1989.

3 Proposta: Acceptar, modificant en conseqüència el pla 2.09 de les NNSS i notificant al cadastre aquesta variació

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

NNSS 1989

Al · legació no 09 No Reg 1083 de 2013.01.25.(...)

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys a què es refereix l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

1 Resum:

1.1 L'al · legant assenyala està elaborant l'Estudi de Detall corresponent a la UA LSV-01. Els terrenys d'aquesta UA es troben a nivell del mar pel que el nivell freàtic està molt a prop de la superfície el que dificulta i fa molt costosa la implantació de soterranis que puguin albergar les dotacions d'aparcament de vehicles que resulten exigibles per normativa.

1.2 Atès que s'estima que la UA està sobredotada de terrenys qualificats com EL-P proposa que en part dels mateixos, sigui compatible aquesta qualificació amb la instal · lació d'aparcaments en superfície de titularitat pública que, en règim de concessió administrativa, pugui solucionar el problema assenyalat.Solució d'aparcaments proposada per l'al · legació

(L'imatge consta a l'expedient).

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 S'estima que la ubicació d'aparcaments públics en els terrenys de la UA qualificats com EL-P resulta incompatible amb el seu caràcter d'espai lliure públic i vindrien a desvirtuar les finalitats per a les quals aquesta qualificació es va preveure i que resulten plenament justificades en les Memòries de la Revisió.

3 Proposta: No acceptar

Al · legació no 10 No Reg 1116 de 2013.01.26. (...)

1 Resum:

1.1 L'al · legant assenyala que la determinació respecte de reculada mínim a fons de parcel · la que l'article 102 de les NNUU estableix:

a. Genera la creació de patis interiors d'illa inconnexos i d'ubicació aleatòria en funció dels límits de propietat.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Pot provocar, en el cas de solars residuals existents en sòl urbà consolidat la generació d'espais no edificables que trencaran l'homogeneïtat del conjunt.

c. Crea un greuge comparatiu respecte dels solars consolidats per edificació que s'alineen al fons de parcel · la.

1.2 Per això proposa que aquesta limitació només resulti aplicable en els casos de parcel · les de nova creació fora de l'àmbit del sòl urbà consolidat.

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 Les NNSS defineixen per a les dues tipologies d'edificació contínua que contemplen: Casc antic CA i Intensiva I, un paràmetre de reculada a fons de parcel · la de 5 m, coincident amb el definit per les NNSS de 1989 per l'única zona de tipologia contínua que contemplaven que era la de Nucli antic.

2.2 Si es tracta d'un paràmetre ja consolidat històricament pel planejament, no sembla tingui sentit ara eliminar de facto, ja que la totalitat de tipologies contínues definides per als terrenys inclosos en UA corresponen a qualificacions VE en què la volumetria resultant serà la definida pel corresponent Estudi de detall.

3 Proposta: No acceptar

Al · legació n º 11 No Reg 1187 de 2013.01.29. (...)

1 Resum

1.1 L'al · legant sol · licita es rectifiquin les NNSS en els següents aspectes:

a. Redactar la preceptiva memòria de sostenibilitat econòmica exigida per l'article 15.4 del TRLS 2008

b. Acreditar el compliment dels límits de creixement i la fixació del creixement permès en el futur.

c. Complir plenament el PDS energètic de les Illes Balears amb acreditació de la suficiència energètica i de l'aplicació de les seves normes

d. Regular i especificar les atribucions atorgades a la figura de l'Estudi de detall

i. Delimitar els plans especials d'ordenació de conformitat amb la normativa reguladora.

f. Determinar l'ordenació d'algunes zones verdes privades evitant incórrer en reserva de dispensació.

g. Analitzar la normativa reguladora de les segregacions en sòl rústic.

1.2 L'al · legant reitera l'exposat en el seu escrit d'al · legacions de data 12.02.2010 presentat durant el tràmit d'informació pública de la Revisió en el sentit que:

a. Es infringeix el principi general del dret Nemini licet adversus suo acte venire

b. Es infringeix el principi constitucional d'igualtat en la interpretació de la llei, s'incompleix l'equidistribució en la fixació de les unitats de distribució i falta homogeneïtat en els àmbits de gestió de les actuacions sistemàtiques d'urbanització.

1.3 Per tot això sol · licita s'elimini la delimitació de la UA EPJ-21, ordenant els terrenys en ella inclosos mitjançant la qualificació ET EPJ-01 assignada als terrenys de l'entorn.

Terrenys a que l'al · legació es refereix

(L'imatge consta a l'expedient).

NNSS 2009 Ordenació del sòl urbà

2 En relació amb l'al · legat:

2.1 La totalitat d'aspectes a què l'al · legació es refereix conformen el cos del recurs contenciós administratiu plantejat pel · legant contra la Revisió de les NS definitivament aprovades en data 30.09.2010, que se substància davant el TSJIB dins del procediment ordinari PO 725/2010 i que es troba en fase de prova, per la qual cosa s'estima s'ha d'estar al que de la corresponent sentència resulti.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3 Proposta: No acceptar

Al · legació no 12 No Reg 1178 de 2013.01.29. (...)

1 Resum:

1.1 propietari dels terrenys que constitueixen la UA SBT-01 de ses Bardetes i es compromet a cedir els 300 m2 de terrenys estipulats en ocasió de la llicència municipal d'obres concedida en 2001 pel que sol · licita s'elimini aquesta UA i es reclassifiquen els terrenys que assenyala com a sòl rústic.

(L'imatge consta a l'expedient).

(L'imatge consta a l'expedient).

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 És criteri dels òrgans responsables del planejament l'accedir al sol · licitat sempre que es garanteixi la cessió dels terrenys estipulats en ocasió de la llicència a què l'escrit es refereix, així com dels necessaris per a la compleció del vial amb què els terrenys confrontants.

3 Proposta: Acceptar en els termes assenyalats i que es concreten en la documentació gràfica i escrita de les NNSS, havent a aquest efecte modificar el pla 2.08 i eliminar la fitxa de la UA SBT-01.

(L'imatge consta a l'expedient).

(L'imatge consta a l'expedient).

(L'imatge consta a l'expedient).

Al · legació no 13 No Reg 1212 de 2013.01.29. (...)

1 Resum:

1.1 Els al · legants són propietaris de la majoria dels terrenys que constitueixen la UA POL-02 corresponents a les parcel · les de can Teuet i Cooperativa Hotelera. La UA tal com la defineixen les NNSS resulta econòmicament inviable segons estudi de viabilitat que acompanyen. Per això sol · liciten que, mantenint en 18.573 m2t l'aprofitament lucratiu de la UA s'elimini el vial intern previst en la mateixa i es faculti la prestació econòmica substitutòria a què es refereix l'article 7.2 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible

Terrenys a que l'al · legació es refereix

(L'imatge consta a l'expedient).

Terrenys a que l'al · legació es refereix

(L'imatge consta a l'expedient).

2 En relació amb l'al · legat, s'informa:

2.1 Atesa la distribució parcel · lària dels terrenys no sembla tingui gaire sentit l'ordenació que les NNSS estableixen, que obeeix a al · legació en el seu dia presentada, sobretot si aquesta ordenació és econòmicament inviable, tal com en l'al · legació s'exposa.

2.2 Des del punt de vista de l'interès públic, s'estima molt més adequat el preveure una possible actuació en la PM-820 que ajudi a configurar un esquema viari adequat per al conjunt de terrenys assignats a l'ús industrial i solucioni els problemes de trànsit que la actual situació genera, a la qual es proposa la modificació de l'ordenació vigent a la zona, eliminant el viari interior previst i substituint-lo per una previsió de reserva viària de 12 m d'amplada de cessió obligatòria i gratuïta que en un futur pugui emprar per a la finalitat esmentada, que qualifica com a zona d'aparcament AP a l'ús podrà destinar fins llavors i d'el límit interior l'edificació haurà de recular 1 m.

2.3 La nova ordenació definida, faculta així mateix la subdivisió de la inicial UA, d'acord amb les titularitats dels terrenys, en tres UA diferents, el que facilitarà la gestió de les determinacions del planejament, com s'ha demostrat en el desenvolupament de les determinacions de la Revisió definitivament aprovada.

2.4 Finalment, atès que l'ordenació i distribució parcel · lària dels terrenys dificulta les possibilitats per al seu emplaçament i que, donat l'ús

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

que se'ls atribueix, no hi ha la possibilitat de destinar els terrenys que d'aquesta cessió es derivarien a habitatge de protecció pública , no hi ha cap inconvenient a incorporar a la fitxa de les UA l'facultar la possibilitat de compliment del deure de cessió dels terrenys corresponents a l'aprofitament atribuïble a l'administració, mitjançant la prestació econòmica substitutòria a què es refereix l'article 7 de la llei 7 / 2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

3 Proposta: Acceptar en els termes expressats i que es concreten en la documentació gràfica i escrita de les NNSS, amb aquesta efecte modificar els plànols 2.04 i 2.05 així com substituir la fitxa de la UA POL-02 per les fitxes de les noves UA POL-02, UA POL-04 i UA POL-05

Al · legació no 14 No Reg 1240 de 2013.01.30.(...)

1 Resum:

1.1 La legant assenyala que s'ha detectat error de grafia en els plànols d'ordenació corresponents al nucli de La Savina ia l'entorn dels terrenys en què s'ubica l'Hostal La Savina, havent de grafiar els dos vials privats existents com a espai lliure privat EL-PR i no com els vials públics actualment grafiats

Vials que l'al · legació es refereix

(L'imatge consta a l'expedient).

Vials que l'al · legació es refereix

2 En relació amb l'al · legat, s'informa:

2.1 El grafiat en les NNSS es correspon amb la definició del parcel · lari cadastral, igual que ocorre amb diverses al · legacions presentades, però aquests vials no apareixen grafiats com a tals en les NNSS de 1989.

2.2 Examinades in situ les característiques dels passatges a què l'al · legació es refereix, les seves característiques no s'ajusten a les d'un vial públic, pel que no hi ha cap inconvenient a qualificar tals passatges com a espai lliure privat, en la forma que es concreta en la documentació gràfica de les NNSS

3 Proposta: Acceptar, modificant en conseqüència els plànols 2.01 i 2.03 de les NNSS i notificant al cadastre aquesta variació

(L'imatge consta a l'expedient).

Vials que l'al · legació es refereix

(L'imatge consta a l'expedient).

NNSS 1989

Al · legació no 15 No Reg 1475 de 2013.04.02. (...)

1 Resum:

1.1 L'al · legant és propietari dels terrenys en què s'ubica l'Hotel Formentera Platja i assenyala que s'han detectat en la documentació gràfica de les NNSS els errors de grafiat:

a. El vial definit en el límit est de l'Hotel no existeix, tractant-se d'un accés privat en terrenys de l'Hotel.

b. Els trams vials corresponents a l'entrada de mercaderies i la grava annexa a la pista de tennis també són vials privats.

1.2 Així mateix sol · licita que s'elimini la línia que defineix l'APT de costes en els terrenys que passen a ser AMR i, per tant, sòl urbà havent així mateix eliminar la qualificació AMR-02ECM i unificar la qualificació de la totalitat dels terrenys a AMR- 01ECM

Terrenys a que l'al · legació es refereix

(L'imatge consta a l'expedient).

2 En relació amb l'al · legat, s'informa:

2.1 Pel que fa a l'àmbit de l'Hotel, el grafiat es correspon amb la parcel · la cadastral definida, figurant en el Cadastre com públics els vials a

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

què l'al · legació es refereix. No obstant això, no hi ha cap inconvenient en requalificar com NR 02-ECM, que és la qualificació dels terrenys amb els que confronten, ja que en les NNSS de 1989, la definició del viari coincideix amb el que en l'al · legació s'assenyala , tenint caràcter públic tan sols el vial que arriba fins a les Barques des Ca Marí.

2.3 Pel que fa a què ha de corregir-se la inclusió en APT de costes dels terrenys ara reclassificats com a sòl urbà dins de la categoria d'AMR, excepte opinió jurídica en contra, té raó al · legant en resultar incompatible la qualificació d'APT, que és una qualificació de sòl rústic protegit, amb la classificació com a sòl urbà dels terrenys que les determinacions de la Llei 7/2012 han directament operat, pel que ha de procedir a grafiar en plans les zones excloses d'APT, no resultant necessari grafiar la línia que defineix l'APT en uns plànols que corresponen a l'ordenació del sòl urbà.

2.4 Qüestió diferent és la referent a la qualificació com AMR 02-ECM dels terrenys que es troben a la franja de 100 ma partir de la ribera de la mar, qualificació que, tal com en les Memòries de la Revisió s'explica, obeeix a la aplicació del criteri de que mitjançant l'obligat manteniment de l'actual configuració de les edificacions en ells ubicades i l'assenyalament que no podran implantar en els terrenys de noves, es compagina la incorporació a l'ordenació de les edificacions existents en els mateixos que les NNSS pretenen, amb la reiterada jurisprudència del TSJIB en relació amb el règim dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable que van resultar desclassificats per les DOT i inclosos en APT de costes, com és el cas, i amb el manteniment de la qualitat paisatgística de la zona.

(L'imatge consta a l'expedient).

Cadastre 2013

(L'imatge consta a l'expedient).

(L'imatge consta a l'expedient).

3. Proposta: Acceptar parcialment en els termes exposats, que es concreten en la documentació gràfica de les NNSS, havent a aquest efecte modificar els plànols 1.1.5 i 3.02 de les NNSS.

Al · legació no 16 No Reg 1459 de 2013.04.02. (...)

1 Resum:

1.1 La legant és propietària de terrenys a Ca Marí, ara parcialment inclosos en AMR i respecte dels quals té interposat contenciós administratiu per tal que es reconeguin en la seva totalitat com a sòl urbà i s'apliquin als mateixos determinats paràmetres d'aprofitament pel que reitera que sol · licita en este, és a dir, que incloguin la totalitat dels terrenys de l'antic sector urbanitzable 3/1 de Ca Marí dins de les àrees de desenvolupament urbà, establint una o diverses UA amb cessions raonables i edificabilitat neta en parcel · la que no baixi del 60% de l'establerta per als nuclis de desenvolupament directe, no havent de baixar tal edificabilitat de 0,66 m2/m2 per a les zones extensives plurifamiliars, de 0,5 m2/m2 per a la zona extensiva turística i de 0,6 m2/m2 per a la zona extensiva unifamiliar.

1.2 Amb independència de l'anterior, sol · licita:

a. Que incloguin la totalitat dels seus terrenys dins del nucli urbà del AMR des Ca Marí.

b. Que s'elimini l'APT de costes per la seva manifesta incompatibilitat amb el caràcter urbà dels terrenys.

c. Que, en coherència amb l'anterior s'elimini la qualificació AMR-02ECM i s'unifiqui la qualificació de la totalitat dels terrenys a AMR-01ECM.

(L'imatge consta a l'expedient).

Els terrenys propietat de l'al · legant en el nucli rural de Ca Marí. NNSS 2010

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 Tal com l'al · legant assenyala, l'exposat en la primera part del seu al · legació constitueix el cos del recurs contenciós administratiu plantejat contra la Revisió de les NS definitivament aprovades en data 30.09.2010, que se substància davant el TSJIB dins del procediment ordinari PO 791/2010 i que es troba en fase de prova, per la qual cosa s'ha de desestimar l'al · legat i estar al resulti de la corresponent sentència.

2.2 Pel que fa a la classificació com a sòl urbà no de la totalitat dels terrenys de l'antic sector urbanitzable 3/1 de Ca Marí sinó únicament de la parcel · la titularitat del legant, la superfície ascendeix segons cadastre a 18.693 m2, tampoc resulta possible ja que:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Els terrenys no disposen de la totalitat de serveis urbanístics bàsics que la Llei 7/2012 exigeix al no disposar de xarxa de clavegueram i, en qualsevol cas, en aplicació del que assenyala el número 6 de la disposició addicional primera de la Llei 7 / 2012, la contigüitat amb vial que constitueix límit de sòl urbà o comunica àmbits diferents de tal classe de sòl no resulta condició suficient per a la classificació.

b. Els terrenys no es troben consolidats per edificació

c. No hi ha cap motiu específic que justifiqui un tractament per a les mateixes diferent de l'atorgat a la resta de terrenys de l'antic sector 3/1 que les NNSS classifiquen com a sòl rústic.

d. Finalment, els terrenys conformen una part important de la gran peça de terrenys al sud de la carretera d'accés a l'hotel Formentera Playa que en l'actualitat està mancada d'edificació i que les NNSS pretenen que no resulti transformada ja que, com en Memòries es assenyala, el manteniment inalterat de les seves característiques naturals actuals s'entén fonamental per a la conservació del caràcter de la zona i tota possible ampliació de l'àmbit del sòl classificat com a urbà hauria d'efectuar, per tal de mantenir el caràcter lineal del nucli, en colindancia amb l'esmentada carretera afectant les masses forestals existents que constitueixen un dels valors naturals essencials de la zona.

(L'imatge consta a l'expedient).

Zones excloses del AMR Terrenys del recurrent

2.3 Pel que fa a què ha de corregir-se la inclusió en APT de costes dels terrenys ara reclassificats com a sòl urbà dins de la categoria d'AMR, excepte opinió jurídica en contra, té raó al · legant en resultar incompatible la qualificació d'APT, que és una qualificació de sòl rústic protegit, amb la classificació com a sòl urbà dels terrenys que les determinacions de la Llei 7/2012 han directament operat, pel que ha de procedir a grafiar en plans les zones excloses d'APT, no resultant necessari grafiar la línia que defineix l'APT en uns plànols que corresponen a l'ordenació del sòl urbà.

2.4 Qüestió diferent és la referent a la qualificació com AMR 02-ECM dels terrenys que es troben a la franja de 100 ma partir de la ribera de la mar, qualificació que, tal com en les Memòries de la Revisió s'explica, obeeix a la aplicació del criteri de que mitjançant l'obligat manteniment de l'actual configuració de les edificacions en ells ubicades i l'assenyalament que no podran implantar en els terrenys de noves, es compagina la incorporació a l'ordenació de les edificacions existents en els mateixos que les NNSS pretenen, amb la reiterada jurisprudència del TSJIB en relació amb el règim dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable que van resultar desclassificats per les DOT i inclosos en APT de costes, com és el cas, i amb el manteniment de la qualitat paisatgística de la zona.

(L'imatge consta a l'expedient).

3 Proposta: Acceptar parcialment en els termes exposats i que es concreten en la documentació gràfica de les NNSS, havent a aquest efecte modificar els plànols 1.1.5 i 3.02 de les NNSS.

Al · legació no 17 No Reg 1492 de 2013.04.02. (...)

1 Resum:

1.1 La legant és propietària dels terrenys en què s'assenta el Club Maryland en què s'ha detectat error d'grafiat ja que es defineix com a vial públic el camí que discorre pel complex quan hauria grafiar com a molt com EL-PR d'ús exclusivament per als vianants.

2 En relació amb l'al · legat:

2.1 La qüestió plantejada ja ho va ser en termes similars a l'al · legació no 101 de les presentades a la Revisió de les NS definitivament aprovades en data 30.09.2010, sol · licitant llavors que s'eliminés la previsió viària a què l'al · legació es refereix i que, tal i com en la Memòria de participació de dita Revisió s'assenyalava, venia a recollir el traçat d'un camí l'existència havia estat reconeguda pels tribunals, pel que no resultava possible la seva acceptació

3 Proposta: No acceptar.

Al · legació no 18 No Reg 1440 de 2013.04.02. (...)

1 Resum:

1.1 Sol · liciten s'aclareixi la redacció de la DT 1 de les NNSS per tal d'establir clarament que la normativa aplicable a l'efecte de la parcel · la mínima exigible serà la definida per la normativa vigent en el moment de presentació de la sol · licitud.

2 En relació amb el sol · licitat:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2.1 No hi ha cap inconvenient a precisar més el contingut de la disposició, a la qual es proposa text alternatiu de l'apartat 2.2 de la mateixa

3 Proposta: Acceptar, en els termes que es concreten en la documentació escrita de les NNSS, havent a aquest efecte modificar l'apartat 2.2 de la disposició transitòria 1 de les NNUU

Al · legació no 19 No Reg 1445 de 2013.04.02. (...)

1 Resum:

1.1 L'al · legant és propietari de terrenys a Ca Marí i sol · licita que s'elimini l'APT de costes en tot l'àmbit del AMR i s'estableixi una única qualificació AMR 01-ECM

1.2 Així mateix sol · licita que a la fitxa del PE ECM-01:

a. S'inclogui la possibilitat d'asfaltar els vials que donen accés al restaurant Caravel · les i l'Hostal Aigua Clara, que ja estan en l'actualitat asfaltats

b. S'estableixi que, atès que ja hi ha xarxes d'abastament d'aigua i energia elèctrica, resulta prioritària la instal · lació de la xarxa de sanejament i la seva connexió amb l'EDAR

c. Atès que les xarxes troncals són aèries, s'estableixi l'obligació de soterrament de les mateixes, assenyalant terminis i agent

d. Es modifiqui el règim transitori permetent reformes i ampliacions tot i que suposin increment del nombre d'habitants o places turístiques sempre que així ho permetin les dimensions de la parcel · la.

2 En relació amb l'al · legat:

2.1 Pel que fa a què ha de corregir-se la inclusió en APT de costes dels terrenys ara reclassificats com a sòl urbà dins de la categoria d'AMR, excepte opinió jurídica en contra, té raó al · legant en resultar incompatible la qualificació d'APT, que és una qualificació de sòl rústic protegit, amb la classificació com a sòl urbà dels terrenys que les determinacions de la Llei 7/2012 han directament operat, pel que ha de procedir a grafiar en plans les zones excloses d'APT, no resultant necessari grafiar la línia que defineix l'APT en uns plànols que corresponen a l'ordenació del sòl urbà.

2.2 Qüestió diferent és la referent a la qualificació com AMR 02-ECM dels terrenys que es troben a la franja de 100 ma partir de la ribera de la mar, qualificació que, tal com en les Memòries de la Revisió s'explica, obeeix a la aplicació del criteri de que mitjançant l'obligat manteniment de l'actual configuració de les edificacions en ells ubicades i l'assenyalament que no podran implantar en els terrenys de noves, es compagina la incorporació a l'ordenació de les edificacions existents en els mateixos que les NNSS pretenen, amb la reiterada jurisprudència del TSJIB en relació amb el règim dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable que van resultar desclassificats per les DOT i inclosos en APT de costes, com és el cas, i amb el manteniment de la qualitat paisatgística de la zona.

(L'imatge consta a l'expedient)

2.3 Pel que fa a les modificacions a la fitxa del PE ECM-01, que se sol · liciten:

a. No hi ha cap inconvenient a eliminar la referència als dos vials mantenint únicament la referència genèrica a que només es podran asfaltar els vials que ja ho estaven a la data d'aprovació de les NNSS

b. Tampoc hi ha cap inconvenient a assenyalar com a prioritària la instal · lació de la xarxa de sanejament i la seva connexió amb l'EDAR

c. La fitxa ja assenyala que les instal · lacions troncals s'implantaran únicament soterrades però no hi ha cap inconvenient a assenyalar que s'hauran de soterrar així mateix les ja existents. Atès que el sistema d'actuació és el d'expropiació, l'execució del Pla correspon al Consell Insular si bé, a sol · licitud dels propietaris, el sistema pot modificar-se sense necessitat de Modificació de les NNSS mitjançant el tràmit previst en l'article 15.2 de la llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible. De mantenir-se el sistema d'expropiació dels terminis vindran fixats en funció de les disponibilitats econòmiques del Consell.

d. Pel que fa a la modificació del règim transitori permetent reformes i ampliacions tot i que suposin increment del nombre d'habitants o places turístiques sempre que així ho permetin les dimensions de la parcel · la, tal limitació s'estableix per les NNSS amb la finalitat per tal de no sobrecarregar més els actuals sistemes individuals de sanejament, pel que no s'estima que resulti convenient suprimir fins que aquests sistemes no resultin reemplaçats.

(L'imatge consta a l'expedient)

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3 Proposta: Acceptar parcialment en els termes exposats, que es concreten en la documentació gràfica i escrita de les NNSS, havent a aquest efecte modificar els plànols 1.1.5 i 3.02 i les determinacions de la fitxa del Pla especial PE ECM-01.

Al · legació no 20 No Reg 1536 de 2013.05.02. (...)

1 Resum:

1.1 L'al · legant és titular, amb la seva dona, del local comercial Els Encants, al nucli des Pujols, i ostenten el dret a l'ús exclusiu d'una zona de 74.20 m2 annexa al local. La modificació altera el pla 2.17 però segueixen contenint error ja que no recull l'edificació existent ni la zona comunitària de l'Edifici Pepe en què s'ubiquen els 74.20 m2 abans esmentats. Per això sol · liciten es rectifiqui el pla requalificant l'actual EL-PR com ET 01-EPJ.

(L'imatge consta a l'expedient)

2 En relació amb el que assenyala:

2.1 De la informació cadastral disponible resulta que l'edificació existent en els terrenys esgota l'ocupació de sòl que les NNSS els atorguen pel que, en aplicació de la definició que dels espais lliures de parcel · la en les mateixes es conté, aquesta qualificació d'EL -PR és la que correspon a la resta de terrenys no ocupats per edificació, havent en tot cas corregir l'error detectat en quant a la no qualificació com ET 01-EPJ de terrenys edificats.

3 Proposta: No acceptar, però corregir els errors detectats i assignar la qualificació EL-PR als terrenys a què l'al · legació no 22, presentada per la Comunitat de propietaris de l'edifici, es refereix sempre que en els mateixos no s'hagin dut a terme actuacions públiques d'urbanització, tal com en la fitxa de l'al · legació s'exposa.

(L'imatge consta a l'expedient)

Al · legació no 21 No Reg 1706 de 2013.07.02. (...)

1 Resum:

1.1 La legant és propietària de parcel · la a ses Bardetes que no té accés rodat. Sol · licita es prolongui el traçat del Passatge de Ponent uns metres de manera que la parcel · la adquireixi la condició de solar.

(L'imatge consta a l'expedient)

(L'imatge consta a l'expedient)

2 En relació amb el sol · licitat:

2.1 La Revisió de les NNSS preveu en el nucli de Ses Bardetes la formulació del Pla especial PE SBT-01 que té precisament per objecte la redefinició del traçat viari del nucli per tal de solucionar problemes com l'expressat.

2.2 Atès que aquesta redefinició comportarà necessàriament l'afecció a terrenys fins ara qualificats com edificables, amb la consegüent necessitat de definir els mecanismes adequats per a la seva obtenció, s'estima que resulta més convenient l'diferir a aquest Pla la resolució de qüestions com la plantejada.

3 Proposta: No acceptar, en els termes assenyalats

(L'imatge consta a l'expedient)

Al · legació no 22 No Reg 1936 de 2013.12.02. (...)

1 Resum:

1.1 L'al · legant assenyala que les terrasses i la zona que envolta l'Edifici Pepe, especialment la zona ocupada pel que fins ara era el pàrquing particular de l'edifici són de propietat privada i no de titularitat ni ús públic, pel que sol · licita que en les NNSS aquestes zones es grafien com a tals.

(L'imatge consta a l'expedient)

2 En relació amb el que assenyala:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2.1 Tal com abans s'ha expressat, no hi ha cap inconvenient a qualificar com EL-PR els terrenys a què l'al · legació es refereix, resultants del compliment de les determinacions de les NNSS sobre ocupació de sòl sempre que en els mateixos no s'hagin dut a terme actuacions públiques d'urbanització.

3 Proposta: Acceptar en els termes assenyalats, en la forma que es concreta en la documentació gràfica de les NNSS, a l'efecte s'ha de modificar el pla 2.17 de les NNSS i notificar al cadastre aquesta variació

(L'imatge consta a l'expedient)

Al · legació no 23 No Reg 1934 de 2013.12.02. (...)

1 Resum:

1.1 L'al · legant assenyala que les terrasses i la zona que envolta l'Edifici Solitud, són de propietat privada i no de titularitat ni ús públic, pel que sol · licita que en les NNSS aquestes zones es grafien com a tals.

2 En relació amb el que assenyala:

2.1 Tal com abans s'ha expressat, no hi ha cap inconvenient a qualificar com EL-PR els terrenys a què l'al · legació es refereix, resultants del compliment de les determinacions de les NNSS sobre ocupació de sòl sempre que en els mateixos no s'hagin dut a terme actuacions públiques d'urbanització.

(L'imatge consta a l'expedient)

(L'imatge consta a l'expedient)

3 Proposta: Acceptar en els termes assenyalats, en la forma que es concreta en la documentació gràfica de les NNSS, a l'efecte s'ha de modificar el pla 2.17 de les NNSS i notificar al cadastre aquesta variació

(L'imatge consta a l'expedient)

(L'imatge consta a l'expedient)

(L'imatge consta a l'expedient)

Al · legació no 24 No Reg 3830 de 2013.03.21. (...)

1 Resum:

1.1 L'al · legant assenyala que hi ha error en la fitxa corresponent a les unitats d'actuació UA EPJ-22 i UA EPJ-23, a l'haver intercanviat les determinacions específiques de les dues.

2 En relació amb el que assenyala:

2.1 Hi ha efectivament l'error que s'assenyala que s'ha de corregir en l'Annex II de les NNUU.

3 Proposta: Acceptar, corregint les fitxes de les UA EPJ-22 i UA EPJ-23 que es contenen en l'annex II de les NNUU.

Al · legació no 25 No Reg 4485 de 2013.04.05. (...)

1 Resum:

1.1 L'al · legant assenyala que és cotitular del parcel · la cadastral 6633914CC6863S0001PG, parcialment inclosa en el AMR des Ca Marí.

1.2 La parcel · la formava part del sector 3.1 de les NNSS de 1989, l'àmbit haver d'incloure en la seva totalitat com a sòl urbà en trobar consolidat per l'edificació en més de 2/3 de la superfície. A més, ja que la normativa estableix com a parcel · la cadastral existent, no resulta coherent el seccionarlas mitjançant el límit de sòl urbà.

1.3 Donada aquesta consideració de sòl urbà ha d'eliminar-se la línia que defineix l'APT de costes en els terrenys de Ca Marí, havent així mateix eliminar la qualificació AMR-02ECM i unificar la qualificació de la totalitat dels terrenys a AMR-01ECM, ja que els terrenys qualificats com AMR-02ECM, estan cadastralment valorats com a sòl urbà edificable a primera línia de mar i resulten però inedificables.

(L'imatge consta a l'expedient)

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2 En relació amb el que assenyala:

2.1 Amb ocasió dels contenciosos interposats contra la Revisió de les NNSS, en què s'al · ludia a la consideració d'urbans dels terrenys en aplicació del criteri de consolidació per l'edificació, s'ha tornat a realitzar càlcul d'aquesta consolidació en la base de la divisió cadastral existent, del qual s'ha derivat l'existència d'un percentatge d'entorn del 60%, que no arriba al mínim legalment establert.

Pel que fa a la consideració de la parcel · la cadastral com la mínima existent, és evident que s'ha d'interpretar com l'existent dins dels límits del sòl urbà delimitat, no obstant això no hi ha cap inconvenient en així aclarir en normativa.

2.2 No resultant factible la classificació com a sòl urbà de la totalitat dels terrenys del sector urbanitzable, no té sentit la total eliminació de la delimitació de l'APT que, per contra, sí que deu corregir respecte dels terrenys qualificats com a nucli rural ara reclassificats com a sòl urbà dins de la categoria d'AMR, com en al · legacions anteriors ja s'ha assenyalat.

2.3 Pel que fa qualificació com AMR 02-ECM dels terrenys classificats com a sòl urbà que es troben a la franja de 100 ma partir de la ribera de la mar, aquesta qualificació, tal com en les Memòries de la Revisió s'explica, obeeix a l'aplicació del criteri que mitjançant l'obligat manteniment de l'actual configuració de les edificacions en ells ubicades i l'assenyalament que no podran implantar en els terrenys de noves, es compagina la incorporació a l'ordenació de les edificacions existents en els mateixos que les NNSS pretenen, amb la reiterada jurisprudència del TSJIB en relació amb el règim dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable que van resultar desclassificats per les DOT i inclosos en APT de costes i amb el manteniment de la qualitat paisatgística de la zona.

Finalment, la valoració cadastral s'efectua en aplicació de la seva normativa específica i mitjançant procediment en el que sens dubte pot al · legar el caràcter inedificable dels terrenys.

3 Proposta: No acceptar, però introduir en la normativa de Ca Marí la precisió a què l'apartat 2.1 es refereix.

Informes d'altres administracions

Introducció

Informes rebuts

Introducció

1.1 En compliment del que assenyala les disposicions que, si s'escau, en cada un d'ells es detallen, durant el tràmit d'informació pública de la Modificació número 01 de les NNSS s'han sol · licitat els informes següents:

Associació de Veïns i Veïnes des Ca Marí. Notificació de 2013.01.02

Associació de Veïns i Comissió de festes del Pilar. Notificació de 2013.01.02

Associació de Veïns de Sant Ferran. Notificació de 2013.01.02

Associació de Veïns d'es Caló. Notificació de 2013.01.02

Associació Un altre món és possible. Notificació de 2013.01.02

Grup Balear d'Ornitologia GOB. Notificació de 2013.01.02

Associació de Veïns del'illa de Formentera. Notificació de 2013.01.02

Associació de propietaris de la zona oest des Cap de Barbaria. Notificació de 2013.01.02

Ports dels Illes Balears. Informe art 13 Llei 10/2005 Notificació de 2013.02.01

President de la Comunitat Autònoma. Notificació de 2013.01.02

Delegat del Govern a les Illes Balears. Informe art 10 Llei 14/2000. Notificació de 2013.01.02

Conselleria de Presidència. Notificació de 2013.01.02. Per al trasllat als següents organismes:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Direcció General de Patrimoni, Contractes i Obres Públiques. Informe art 189 Llei 32/2003

b. Organismes concessio obres publiques. DA 2 Llei 13/2003

c. Direcció General d'Ordenació del Territorid. Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic

i. Direcció General de Recursos Hídrics. Informe art 89.3 Llei 11/2006f. Espais de Natura Balear

g. Servei de Gestió Forestal i Servei de Protecció d'espèciesh. Direcció General d'Indústria, Energia i Direcció General de Comerç i Empresa

i. Direcció General de Transports

j. Conselleria d'Educació, Cultura i Universitats

k. Conselleria de Salut, Família i Benestar Social

l. QUALSEVOL Altre Organisme AMB Competències en la matèria

Demarcació de Costes a les Illes Balears. Informe art 112 i 117.1 Llei de costes. Notificació de 2013.01.02

Delegat d'Economia i Hisenda en Illes Balears. Informe art 189 Llei 33/2003. Notificació de 2013.01.02

Direcció general d'Interior, Emergències i Justícia. Informe art 18 Llei 3/2006. Notificació de 2013.01.02

Direcció General d'Innovació i Desenvolupament Tecnològic. Informe art 11.2 Pla director sectorial telecomunicacions. Notificació de 2013.01.02

Autoritat Portuària de Balears. Informe art 10.1.d Llei 14/2000. Notificació de 2013.01.02

Institut Balear de la Dona. Informe art 7g Llei 12/2006. Notificació de 2013.01.02

Direcció General d'Aviació Civil. Informe DA 2a RD 2591/1998. Notificació de 2013.01.02

Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç. Informe art 26.2 Llei 32/2003. Notificació de 2013.01.02

1.2 En compliment del que assenyala les disposicions que en cada un d'ells es detallen, de forma prèvia a l'aprovació definitiva de la Modificació número 01 de les NNSS s'han sol · licitat els informes següents:

Govern Balear. Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat. Direcció General d'Ordenació del Territori. Informe art 3.3 Llei 9/1990. Sol · licitud de data 2013.05.16

Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar informe art 117.2 Llei de costes. Sol · licitud de data 2013.05.16

Comissió de Coordinació de Política Territorial. Informe art 10 Llei 14/2000. Sol · licitud de data 2013.05.16

Informes rebuts

2 Com a conseqüència de les sol · licituds abans relacionades s'han rebut els informes següents:

2.1 Direcció General d'Innovació i Desenvolupament Tecnológico.22.01.2013

1 L'informe s'emet en sentit favorable a l'adaptar el projecte a les determinacions del PDS de Telecomunicacions

2.2 Institut Balear de la Dona. 2013.01.30

1 L'informe s'emet en sentit favorable al no detectar-se en el projecte cap situació de desigualtat per qüestió de gènere

2.3 Servei de Residus i Contaminants. 30.01 2013

1 L'informe s'emet en sentit favorable, i s'han de tenir en compte les determinacions de l'article 3 de la Llei 11/2012, de 19 de desembre, de mesures urgents en matèria de medi ambient, que modifica l'article 21.1. de la Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats, que fa referència a l'impuls de les mesures per a foment de la reutilització i el reciclatge.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2 Les mesures a què l'informe es refereix ja són tingudes en compte en la normativa i determinacions de les NNSS, que contemplen en l'àmbit de la UA POL-03 al centre de tractament que l'informe fa referència

2.4 Autoritat Portuària de Balears. 2013.02.06

1 L'informe assenyala que:

. La referència a l'article 94.1 de la Llei 48/2003 en relació amb els usos admesos en els fars, hauria de substituir per referència a l'article 72.1 del text refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant aprovat pel RD legislatiu 2 / 2011, de 5 de setembre

b. Com ja es va manifestar en la Revisió de les NNSS, l'Autoritat Portuària té una opció de compra sobre uns terrenys confrontants amb el polígon industrial per tal de destinar-la a dipòsit de mercaderies que està condicionada a la qualificació de la parcel · la com apta per a ús industrial, amb la consegüent millora ambiental i paisatgística del port de la Savina

2 En relació amb el que assenyala:

2.1 Cal substituir la referència a l'article 94.1 de la Llei 48/2003 en relació amb els usos admesos en els fars, per referència a l'article 72.1 del Text Refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2011, de 5 de setembre.

2.2 Pel que fa a la requalificació per a usos industrial de la parcel · la confrontant amb el polígon industrial, tal com en ocasió de la tramitació de la Revisió es va assenyalar, és criteri dels òrgans responsables de la Revisió, no incorporar-la a l'espera d' :

a. Veure com es desenvolupen i colmatan les actuacions corresponents a les UA definides al Polígon Industrial

b. Les determinacions resultants del Pla especial d'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic pel que fa a la necessitat de terrenys destinats a relocalització es refereix.

L'imatge consta a l'expedient)

Àmbit de terrenys a què es refereix l'informe

2.5 Servei de Comerç. Direcció General de Comerç i Empresa. 2013.02.12

1 L'informe s'emet en sentit desfavorable, en considerar que, mentre no es disposi del corresponent instrument de desenvolupament reglamentari de la Llei 11/2005, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears:

a. Per al càlcul de la densitat comercial i de la població equivalent es pot fer referència de forma subsidiària i transitòria al que estableix el PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears.

b. S'ha de quantificar la superfície comercial edificada, la població equivalent, calcular l'índex de densitat comercial actual i fer constar aquestes dades expressament en el text de les NNSS per tal de comprovar en quina situació es troben respecte de l'índex de densitat comercial màxim fixat en 3,5.

2 En relació amb el que assenyala:

2.1 La disposició transitòria sisena de la Llei 11/2005 determina que els instruments de planejament urbanístic han d'adaptar al seu contingut en la seva primera formulació o revisió, no incorrent aquesta Modificació en cap dels dos supòsits, pel que no resulta obligatòria l'adaptació.

2.2 Amb independència de l'anterior:

a. La Revisió de les NS definitivament aprovada l'any 2010 contenia, en la documentació que va ser objecte d'aprovació inicial, memòria justificativa de la seva adaptació al PDS d'equipaments comercials (PDSEQIB).

b. Respecte de tal Memòria, la DG de Comerç va emetre en data 10.06.2010 informe en què assenyalava que en la documentació de les NNSS devien eliminar les referències al PDS ja que havia estat derogat per la Llei 8/2009, requeriment que es va emplenar en la documentació de les NNSS que va ser objecte d'aprovació definitiva, en què va desaparèixer tota referència a aquest PDS.

2.3 En tot cas, no hi ha cap inconvenient a incorporar a la documentació de les NNSS els càlculs sol · licitats, en la forma que a continuació es concreta:

Càlcul de la densitat comercial

1 L'Memòria adjunta al PDSEQIB:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Contenia una aproximació de la superfície edificada dedicada a comerç detallista no gran superfície per habitant equivalent per al terme de Formentera a partir de les dades incompletes del Cens d'Establiments Comercials de 1993 elaborat per la Conselleria.

b. Estimava una superfície total construïda de 17.037 m2t i una població equivalent de 9.777 hb eq del que resultava una densitat comercial de 1,74 m2/hb eq

c. Estimava com recomanada per al terme una densitat de 1.9 m2/hb eq amb un màxim de 3.5 m2/hb eq

2.2 La pròpia memòria assenyalava QUE aquestes dades haurien refinar en les adaptacions del planejament, atès que partien del que assenyala diverses enquestes i computaven com a superfície de venda les destinades a emmagatzematge, de manera que s'ha intentant efectuar un càlcul més aproximat a la realitat a partir de les dades municipals de l'IAE

2.3 El PDSEQIB determina que es consideren incloses en l'ús de comerç les activitats incloses en la secció G de la CNAE-93:

50.1. Venda de vehicles de motor

50.2. Manteniment i reparació de vehicles de motor

50.3. Venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor

50.4. Venda, manteniment i reparació de motocicletes i ciclomotors i dels seus recanvis i accessoris

50.5. Venda al detall de carburants per a l'automoció.

51.1. Intermediaris del comerç.

51.2. Comerç a l'engròs de primeres matèries agràries i d'animals vius

51.3. Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac.

51.3. Comerç a l'engròs de productes de consum diferents dels alimentaris

51.5. Comerç a l'engròs de productes no agraris semielaborats, ferralla i deixalles.

51.6. Comerç a l'engròs de maquinària i equipaments.

51.7. Un altre comerç a l'engròs.

52.1. Comerç al detall en establiments especialitzats.

52.2. Comerç al detall d'aliments, begudes i tabac en establiments especialitzats.

52.3. Comerç al detall de productes farmacèutics, articles mèdics, bellesa i higiene.

52.4. Un altre comerç al detall d'articles nous en establiments especialitzats.

52.5. Comerç al detall de béns de segona mà, en establiments.

52.6. Comerç al detall no realitzat en establiments.

2.4 L'esmentada classificació d'activitats no coincideix amb la utilitzada per a la gestió de l'IAE i la resta de classificacions utilitzades per les corporacions locals, la qual cosa planteja un problema per al càlcul de la densitat comercial del terme, per a la solució el Pla crea el Registre d'establiment dedicats a comerç que, al trobar-se en procés d'elaboració, no resulta encara operatiu.

2.5 Per això, s'ha procedit a adaptar, en la mesura del possible, les classificacions definides en l'IAE a les previstes en la secció G de la CNAE, a l'efecte s'han descartat els epígrafs i codis d'identificació referits a restauració, bars, equipaments recreatius o d'oci, serveis a les persones i locals sense activitat, no contemplades en el PDSEQIB, analitzant els epígrafs de l'IAE els codis comencen amb la xifra 6, amb excepció dels que comencen amb 67 i 68.

2.6 Les superfícies computables a efectes de l'IAE corresponents als epígrafs abans esmentats ascendeixen, a l'illa de Formentera i per a l'exercici de 2013, a un total de 22.723 m2.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2.7 Per al càlcul de la densitat comercial, cal també procedir al de la població equivalent, mitjançant la fórmula que el Pla defineix:

Població Equivalent = Població de dret + (Places hoteleres x 0.25) + Habitatges secundaris

2.8 En aquest cas, les dades utilitzades han estat:

a. Població de dret segons dades de l'actualització del padró 2012: 10.757

b. Places hoteleres segons les últimes dades desagregades de la Conselleria de Turisme: 7.696

c. Nombre d'habitatges secundaris segons dades del Cens de població i habitatge 2011: 1.333

2.9 Aplicant la fórmula de la població equivalent:

a. PE = 10.757 + (7.696x0.25) + 1.333 = 14.014 hb eq.

b. La densitat comercial actual serà de 22.723/14.014 = 1,62 m2/hb.eq

2.10 D'acord amb les dades anteriors:

a. La superfície recomanada segons el límit assenyalat pel PDS seria de 26.626 m2, quedant encara un romanent de 3.903 m2

b. La superfície màxima permesa pel PDS seria de 49.049 m2, quedant encara un romanent de 26.326 m2.

2.6 Direcció General de Telecomunicacions i Tecnologies de la Informació. Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme. 2013.02.12

1. L'informe s'emet en sentit favorable a l'ajustar les determinacions del projecte a la legislació vigent.

2.7 Servei de Sanitat Forestal. Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic. 2013.02.14

1 L'informe assenyala que s'hauria d'incloure en les NNSS l'obligació de realitzar actuacions de control de plagues i malalties, adjuntant relació de les èpoques idònies per al tractament de la processionària i assenyalant-se que les empreses que poden aplicar tractaments fitosanitaris consten al Registre oficial dependent del Consell de Formentera

2 S'estima que l'índole de determinacions a que l'informe es refereix no resulten pròpies d'un instrument d'ordenació territorial i urbanística, sinó que més aviat han de ser incorporades per la normativa sectorial aplicable.

2.8 Servei de Planificació. Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic. 2013.02.14

1 L'informe assenyala que:

1.1 Les actuacions plantejades no suposen afecció a Xarxa Natura 2000 havent de remetre novament la documentació al Servei de Planificació de forma prèvia a l'aprovació definitiva.

.2 El projecte s'ajusta al PDS de pedreres sense perjudici que s'hauria de considerar una nova redacció per:

a. L'article 47.4.1 ja que pot confondre la finalitat última de l'activitat extractiva.

b. L'article 47.4.3.e assenyalant que la consideració d'inerts s'ha de fer d'acord amb la normativa aplicable

2 No existeix cap inconvenient a modificar els articles que l'informe es refereix en el sentit que en el mateix s'assenyala.

2.9 Servei de Protecció d'Espècies. Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic. 2013.02.14

1 L'informe s'emet en sentit favorable a considerar que les determinacions del projecte no tenen incidència negativa en les espècies catalogades i amenaçades

2.10 Direcció General de Gestió Econòmica i Farmàcia. Conselleria de Salut, Família i Benestar Social. 2013.02.18

1 L'informe assenyala que:

1.1 S'han de definir de manera diferent els usos sanitaris i els assistencials a la qual es proposa modificar l'article 84 de les NNUU subdividint el punt 4.3 en dos subapartats

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1.2 A l'article 124 s'hauria de contemplar el Centre de Dia situat a la carretera de La Savina a la Mola a la qual es proposa l'addició de nou apartat.

2 No existeix cap inconvenient a incorporar el sol · licitat

2.11 Ports de les Illes Balears

1 L'informe s'emet en sentit favorable

2.12 Servei de Costes i Litoral. Direcció General d'Ordenació del Territori. 2013.02.20

1 L'informe s'emet en sentit favorable sempre que es modifiqui l'apartat 3.d del punt 4.1 de l'annex III incloent referència a l'administració competent en les zones de servitud del domini públic.2 No existeix cap inconvenient a incorporar el sol · licitat

2.13 Espais de Natura Balear. 2013.02.21

L'informe, que no fa cap referència a aspecte que hagi estat objecte de la modificació, assenyala que:

1 No consta que Espais de Natura Balear hagi informat la Revisió de les NS definitivament aprovada en data 30.09.2010 i no es fa referència a la Modificació a l'adaptació de les NNUU al PORN i al PRUG del Parc Natural de ses Salines

2 En relació amb l'anterior:

a. Tal com en la Memòria de participació s'assenyala, en data 11.05.2010 es va sol · licitar informe a Espais de Natura Balear, sense que en l'expedient de les NNSS consti que l'informe és emès.

b. A més de l'anterior, es van sol · licitar informe als següents organismes amb competències en la matèria: Direcció General de Qualitat Ambiental, Direcció General de Biodiversitat de la qual depèn aquest organisme i Direcció General de Medi Forestal i Protecció d 'Espècies, que es van emetre tots ells en sentit favorable.

c. Consta en l'expedient l'informe favorable previ a l'aprovació definitiva emès per la Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat, en el organigrama s'adscriu Espais de Natura i és últim responsable de la gestió dels espais naturals protegits, i l'informe favorable de la Comissió Balear de Medi Ambient.

d. Finalment, quant a l'adaptació de les NNUU al PORN i al PRUG, no es fa esment a això perquè no és objecte de la modificació, en resultar ja adaptats a tots dos instruments la Revisió definitivament aprovada com després es dirà.

3 El planejament urbanístic i territorial s'ha d'adaptar al PORN, resultant les determinacions del PORN i el PRUG d'obligatori compliment, tant pel que fa a l'ordenació del sòl rústic com a l'ordenació del sòl urbà

4 En relació amb l'anterior:

4.1 Respecte de l'adaptació del planejament urbanístic al PORN pel que fa a l'ordenació general del sòl rústic, l'article 49 de les NNUU Règim de les activitats al Parc i Reserves naturals de ses Salines, assenyala amb caràcter general que la normativa d'aplicació en aquests àmbits serà la continguda en la Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera, en el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de ses Salines d'Eivissa i Formentera, i en el Pla Rector d'Usos i Gestió, de manera que la Revisió assumeix en la seva integritat el que assenyala aquests instruments, les determinacions constitueixen el cos normatiu pel qual es regeixen els terrenys afectats per la Llei 17/2001

4.2 Respecte de l'adaptació del planejament urbanístic al PORN pel que fa a l'ordenació general del sòl urbà:

4.2.1 L'únic enclavament de sòl urbà definit en l'àmbit del Parc és el de sa Roqueta, l'ordenació ha estat adaptada al que determina el PORN, tal com del que assenyala l'apartat 2.4.7.1 de la Memòria de participació que a continuació es reprodueix, s'assenyala:

a. La delimitació del sòl urbà en l'àmbit del Parc és atribuïda per la disposició transitòria primera 1 de la Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines i per l'article 55 del PORN, al Pla rector d'ús i gestió, aprovat mitjançant el Decret 132/2005, de 23 de desembre, que delimita a Sa Roqueta àmbit diferent del recollit en la Revisió, el que cal esmenar.

b. Amb independència de l'anterior, la totalitat de l'àmbit delimitat es troba inclòs al del Parc, pel que resulta d'aplicació al mateix el que assenyala l'article 26.2 del PORN, estimant-se necessari revisar les determinacions d'ordenació definides per adaptar-les als criteris que resulten de l'aplicació conjunta del que assenyala el mateix i en la Norma 33.3 del PTI.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. Efectuat estudi de la tipologia, usos i intensitats edificatòries actualment existents en els terrenys consolidats per l'edificació, pot xifrar la seva edificabilitat al voltant dels 0.50 m2/m2, paràmetre que s'ha adoptat en substitució dels 0.80 m2/m2 i 0.60 m2 / m2 actualment fixats.

4.2.2 L'únic enclavament de sòl urbà definit en l'àmbit de la zona perifèrica de protecció del Parc és el de Punta Prima, l'ordenació ha estat adaptada al que determina el PORN, tal com del que assenyala els apartats del punt 2.3.9 de la Memòria de participació que a continuació es reprodueixen, s'assenyala:

Per a la determinació de les característiques per a l'ordenació de la zona, s'han estimat els esmentats òrgans responsables que cal tenir en compte:

a. La necessitat de mantenir la qualitat paisatgística d'una zona la conca visual és molt àmplia i les característiques topogràfiques la doten d'una considerable fragilitat.

b. La inclusió de la totalitat de la zona en l'àmbit de la zona perifèrica de protecció del Parc Natural de ses Salines, inclusió que, com l'article 18.1 de la Llei 4/1989 estableix, es defineix per tal de minimitzar els impactes ecològics o paisatgístics procedents de l'exterior, i obliga a establir la intensitat d'ús del mateix de forma respectuosa amb la finalitat abans esmentada ia respectar les limitacions que la disposició addicional tercera del PORN defineix, entre d'altres que, en cap cas, s'admetran noves places turístiques, llevat les dedicades a l'agroturisme.

c. La inclusió pel Ministeri de Medi Ambient de part de la zona en àmbit d'hàbitat protegit, respecte del qual l'informe de la DG de Biodiversitat sembla descartar l'existència de les espècies pròpies del mateix però assenyala, però, l'existència d'una altra espècie diferent, el que sembla aconsellar un estudi detallat previ de la zona, l'abast excedeix les possibilitats de la Revisió, que pugui analitzar en profunditat les afeccions que d'això resulten i establir amb major coneixement de causa les mesures de protecció adequades.

d. El que disposa la Norma 33.3 del PTI, que la Revisió adopta en la seva integritat, i que assenyala que en establir l'ordenació detallada del sòl urbà s'hauran de respectar les característiques dels teixits preexistents respectant la seva tipologia bàsica, fixant alçades iguals o inferiors a les consolidades, ajustant els usos als que caracteritzin la zona i fixant una intensitat que podrà ser com a màxim la que resulti de l'ordenació preexistent.

i. El que assenyala l'article 26 del PORN en què es determina que, a la zona perifèrica de protecció, les dimensions mínimes dels solars, altures, tipologia i coeficient d'edificació dels sòls urbans hauran de definir de manera que es fomenti la disminució de la densitat resultant i la incorporació de criteris de sostenibilitat en el que a infraestructures i serveis es refereix

A més de resultar exigible que disposen els articles 26 i 34 del PORN, en un futur immediat, la totalitat de nuclis urbans de l'illa quedaran integrats en un únic sistema general d'infraestructures d'abastament i sanejament, pel que tal requisit resultarà també exigible en el cas de Punta Prima. L'article 2 de la Llei 4/2008 determina són serveis urbanístics bàsics, entre d'altres, les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament i l'article 16.1 del TRLS 2008 inclou entre les obligacions de les actuacions de transformació urbanística les de costejar i, en escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques.

4.2.3 La Revisió de les NNSS es troba doncs adaptada al PORN i al PRUG atès que:

a. La totalitat d'actuacions en l'àmbit del parc s'han de subjectar al que assenyala els dos instruments, del contingut del qual assumit directament per les NNSS.

b. L'ordenació del sòl urbà ha resultat ajustada al determinat en els mateixos, tal com del abans expressat es dedueix.

5 A l'apartat de consideracions tècniques, prescripcions específiques, s'assenyalen un seguit d'especificacions relatives a diferents articles del PRUG i del PORN.

6 En relació amb aquestes especificacions:

6.1 No hi ha cap inconvenient en incloure entre les zones amb mesures addicionals de protecció a què es refereix l'article 36 de les NNUU les zones perifèriques de protecció del Parc

6.2 L'article 38 de les NNUU no és objecte de la modificació i, en tot cas, la prohibició de parcel · lacions urbanístiques al fet que la prescripció es refereix està inclosa en l'article 37 de les NNUU per a tot l'àmbit del sòl rústic en què els terrenys del Parc s'inclouen, pel que no resulta necessari reiterar en l'article 38.

6.3 L'article 42 de les NNUU no és objecte de la modificació, que s'hi regula ve condicionat pel determinat en l'article 49 de les NNUU a què abans s'ha fet esment i, en tot cas, el seu apartat 5 ia estableix que en els àmbits de sòl rústic protegit, com és el cas, s'estarà a les solucions que proposi l'administració ambiental corresponent

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6.4 El capítol III del títol III de les NNUU no és objecte de la modificació i que s'hi regula ve condicionat pel determinat en l'article 49 de les NNUU a què abans s'ha fet esment pel que no resulta necessària la seva reiteració.

6.5 L'assenyalat en els articles 71, 72 i 73 de les NNUU ve condicionat pel determinat en l'article 49 de les NNUU a què abans s'ha fet esment pel que no resulta necessària la seva reiteració.

6.6 L'assenyalat en els articles 75 i 76 de les NNUU ve condicionat pel determinat en l'article 49 de les NNUU a què abans s'ha fet esment i, en tot cas, exclou de la incorporació a l'ordenació les parts de l'edificació que resultin incompatibles amb la normativa sectorial aplicable, entre la qual es troba el PORN i el PRUG

6.7 L'article 77 de les NNUU difereix la incorporació a l'ordenació de les activitats de serveis a un futur Pla especial, en el que al seu dia s'han d'incloure les salvaguardes que la prescripció es refereix.

6.8 Les determinacions de l'article 80 de les NNUU respecte de les característiques estètiques de les edificacions en sòl urbà només arriben en l'àmbit del Parc al nucli de Sa Roqueta, no hi inconvenient algun a incloure entre les determinacions de la qualificació ET que es regulen en l'article 121 referència específica al necessari compliment, en l'àmbit de sa Roqueta, de les determinacions dels article 27, 64 i 71 del PRUG.

6.9 El que assenyala l'article 87 sobre règim dels edificis fora d'ordenació ve condicionat pel determinat en l'article 49 de les NNUU a què abans s'ha fet esment i, en tot cas, exigeix la compatibilitat de les actuacions factibles amb la normativa sectorial aplicable, entre la qual es troba el PORN i el PRUG.

6.10 El que assenyala la disposició transitòria primera respecte de les llicències sol · licitades amb anterioritat a la data de 13.12.2008, fa referència genèrica a la normativa vigent a aquesta data, entre la qual es troben el PORN i el PRUG, pel que no acaba d'entendre la necessitat d'expressa menció a dos instruments.

6.11 Finalment, pel que fa a la proposta de limitar a 400 m2 l'ocupació màxima de les edificacions a situar en la zona perifèrica de protecció del Parc, aquesta zona comprèn terrenys qualificats com forestals SRC-F en què aquesta limitació ja existeix, i terrenys qualificats com a sòl rústic de règim general SRC-SRG que tal paràmetre coincidiria amb el de superfície màxima edificable, la qual cosa podria originar disfuncions no desitjables.

2.14 Direcció General d'Indústria i Energia. 27.03.2012

1 L'informe, que no es refereix a cap aspecte que resulti objecte de la modificació, remarca les dificultats que les NNSS imposen de manera general per al desenvolupament de les energies renovables, especialment en sòl rústic, assenyalant a més:

a. En l'article 44 hauria de remetre el soterrament de xarxes al que disposa el PDS energètic i eliminar la referència al soterrament de l'enllaç Eivissa-Formentera a 66 kv a l'estar definit el seu tractament en el PDS i trobés la seva planificació encara en revisió.

b. En l'article 47 s'hauria d'incloure l'explotació d'energies renovable entre les activitats complementàries.

c. Les infraestructures existents són suficients per als creixements previstos independentment de la necessitat d'extensió o modificació de les xarxes de distribució associades.

2 En relació amb el que assenyala:

2.1 Com durant la tramitació de la Revisió es va assenyalar:

a. El facultar la implantació de les instal · lacions d'energies renovables de forma compatible amb el manteniment i potenciació de les condicions estètiques que conformen la imatge arquitectònica dels nuclis urbans i de les edificacions i instal · lacions ubicades en el sòl rústic de l'illa, precisa d'un grau d'estudi i els detalls que excedeix les possibilitats de la Revisió, pel que es va estimar més adequat el diferir la seva regulació a la formulació del Pla especial regulador de la implantació d'instal · lacions energètiques que en les NNSS es contempla.

b. Les NNSS no tanquen tampoc la possibilitat de noves instal · lacions d'energies renovables en sòl rústic com el parc fotovoltaic existent però, igual que ho abans assenyalat, estima que unes actuacions que suposen un impacte tan significatiu en un àmbit territorial tan petit i amb unes característiques paisatgístiques tan específiques com és l'illa, precisa així mateix d'una regulació detallada que deriva al Pla especial regulador.

2.2 Pel que fa al soterrament de línies contemplat en l'article 44, s'ajusta al que disposa el PDS energètic, igual que el soterrament de l'enllaç Eivissa-Formentera a 66 kV, que ja ve contemplat en el projecte en tramitació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2.15 Direcció General d'Aviació Civil. Ministeri de Fomento.04.04.2013

1 S'emet informe favorable, incloent referència a l'obligació de grafiar en la documentació gràfica de les NNSS la zona afectada per les Zones de servitud aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa segons l'annex que s'acompanya i incorporar en la documentació escrita les determinacions que en el apartat 5 de l'informe es detallen.2 En el pla 1.2.3 de les NNSS ja figura grafiat l'àmbit definit en el plànol inclòs en l'Annex de l'informe i la disposició addicional quarta ja incorpora les determinacions relatives al compliment de la legislació aeroportuària que l'informe es refereix.

2.16 Govern Balear. Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat. Direcció General d'Ordenació del Territori.

1 L'informe, de data 2013.06.26, s'emet en sentit favorable

2.17 Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar

1 L'informe, de data 2013.12.06, s'emet en sentit favorable.

Tràmit ambiental

Memòria justificativa

Memòria de participació

Tràmit ambiental

1 L'Modificació no 1 de les NNSS de Formentera constitueix una modificació menor d'un pla subjecte a avaluació ambiental estratègica, amb esta finalitat el Consell Insular ha efectuat el tràmit que, en relació amb aquest tipus de modificacions, estableix el capítol III del títol III de la Llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

2 L'article 95 de l'esmentada Llei 11/2006, estableix que la introducció de modificacions menors en els plans subjectes, se sotmetran a avaluació ambiental estratègica quan l'òrgan ambiental ho decideixi per tenir efectes significatius sobre el medi ambient, prèvia consulta a les administracions públiques que es puguin veure afectades pel pla o programa i d'acord amb els criteris que s'estableixen a l'article 97 de la Llei

Respecte de la consulta abans esmentada, l'article 96 de la Llei determina que l'òrgan promotor remetrà a les administracions ambientals afectades pel pla o programa una memòria-anàlisi sobre els possibles efectes significatius sobre el medi ambient del dit pla o programa, a partir dels criteris a què es refereix l'article 97 d'aquesta Llei, així com una còpia de la documentació sobre l'orientació inicial o preliminar del pla o programa i els seus objectius concrets, indicant els factors o elements ambientals afectats pel pla o programa.

Aquestes observacions de les administracions públiques afectades s'han de formular en el termini màxim de quinze dies, a comptar de l'entrada de la sol · licitud al registre de l'òrgan competent per a la seva formulació. Si no es formulen ni notifiquen observacions en el termini indicat, s'entén que el pla o programa no afecta el factor o element tutelat per l'administració pública concreta i es pot continuar la tramitació.

3 En compliment de l'anterior, el Consell Insular de Formentera va dur a terme les consultes prèvies a que aquest precepte es refereix a les següents administracions afectades:

Conselleria de Turisme i Esports. Direcció General de TurismeConselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. Direcció General d'Ordenació del Territori

Conselleria d'Administracions Públiques. Direcció General d'Interior, Emergències i Justícia

Les consultes es van efectuar en data 02.07.2012, adjuntant a la sol · licitud corresponent Memòria-anàlisi sobre els possibles efectes significatius sobre el medi ambient de la Modificació puntual, elaborada a partir dels criteris a què es refereix l'article 97 de l'esmentada Llei, així com una còpia de la documentació sobre l'orientació inicial o preliminar de la Modificació i els seus objectius concrets, indicant els factors o elements ambientals afectats per la mateixa.

4 Transcorregut el termini de 15 dies que l'article 96 de la Llei 11/2006 estableix, no es va rebre contestació de les administracions consultades, de manera que la documentació abans esmentada, juntament amb el resultat de les consultes, es va remetre a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per tal que aquesta adoptés la decisió a què l'article 95 de la Llei 11/2006 es refereix.

5 Mitjançant escrit de data 24.10.2012 la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, a la vista de la documentació remesa, va comunicar al Consell de Formentera la no subjecció de la Modificació no 1 al procediment d'avaluació ambiental estratègica.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Memòria justificativa

Introducció

Contingut de la modificació

Modificacions relacionades amb els canvis en la normativa urbanística

Modificacions relacionades amb els canvis en la normativa turística

Modificacions relacionades amb els canvis en la normativa d'activitats

Modificacions relacionades amb la correcció d'errors i aclariment d'aspectes de confusa interpretació

Modificacions introduïdes com a resultat dels tràmits de participació pública i informes d'altres administracions

Introducció

1 L'Modificació puntual de les NNSS té per objecte:

a. Adaptar les seves Normes urbanístiques i de l'ordenació a la nova normativa urbanística i turística vigent en l'àmbit de la comunitat autònoma, constituïda per les lleis 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, i 8/2012 , de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

b. Millorar l'encaix de les determinacions del Decret Llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats, i de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, en el procediment de concessió de llicències definit en el títol II de les Normes urbanístiques i de l'ordenació de les NNSS.

c. Finalment, corregir els errors detectats en la documentació gràfica i escrita, i aclarir determinats aspectes de les Normes urbanístiques i de l'ordenació que s'han revelat d'confusa interpretació en la seva aplicació.

1.1 Les modificacions relacionades amb l'adaptació de les NNSS a la nova normativa urbanística que suposa l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, deriven bàsicament de:

a. L'eliminació del marc regulador urbanístic de la figura del nucli rural en sòl rústic i la seva substitució per la de l'assentament en medi rural com a categoria de sòl urbà, el que afecta l'ordenació del nucli de Ca Marí, ordenat per les NNSS com a nucli rural .

b. L'aclariment i concreció dels conceptes relatius als tres tipus d'actuacions de transformació urbanística previstos per la legislació bàsica estatal, el que afecta la definició d'aquestes actuacions establerta per les NNSS

c. La nova regulació de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà que determina que no és factible la submissió dels terrenys classificats com a sòl urbà a actuacions de transformació urbanística de nova urbanització, amb la fixació d'un règim transitori per als terrenys classificats com a sòl urbà pel planejament vigent, el que afecta l'ordenació dels terrenys previstos per les NNSS en tal circumstància.

d. La nova regulació del règim de compliment de deures derivats de les actuacions de transformació urbanística, pel que fa a les determinacions de les NNSS en relació amb aquest règim.

i. La nova regulació del procediment de delimitació i modificació dels àmbits de les actuacions de transformació urbanística, així com del règim per a la seva execució material.

f. El nou concepte que fa a les declaracions d'interès general que de la modificació de l'article 26 de la LSR deriva

1.2 Les modificacions relacionades amb l'adaptació de les NNSS a la nova normativa turística que suposa l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, deriven bàsicament de:a. La introducció expressa de la possibilitat de fixació pels plans territorials insulars de la ràtio turística així com la nova definició dels àmbits no subjectes al seu compliment

b. La nova definició dels àmbits als quals s'exceptua del requisit de baixa definitiva d'una autorització d'obertura turística d'establiment d'allotjament turístic.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

c. La regulació específica que sobre les actuacions en establiments turístics existents es conté en la disposició addicional quarta i concordants de la Llei

1.3 Les modificacions relacionades amb la millora de l'encaix de les determinacions del Decret Llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats, i de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, en el procediment de concessió de llicències definit en el títol II de les Normes Urbanístiques i de l'ordenació de les NNSS, té per finalitat incorporar a aquestes normes la documentació requerida i els tràmits a seguir en els casos en què resulta d'aplicació aquesta Llei, documentació i tràmits que ja s'efectuen avui en dia, però la explicitació en les Normes s'entén necessària per a una millor informació de la ciutadania.

1.4 Finalment, les modificacions relacionades amb la correcció d'errors i aclariment d'aspectes de confusa interpretació s'expliciten en l'apartat 5 d'aquesta Memòria i afecten diversos aspectes puntuals de l'ordenació.

Contingut de la modificació

Modificacions relacionades amb els canvis en la normativa urbanística

2 Les modificacions a què l'apartat 1.1 anterior es refereix resulten d'obligatòria incorporació per la Modificació en tant que les determinacions de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, han entrat en vigor amb anterioritat a la informació pública de la mateixa, i es concreten en les següents alteracions de l'articulat de les Normes urbanístiques i de l'ordenació:

2.1 Modificació dels apartats 2, 4, 6a, 8 i 10 de l'article 9

2.1.1 Redacció actual

2 Les actuacions per al desenvolupament de les determinacions de les NNSS s'adscriuen a algun dels següents tipus:

a. Actuacions de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de terrenys de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.

b. Actuacions de reforma o renovació de la urbanització, mitjançant una actuació integral en un àmbit de terrenys en la situació de sòl urbanitzat que contempli un increment de les intensitats fins llavors assignades.

c. Actuacions de dotació, que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques o millorar les infraestructures i / o dotacions d'un àmbit de terrenys en la situació de sòl urbanitzat, sense increment de les intensitats fins llavors assignades.

4 El Consell de Formentera podrà delimitar noves unitats d'execució o modificar l'àmbit de les ja previstes, així com alterar els sistemes d'actuació definits en les NNSS d'acord amb els tràmits que estableixen els articles 38 i 155 del Reglament de gestió urbanística, respectivament , i sense necessitat de tramitar Modificació de les NNSS.

6 En relació amb les unitats d'actuació definides:

a. Prèvia la seva execució, llevat dels casos en què resulti indubtablement justificada la titularitat dels terrenys inclosos, s'ha de procedir a la confirmació de la delimitació del seu àmbit mitjançant el tràmit previst en l'article 38 del Reglament de gestió, que podrà ser simultani, en el cas, al d'aprovació dels Estudis de detall previstos en les corresponents fitxes.

8 El Consell de Formentera podrà delimitar noves actuacions aïllades, o modificar l'àmbit de les ja previstes, mitjançant els tràmits establerts en l'article 199 i concordants del Reglament de gestió urbanística, sense necessitat de tramitar Modificació de les NNSS.

10 L'agilització dels procediments de gestió en els quals, mitjançant la celebració dels convenis corresponents, es faculti la prèvia ocupació dels terrenys de cessió, o la pròpia cessió d'aquests, constituirà un supòsit justificat perquè, en els casos en què sigui factible, el Consell de Formentera pugui:

a. Considerar d'aplicació la no subjecció a la reserva prevista en l'article 6 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per al desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears

b. Considerar, a la vista de la magnitud de les cessions previstes, reduït al 10% i ja cedit i destinat a l'execució de dotacions públiques el percentatge d'aprofitament urbanístic previst en l'article 7 de l'esmentada Llei

2.1.2 Redacció proposada:

2 Les actuacions per al desenvolupament de les determinacions de les NNSS s'adscriuen a algun dels següents tipus:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Actuacions de nova urbanització, que són les que suposen el pas d'un àmbit de terrenys de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.

b. Actuacions de dotació, que són les restants.

4 El Consell de Formentera podrà delimitar noves unitats d'execució i eliminar o modificar l'àmbit de les previstes per les NNSS, així com alterar els sistemes d'actuació per elles definits, seguint els tràmits establerts en els articles 14 i 15 de la Llei 7 / 2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, sense necessitat de tramitar Modificació de les NNSS.

6 En relació amb les unitats d'actuació definides:

a. Prèvia la seva execució, llevat dels casos en què resulti indubtablement justificada la titularitat dels terrenys inclosos, s'ha de procedir a la confirmació de la delimitació del seu àmbit mitjançant el tràmit previst en l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny , de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, que podrà ser simultani, si escau, al d'aprovació dels Estudis de detall previstos en les corresponents fitxes.

8 El Consell de Formentera podrà delimitar noves actuacions aïllades i eliminar o modificar l'àmbit de les ja previstes, mitjançant el tràmit establert a l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, sense necessitat de tramitar Modificació de les NNSS.

10 Els procediments d'agilització de la gestió en els quals es faculti la prèvia ocupació dels terrenys de cessió, o mitjançant reparcel · lació voluntària o altres fórmules jurídiques s'efectuï aquesta, constituirà un supòsit justificat perquè el Consell de Formentera:

a. Si es donen les circumstàncies determinades en els punts b) ic) de l'article 10.2 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, exoneri l'actuació de la reserva prevista en l'article 10.1 de dita Llei

b. Penseu reduïda al 10% i reemplaçada per actuació vinculada a finalitat definida per al patrimoni públic de sòl la cessió regulada en l'article 8 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible

2.1.3 La modificació té per objecte actualitzar les referències legals, la relació d'actuacions que les NNSS preveuen en sòl urbà, els supòsits que reemplacen als definits pel Decret Llei 1/2009, i establir en forma àmplia els supòsits d'agilitació de la gestió.

2.2 Modificació dels apartats 2 i 3 de l'article 11:

2.2.1 Redacció actual:

2 Es troben en situació de sòl rural:

a. Els terrenys classificats per les NNSS com a sòl rústic.

b. Els terrenys per als quals les NNSS preveuen el seu pas a la situació de sòl urbanitzat mitjançant la seva classificació com a sòl urbà, en la categoria de no consolidat per la urbanització, objecte d'una actuació de nova urbanització i fins que aquesta no finalitzi.

3 Es troben en situació de sòl urbanitzat els terrenys classificats per les NNSS com a sòl urbà que no han de ser objecte d'una actuació de nova urbanització però que poden ser, si s'escau, objecte d'una actuació de reforma o renovació de la urbanització o d'una actuació de dotació.

2.2.2 Redacció proposada:

2 Es troben en situació de sòl rural:

a. Els terrenys classificats per les NNSS com a sòl rústic.

b. Els terrenys per als quals les NNSS preveuen el seu pas a la situació de sòl urbanitzat mitjançant la seva classificació com a sòl urbà mentre duri el termini determinat per la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, o com a urbanitzable un cop transcorregut aquest, objecte d'una actuació de nova urbanització i fins que aquesta no finalitzi.

3 Es troben en situació de sòl urbanitzat els terrenys classificats per les NNSS com a sòl urbà que no han de ser objecte d'una actuació de nova urbanització però que poden ser, si s'escau, objecte d'una actuació de dotació.

2.2.3 La modificació té per objecte adaptar el contingut de les NNSS al nou règim sobre les actuacions de transformació urbanística que l'article 5 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, estableix, i incorporar el règim

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

transitori que aquesta Llei determina en la disposició transitòria primera.

2.3 Modificació de l'apartat 4 de l'article 36

2.3.1 Redacció actual:

4 A més de les anteriors ia l'efecte de definició de mesures addicionals de protecció paisatgística, les NNSS defineixen en sòl rústic:

a. En funció del seu emplaçament a l'illa, sis zones paisatgístiques bàsiques: zona 1 a zona 6.

b. La zona de sa Tanca d'Allà Dins, la de la Pujada a la Mola i la zona 25-100 que abasta els terrenys compresos entre les cotes 25 i 100 a la zona de la Mola

c. Excepte en els terrenys qualificats com a nucli rural a Ca Marí, que es regiran per la seva normativa específica, la zona confrontant amb el domini públic marítim terrestre en una profunditat de 500 mi no coincident amb alguna de les anteriors que suposin major restricció.

2.3.2 Redacció proposada:

4 A més de les anteriors ia l'efecte de definició de mesures addicionals de protecció paisatgística, les NNSS defineixen en sòl rústic:

a. En funció del seu emplaçament a l'illa, sis zones paisatgístiques bàsiques: zona 1 a zona 6.

b. La zona de sa Tanca d'Allà Dins, la de la Pujada a la Mola i la zona 25-100 que abasta els terrenys compresos entre les cotes 25 i 100 a la zona de la Mola

c. La zona confrontant amb el domini públic marítim terrestre en una profunditat de 500 mi no coincident amb alguna de les anteriors que suposin major restricció.

2.3.3 La modificació té per objecte eliminar les referències al nucli rural de Ca Marí que, en passar a estar classificat com a sòl urbà, deixa d'estar regulat per les determinacions del títol III de les Normes Urbanístiques i de l'ordenació.

2.4 Desplaçament de la regulació del nucli de Ca Marí des del capítol VIII del títol III de les Normes urbanístiques i de l'ordenació, en què es regulen les àrees sostretes del desenvolupament urbà, al capítol V del títol IV de les mateixes, en què es regulen les àrees de desenvolupament urbà, en què, com a conseqüència del canvi de classificació a urbans dels terrenys de Ca Marí, s'inscriuen ara els mateixos com assentament en medi rural. Això comporta així mateix la renumeració dels articles de les NNSS compresos entre els actuals numerals 78 i 129.

El canvi en la classificació de sòl obliga així mateix a modificar els plànols 3.01 i 3.02 de la documentació gràfica de les NNSS, introduint en la seva caràtula el canvi de denominació des de la de nucli rural a la d'assentament en medi rural i el codi que identifica les dues qualificacions que en el mateix es contemplen des del de NR, al d'AMR.

2.5 Modificació dels apartats 1 i 3 de l'antic article 80, que passa a ser l'article 78

2.5.1 Redacció actual:

1 Constitueixen les Àrees de desenvolupament urbà el conjunt de terrenys assignats a la classe de sòl urbà en la documentació gràfica de les NNSS

3 La totalitat de terrenys inclosos en sòl urbà s'assignen a una de les següents qualificacions:

a. Centre Antic CA

b. Intensiva I

c. Extensiva plurifamiliar EP

d. Extensiva unifamiliar EU

i. Extensiva turística ET

f. Industrial IN

g. Comercial C

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

h. Equipament EQ

i. Establiment públic EP

j. Espai lliure públic EL-P

k. Espai lliure privat EL-PR

l. Viari

m. Aparcament AP

n. Sistema general SG

o. Volumetria específica VE

p. Bé catalogat

2.5.2 Redacció proposada:

1 Constitueixen les Àrees de desenvolupament urbà el conjunt de terrenys assignats a la classe de sòl urbà en la documentació gràfica de les NNSS, incloent els qualificats com a assentament en medi rural en el nucli de Ca Marí

3 La totalitat de terrenys inclosos en sòl urbà s'assignen a una de les següents qualificacions:

a. Centre Antic CA

b. Intensiva I

c. Extensiva plurifamiliar EP

d. Extensiva unifamiliar EU

i. Extensiva turística ET

f. Industrial IN

g. Comercial C

h. Equipament EQ

i. Establiment públic EP

j. Espai lliure públic EL-P

k. Espai lliure privat EL-PR

l. Viari

m. Aparcament AP

n. Sistema general SG

o. Volumetria específica VE

p. Bé catalogat

q. Assentament en medi rural AMR

2.5.3 La modificació obeeix a la abans esmentada inclusió dels terrenys de Ca Marí entre els classificats com a sòl urbà ia la seva adscripció, per tant, a les àrees de desenvolupament urbà

2.6 Nova redacció de l'antic article 83 que passa a ser l'article 81

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2.6.1 Redacció actual:

Article 83 Deures legals en sòl urbà

1 Els propietaris de terrenys que no comptin amb les dotacions i serveis requerits per la legislació urbanística, hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar i, en el cas de trobar-se inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació, complir a més amb el estableix el planejament per al seu desenvolupament.

2 Els propietaris de terrenys afectats per una actuació de transformació urbanística estan obligats al compliment dels deures legals:

a. Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per la seva obtenció.

b. Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal · lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable.

c. Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix l'apartat anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal · lacions pròpies de les xarxes de dotacions i serveis, així com també les instal · lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

d. Garantir el reallotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan tinguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.

i. Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal · lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

3 Quan l'actuació de transformació sigui de nova urbanització, o de reforma i renovació, i excepte en els casos previstos pel Decret Llei 1/2009, de 30 de gener, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, estaran obligats, a més de que assenyala l'apartat 2 anterior, a:

a. Lliurar a l'Administració competent, amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació.

b. Destinar a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública un mínim d'un 30% de l'edificabilitat residencial prevista.

4 Quan l'actuació de transformació sigui de dotació i excepte en els casos previstos pel Decret Llei 1/2009, de 30 de gener, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, estaran obligats, a més de l'assenyalat en l'apartat 2 anterior, a lliurar a l'Administració competent, amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que, si escau, s'hagi definit respecte de l'ordenació fins aleshores vigent en l'àmbit de l'actuació.

5 Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures anteriors. Aquests es presumiran complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o, si no, al terme del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol · licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que puguin derivar de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.

2.6.2 Redacció proposada:

Article 81 Deures legals en sòl urbà

1 Els propietaris de terrenys que no comptin amb les dotacions i serveis requerits per la legislació urbanística, hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar i, en el cas de trobar-se inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació, complir a més amb el estableix el planejament per al seu desenvolupament.

2 Els propietaris de terrenys afectats per una actuació de transformació urbanística estan obligats al compliment dels deures legals:

a. Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per la seva obtenció.

b. Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal · lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable.

c. Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix l'apartat anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal · lacions pròpies de les xarxes de dotacions i serveis, així com també les instal · lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

d. Garantir el reallotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan tinguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.

i. Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal · lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

f. Emplenar els deures de cessió de sòl lliure de càrregues d'urbanització i de reserva de terrenys per a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública que estableix la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible

3 Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures anteriors. Aquests es presumiran complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o, si no, al terme del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol · licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que puguin derivar de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.

2.6.3 La modificació té per objecte eliminar les referències al Decret Llei 1/2009 en el qual es regulaven els deures de cessió de sòl lliure de càrregues d'urbanització i de reserva de terrenys per a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, que han passat a ser regulats per la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, a la qual ara s'inclou referència en el nou punt f. l'apartat 2 de l'article.

2.7 Modificació de l'apartat 2 de l'antic article 84, que passa a ser l'article 82

2.7.1 Redacció actual:

2 Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació segons la seva qualificació que:

a. Estiguin urbanitzades d'acord amb les determinacions establertes per les NNSS, disposin com a mínim dels serveis urbanístics bàsics i afrontin amb un vial o espai lliure públic que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b. Tinguin assenyalades alineacions i rasants.

c. No estiguin incloses en l'àmbit d'una unitat d'actuació.

d. Per edificar-les, no s'hagin de cedir terrenys per a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

2.7.2 Redacció proposada:

2 Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació segons la seva qualificació que:

a. Estiguin urbanitzades d'acord amb les determinacions establertes per les NNSS, disposin com a mínim dels serveis urbanístics bàsics i afrontin amb un vial o espai lliure públic que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b. Tinguin assenyalades alineacions i rasants.

c. No estiguin incloses en l'àmbit d'una actuació de transformació urbanística pendent de desenvolupament.

d. Per edificar-les, no s'hagin de cedir terrenys per a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

En els terrenys qualificats com a assentament en medi rural, no serà necessari reunir la totalitat dels requisits que estableix l'apartat 2 a. i desenvolupats en els següents apartats sinó tan sols els que el Pla especial PE ECM-01 determini.

2.7.3 La modificació té per objecte actualitzar la terminologia per adaptar-la a l'empleada en la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, i incorporar les especificitats que, respecte del concepte de solar en els terrenys classificats com a sòl urbà i qualificats com a assentament en medi rural, es contenen en l'apartat 2 de l'article 6 de la mateixa.

2.8 Inclusió de la regulació de l'assentament en medi rural de Ca Marí en el capítol V del títol IV com a conseqüència del desplaçament abans esmentat, passant a constituir els articles 127 i 128 de les Normes urbanístiques i de l'ordenació. El nou contingut del Capítol, obliga renumerar els capítols del títol IV a partir del numeral VI

2.9 Inclusió en l'Annex I de la regulació com a assentament al medi rural del nucli de Ca Marí com a conseqüència de la consideració dels terrenys del mateix com a sòl urbà que deriva del que assenyala la disposició transitòria cinquena de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, amb eliminació de l'annex II, el que obliga a renumerar els annexos a partir del numeral III

2.10 Inclusió d'un nou punt 6 en l'apartat 2 de la regulació que, a l'antic annex IV, ara Annex III, de les Normes urbanístiques i de l'ordenació es conté respecte del Pla especial PE SBT-01, que ha d'ordenar les infraestructures del nucli de Ca Marí:

2.10.1 Redacció actual:

2.2 PE ECM-01

1 Àmbit: El definit en plans, que abasta la totalitat del nucli rural de Ca Marí amb una superfície total de 12.95 has

2 Objecte: L'adequació del sistema viari i de les infraestructures d'acord amb els següents criteris bàsics:

2.1 Viari:

a. Únicament resultarà factible l'asfaltat del viari actualment així pavimentat: l'accés a la platja i la desviació fins a l'Hotel Formentera Playa.

b. S'han de mantenir en les seves condicions actuals la xarxa de senders d'accés a les diferents edificacions, i els accessos rodats a les noves edificacions, si escau, efectuar-se en idèntiques condicions

c. Recolzat en la trama conformada pels dos vials asfaltats podrà preveure una xarxa de recorreguts de vianants i una xarxa per a trànsit no motoritzat.

2.2 Infraestructures

2.2.1 Hauran de definir:

a. Xarxa d'abastament d'aigua amb connexió al sistema general de l'illa ia les instal · lacions de la IDAM de Formentera.

b. Xarxa d'evacuació de residuals amb connexió al sistema general de l'illa ia l'EDAR de Formentera

c. Xarxa d'abastament d'energia elèctrica amb connexió al sistema general de l'illa.

2.2.2 La totalitat de xarxes:

a. Partiran de les xarxes troncals que s'implantaran únicament soterrades al llarg dels vials pavimentats.

b. Des de les xarxes troncals, les escomeses als edificis es disposaran soterrades, havent de reposar a les seves condicions actuals dels terrenys afectats per la construcció de les canalitzacions.

3 Règim transitori: Fins que no resultin executades les determinacions del Pla, no podrà autoritzar-se en el seu àmbit cap nova edificació.

4 Sistema d'actuació: Expropiació

5 Iniciativa: Consell de Formentera

2.10.2 Redacció proposada:

2.2 PE ECM-01

1 Àmbit: El definit en plans, que abasta la totalitat del nucli rural de Ca Marí amb una superfície total de 12.95 has

2 Objecte: L'adequació del sistema viari i de les infraestructures d'acord amb els següents criteris bàsics:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

2.1 Viari:

a. Únicament resultarà factible l'asfaltat del viari actualment així pavimentat: l'accés a la platja i la desviació fins a l'Hotel Formentera Playa.

b. S'han de mantenir en les seves condicions actuals la xarxa de senders d'accés a les diferents edificacions, i els accessos rodats a les noves edificacions, si escau, efectuar-se en idèntiques condicions

c. Recolzat en la trama conformada pels dos vials asfaltats podrà preveure una xarxa de recorreguts de vianants i una xarxa per a trànsit no motoritzat.

2.2 Infraestructures

2.2.1 Hauran de definir:

a. Xarxa d'abastament d'aigua amb connexió al sistema general de l'illa ia les instal · lacions de la IDAM de Formentera.

b. Xarxa d'evacuació de residuals amb connexió al sistema general de l'illa ia l'EDAR de Formentera

c. Xarxa d'abastament d'energia elèctrica amb connexió al sistema general de l'illa.

2.2.2 La totalitat de xarxes:

a. Partiran de les xarxes troncals que s'implantaran únicament soterrades al llarg dels vials pavimentats.

b. Des de les xarxes troncals, les escomeses als edificis es disposaran soterrades, havent de reposar a les seves condicions actuals dels terrenys afectats per la construcció de les canalitzacions.

3 Règim transitori: Fins que no resultin executades les determinacions del Pla, no podrà autoritzar-se en el seu àmbit cap nova edificació, però sí actuacions de reforma i ampliació d'edificacions existents sempre que les mateixes no comportin increment del nombre d'habitants o places turístiques.

4 Sistema d'actuació: Expropiació

5 Iniciativa: Consell de Formentera

6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

2.10.3 La modificació obeeix a la necessitat de qualificar la totalitat d'actuacions de transformació urbanística prevista en els terrenys classificats com a sòl urbà als que ara s'adscriuen els terrenys del nucli de Ca Marí, així com facultar determinat tipus d'actuacions que no suposen increment de càrrega poblacional i resulten autoritzades per la Llei 8/2012

2.11 Modificació de l'apartat 2.a de l'article 67 a fi d'incorporar el nou concepte que, en relació amb les declaracions d'interès general, resulta de la modificació de l'apartat 2 de l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, que determina l'artículo18.4 de la Llei 7/2012

2.11.1 Redacció actual2 La declaració:

a. Es pot atorgar a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que d'acord amb els usos s'estableixin, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.

2.11.2 Redacció proposada:

2 La declaració:

a. Es pot atorgar a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que d'acord amb els usos s'estableixin i sent compatibles amb el grau de protecció de la zona contribueixin a l'ordenació o al desenvolupament rural o resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.

Modificacions relacionades amb els canvis en la normativa turística

3 Les modificacions a què l'apartat 1.2 anterior es refereix, s'efectuen per la preservació del règim que les NNSS actualment defineixen en

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

relació amb:

a. L'aplicació de la ràtio turística general de 60 m2/plaça que la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears definia, l'aplicació a l'illa les NNSS entenen no té sentit vista l'estructura compacta dels seus nuclis urbans i les característiques pròpies dels establiments d'allotjament turístic de la mateixa, de manera que la substitueixen, mitjançant la declaració de tots els nuclis com a zones d'hotel de ciutat, per l'aplicació d'un índex d'intensitat de l'ús turístic IIUT ajustat a les característiques de cada nucli.

b. L'aplicació del règim d'excepcions al requisit de baixa definitiva d'una autorització d'obertura turística d'establiment d'allotjament turístic, que les NNSS vigents, aplicant el criteri que han de restringir al màxim les excepcions per tal de tenir un control adequat del parc insular de places turístiques i fomentar la implantació d'establiments en les peces de major qualitat urbana dels nuclis de l'illa, limiten les zones en què tal excepció és factible a les qualificades com a casc antic CA-SFC i CA-SFR.

Així mateix:

a. Es modifica el règim dels establiments turístics existents en sòl rústic a fi de concordar aquest amb les determinacions que respecte d'aquest tipus d'activitats es contenen en la Llei

b. Es modifica la regulació dels establiments d'allotjament de turisme rural, eliminant la necessitat de prèvia obtenció de la declaració d'interès general tal

c. Es modifica la regulació dels habitatges turístics de vacances per tal d'adaptar-la a la nova denominació i regulació que la Llei estableix.

Les modificacions relacionades amb aquests aspectes, es concreten en les següents alteracions de l'articulat de les Normes urbanístiques i de l'ordenació:

3.1 Modificació de l'apartat 5.4 de l'antic article 87, actualment article 85:

3.1.1 Redacció actual:

5.4 Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic:

5.4.1 Únicament es permet l'ús d'allotjament turístic a les zones qualificades com a d'hotels de ciutat, no resultant per tant d'aplicació a l'illa la ràtio turístic contemplat per l'article 5 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

5.4.2 Tindran la consideració de zona d'hotels de ciutat en els diferents nuclis les qualificacions per a les que fixa IIUT:

a. Nucli de la Savina: I-LSV, EP-LSV, VE 01-LSV, VE 02-LSV, VE 03-LSV, VE 04-LSV, VE 05-LSV, VE 07-LSV

b. Nucli de Sant Francesc: CA-SFC, I-SFC, VE 02-SFC, VE 04-SFC

c. Nucli de Sant Ferran: CA-SFR, I-SFR, EP-SFR, VE 02-SFR, VE 04-SFR, VE 05-SFR

d. Nucli de Maryland: ET-MRL

i. Nucli del Pilar: EP-EPL

f. Nucli des Caló: ET 01-ECL, VE 01-ECL

g. Nucli de Punta Prima: ET 01-PPM (únicament serveis i instal · lacions), ET 02-PPM

h. Nucli des Pujols: ET 01-EPJ, ET 02-EPJ, VE 01-EPJ, VE 02-EPJ, VE 03-EPJ, VE 05-EPJ, VE 06-EPJ, VE 07-EPJ, VE 08-EPJ, VE 09-EPJ, VE 10-EPJ

i. Nucli de Sa Roqueta ET 01-SRQ, ET 02-SRG

j. Nucli rural de Ca Marí: NR 01-ECM, NR 02-ECM

5.4.3 Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, llevat de les activitats relacionades amb les infraestructures a què es refereix la Instrucció 4.1.c

5.4.5 Als efectes d'aplicació de l'excepció prevista en l'article 52 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, únicament s'entendrà constitueixen nucli antic els terrenys qualificats com CA-SFC i CA-SFR

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3.1.2 Redacció proposada:

5.4 Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic:

5.4.1 En sòl urbà, únicament es permet l'ús d'allotjament turístic a les zones en què es fixa índex d'intensitat de l'ús turístic IIUT, que constituirà la ràtio turística aplicable a cadascuna de les zones, la relació és la següent:

a. Nucli de la Savina: I-LSV, EP-LSV, VE 01-LSV, VE 02-LSV, VE 03-LSV, VE 04-LSV, VE 05-LSV, VE 07-LSV

b. Nucli de Sant Francesc: CA-SFC, I-SFC, VE 02-SFC, VE 04-SFC

c. Nucli de Sant Ferran: CA-SFR, I-SFR, EP-SFR, VE 02-SFR, VE 04-SFR, VE 05-SFR

d. Nucli de Maryland: ET-MRLi. Nucli del Pilar: EP-EPL

f. Nucli des Caló: ET 01-ECL, VE 01-ECL

g. Nucli de Punta Prima: ET 01-PPM (únicament serveis i instal · lacions), ET 02-PPM

h. Nucli des Pujols: ET 01-EPJ, ET 02-EPJ, VE 01-EPJ, VE 02-EPJ, VE 03-EPJ, VE 05-EPJ, VE 06-EPJ, VE 07-EPJ, VE 08-EPJ, VE 09-EPJ, VE 10-EPJ

i. Nucli de Sa Roqueta ET 01-SRQ, ET 02-SRG

j. Assentament en medi rural de Ca Marí: AMR 01-ECM, AMR 02-ECM

5.4.2 Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, llevat de les activitats relacionades amb les infraestructures a què es refereix la Instrucció 4.1.c

5.4.3 Als efectes de l'aplicació en sòl urbà de la normativa turística:

a. Únicament s'entendrà constitueixen zona apta per a hotels de ciutat els terrenys qualificats com CA-SFC i CA-SFR, qualificacions que, així mateix, són les úniques constituents del nucli antic al fet que la normativa es refereix.

b. Tindran la consideració de zona turística els àmbits en què exclusivament es defineix índex d'intensitat de l'ús turístic, delimitant la resta d'àmbits com zones aptes per a usos interrelacionats

3.1.3 Les modificacions plantejades obeeixen al fet que, en relació amb les dues qüestions, la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, tot i mantenir en el bàsic la regulació que la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, establia per a les mateixes, modifica alguns aspectes d'aquesta regulació:

a. Remetent, en el seu article 5, als plans d'intervenció en àmbits turístics i als plans territorials insulars la fixació de ràtios turístiques diferents de la general, pel que no resultarà ara necessària per a la seva inaplicació la declaració de zones aptes per a hotels de ciutat, i determinant als plans territorials insulars la definició de les zones d'usos interrelacionats.

b. Establint en el seu article 89 com a àmbit de les excepcions al requisit de baixa definitiva d'una autorització d'obertura turística d'establiment d'allotjament turístic, les zones d'hotels de ciutat, qualificació que, com abans s'ha assenyalat afecta la totalitat de nuclis de la illa, de manera que la totalitat d'establiments de l'illa quedarien excepcionats del mateix, efecte aquest que es vol evitar.

3.2 Modificació dels articles 75, 76, 77 i annex III de les Normes urbanístiques:

3.2.1 Redacció actual:

Article 75 Establiments d'allotjament turístic existents

Les NNSS contenen en el seu Annex V: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, relació dels establiments d'allotjament turístic existents en sòl rústic-diferents dels regulats pel Decret 60/2009 de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques, i dels habitatges turístics de vacances, regularitzades en aplicació del que assenyala el Decret 29/1991, de 4 d'abril, sobre mesures d'ordenació dels habitatges turístics de vacances-la incorporació a l'ordenació es regularà mitjançant el Pla especial d'ordenació de les activitats d'allotjament turístic en sòl rústic que en l'Annex IV Altres actuacions, es contempla.**Article** 76 Establiments de restauració existents

1 En els establiments d'oferta de restauració que disposin de la corresponent autorització d'obertura de l'òrgan competent del Consell de

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

Formentera en matèria de turisme d'antiguitat superior a cinc anys, podran efectuar totes aquelles actuacions de millora i actualització d'estructures, instal · lacions i serveis tendents a la modernització permanent de l'establiment, sempre que únicament es prestin serveis d'oferta de restauració.

2 Qualsevol ampliació d'aquests establiments només serà possible quan es plantegin per incrementar la seva categoria o canviar de grup a restaurant i si suposen la construcció de noves edificacions o modificació de la parcel · la vinculada requeriran la prèvia declaració d'interès general.

3 S'exclouen del que disposa aquest article els establiments que prestin, en el mateix local i com a activitat principal o secundària, serveis de restauració i entreteniment a què es refereix en número d'ordre XLIII.07 i CNAE-93 92.341 de l'annex I del Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.**Article** 77 Altres edificis i instal · lacions

Les NNSS inclouen en el seu Annex V: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, relació de les activitats existents en sòl rústic i diferents d'aquelles a què es refereix l'article 71, la incorporació a l'ordenació es regularà mitjançant el Pla especial d'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic, que en l'Annex IV Altres actuacions, es contempla.

Annex III

4.1 PE ORDENACIÓ DE LES ACTIVITATS ALLOTJAMENT TURÍSTIC EXISTENTS EN SÒL RÚSTIC

1 Àmbit: La totalitat d'edificis i instal · lacions existents destinades a l'ús d'allotjament turístic i diferents dels regulats pel Decret 60/2009 de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, i també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques, i dels habitatges turístics de vacances, que compten amb autorització turística prèvia o d'obertura, ubicats i identificats en el Catàleg d'activitats existents en sòl rústic de l'Annex V d'aquestes NNUU, o que el Pla especial incorpori en correcció d'error detectat quant a la seva existència, assignació o activitat desenvolupada.

2 Objecte: Regular la incorporació a l'ordenació, sense alteració de la classificació del sòl en què se situen i d'acord amb els següents criteris:

a. L'ordenació que s'estableixi perseguirà el manteniment de les condicions específiques i diferenciadores de l'establiment d'allotjament de què es tracti.

b. La parcel · la existent vinculada a l'ús turístic segons l'autorització turística, s'entendrà apta per a totes aquelles actuacions de millora i actualització de l'estructura, instal · lacions i serveis tendents a la modernització permanent de l'establiment.

c. La regulació mantindrà, amb caràcter general, la volumetria i característiques actuals de les edificacions vinculades a tal ús.

d. No obstant això, podran contemplar-se ampliacions en els casos d'actuacions dirigides a l'increment de la categoria o de la qualitat de l'oferta d'allotjament, que en tot cas hauran de regular de forma d'acord amb l'emplaçament en què se situïn i amb les característiques actuals l'establiment de què es tracti.

i. El que resulti, si escau, de la normativa d'avaluació d'impacte ambiental aplicable

f. Prèvia l'autorització de qualsevol actuació serà precisa l'emissió d'informe de l'òrgan competent del Consell de Formentera en relació amb el seu impacte territorial i, si escau autorització de l'administració competent en matèria de costes.

3 Règim transitori: Fins que el pla especial no ho reguli, abans de qualsevol autorització serà precisa la prèvia declaració d'interès general d'acord amb els criteris abans assenyalats.

3.2.2 Redacció proposada:

Article 75 Establiments d'allotjament turístic existents

Les NNSS contenen en el seu Annex IV: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, relació dels establiments d'allotjament turístic existents en sòl rústic-diferents dels regulats pel Decret 60/2009 de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques, i dels habitatges turístics de vacances, regularitzades en aplicació del que assenyala el Decret 29/1991, de 4 d'abril, sobre mesures d'ordenació dels habitatges turístics de vacances-que incorporen a l'ordenació en la configuració i ús que tenen a la data de la seva entrada en vigor i que es reflecteix en la fotografia aèria de 2010. La incorporació a l'ordenació no arribarà a aquelles parts de l'edificació que resultin incompatibles amb la normativa sectorial aplicable

Això s'entén sense perjudici de:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Les mesures d'adaptació que resultin de l'ordenació detallada que defineixi el Pla especial d'ordenació de les activitats turístiques en sòl rústic o l'acord de la CTA del Consell de Formentera a que l'apartat 4.1.3 de l'annex III es refereix.

b. La regularització de places que, si s'escau, sigui necessària per aplicació de la normativa turística i de la regulació de l'ús turístic continguda en l'article 85.5.5.2 d'aquestes NNSS.**Article** 76 Establiments d'activitats complementàries existents

1 Les NNSS contenen en el seu Annex IV: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, relació dels establiments d'activitats complementàries existents en sòl rústic que s'incorporen a l'ordenació en la configuració i ús que tenen a la data de la seva entrada en vigor i que es reflecteix en la fotografia aèria de 2010, sense perjudici de les mesures d'adaptació que resultin de l'ordenació detallada que defineixi el Pla especial d'ordenació de les activitats turístiques en sòl rústic que en l'Annex III Altres actuacions es contempla o l'acord de la CTA del Consell de Formentera a que l'apartat 4.1.3 de l'esmentat annex es refereix. La incorporació no arribarà a aquelles parts de l'edificació que resultin incompatibles amb la normativa sectorial aplicable.

2 Sense perjudici de l'anterior i en el que específicament es refereix als establiments de restauració existents:

a. Els que disposin de la corresponent autorització d'obertura de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de turisme d'antiguitat superior a cinc anys, podran efectuar totes aquelles actuacions de millora i actualització d'estructures, instal · lacions i serveis tendents a la modernització permanent de l'establiment, sempre que únicament es prestin serveis d'oferta de restauració.

b. Qualsevol ampliació d'aquests establiments només serà possible quan es plantegin per incrementar la seva categoria o canviar de grup a restaurant i si suposen la construcció de noves edificacions o modificació de la parcel · la vinculada requeriran la prèvia declaració d'interès general.

c. S'exclouen del que disposa aquest article els establiments que prestin, en el mateix local i com a activitat principal o secundària, serveis de restauració i entreteniment a què es refereix en número d'ordre XLIII.07 i CNAE-93 92.341 de l'annex I del Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.**Article** 77 Edificis i instal · lacions destinats a activitats de serveis

Les NNSS inclouen en el seu Annex V: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, relació de les activitats de serveis existents en sòl rústic, la incorporació a l'ordenació es regularà mitjançant el Pla especial d'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic, que en l'Annex IV Altres actuacions, es contempla.

ANNEX III

4.1 PE ORDENACIÓ DE LES ACTIVITATS TURÍSTIQUES EXISTENTS EN SÒL RÚSTIC

1 Àmbit: Els edificis i instal · lacions existents destinades als usos d'allotjament turístic o d'activitats complementàries ubicats i identificats en el Catàleg d'activitats existents en sòl rústic de l'Annex IV d'aquestes NNUU, o que el Pla especial incorpori en correcció d'error detectat quant a la seva existència, assignació o activitat desenvolupada.2 Objecte: Regular la seua ordenació detallada, sense alteració de la classificació del sòl en què se situen i d'acord amb els següents criteris:

a. L'ordenació que s'estableixi perseguirà el manteniment de les condicions específiques i diferenciadores de l'establiment d'allotjament de què es tracti.

b. La parcel · la existent vinculada a l'ús turístic segons l'autorització turística, s'entendrà apta per a totes aquelles actuacions de millora i actualització de l'estructura, instal · lacions i serveis tendents a la modernització permanent de l'establiment.

c. La regulació mantindrà, amb caràcter general, la volumetria i característiques actuals de les edificacions vinculades a tal ús.

d. No obstant això, podran contemplar-se ampliacions en els casos d'actuacions dirigides a l'increment de la categoria o de la qualitat de l'oferta d'allotjament, que en tot cas hauran de regular de forma d'acord amb l'emplaçament en què se situïn i amb les característiques actuals l'establiment de què es tracti.

i. El que resulti, si escau, de la normativa d'avaluació d'impacte ambiental aplicable

3 Prèvia o simultàniament a l'autorització de qualsevol actuació:

a. Haurà regularitzar l'edificació mitjançant la tramitació de documentació en què es reflectisca el seu estat a la data de la seva incorporació a l'ordenació. La regularització estarà subjecta a les taxes, impostos i percentatge d'aprofitament atípic a què fa referència l'article 73.4 de les NNUU i podrà, si escau, tramitar de forma conjunta amb aquella en què s'incorporin les mesures d'adaptació als criteris assenyalats en l'apartat 2 que s'estimin oportunes.

b. Haurà emetre informe de la CTA del Consell de Formentera sobre l'ajust de l'actuació pretesa als criteris assenyalats i, si escau, als que

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

resulten d'aplicació a les edificacions en sòl rústic, i pot proposar les mesures correctores que estimi oportunes.

c. Haurà, si escau, obtenir autorització de l'administració competent en matèria de domini públic.

4 Juntament amb la regularització a què l'apartat anterior es refereix, i sempre que en els expedients queden clarament diferenciades, podran tramitar-se actuacions de reforma i ampliació dels edificis i instal · lacions que s'han d'ajustar en tots els seus termes a la normativa actualment vigent.

5 Règim transitori: Fins que el Pla especial no ho reguli, o en absència de regulació específica per aquest, serà la CTA del Consell de Formentera la que fixi les condicions de l'ordenació detallada d'acord amb els criteris assenyalats en l'apartat 2.

3.2.3 La modificació té per objecte:

a. Unificar la terminologia de les NNSS concordant les Normes urbanístiques i de l'ordenació amb el contingut de l'annex IV i determinacions relacionades.

b. Facultar les actuacions en els establiments turístics existents que es contemplen en la disposició addicional quarta i concordants de la Llei 8/2012 però mantenint sobre aquestes actuacions un control de la CTA del Consell de Formentera que verifiqui que les mateixes s'adapten als criteris generals de les NNSS en relació amb aquests establiments.

3.3 Modificació de l'apartat 1.a de l'article 71

3.3.1 Redacció actual:

1 Només es permetran noves activitats a la modalitat d'Agroturisme i en les següents condicions:

a. Hauran d'obtenir, amb caràcter previ a l'obtenció del permís d'instal · lació i de la llicència urbanística d'obres, la declaració d'interès general i referir-se a una oferta de gran qualitat.

3.3.2 Redacció proposada:

1 Només es permetran noves activitats a la modalitat d'Agroturisme i en les següents condicions:

a. S'han de referir a una oferta de gran qualitat.

3.3.3 La modificació recull la innecessarietat de prèvia declaració d'interès general que l'apartat 4 de l'article 44 de la Llei 8/2012 expressament estableix.

3.4 Modificació del títol i contingut de l'article 72

3.4.1 Redacció actual:

Article 72 Habitatges turístics de vacances.

1 S'hauran d'ajustar a la normativa sectorial específica i, amb caràcter previ a l'obtenció del permís d'instal · lació i de la llicència urbanística d'obres, hauran d'haver obtingut la declaració d'interès general. A aquests efectes, s'emetrà informe municipal motivat relatiu que l'habitatge, pels seus valors arquitectònics, la seva adaptació a la tipologia rural de la zona i la seva morfologia o emplaçament, és idònia per a aquest ús.

2 A les edificacions que resultin catalogades, es pot autoritzar el servei d'habitació sempre que el titular de l'establiment comparteixi l'ús del seu habitatge amb una zona o annex dedicat a allotjament i fins a un màxim de dos dormitoris, existents o de nova construcció i amb un màxim de dues places per dormitori. Cada habitació de disposar de bany integrat i complir-se la normativa d'habitabilitat. Les actuacions d'adequació de l'habitatge s'han d'ajustar al que assenyala la corresponent fitxa del Catàleg.

3.4.2 Redacció proposada:

Article 72 Altres establiments

1 Es prohibeix en sòl rústic la implantació de nous establiments d'allotjament turístic diferents dels regulats en l'article anterior.

2 Els habitatges unifamiliars vinculades a empreses comercialitzadores d'estades en habitatges s'han d'ajustar, a més de al que disposa aquestes NNSS respecte d'aquest ús, al que assenyala la normativa sectorial específica.

3 A les edificacions que resultin catalogades, es pot autoritzar el servei d'habitació sempre que el titular de l'establiment comparteixi l'ús del

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

seu habitatge amb una zona o annex dedicat a allotjament i fins a un màxim de dos dormitoris, existents o de nova construcció i amb un màxim de dues places per dormitori. Cada habitació de disposar de bany integrat i complir-se la normativa d'habitabilitat. Les actuacions d'adequació de l'habitatge s'han d'ajustar al que assenyala la corresponent fitxa del Catàleg.

3.4.3 La modificació aclareix la impossibilitat d'implantació de nova oferta d'allotjament turístic diferent de l'agroturisme i adapta el contingut de l'article a la regulació que sobre les empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges es conté en el capítol IV del títol III de la Llei.

Modificacions relacionades amb els canvis en la normativa d'activitats

4 Les modificacions a què l'apartat 1.3 anterior es refereix que, com ja s'ha assenyalat, tenen per objecte incorporar a les Normes urbanístiques i de l'ordenació la documentació exigible i tràmits a seguir en els casos en què són aplicables el Decret Llei 7 / 2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats, i la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, documentació i tràmits que ja s'exigeixen i efectuen avui en dia però la explicitació en les Normes s'entén necessària per a una millor informació dels administradors, es concreten en les següents alteracions de l'articulat de les Normes urbanístiques i de l'ordenació:

4.1 Addició d'un nou apartat 3 a l'article 13:

4.1.1 Apartat afegit:

3 Per actuacions vinculades a usos diferents de l'habitatge i en matèria d'activitats, la intervenció municipal s'exercirà mitjançant:

a. El permís d'instal · lació, en els casos en què resulti exigibleb. La vigilància, inspecció i règim sancionador, que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat

4.1.2 La modificació té per objecte incorporar les actuacions relacionades amb les activitats que determinen el Decret Llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats, i la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

4.2 Addició d'un nou paràgraf a l'apartat 1 de l'article 14:

4.2.1 Redacció actual:

1 Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal. Estan subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats a l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears i, en general, qualsevol activitat d'ús i / o de realització d'obres. No estan subjectes a prèvia llicència urbanística les edificacions totalment finalitzades amb anterioritat a l'any 1956, però sí les obres efectuades en les mateixes amb posterioritat a aquesta data.

4.2.2 Redacció proposada:

1 Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal. Estan subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats a l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears i, en general, qualsevol activitat d'ús i / o de realització d'obres. No estan subjectes a prèvia llicència urbanística les edificacions totalment finalitzades amb anterioritat a l'any 1956, però sí les obres efectuades en les mateixes amb posterioritat a aquesta data.

Quan els actes es refereixin a usos determinats diferents del d'habitatge i en els casos en què aquest sigui exigible, s'ha d'obtenir de forma prèvia a la llicència el permís d'instal · lació.

4.2.3 La modificació té per objecte incorporar el permís previ d'instal · lació per a les actuacions relacionades amb les activitats que determinen el Decret Llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats, i la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

.3 Addició d'un nou paràgraf a l'apartat 2 de l'article 19, que serà així mateix objecte de modificació que després es dirà, i modificació de l'apartat 3 de l'article.

4.3.1 Redacció actual:

2 Per la sol · licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, que, en cas necessari, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes i / o estudis complementaris legalment exigibles. La manca d'algun d'aquests informes o estudis, o les deficiències que s'hagin assenyalat pels serveis tècnics insulars, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3 Una vegada informat favorablement el projecte sobre el compliment de les condicions urbanístiques i d'habitabilitat, amb les modificacions que siguin procedents, s'atorgarà la llicència i es notificarà a l'interessat perquè procedeixi a la redacció del projecte d'execució que s'ajustarà estrictament al projecte bàsic ia les condicions de llicència, si escau, assenyalades. En qualsevol cas, els projectes compliran la normativa sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

4.3.2 Redacció proposada:

2 Per la sol · licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, que, en cas necessari, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes i / o estudis complementaris legalment exigibles. La manca d'algun d'aquests informes o estudis, o les deficiències que s'hagin assenyalat pels serveis tècnics insulars, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Quan es tracti d'actuacions vinculades a usos determinats diferents del d'habitatge, el projecte bàsic s'acompanyarà de la documentació que resulte exigible en aplicació de l'assenyalat per la normativa específica en matera d'activitats.

3 Una vegada informat favorablement el projecte sobre el compliment de les condicions urbanístiques i d'habitabilitat, amb les modificacions que siguin procedents, i concedit en el seu cas el permís d'instal · lació, s'atorgarà la llicència i es notificarà a l'interessat perquè procedeixi a la redacció del projecte d'execució que s'ajustarà estrictament al projecte bàsic ia les condicions de llicència, si escau, assenyalades. En qualsevol cas, els projectes compliran la normativa sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

4.3.3 La modificació té per objecte incorporar la documentació i tràmits per a les llicències d'obres afectades per la normativa d'activitats que determinen el Decret Llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats, i la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

4.4 Addició de paràgraf en l'apartat 3 de l'article 20

4.4.1 Redacció actual:

3 La petició de llicència d'obra menor, en els supòsits a què l'apartat 7 es refereix, s'acompanyarà de:

a. Plànol de situació.

b. Croquis de l'estat actual.

c. Croquis de les modificacions, assenyalant les variacions introduïdes.

d. Memòria descriptiva de les obres.

i. Pressupost detallat per partides i total de l'obra.

f. Nomenament d'empresa constructora.

4.4.2 Redacció proposada:

3 La petició de llicència d'obra menor, en els supòsits a què l'apartat 7 es refereix, s'acompanyarà de:

a. Plànol de situació.

b. Croquis de l'estat actual.

c. Croquis de les modificacions, assenyalant les variacions introduïdes.

d. Memòria descriptiva de les obres.

i. Pressupost detallat per partides i total de l'obra.

f. Nomenament d'empresa constructora.

Quan es tracti d'actuacions vinculades a usos determinats diferents del d'habitatge, s'acompanyarà a més la documentació que sigui exigible en aplicació del que disposa la normativa específica en matèria d'activitats.

4.4.3 La modificació té per objecte incorporar la documentació i tràmits, per a les llicències d'obres menors afectades per la normativa

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

d'activitats, que determina la normativa específica en aquesta matèria.

4.5 Modificació de l'apartat 2 de l'article 22 i addició en el mateix d'un nou apartat 7

4.5.1 Redacció actual:

2 La resta de llicències s'atorgaran o denegaran en el termini de tres mesos, comptats des de la data en la qual l'expedient complet de la sol · licitud hagi tingut entrada en el Registre general del Consell de Formentera i, si escau, s'hagi atorgat la corresponent llicència d'activitat, o incorporat l'informe o la declaració d'interès general a què es refereixen els articles 36 i 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears

4.5.2 Redacció proposada:

2 La resta de llicències s'atorgaran o denegaran en el termini de tres mesos, comptats des de la data en la qual l'expedient complet de la sol · licitud hagi tingut entrada en el Registre general del Consell de Formentera i, si escau, s'hagi atorgat el corresponent permís d'instal · lació, o incorporat l'informe o la declaració d'interès general a què es refereixen els articles 36 i 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears

7 En matèria d'activitats, s'estarà al que estableix la seva normativa específica.

4.5.3 La modificació té per objecte incorporar la necessarietat de permís previ d'instal · lació en els casos en què resulti necessari i remetre els terminis i el silenci administratiu en matèria d'activitats al que estableix la normativa específica en aquesta matèria.

4.6 Addició d'un nou apartat 8 a l'article 23

4.6.1 Redacció del nou apartat:

8 En matèria d'activitats, s'estarà al que estableix la seva normativa específica.

4.6.2 L'addició té per objecte remetre les actuacions que en l'article es regulen i que resulten afectades per la normativa en matèria d'activitats al que en aquesta normativa s'estableix al respecte.

4.7 Modificació de l'apartat 4 de l'article 24

4.7.1 Redacció actual:

4 Per tot el que no queda regulat en aquestes NNUU s'estarà al que disposa l'article 5 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears.

4.7.2 Redacció proposada:

4 Per tot el que no queda regulat en aquestes NNUU s'estarà al que disposa l'article 5 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears i, en matèria d'activitats, s'estarà al que estableix la seva normativa específica.

4.7.3 La modificació té per objecte remetre les actuacions que en l'article es regulen i que resulten afectades per la normativa en matèria d'activitats al que en aquesta normativa s'estableix al respecte.

4.8 Addició de nou paràgraf a l'apartat 3 de l'article 25

4.8.1 Redacció actual:

3 Les sol.licituds de llicències de primera utilització d'acompanyar de plànols, amb el visat col · legial corresponent, on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com els següents documents:

a. Certificació final d'obra, subscrita pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col · legi professional i, si escau, certificació final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprès simultàniament amb l'edificació.

b. Liquidació final del cost de l'obra.

c. En els casos legalment exigibles, les instruccions d'ús i manteniment dels edificis.

4.8.2 Redacció proposada:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3 Les sol.licituds de llicències de primera utilització d'acompanyar de plànols, amb el visat col · legial corresponent, on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com els següents documents:

a. Certificació final d'obra, subscrita pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col · legi professional i, si escau, certificació final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprès simultàniament amb l'edificació.b. Liquidació final del cost de l'obra.

c. En els casos legalment exigibles, les instruccions d'ús i manteniment dels edificis.

A les sol · licituds de llicència municipal d'obertura i funcionament s'acompanyarà, a més, la certificació d'execució de les instal · lacions i mesures correctores de les activitats permanents, d'acord amb el títol V de l'annex II de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre .

4.8.3 La modificació té per objecte remetre les actuacions que en l'article es regulen i que resulten afectades pel Decret Llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats, i la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, al que sobre les mateixes determinen aquestes normatives

4.9 Modificació de l'article 26

4.9.1 Redacció actual:

Article 26 Llicència d'activitats

1 Amb caràcter general per poder exercir qualsevol de les activitats subjectes a la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, cal obtenir prèviament la llicència d'obertura i funcionament, sense perjudici de la intervenció que les lleis i els reglaments atorguin en aquesta matèria a altres organismes, l'autorització, intervenció o resolució d'inscripció en un registre administratiu sigui requisit previ per a l'atorgament de la llicència.

2 Les llicències d'activitats es regiran quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, pel que disposa la Llei 16/2006, en la legislació de règim local, en aquestes NNUU, ia la resta de disposicions d'aplicació.

2 Sense perjudici del que disposa l'esmentada normativa segons el tipus d'activitat de què es tracti, amb caràcter general, per a la sol · licitud de llicència d'activitat es requeriran els següents documents:

a. Instància de sol · licitud i projecte d'activitat, redactat per tècnic competent i visat pel col · legi professional corresponent que contindrà plànol d'emplaçament sobre cartografia oficial municipal a escala màxima 1/500 o 1/1.000, signat pel sol · licitant i plànols (planta, secció, façana al carrer, etc.) del local, a escala màxima 1/100.

b. Referència cadastral.

c. Document que acrediti la disponibilitat del local (escriptura de propietat, contracte de lloguer, etc.).

3 Un cop atorgat el permís d'instal · lació, el titular haurà de sol · licitar llicència d'obertura i funcionament per a això, a més de la sol · licitud, haurà d'aportar la documentació que, si escau, figuri entre les prescripcions del permís d'instal · lació.

4 L'obtenció del permís d'instal · lació ha de ser previ a la d'edificació i ús del sòl, quan es tracti d'una construcció per a un ús específic i determinat, que no sigui exclusivament d'habitatge. Serà nul · la de ple dret qualsevol llicència d'edificació i ús del sòl que s'atorgui sense haver-se concedit, prèviament, el pertinent permís d'instal · lació.

5 Excepcionalment es podrà atorgar la llicència d'edificació i ús del sòl sense el permís d'instal · lació:

5.1 Quan es tracti de naus i locals d'ús indeterminat, situats en polígons industrials o de serveis.

5.2 Quan es tracti d'un edifici exclusivament d'habitatges, amb aparcaments, o d'habitatges amb locals a la planta baixa, que siguin susceptibles d'usos indeterminats, sempre que cadascun dels locals compleixi les següents condicions:

a. Que tingui, com a mínim, un conducte per a l'extracció de fums de secció mínima de 30 x 30 cm. o secció circular equivalent per cada 100 m2 construïts de local o fracció, que sigui estanc i tengui un grau de reacció al foc M0.

b. Que es determini la ubicació de les unitats exteriors dels aires condicionats, segons la tipologia de l'edifici.c. Que els locals estiguin compartimentats amb tancaments la resistència al foc, com a mínim, de 120 minuts.d. Que es determini almenys un accés adaptat per a les persones amb discapacitats.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

i. Que es determini la ventilació d'ús exclusiu per als lavabos.

En el cas de la divisió o segregació dels locals no s'atorgarà llicència si no es mantenen aquestes condicions a cadascun dels locals resultants.

5.3 Quan es tracti d'un local existent on es pretenguin realitzar obres per adaptar-lo a una activitat permanent innòcua, sempre que s'adjuntin els plànols de l'activitat i l'acreditació signada pel tècnic o la tècnica competent, amb visat col · legial, que compleix totes les característiques i condicions per ser activitat innòcua i que aquestes obres són compatibles amb l'activitat que es pretén.

6 Les activitats que estiguin obligades, d'acord amb la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, o amb les presents NNUU, a la prèvia obtenció de la declaració d'interès general hauran d'adjuntar a la sol · licitud del permís d'instal · lació. En aquest supòsit no es podrà tramitar el procediment del permís d'instal · lació fins que no es disposi de la declaració d'interès general.

4.9.2 Redacció proposada

Article 26 Permís d'instal · lació i inici i exercici d'activitats

Les activitats subjectes a la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, s'ajustaran al que disposa la mateixa i la resta de normativa aplicable.

4.9.3 La modificació té per objecte substituir per una referència genèrica a la regulació detallada fins ara definida, que ha quedat obsoleta pels successius canvis de la normativa en què es basava.

4.10 Modificació de l'apartat 2 de l'article 46

4.10.1 Redacció actual:

2 En qualsevol cas i sigui quina sigui l'actuació de què es tracti, resultaran d'aplicació als edificis i instal · lacions, els seus accessos i dotacions d'infraestructures les condicions generals de l'edificació definides per les NNSS. Aquestes condicions poden imposar-se específicament en cada autorització o amb caràcter genèric mitjançant Pla especial el compliment haurà de justificar, en els supòsits en què la cèdula d'habitabilitat o llicència d'activitat sigui preceptiva, de forma prèvia a la seva obtenció o renovació.

4.10.2 Redacció proposada:

2 En qualsevol cas i sigui quina sigui l'actuació de què es tracti, resultaran d'aplicació als edificis i instal · lacions, els seus accessos i dotacions d'infraestructures les condicions generals de l'edificació definides per les NNSS. Aquestes condicions poden imposar-se específicament en cada autorització o amb caràcter genèric mitjançant Pla especial el compliment haurà de justificar, en els supòsits en què la cèdula d'habitabilitat sigui preceptiva, de forma prèvia a la seva obtenció o renovació.

4.10.3 La modificació té per objecte actualitzar la regulació per a la seva adaptació a la normativa vigent en matèria d'activitats.

Modificacions relacionades amb la correcció d'errors i aclariment d'aspectes de confusa interpretació

5 Les modificacions a què l'apartat 1.4 anterior es refereix, es concreten en les següents alteracions de l'articulat de les Normes urbanístiques i de l'ordenació:

5.1 Modificació de l'apartat 3.3 de l'article 8:

5.1.1 Redacció actual:

3.3 Quan estiguin previstos en la corresponent fitxa, s'ha de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de les unitats d'actuació, de les alineacions i límits de qualificació definits en les NNSS, i de la volumetria resultant de l'ordenació que:

a. Haurà bàsicament respectar, si escau, els polígons indicatius de moviment definits.

b. Incorporarà la volumetria de les edificacions existents en el seu àmbit que es mantinguin.

5.1.2 Redacció proposada:

3.3 Quan estiguin previstos en la corresponent fitxa, s'ha de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de les unitats d'actuació, de les alineacions i límits de qualificació definits en les NNSS, i de la volumetria resultant de l'ordenació que:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

a. Haurà bàsicament respectar, si escau, els polígons indicatius de moviment definits.

b. Incorporarà la volumetria de les edificacions existents en el seu àmbit que es mantinguin.

En aquests Estudis de detall no és aplicable el límit a què es refereix l'article 7.4, quan s'efectuï correcció d'errors de mesurament de les NNSS o s'ajustin a la realitat els límits d'àmbits de petita magnitud.

5.1.3 La modificació obeeix a la necessitat de determinar que en l'ajust dels àmbits ordenats mitjançant Estudi de detall per a fixació precisa de les unitats d'actuació, resulti factible la correcció d'errors de mesurament de les NNSS derivats de les diferents escales utilitzades i l'ajust a la realitat dels àmbits de petita magnitud superficial en què podrien donar-se diferències que superessin els percentatges que l'article 7.4 defineix.

5.2 Modificació de l'article 19, ampliant el contingut del seu apartat 2:

5.2.1 Redacció actual, un cop modificat en la forma abans descrita:

2 Per la sol · licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, que, en cas necessari, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes i / o estudis complementaris legalment exigibles. La manca d'algun d'aquests informes o estudis, o les deficiències que s'hagin assenyalat pels serveis tècnics insulars, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Quan es tracti d'actuacions vinculades a usos determinats diferents del d'habitatge, el projecte bàsic s'acompanyarà de la documentació que resulte exigible en aplicació de l'assenyalat per la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d' activitat.

5.2.2 Redacció proposada:

2 Per la sol · licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, que, en cas necessari, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes i / o estudis complementaris legalment exigibles. La manca d'algun d'aquests informes o estudis, o les deficiències que s'hagin assenyalat pels serveis tècnics insulars, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Quan es tracti d'actuacions vinculades a usos determinats diferents del d'habitatge, el projecte bàsic s'acompanyarà de la documentació que resulte exigible en aplicació de l'assenyalat per la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d' activitat.

Quan, pels serveis tècnics del Consell o d'altres organismes que hagin emès informe, es detecti l'existència de deficiències en la sol · licitud i documentació adjunta, es distingirà entre esmenables i inesmenables.

S'entendran deficiències inesmenables totes aquelles per a la rectificació calgui introduir modificacions essencials en el projecte i, en tot cas, les següents:

a. Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal · lació.

b. Projectar les obres o instal · lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.

c. Aplicar una edificabilitat superior a la permesa.

d. Sobrepassar el nombre de plantes, l'alçada o profunditat edificables.

i. No respectar les alineacions, zones verdes i espais lliures previstos en el planejament.

f. Incomplir les exigències previstes sobre una reserva d'aparcament, quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències.

g. No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent Projecte.

S'entendran esmenables les deficiències no compreses en el paràgraf anterior. Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les esmeni dins del termini de quinze dies, amb l'advertiment que transcorregut el termini de sis mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena es considerarà caducada la sol · licitud. Les peticions de llicència amb deficiències insubsanables seran denegades.

5.2.3 La modificació té per objecte incorporar determinació de les NNSS de 1989 que, mitjançant la classificació de les deficiències dels projectes en esmenables i inesmenables, ajudava a augmentar l'eficiència dels procediments d'atorgament de llicències

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

5.3 Modificació dels apartats 4 i 6 i següents de l'article 38:

5.3.1 Redacció actual:

4 El que assenyala l'apartat 3 no s'aplicarà a les finques procedents d'una divisió, segregació o fragmentació practicades en document públic notarial entre els dies 17.07.1997 i 13.12.2008, ambdós inclosos, sempre que:

a. Compleixin amb la parcel · la mínima més restrictiva que resulti de l'aplicació de les NNSS.

b. Les operacions de divisió, segregació o fragmentació no hagin donat lloc a més de quatre finques registrals independents, inclosa la matriu, o amb posterioritat a la seua segregació hagin estat reagrupades fins a un màxim de quatre finques resultants.

Per a les successives segregacions i / o divisions d'aquestes finques o de la que aquestes deriven, els serà d'aplicació el règim establert en les NNSS per a aquest tipus d'operacions, computant-se les ja realitzades a l'efecte del càlcul de la superfície mínima susceptible d'ús d' habitatge.

6 En el cas que es pretengui la construcció de nous habitatges en finques derivades d'altra finca en la qual existeixin un o més habitatges, amb caràcter previ a la seva segregació, fragmentació o divisió s'haurà de tramitar el corresponent expedient de desvinculació als efectes de verificar que cadascuna de les finques resultants complirà amb els següents requisits:

a. Si l'habitatge o habitatges preexistents a la finca són anteriors a l'any 1956 o es van executar amb llicència urbanística, cadascuna dels habitatges ha de quedar sobre finques registrals independents, que hauran de comptar amb la major de les següents superfícies:

1 L'exigida en el projecte d'autorització, amb un mínim de 15.000 m2

2 La necessària perquè l'habitatge compleixi amb la totalitat de paràmetres aplicables d'acord amb la normativa vigent a la data de la segregació, fragmentació o divisió.

b. Si l'habitatge o habitatges no compten amb llicència urbanística i són posteriors a l'any 1956, encara que hagin prescrit els terminis per a l'adopció de mesures per al restabliment de la legalitat urbanística, no podrà efectuar cap acte de segregació, fragmentació o divisió, sense que prèviament es procedeixi a l'adaptació a les presents NNUU de totes i cadascuna dels habitatges existents, sobre finques registrals independents.c. En tot cas, per calcular la superfície mínima de les finques sobre les quals es projecti la construcció de nous habitatges s'inclouran en la lletra "n" del factor multiplicador que correspongui, les finques independents sobre les quals quedin situats els habitatges existents.

d. El que estableixen els apartats anteriors resultarà així mateix d'aplicació en el cas que sobre la finca hi hagi edificacions o instal · lacions que, per ser un ús condicionat, exigeixin la prèvia declaració d'interès general. En aquest cas s'haurà de tramitar aquesta amb caràcter previ a qualssevol actes de segregació, fragmentació o divisió.

7 El que disposa l'apartat 3 no serà d'aplicació quan, complint-se l'exigit en l'article 37, es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació-efectuades per una sola vegada-practicades en document públic en virtut d'actes dispositius derivats de testaments o pactes successoris o que siguin necessaris per dur a terme la partició dels béns per raó hereditària o per procedir al pagament de la llegítima, o quan es tracti de donacions de pares a fills, en els termes que l'article 14 bis de 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, estableix i sempre que el nombre de finques derivades d'aquesta operacions no superi el nombre de fills del donant .

Això únicament serà d'aplicació quan:

a. Per ser el nombre de finques edificables inferior al nombre de beneficiaris de la donació o herència, resulti imprescindible la divisió, segregació i fragmentació d'alguna o algunes de les finques.

b. Les finques a segregar hagin estat obtingudes per herència o donació, o siguin titularitat del propietari des de fa més de 15 anys.

8 Als efectes de construcció de nous habitatges, les finques adquirides amb posterioritat a la data de 13.08.2004 en virtut de títol diferent dels previstos en l'apartat 7 anterior, només podran beneficiar-se del règim que aquest apartat preveu quan hagin transcorregut 15 anys des de la data de la seva adquisició en document públic.

9 Les llicències urbanístiques de segregació hauran de fer constar les limitacions quant a la construcció d'habitatges que del contingut d'aquest article es deriven i establiran la necessitat de la seva constància registral com a condició limitativa de llicència.

5.3.2 Redacció proposada:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

4 El que assenyala l'apartat 3 no serà d'aplicació:

4.1 A les finques procedents d'una divisió, segregació o fragmentació practicades en document públic notarial entre els dies 17.07.1997 i 2004.08.12, ambdós inclosos, sempre que:

a. Compleixin amb la parcel · la mínima més restrictiva que resulti de l'aplicació de les NNSS.

b. Les operacions de divisió, segregació o fragmentació no hagin donat lloc a més de quatre finques registrals independents, incloent la matriu, o amb posterioritat a la seua segregació hagin estat reagrupades fins a un màxim de quatre finques resultants.

Per a l'aplicació del que assenyala aquest apartat no es computaran les finques registrals que hagin estat segregades i edificades legalment conforme al procediment establert en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears o en què hi hagi una edificació anterior a 1956.

A les successives segregacions i / o divisions d'aquestes finques o de la que aquestes deriven, els serà

d'aplicació el règim establert en les NNSS per a aquest tipus d'operacions, computant-se les ja realitzades a l'efecte del càlcul de la superfície mínima susceptible d'ús d' habitatge.

4.2 Quan, complint el que exigeix l'article 37, es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació practicades en document públic en virtut d'actes dispositius derivats de testaments o pactes successoris o necessaris per a la partició dels béns per raó hereditària o per al pagament de la llegítima, o quan es tracti de donacions de pares a fills, en els termes que l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees de especial protecció de les Illes Balears, estableix i sempre que:

a. Per ser el nombre de finques edificables inferior al nombre de beneficiaris de la donació o herència, resulti imprescindible la divisió, segregació i fragmentació d'alguna o algunes de les finques i el nombre de finques edificables derivades d'aquesta operacions no superi el nombre de fills del donant.

b. Les finques a segregar hagin estat obtingudes per herència o donació, o siguin titularitat del propietari des de fa més de 15 anys.

Els actes dispositius i donacions practicats en document públic amb posterioritat a la data de 2004.12.08 només podran beneficiar-se de la inaplicació del que assenyala l'apartat 3 de una única vegada.

6 En el cas que es pretengui la construcció de nous habitatges en finques derivades d'altra finca en la qual existeixin un o més habitatges, amb caràcter previ a la seva segregació, fragmentació o divisió s'haurà de tramitar el corresponent expedient de desvinculació als efectes de verificar que cadascuna de les finques resultants complirà amb els següents requisits:

6.1 Si l'habitatge o habitatges preexistents a la finca són anteriors a l'any 1956 o es van executar amb llicència urbanística, cadascuna dels habitatges han de quedar sobre finques registrals independents, que hauran de comptar amb la major de les següents superfícies:

a. L'exigida en el projecte d'autorització, amb un mínim de 15.000 m2

b. La necessària perquè l'habitatge compleixi amb la totalitat de paràmetres aplicables d'acord amb la normativa vigent a la data de la segregació, fragmentació o divisió.

6.2 Si l'habitatge o habitatges no compten amb llicència urbanística i són posteriors a l'any 1956, encara que hagin prescrit els terminis per a l'adopció de mesures per al restabliment de la legalitat urbanística, no podrà efectuar cap acte de segregació, fragmentació o divisió, sense que prèviament es procedeixi a l'adaptació a les presents NNUU de totes i cadascuna dels habitatges existents, sobre finques registrals independents.En tot cas, per calcular la superfície mínima de les finques sobre les quals es projecti la construcció de nous habitatges s'inclouran en la lletra "n" del factor multiplicador que correspongui, les finques independents sobre les quals quedin situats els habitatges existents.

El que estableixen els apartats 6.1 i 6.2 anteriors resultarà així mateix d'aplicació en el cas que sobre la finca hi hagi edificacions o instal · lacions que, per ser un ús condicionat, exigeixin la prèvia declaració d'interès general. En aquest cas s'haurà de tramitar aquesta amb caràcter previ a qualssevol actes de segregació, fragmentació o divisió.

7 A l'efecte de construcció de nous habitatges, les finques adquirides amb posterioritat a la data de 2004.08.12 en virtut de títol diferent dels previstos en l'apartat 4.2 anterior, només podran beneficiar-se del règim que aquest apartat preveu quan hagin transcorregut 15 anys des de la data de la seva adquisició en document públic.

8 Les llicències urbanístiques de segregació hauran de fer constar les limitacions quant a la construcció d'habitatges que del contingut d'aquest article es deriven i estabiliran la necessitat de la seva constància registral com a condició limitativa de llicència.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

5.3.3 La modificació té per objecte aclarir la confusa redacció de l'article que s'ha prestat a múltiples interpretacions ajustant el precepte al que resultava de la redacció del PTI.

5.4 Modificació de l'apartat 3 de l'article 69

5.4.1 Redacció actual:

3 Percentatge màxim d'ocupació de parcel · la, inclosos els annexos:

a. A SRP-ANEI: 1%

b. En SRC-F: 1.5%, excepte en les zones de protecció paisatgística 1, 2, 3 i 4 en que serà del 1.2%

c. En SRC-SRG: 3%

5.4.2 Redacció proposada:

3 Percentatge màxim d'ocupació de parcel · la, inclosos els annexos:

a. A SRP-ANEI: 1%, amb un màxim de 400 m2 ocupats

b. En SRC-F: 1.5%, excepte en les zones de protecció paisatgística 1, 2, 3 i 4 en que serà del 1.2%, amb un màxim en ambdós casos de 400 m2 ocupats

c. En SRC-SRG: 3%, amb un màxim de 600 m2 ocupats

5.4.3 La modificació té per objecte definir un límit absolut de superfície ocupada per tal d'eliminar la possibilitat de transformació d'una superfície excessiva de terrenys en les parcel · les de grans dimensions.

5.5 Modificació dels apartats 4.2 i 4.6 de l'article 73:

5.5.1 Redacció actual:

4.2 L'adaptació de l'edificació, que no podrà suposar increment de la superfície total construïda de la mateixa en la configuració que resulta del vol de l'any 2002, s'efectuarà mitjançant la tramitació i posterior execució del corresponent projecte visat que inclogui la documentació gràfica i escrita acreditativa de l'edificació en el seu estat real en aquest any, i incorpori les mesures d'adaptació a les condicions tipològiques, estètiques i d'integració ambiental i paisatgística previstes en aquestes NNUU. La culminació del procés d'adaptació, prèvia l'emissió del certificat municipal de final d'obres, determinarà la seua incorporació a l'ordenació.

4.6 El que preveu aquest apartat 4 no és aplicable a aquelles edificacions existents situades en domini públic, a les servituds derivades de la legislació de costes o en els espais a què es refereix l'article 74 de la Llei 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

5.5.2 Redacció proposada:

4.2 L'adaptació de l'edificació que, excepte en els casos previstos en l'article 74, no podrà suposar increment de la superfície total construïda de la mateixa en la configuració que resulta del vol de l'any 2002, s'efectuarà mitjançant la tramitació i posterior execució del corresponent projecte visat que inclogui la documentació gràfica i escrita acreditativa de l'edificació en el seu estat real en aquest any, incorpori les mesures d'adaptació a les condicions tipològiques, estètiques i d'integració ambiental i paisatgística previstes en aquestes NNUU i, si s'escau, prevegi les actuacions que resultin factibles en aplicació de l'article 74. L'autorització del projecte determinarà la incorporació de l'edificació a l'ordenació.

4.6 El que preveu aquest apartat 4 no és aplicable a les edificacions existents:

a. Situades en el domini públic o en les zones de servitud, excepte en el que resulti compatible amb el règim específic per a elles definit per la legislació reguladora del domini.

b. Que hagin incorregut en infracció urbanística de les previstes en l'article 74 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

5.5.3 La modificació ve a:

a. Evitar la necessitat d'una nova tramitació per a la futures actuacions en els habitatges incorporades al'ordenació facultant que les mateixes s'efectuïn de forma simultània i derivant la incorporació a l'ordenació a l'acte de concessió de llicència.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. Esmenar incorrecció en el precepte actual ja que al que l'article 74 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, al que fa referència és a infraccions imprescriptibles i no a terrenys, així com facultar les regularitzacions compatibles amb el règim específic del domini públic.

5.6 Modificació de l'apartat 3.1.2 de l'article 74

5.6.1 Redacció actual:

3.1.2 En qualsevol cas, s'han d'ajustar a una de les següents condicions:

a. Respectar els paràmetres prevists en les NNSS per a nous usos d'habitatge en la categoria de què es tracti.b. En sòl rústic comú, no superar la total superfície construïda resultant el 3% de la superfície de la parcel · la amb un màxim de 200 m2, la total superfície ocupada resultant el 4% de la superfície de la parcel · la i sense que, en cap cas, puguin superar-se els paràmetres d'edificabilitat assenyalats pel planejament vigent a la data de construcció de l'habitatge original.

c. En sòl rústic protegit, no superar la total superfície construïda resultant el 1.5% de la superfície de la parcel · la amb un màxim de 150 m2, la total superfície ocupada resultant el 2% de la superfície de la parcel · la i sense que, en cap cas, puguin superar-se els paràmetres d'edificabilitat assenyalats pel planejament vigent a la data de construcció de l'habitatge original.

5.6.2 Redacció proposada:

3.1.2 En qualsevol cas, s'han d'ajustar a una de les següents condicions:

a. Respectar els paràmetres prevists en les NNSS per a nous usos d'habitatge en la categoria de què es tracti.b. En sòl rústic comú, no superar la total superfície construïda resultant el 3% de la superfície de la parcel · la amb un màxim de 200 m2, la total superfície ocupada resultant el 4% de la superfície de la parcel · la amb un màxim de 300 m2 ocupats i sense que, en cap cas, puguin superar-se els paràmetres d'edificabilitat assenyalats pel planejament vigent a la data de construcció de l'habitatge original.

c. En sòl rústic protegit, no superar la total superfície construïda resultant el 1.5% de la superfície de la parcel · la amb un màxim de 150 m2, la total superfície ocupada resultant el 2% de la superfície de la parcel · la amb un màxim de 250 m2 ocupats i sense que, en cap cas, puguin superar-se els paràmetres d'edificabilitat assenyalats pel planejament vigent a la data de construcció de l'habitatge original.

5.6.3 La modificació té la mateixa finalitat que la proposta per a l'article 69

5.7 Modificació de l'apartat 2 de l'antic article 81, actualment article 79

5.7.1 Redacció actual:

2 Qualsevol reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NNUU, no podrà alterar la tipologia, aïllada o contínua, definida:

a. No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel · la o parcel · les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.

b. No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació del IIU resulti.

c. En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, ia aquest efecte han de respectar les reculades a limítrofs fixats per a la qualificació de la zona.

5.7.2 Redacció proposada:

2 Qualsevol reordenació de volums que, excepte en els casos específicament previstos en aquestes NNUU, no podrà alterar la tipologia, aïllada o contínua, definida:

2.1 No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel · la o parcel · les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.

2.2 No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació del IIU resulti.

2.3 En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, pel que:

a. Amb caràcter general únicament podran resultar afectats les reculades a vial i EL-P

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

b. D'intervenir autorització de limítrof, o en els casos en què la CTA del Consell de Formentera així ho imposi per qüestions de protecció del patrimoni, podran així mateix afectar les reculades respecte del mateix, i en aquest cas l'Estudi proposar ordenació conjunta que garanteixi la coherència i bon resultat de l'ordenació proposada.

5.7.3 L'increment de l'ocupació del sòl que la lletra a. l'apartat faculta, suposa sempre una reducció de les reculades a algun límit o límits, reducció que l'apartat c. matisa que no pot alterar ni perjudicar les condicions d'ordenació dels predis confrontants. Aquesta alteració i perjudicis no poden produir-se:

a. Si aquests predis resulten inedificables, com és el cas de l'espai públic, de manera que la modificació aclareix que els límits respecte d'aquest són els únics que, amb caràcter general, es poden veure afectats per l'aplicació del que disposa l'apartat a.

b. Si cas de ser edificables, hi ha autorització de l'afectat o imposició de la CTA del Consell de Formentera per qüestions de protecció del patrimoni, i s'estableix ordenació conjunta encaminada a garantir la coherència i bon resultat de l'ordenació proposada.

5.8 Addició d'un nou paràgraf d de l'apartat 5.3 i modificació de l'apartat 10 de l'antic article 87, actualment article 85.

5.8.1 Redacció actual

5.3 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

a. Tenen el caràcter de gran establiment comercial, per a la implantació, ampliació de l'activitat o trasllat es requereix expressament, amb caràcter previ a la sol · licitud del permís d'instal · lació, llicència autonòmica de gran establiment comercial, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 200 m2, llevat quan el seu objecte sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, en el cas tal superfície màxima s'estableix en 400 m2.

b. La densitat màxima comercial adoptada és de 3.5 m2/hb.eq. En el cas d'aconseguir-la algun sector, es declararà com a zona saturada i no podran llavors autoritzar-se més usos comercials fins que una superfície equivalent d'aquest ús se suprimeixi o obtingui un nou ús.

c. Es prohibeix la implantació d'establiments comercials en els terrenys que no tinguin la condició de sòl urbà consolidat per la urbanització, excepte en els casos d'establiments o activitats directament vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que s'hagin d'ubicar necessàriament en el medi rural i en els casos que assenyali la legislació urbanística general.

10 Les activitats legalment implantades en edificis no qualificats com a fora d'ordenació i situats en terrenys classificats com a sòl urbà, podran mantenir fins que no es plantegi la reedificació dels esmentats terrenys, tot i que l'ús no resulti inclòs entre els admesos per la corresponent qualificació .

5.8.2 Redacció proposada:

5.3 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

a. Tenen el caràcter de gran establiment comercial, per a la implantació, ampliació de l'activitat o trasllat es requereix expressament, amb caràcter previ a la sol · licitud del permís d'instal · lació, llicència autonòmica de gran establiment comercial, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 200 m2, llevat quan el seu objecte sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, en el cas tal superfície màxima s'estableix en 400 m2.

b. La densitat màxima comercial adoptada és de 3.5 m2/hb.eq. En el cas d'aconseguir-la algun sector, es declararà com a zona saturada i no podran llavors autoritzar-se més usos comercials fins que una superfície equivalent d'aquest ús se suprimeixi o obtingui un nou ús.

c. Es prohibeix la implantació d'establiments comercials en els terrenys que no tinguin la condició de sòl urbà consolidat per la urbanització, excepte en els casos d'establiments o activitats directament vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que s'hagin d'ubicar necessàriament en el medi rural i en els casos que assenyali la legislació urbanística general.

d. Quan es prevegin locals comercials, podrà superar-se en fins a 1 m l'altura màxima en metres permesa per a la zona sempre que es respecti l'alçada màxima en nombre de plantes i l'alçada total resultant no superi la de l'edifici més alt confrontant

10 Amb independència de l'aplicació del que assenyala aquest article quant al règim de compatibilitat d'usos, les limitacions d'ús resultants de les ordenances particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats existents a l'entrada en vigor d'aquesta Revisió.

5.8.3 L'addició de l'apartat d té per objecte solucionar la problemàtica actualment existent derivada de l'ajust exacte de les altures màximes en metres permeses amb les que resulten de l'aplicació de les altures mínimes permeses per als locals per raons d'habitabilitat, el que impedeix la

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

disposició en aquests dels sostres tècnics necessaris per a albergar les instal · lacions que de l'aplicació del CTE es deriven.

Per la seva banda, la modificació de l'apartat 10 té per objecte solucionar situacions de fet existents en què activitats implantades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Revisió i l'activitat es vol mantenir no s'ajusten al règim general d'usos establerts el que impedeix seva regularització d'acord amb la nova normativa en matèria d'activitats, i en tot cas complir les determinacions generals de les NNSS pel que fa al règim de compatibilitat d'usos.

5.9 Modificació de l'apartat 2 de l'antic article 89, actualment article 87

5.9.1 Redacció actual

2 Als edificis fora d'ordenació no es podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització o d'increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la higiene de les persones que hagin de residir o ocupar aquests edificis. Això no serà d'aplicació en els edificis a que l'apartat 1 i. es refereix, en què no podrà realitzar cap tipus d'obres fins que no s'incorporin a l'ordenació5.9.2 Redacció proposada

2 Als edificis fora d'ordenació no es podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització o d'increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la higiene de les persones que hagin de residir o ocupar aquests edificis. Això no serà d'aplicació en els edificis a que l'apartat 1 i. es refereix, en què no podrà realitzar cap tipus d'obres fins que no s'incorporin a l'ordenació, que sempre resultarà factible per a totes les edificacions finalitzades amb anterioritat a la data de 1995.09.19, tot i que suposi la seva adscripció a les situacions primera o segona de les regulades en l'article 88, en tot el que resulti compatible amb l'ordenació sectorial aplicable

5.9.3 La modificació té per objecte facultar la incorporació a l'ordenació de les edificacions existents en sòl urbà amb anterioritat a l'inici de la declaració com a Conjunt històric artístic dels nuclis de Sant Francesc, Sant Ferran i El Pilar.

5.10 Modificació de l'apartat 1.e de l'antic article 92, actualment article 90:

5.10.1 Redacció actual:

i. La caixa d'escala comunitària dels edificis d'ús diferent del residencial unifamiliar, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de 4 m2 i la cambra de maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués , de dimensions tals que la seva superfície no superarà en 2 m2 la mínima exigida per la normativa reguladora.

5.10.2 Redacció proposada:

i. La caixa d'escala comunitària dels edificis d'ús diferent del residencial unifamiliar, sense sobrepassar l'altura de 3 m sobre el paviment de coberta, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de 4 m2 i la cambra de maquinària de l'ascensor , si ho hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en 2 m2 la mínima exigida per la normativa reguladora.

5.10.3 La modificació té per objecte permetre la construcció d'aquests escales, impossible en l'actualitat al no poder superar 1 m d'alçada, que és la diferència entre altura màxima i alçada total.

5.11 Modificació de l'apartat 3.1 de l'antic article 123, actualment article 121:

5.11.1 Redacció actual:

3 Règim d'usos:

s característic: 3.3 Allotjament turístic

Usos permesos:

1 Residencial únicament en les zones ET 01 dels nuclis des Caló i es Pujols en què es fixa IIUR i restringit en ET 02 des Pujols únicament a 1.1 habitatge unifamiliar i 1.2 habitatge unifamiliar aparellat

2.3 Tallers: Únicament a Es Caló. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis.

3.1 Comercial: Únicament en ET 01: Tamany 2. Situació 3.

5.11.2 Redacció proposada:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1 Tipologia d'edificació: Aïllada.

2 Condicions d'edificació: Les definides per a cada nucli en l'Annex I

3 Règim d'usos:

Ús característic: 3.3 Allotjament turístic

Usos permesos:

1 Residencial únicament en les zones ET 01 dels nuclis des Caló i es Pujols en què es fixa IIUR i restringit en ET 02 des Pujols únicament a 1.1 habitatge unifamiliar i 1.2 habitatge unifamiliar aparellat

2.3 Tallers: Únicament a Es Caló. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis.

3.1 Comercial: Únicament en ET 01 i en IT 02 confrontant mitjançant EL-P amb la rotonda aquest de la ronda des Pujols: Tamany 2. Situació 3.

5.11.3 La modificació té per objecte permetre l'ús comercial a l'entorn de la rotonda est de la ronda des Pujols, que constitueix el límit sud d'un eix en que tal ús està generalitzat.

5.12 Modificació de l'apartat 2.1.a de l'antic article 128, actualment article 126

5.12.1 Redacció actual:

2.1 Condicions d'edificabilitat:

a. Els corresponents a l'entorn de béns catalogats amb el grau de protecció B, manteniment de la volumetria existent excepte disposició específica del Catàleg. Els corresponents a béns catalogats amb el grau de protecció C s'admetran les actuacions previstes en el Catàleg o permeses en aplicació del que al disposat, sent els paràmetres màxims d'aplicació a aquestes actuacions, quan no s'assenyalin expressament, els de la zona en què s'ubiquin.

5.12.2 Redacció proposada:

2.1 Condicions d'edificabilitat:

a. Els corresponents a l'entorn de béns catalogats s'admetran les actuacions compatibles amb el manteniment de les característiques d'aquests béns que resultin del que específicament definit en el Catàleg o, en absència d'això, del que determina al respecte per la Comissió tècnica assessora del Consell de Formentera . Els paràmetres màxims d'aplicació a aquestes actuacions, quan no s'assenyalin expressament, seran els de la zona en què s'ubiquin. En tot cas, l'ajust de les actuacions que es proposin a les limitacions i condicionants que de l'assignació al respectiu grau de protecció es deriven, haurà de ser analitzat en cada cas per la Comissió tècnica assessora del Consell de Formentera.

5.12.3 La modificació proposada obeeix a la necessitat d'aclarir les possibilitats d'actuació en l'entorn dels béns protegits, en què les determinacions del Catàleg necessiten d'interpretació detallada cas per cas.

5.13 Modificació dels apartats 2 i 3 de la disposició transitòria primera

5.13.1 Redacció actual:

2 A les sol · licituds de llicència d'obra nova en sòl rústic presentades amb anterioritat a la data de 13.12.2008, els resultarà d'aplicació la normativa vigent a aquesta data, continuant la tramitació dels respectius expedients fins a la finalització. En el cas que s'emplacen en sòl rústic inclòs en Xarxa Natura 2000 es donarà compliment al que estableix l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

L'anterior no és aplicable quan les actuacions s'emplacin en zona qualificada com ANEI, en aquest cas s'aplicaran les determinacions de la Revisió amb les següents especificitats:

a. El coeficient d'edificabilitat serà el definit en la Revisió però la mida màxima de l'edificació serà de 400 m2 construïts

b. No els és aplicable el que assenyala l'article 68.1.3, sempre que la parcel · la definida en el projecte es vinculi en la seva integritat a l'edificació projectada, no es pot autoritzar cap acte de divisió, segregació, o fragmentació posterior.

c. Haurà de presentar projecte modificat al qual s'adjuntarà el projecte d'integració paisatgística a què es refereix la Instrucció 5

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

3 A les modificacions durant el transcurs de les obres afectades per les suspensions derivades de la tramitació de les NNSS i sol · licitades dins del termini d'execució fixat en la corresponent llicència, els serà d'aplicació la normativa en base a la qual es va concedir la llicència, sempre que aquestes modificacions suposin increments de superfície construïda que no superin en més de 20 m2 la superfície inicialment autoritzada, i s'ajustin als paràmetres vigents a la data de concessió de la llicència.

5.13.2 Redacció proposada:

2 A les sol · licituds de llicència d'obra nova en sòl rústic presentades amb anterioritat a la data de 13.12.2008, els resultarà d'aplicació la normativa vigent a la data de la presentació, continuant la tramitació dels respectius expedients d'acord amb la mateixa fins seva finalització. No obstant això:

2.1 Quan s'emplacen en sòl rústic inclòs en Xarxa Natura 2000 es donarà compliment al que estableix l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

2.2 Quan s'emplacen en zona qualificada com ANEI, la normativa a què l'apartat 2 es refereix resultarà modificada en els aspectes:

a. Els paràmetres d'aplicació seran els definits per la Revisió amb excepció de la grandària màxima de les edificacions que podran aconseguir un màxim de 400 m2 construïts.

b. Haurà de presentar projecte modificat al qual s'adjuntarà el projecte d'integració paisatgística a què es refereix la Instrucció 5.

3 A les modificacions durant el transcurs de les obres sol · licitades dins del termini d'execució fixat en la corresponent llicència, els serà d'aplicació la normativa en base a la qual es va concedir la llicència, sempre que aquestes modificacions s'ajustin als paràmetres vigents a la data de concessió de la llicència i no se superin els 400 m2 de superfície construïda.

5.13.3 La modificació té per objecte:

a. Explicitar de forma clara la intenció dels òrgans responsables de la Revisió de facultar, en l'escassa desena d'expedients que van resultar afectats per la moratòria en zona ANEI resultant del Decret Llei 1/2007, de 23 de novembre, de mesures cautelars fins a l'aprovació de normes de protecció d'àrees d'especial valor ambiental per a les Illes Balears, que continuarà la tramitació imposant únicament una reducció de l'edificabilitat i de la grandària màxima de l'edifici i la necessària aportació de projecte de restauració paisatgística, intenció que es va concretar en la documentació aprovada mitjançant una formulació contradictòria, confusa i subjecta a multiplicitat d'interpretacions.

b. Resoldre una sèrie de situacions de fet derivades dels successius canvis normatius que no quedaven resoltes mitjançant l'actual formulació del precepte.

5.14 Modificació del punt 2 de les normes de zonificació, parcel · lació i edificació del nucli des Pujols continguda en l'Annex I de les Normes urbanístiques i de l'ordenació:

5.14.1 Redacció actual

2 Zona extensiva turística ET 02-EPJ. Tipologia aïllada

1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel · la.

a. Parcel · la mínima 400 m2

b. Façana / fons mínims 15 m/15 m

2 Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima PB 30% P1 30%

c. Volum màxim per edifici 750 m3

d. Alçada màxima 6 mo 9 m en els casos en què es permeti la construcció de Àtic

i. Altura total 7 mo 10 m en els casos en què es permeti la construcció de Àtic

f. Nombre màxim de plantes PB + P1 o PB + P1 + Àtic en els casos en què es permeti la construcció

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

g. Separació mínima a vials i EL-P 5 m

h. Separació mínima a resta de límits 3 mo 4.5 m en els casos en què es permeti la construcció de Àtic

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel · la 6 mo 9 m en els casos en què es permeti la construcció de Àtic

3 Índex d'intensitat d'ús

a. IIUT 1/33, 33

b. IIUR 1/200

5.14.2 Redacció proposada:

2 Zona extensiva turística ET 02-EPJ. Tipologia aïllada

1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel · la.

a. Parcel · la mínima 400 m2

b. Façana / fons mínims 15 m/15 m

2 Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima 0.60 m2/m2

b. Ocupació màxima PB 30% P1 30%

c. Volum màxim per edifici 750 m3

d. Alçada màxima 6 mo 9 m en els casos en què es permet la construcció de Àtic

i. Altura total 7 mo 10 m en els casos en què es permet la construcció de Àtic

f. Nombre màxim de plantes PB + P1. En l'àmbit de les UA en què expressament s'assenyala i en les condicions que en les corresponents fitxes s'estableixen, PB + P1 + Àtic.

g. Separació mínima a vials i EL-P 5 m

h. Separació mínima a resta de límits 3 mo 4.5 m en els casos en què es permet la construcció de Àtic

i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel · la 6 mo 9 m en els casos en què es permet la construcció de Àtic

3 Índex d'intensitat d'ús

a. IIUT 1/33, 33

b. IIUR 1/200

5.14.3 La modificació té per objecte aclarir de manera taxativa l'àmbit dels terrenys així qualificats en els quals resulta factible la construcció d'una planta àtic.

5.15 Modificació del sistema previst per a execució del vial que constitueix part del límit sud del nucli de ses Bardetes, substituint la UA SBT-02 definida per l'actuació aïllada AA SBT-01 en resultar inviable la UA inicialment definida.

La modificació afecta el pla 2.08 ia les corresponents fitxes dels annexos III i IV, actualment annexos II i III, en la següent forma:

5.15.1 Eliminació en l'Annex II de la fitxa de la UA SBT-02

5.15.2 Inclusió en l'Annex III de la següent fitxa:

1.5 AA SBT-01

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

1 Àmbit: El definit en plans, amb una superfície total de 1.677 m2

2 Objecte: L'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució del vial sud de ses Bardetes

3 Sistema d'actuació: Expropiació

5.16 Modificació del punt 1 de la fitxa de la unitat d'actuació UA MRL-01 continguda en l'antic Annex III de les Normes urbanístiques i de l'ordenació, annex II a la Modificació:

5.16.1 Redacció actual:

UA MRL-01

1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 138.293 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET-MRL (2.260 m2), EL-P (834 m2), viari (13.430 m2) i AP (2064 m2)

5.16.2 Redacció proposada:

UA MRL-01

1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 138.293 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET-MRL (119.270 m2), EL-P (3.528 m2), viari (13.430 m2) i AP (2064 m2)

5.16.3 La modificació té per objecte corregir error material detectat quant a les superfícies qualificades com ET-MRL i EL-P que es recullen en la documentació gràfica.

5.17 Subdivisió en dues de la UA EPJ-22, creant la nova UA EPJ-23, per tal de recollir expedient actualment en tràmit. La modificació afecta el pla 2.17 ia les corresponents fitxes de l'Annex II, en la següent forma:

5.17.1 Substitució i inclusió en l'annex II de les fitxes següents:

UA EPJ-22

1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 822,60 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (300,87 m2) i SGEQ-MD (521,73 m2)

2 Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD

3 Aprofitament lucratiu global: 180,52 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 2. Nombre màxim de places turístiques: 9

4 Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5 Sistema d'actuació: Compensació.

6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

7 Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació.

UA EPJ-23

1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 887,40 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (329,13 m2) i SGEQ-MD (558,27 m2)

2 Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD

3 Aprofitament lucratiu global: 197,48 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 2. Nombre màxim de places turístiques: 10

4 Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

5 Sistema d'actuació: Compensació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

7 Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació.

5.18 Modificació de la relació d'activitats continguda en l'antic annex V de les Normes urbanístiques i de l'ordenació, Annex IV a la Modificació, i de la documentació gràfica de l'esmentat annex, a fi de corregir els errors detectats, eliminar les activitats que són objecte d'autorització temporal, i actualitzar-la a data setembre de 2012.

Aquest Annex IV quedarà com segueix:

Les activitats incloses en el Catàleg, la ubicació es recull en la documentació gràfica de les NNSS són:

1 Immobles turístics

NO	TIPUS	ALLOTJAMENT	NOM ZONA	PLÀNOL
1	APARTAMENTS	PUNTA RASA	CALA SAONA	1
2	HOTEL	CALA SAONA	CALA SAONA	1
4	APARTAMENTS	SALINAS	LA SAVINA	4
5	APARTAMENTS	SA REVISTA	LA SAVINA	4
6	APARTAMENTS	CAN TONI XUMEU	LA SAVINA	4
7	APARTAMENTS	S'ESGLÉSIA	LA SAVINA	4
8	APARTAMENTS	DOS ESTANQUES	LA SAVINA	4
9	HOSTAL	LAGO DORADO	LA SAVINA	4
11	APARTAMENT	S Espalmador	SA ROQUETA	4
12	HOTEL	ROCA BELLA	ES PUJOLS	4
13	APARTAMENT	SALA	ES PUJOL	4
14	APARTAMENT S	CA SA VILDA	ES PUJOLS	4
15	APARTAMENT S	MARCELINO	ES PUJOLS	5
16	APARTAMENT S	FORMENTERA	ES PUJOLS	7
46	APARTAMENT S	VERD MAR	ES PUJOLS	7
17	APARTAMENT S	LA MASIA	SANT FRANCESC	5
18	APARTAMENT S	MAYANS	SANT FERRAN	7
19	APARTAMENT S	NOU	ES PINS CA MARI	8
20	APARTAMENT S	LA PALMERA I I II	CA MARI	8
21	HOSTAL	GECKO	CA MARI	8
23	APARTAMENT S	PUEBLO BALEAR	MIGJORN	8
24	HOSTAL	SANTI	MIGJORN s	9
35	APARTAMENT S	Ses Clotades	MIGJORN	9
25	APARTAMENT S	LAS DUNAS	ELS ARENALS	9
26	APARTAMENT S	DUNAS PLATJA	ELS ARENALS	9
27	HOSTAL	MAYSI	ELS ARENALS	9
28	APARTAMENT S	ELS ARENALS	ELS ARENALS	9
47	APARTAMENT S	PINOS PLAYA	ELS ARENALS	9
29	APARTAMENT S	LA GAVINA	ES CALO	9
30	APARTAMENT S	PINOMAR	ES CALO	9
31	HOSTAL	ENTREPINOS	ES CALO	9
32	APARTAMENT S	EL PI	ES CALO	9
33	APARTAMENT S	SES BOTGES	ES CALO	9
34	APARTAMENT S	ESCANDELL	ES CALO	9
48	APARTAMENT S	Campanitx	ES CALO	9
22	APARTAMENT S	CA'S Xurrac	ES CALO	9
36	APARTAMENT S	SA SARGANTANA	ÉS PI DES CATALA	6
37	APARTAMENT S	CASA GROGA	ÉS PI DES CATALA	6
38	APARTAMENT S	ELS CACTUS	ÉS PI DES CATALA	6

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

39	APARTAMENT S	CAN MIQUEL MARTÍ	ÉS PI DES CATALA	6
40	APARTAMENT S	ES PINEDA	ÉS PI DES CATALA	6
41	APARTAMENT S	MARIANO JUAN CASTELLÓ	ES PI DES CATALA	6
42	HOSTAL	CASBAH	ÉS MAL PAS	6
43	APARTAMENT S	Ses Eufabietes	ÉS MAL PAS	6
44	APARTAMENT S	PARAISO DE LOS PINOS	ÉS MAL PAS	6
45	APARTAMENT S	CAN MIQUEL BLAI	ÉS MAL PAS	6

2 Activitats complementàries

NO	ACTIVITAT	NOM	ZONA	PLÀNOL
1	RESTAURANT	XACALA	CALA SAONA	1
14	RESTAURANT	SOL	CALA SAONA	1
2	RESTAURANT	EL SUEÑO	CAP de Berbería	1
3	RESTAURANT	SUD	CAP de Berbería	2
4	RESTAURANT	ES CAP	CAP de Berbería	6
5	RESTAURANT	ES MINISTRE	PLATJA ILLETES	3
6	RESTAURANT	JUAN Y ANDREA	PLATJA ILLETES	3
7		PIRATA	PLATJA ILLETES	3
8	RESTAURANT	MOLI DE SAL	PLATJA ILLETES	3
9	RESTAURANT	TANGA	PLATJA ILLETES	3
10	RESTAURANT	TIBURON PLAYA	ILLETES	4
11	RESTAURANT	BESO BEACH	PLATJA ILLETES	4
12	RESTAURANT	LEVANTE	PLATJA ILLETES	4
13	RESTAURANT	SA SEQUI	LA SAVINA	4
15	RESTAURANT	CAN GAVINU	SANT FRANCESC	5
16	RESTAURANT	CAMINITO	ES PUJOLS	4
17	RESTAURANT	CHEZ Gerdy	ES PUJOLS	7
20	RESTAURANT	SES FEIXES	ES PUJOLS	7
50	CAFETERIA	TAHITI BEACH	ES PUJOLS	4
57	CAFETERIA	ZULMAN INTERNACIONAL	ES PUJOLS	4
21	RESTAURANT	A BRACERE	SANT FERRAN	7
22	BAR	SA COVA	SANT FERRAN	7
23	BAR	SES ROQUES	SANT FERRAN	7
24	RESTAURANT	LA TORTUGA	SANT FERRAN	7
25	RESTAURANT	CAN DANI	ES CARNATGE	8
27	RESTAURANT	S 'EUFABI	ES CALÓ	9
28	RESTAURANT	ACAPULCO	ES CALÓ	9
53	RESTAURANT	CATERINA	ES CALÓ	9
54	BAR / COMERÇ	CAN PEP COSTA	ES CALÓ	9
29	RESTAURANT	MIRADOR	LA MOLA	9
30	BAR	CODICE LLUNA	LA MOLA	10
31	RESTAURANT	ES Copinar	PLATJA ES Copinar	9
33	RESTAURANT	ES ARENALS	PLATJA ES Copinar	9
34	RESTAURANT	FLIPPER & Chiller	PLATJA ES Copinar	9
55	CAFETERIA	CASABLANCA	PLAYA ES Copinyar	9
36	RESTAURANT	LA FRAGATA	PLATJA DE MIGJORN	9
37	RESTAURANT	KM 10.7	PLATJA DE MIGJORN	9
39	RESTAURANT	voga MARI	PLATJA DE MIGJORN	8
40	RESTAURANT	ES Còdol Foradat	PLATJA DE MIGJORN	8
41	RESTAURANT	LAS BANDERAS	PLATJA DE MIGJORN	8
42	RESTAURANT	BLUE BAR	PLATJA DE MIGJORN	8
45	RESTAURANT	REAL PLAYA	PLATJA DE MIGJORN	8
47	RESTAURANT	SA Platjeta	PLATJA DE MIGJORN	6

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

48	RESTAURANT	SOL Y LUNA	PLATJA DE MIGJORN	6
49	RESTAURANT	PELAYO	PLATJA DE MIGJORN	6

3 Activitats de serveis

NO	TIPUS	NOM	ZONA	PLÀNOL
1	LLOGUER BICICLETES	TORRES	CALA SAONA	1
2	BOTIGA	COMESTIBLES VERDERA	CAP de Berbería	1
3	FUSTERIA	CAN RAMÓN D'EN XUMEU	CAP de Berbería	2
4	SUPERMERCAT	ES CAP	CAP de Berbería	6
34	COMERÇ	LA PALMERA	CAP de Berbería	6
5	TALLER	FORMENTERA MOTOR	LA SAVINA	4
6	OFICINES	MEDITERRANEA PITIUSA	LA SAVINA	4
7	INSTAL·LACIONS	Friesa	LA SAVINA	4
8	TALLER VEHICLES		LA SAVINA	4
9	MAGATZEM CONSTRUCCIÓ	SUMINISTROS IBIZA	LA SAVINA	4
10	LLOGUER VEHICLES	BETACAR	LA SAVINA	4
11	CONSTRUCCIONS	AGUSTI MOYA	LA SAVINA	4
13	INSTAL·LACIONS SANITÀRIES	Insafor	SANT FRANCESC	5
14	MAGATZEM PRODUCTES	CARNIS ANIOFE	SANT FRANCESC	5
15	BOTIGA VINS	Enotecum	SANT FRANCESC	5
16	TALLER ELECTRODOMESTICS	SIMONET	SANT FRANCESC	5
17	MAGATZEM	BUGADERIA	ES PUJOLS	4
18	SUPERMERCAT	ARRIBAS	ES PUJOLS	7
19	BOTIGA SOUVENIRS	HNOS CASTELLO	SANT FERRAN	5
20	FUSTERIA	FORMENTERA	SANT FERRAN	7
21	SUPERMERCAT	Ofiusa	SANT FERRAN	7
22	FUSTERIA	SANT FERRAN	SANT FERRAN	7
23	BOTIGA	COMESTIBLES TUR	SANT FERRAN	7
32	BOTIGA	CERÀMICA HNOS CASTELLÓ	SANT FERRAN	7
33	BOTIGA	CERÀMICA GALERIA D'ART	SANT FERRAN	7
24	TALLER VEHICLES	CAN Batlet	CA MARI	8
26	LLOGUER VEHICLES	ISLA BLANCA / ES PUJOLS	PLATJA ES Copinar	9
25	PASTISSERIA / SUPERMERCAT	MAMA PA	ES CALO	9
27	PASTISSERIA	SUCRE	ES CALO	9
31	LLOGUER COTXES	FORMOTOR	ES CALÓ	9
35	BOTIGA SOUVENIRS	CODICE LUNA	LA MOLA	10
30	SOUVENIRS	ELS ARENALS	PLATJA DE MIGJORN	9

5.19 Modificació de l'apartat 7 de la Instrucció 4:

5.19.1 Redacció actual:

7 S'entén per superfície ocupada la de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, inclosos els soterranis, semisoterranis, incloent porxos i cossos o elements volats, excepte volades, ràfecs o cornises de fins 50 cm.En sòl rústic, computarà com a superfície ocupada la de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, així com la de les piscines i zones pavimentades que no es destinin exclusivament a la recollida de pluvials, podent destinar-se a aquest últim ús un màxim addicional d'un 1% de la superfície de la parcel · la.

5.19.2 Redacció proposada:

7 S'entén per superfície ocupada la de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, inclosos els soterranis, semisoterranis, incloent porxos, pèrgoles i cossos o elements volats, excepte volades, ràfecs o cornises de fins a 50 cm.

En sòl rústic, computarà com a superfície ocupada la de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

externes de totes les plantes, així com la de les piscines, dipòsits enterrats i zones pavimentades que no es destinin exclusivament a la recollida de pluvials, podent destinar-se a aquest últim ús un màxim addicional d'un 1% de la superfície de la parcel · la, amb un màxim de 100 m2.

5.19.3 La modificació té per objecte incloure les pèrgoles i dipòsits enterrats entre els elements que computen a efectes d'ocupació de l'edificació i establir un màxim absolut de superfície pavimentada per a recollida de pluvials, en poder suposar l'aplicació del percentatge definit una superfície excessiva en parcel · les de gran superfície.

5.20 Modificació dels següents plans:

a. Plànols 2.04 i 2.05, a fi de corregir error en la definició de l'àmbit de la UA POL-03

b. Plànols 2.06 i 2.07 per tal de corregir diversos errors d'assignació relatius a diferents EL-PR, incloure com EL-P les zones peatonalizadas i corregir error quant a la previsió d'un vial l'execució va quedar exclosa de l'actuació de l'antiga UA 5.1 . bis

c. Plànol 2.08, recollint la nova AA SBT-01 que ve a substituir l'antiga UA SBT-02.

d. Plànol 2.09, incloent alteració de qualificacions inclosa en el Conveni de cessió anticipada corresponent a la UA SFR-05 i l'assignació a EL-P de les zones peatonalizadas

i. Plànols 2.16 i 2.17 per tal de corregir error d'assignació de qualificació a la parcel · la en què s'ubica el Tipic, corregir assignacions errònies relatives a EL-PR, corregir l'àmbit dels terrenys qualificats com EP i incloure en llegenda el codi indicatiu de les zones de vianants prevista en contigüitat amb la plaça Europa, aclarint que aquestes zones de vianants poden ser de titularitat pública o privada.

6 A més de les modificacions anteriors:

a. Es corregeixen en el text de les Normes urbanístiques i de l'ordenació dels errors ortogràfics, tipogràfics i de numeració detectats.

b. S'eliminen dels articles 117, 118, 119 i 120 les referències a la classificació d'usos de la CNAE, que no recull la realitat dels usos implantables en les zones residencials i que, d'altra banda, resulten ja controlats mitjançant les limitacions de grandària i situació definides.

c. Es corregeixen en la documentació gràfica la resta dels errors d'ordre menor detectats: ajustos a la realitat cadastral, definició de les alineacions viàries en sòl urbà, etc.

Modificacions introduïdes com a resultat dels tràmits de participació pública i informes d'altres administracions

7 Com a conseqüència del que assenyala respecte del contingut del projecte durant els tràmits de participació pública i informes d'altres administracions, la descripció detallada i conclusions es recullen en la Memòria de participació, s'han introduït en la documentació de la Modificació número 01 de les NNSS les següents modificacions, considerades no substancials:

7.1 Pel que fa a la documentació gràfica, es modifiquen els següents plànols de la documentació gràfica de les NNSS:

a. Plànol 1.1.1, per tal de recollir la modificació operada en l'àmbit del nucli de Ses Bardetes com a conseqüència d'al · legació acceptada.

b. Plànol 1.1.5, per tal de recollir la nova delimitació de l'APT de costes en l'àmbit de Ca Marí i la correcció d'error en la qualificació de forestals de determinats terrenys, tot això com a conseqüència d'al · legacions totalment o parcialment acceptades. Així mateix es corregeix error detectat en la delimitació del APT de costes a Cala en Baster.

c. Plànols 2.01, 2.02 i 2.03, a fi d'incorporar modificació de la delimitació del DPMT i corregir qualificacions com a conseqüència d'al · legació acceptada.

d. Plànols 2.04 i 2.05, per tal de recollir la reordenació de l'antiga UA 02-POL com a conseqüència d'al · legació acceptada

i. Plànol 2.08, a fi de recollir la modificació operada en l'àmbit del nucli de Ses Bardetes com a conseqüència d'al · legació acceptada

f. Plànol 2.09 a fi de corregir error quant a la qualificació com a viari de terrenys que no ho són i error assenyalat pels ST referent a la qualificació com EL-P de terrenys que en realitat són EL-PR

g. Plànol 2.17 a fi de corregir qualificacions EL-PR com a conseqüència d'al · legacions acceptades.

h. Plànol 3.02 a fi d'eliminar la delimitació de l'APT de costes, que no té sentit en plans d'ordenació del sòl urbà, i corregir errors quant a la qualificació com a viari de terrenys que no ho són, tot això com a conseqüència d'al · legacions total o parcialment acceptades.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

7.2 Pel que fa a la documentació escrita:

7.2.1 S'incorpora, com a conseqüència d'informe parcialment acceptat, el càlcul de la densitat comercial actual a l'apartat 4.1 de la Memòria

7.2.2. Es modifiquen les següents disposicions de les NNUU, totes elles com a conseqüència d'al · legacions o informes totalment o parcialment acceptats:a. Articles 36, 47, 73, 84, 121, 124, 177 i Disposició transitoria 1

b. Annex I: Fitxa corresponent al Assentament de mig rural de Ca Marí

c. Annex II: Substitució de la fitxa de la UA POL-02, per la de les noves UA POL-02, UA POL-04 i UA POL-05; correcció de la fitxa d'UA EPL-02, i correcció de les fitxes de les UA EPJ-22 i EPJ-23

d. Annex III: Fitxa del Pla especial PE ECM-01 i fitxa del Pla especial d'ordenació de les activitats turístiques en sòl rústic

7.2.3 Es modifiquen les següents disposicions de les NNUU com a conseqüència del que assenyala pels ST quant a la correcció d'errors i aclariment d'aspectes de confusa interpretació:

a. Article 17 a fi d'aclarir la documentació necessària per a la tramitació de les llicències de segregació.b. Article 19.7.3 per tal d'incloure la necessitat d'inclusió de simulació gràfica de l'aparença final de l'edificació.

c. Article 38 a fi d'aclarir el supòsit de segregacions per execució de sistemes generals

d. Article 124.2.aa fi d'eliminar la referència al fet que els teixit de l'entorn hagin de ser urbans

i. Article 153, a fi de precisar la capacitat mínima dels aljubs d'aigua potable en els casos d'habitatge unifamiliar aïllat.

f. Disposició transitòria 1.2.2.fa tal d'incloure requisit eliminat per error

g. Fitxa de la UA EPJ-18 per tal d'incorporar l'ús d'establiment públic existent en el seu àmbit

h. Fitxa del Pla especial d'ordenació de les activitats turístiques existents en sòl rústic a fi d'aclarir el procediment per a regularització.

SSTT Consell Insular de Formentera.

Índex de planimetria de les NNSS (amb modificacions de 2013)

Sèrie 0.1. Consolidació i serveis.

- Plànol 0.1.01 La Savina
- Plànol 0.1.02 La Savina
- Plànol 0.1.03 La Savina
- Plànol 0.1.04 Polígon Industrial
- Plànol 0.1.05 Sant Francesc
- Plànol 0.1.06 Sant Francesc
- Plànol 0.1.07 Sant Francesc
- Plànol 0.1.08 Ses Bardetes
- Plànol 0.1.09 Sant Ferran
- Plànol 0.1.10 Maryland
- Plànol 0.1.11 Maryland
- Plànol 0.1.12 El Pilar de La Mola
- Plànol 0.1.13 Es Caló de Sant Agustí
- Plànol 0.1.14 Punta Prima
- Plànol 0.1.15 Es Pujols
- Plànol 0.1.16 Es Pujols
- Plànol 0.1.17 Es Pujols
- Plànol 0.1.18 Sa Roqueta
- Plànol 0.1.19 Es Ca Marí
- Plànol 0.1.20 Es Ca Marí

Sèrie 0.2 Altures, cadastre i viari

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

- Plànol 0.2.01 La Savina
- Plànol 0.2.02 La Savina
- Plànol 0.2.03 La Savina
- Plànol 0.2.04 Polígon Industrial
- Plànol 0.2.05 Sant Francesc
- Plànol 0.2.06 Sant Francesc
- Plànol 0.2.07 Sant Francesc
- Plànol 0.2.08 Ses Bardetes
- Plànol 0.2.09 Sant Ferran
- Plànol 0.2.10 Maryland
- Plànol 0.2.11 Maryland
- Plànol 0.2.12 El Pilar de La Mola
- Plànol 0.2.13 Es Caló de Sant Agustí
- Plànol 0.2.14 Punta Prima
- Plànol 0.2.15 Es Pujols
- Plànol 0.2.16 Es Pujols
- Plànol 0.2.17 Es Pujols
- Plànol 0.2.18 Sa Roqueta
- Plànol 0.2.19 Es Ca Marí
- Plànol 0.2.20 Es Ca Marí

Sèrie 1.1 Classificació del Sòl. Ordenació del Sòl Rústic.

- Plànol 1.1.1 MOD
- Plànol 1.1.2
- Plànol 1.1.3
- Plànol 1.1.4
- Plànol 1.1.5 MOD
- Plànol 1.1.6

Sèrie 1.2 Estructura general i orgànica. Proteccions.

- Plànol 1.2.1
- Plànol 1.2.2
- Plànol 1.2.3
- Plànol 1.2.4
- Plànol 1.2.5
- Plànol 1.2.6

Sèrie 1.3 Àrees de Protecció de Risc

- Plànol 1.3.1
- Plànol 1.3.2
- Plànol 1.3.3
- Plànol 1.3.4
- Plànol 1.3.5
- Plànol 1.3.6

Sèrie 1.4 Elements catalogats. Catàleg camins

- Plànol 1.4.1
- Plànol 1.4.2
- Plànol 1.4.3
- Plànol 1.4.4
- Plànol 1.4.5
- Plànol 1.4.6

Sèrie 1.5 Conjunts Històrics

- Plànol 1.5.1 Sant Francesc

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

- Plànol 1.5.2 Sant Ferran
- Plànol 1.5.3 El Pilar

Sèrie 2 Ordenació Sòl urbà

- Plànol 2.01 La Savina MOD
- Plànol 2.02 La Savina MOD
- Plànol 2.03 La Savina MOD
- Plànol 2.04 Polígon Industrial MOD
- Plànol 2.05 Sant Francesc MOD
- Plànol 2.06 Sant Francesc MOD
- Plànol 2.07 Sant Francssc MOD
- Plànol 2.08 Ses Bardetes MOD
- Plànol 2.09 Sant Ferran MOD
- Plànol 2.10 Maryland
- Plànol 2.11 Maryland
- Plànol 2.12 El Pilar
- Plànol 2.13 Es Caló de Sant Agustí
- Plànol 2.14 Punta Prima
- Plànol 2.15 Es Pujols
- Plànol 2.16 Es Pujols MOD
- Plànol 2.17 Es Pujols MOD
- Plànol 2.18 Sa Roqueta

Sèrie 3 Assentament Medi Rural.

- Plànol 3.01 Ordenació Ca Marí MOD
- Plànol 3.02 Ordenació Ca Marí MOD

Annex V Catàleg Activitats existents en sòl rústic

- Plànol annex IV.01 MOD
- Plànol annex IV.02 MOD
- Plànol annex IV.03 MOD
- Plànol annex IV.04 MOD
- Plànol annex IV.05 MOD
- Plànol annex IV.06 MOD
- Plànol annex IV.07 MOD
- Plànol annex IV.08 MOD
- Plànol annex IV.09 MOD
- Plànol annex IV.10 MOD

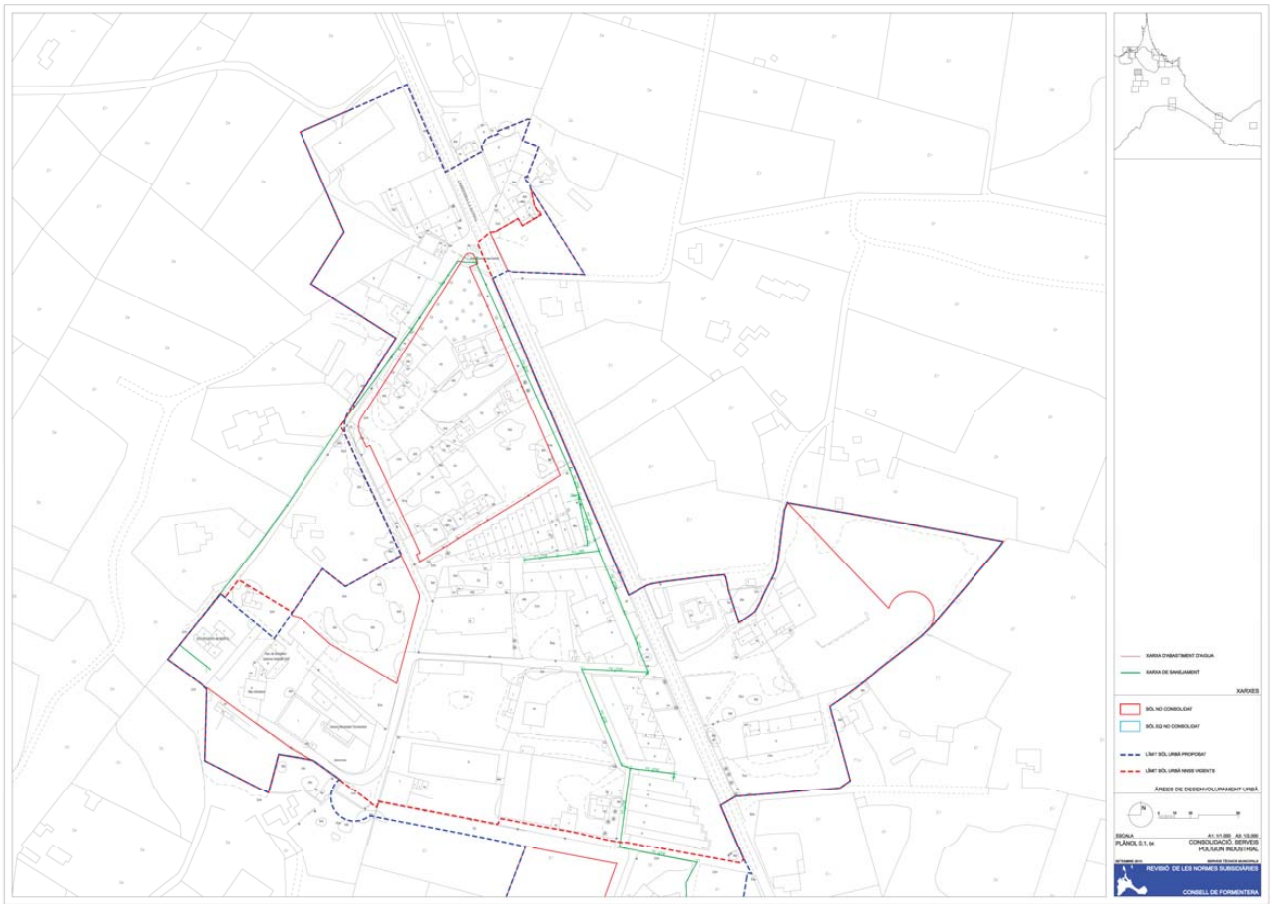
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



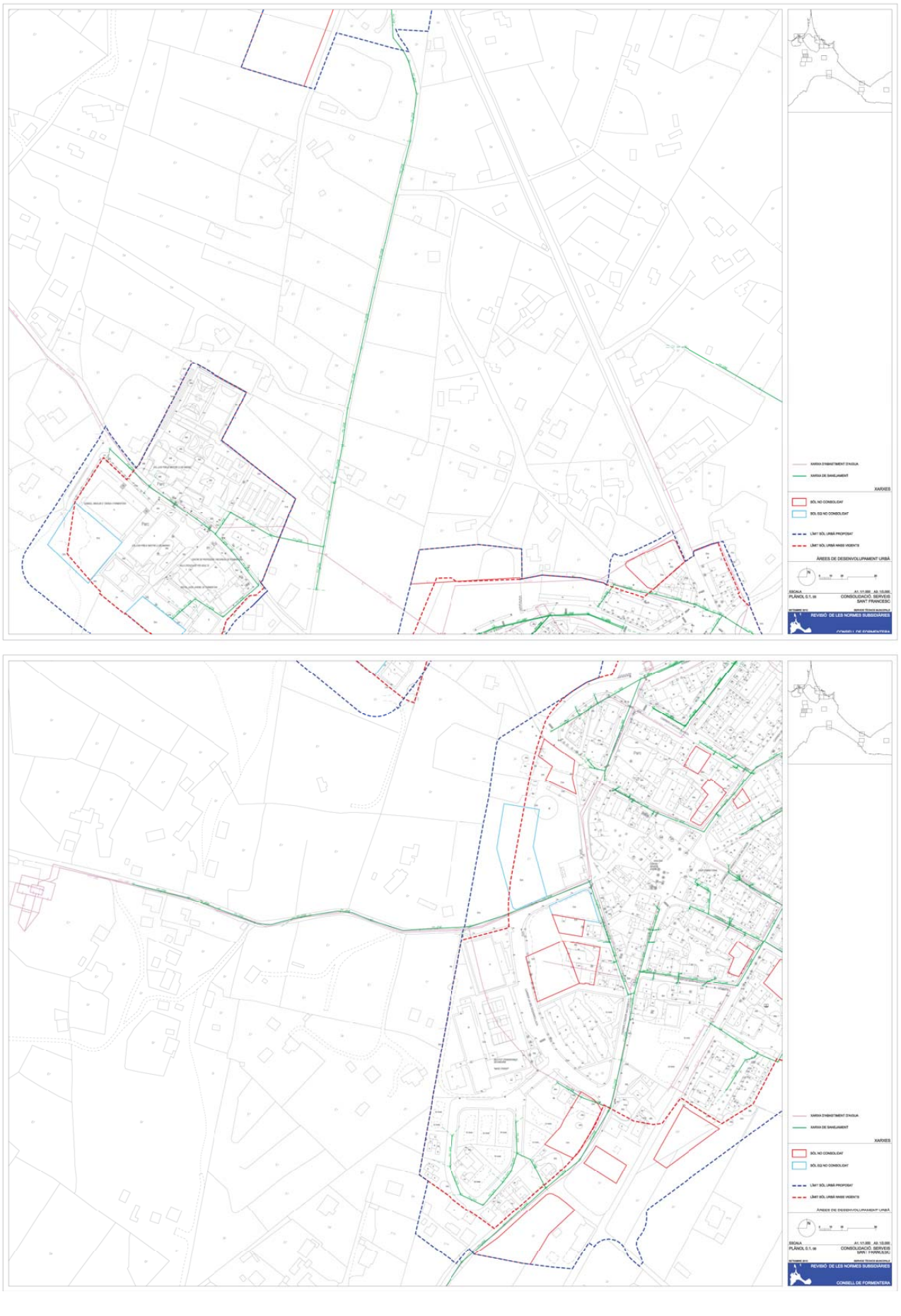


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

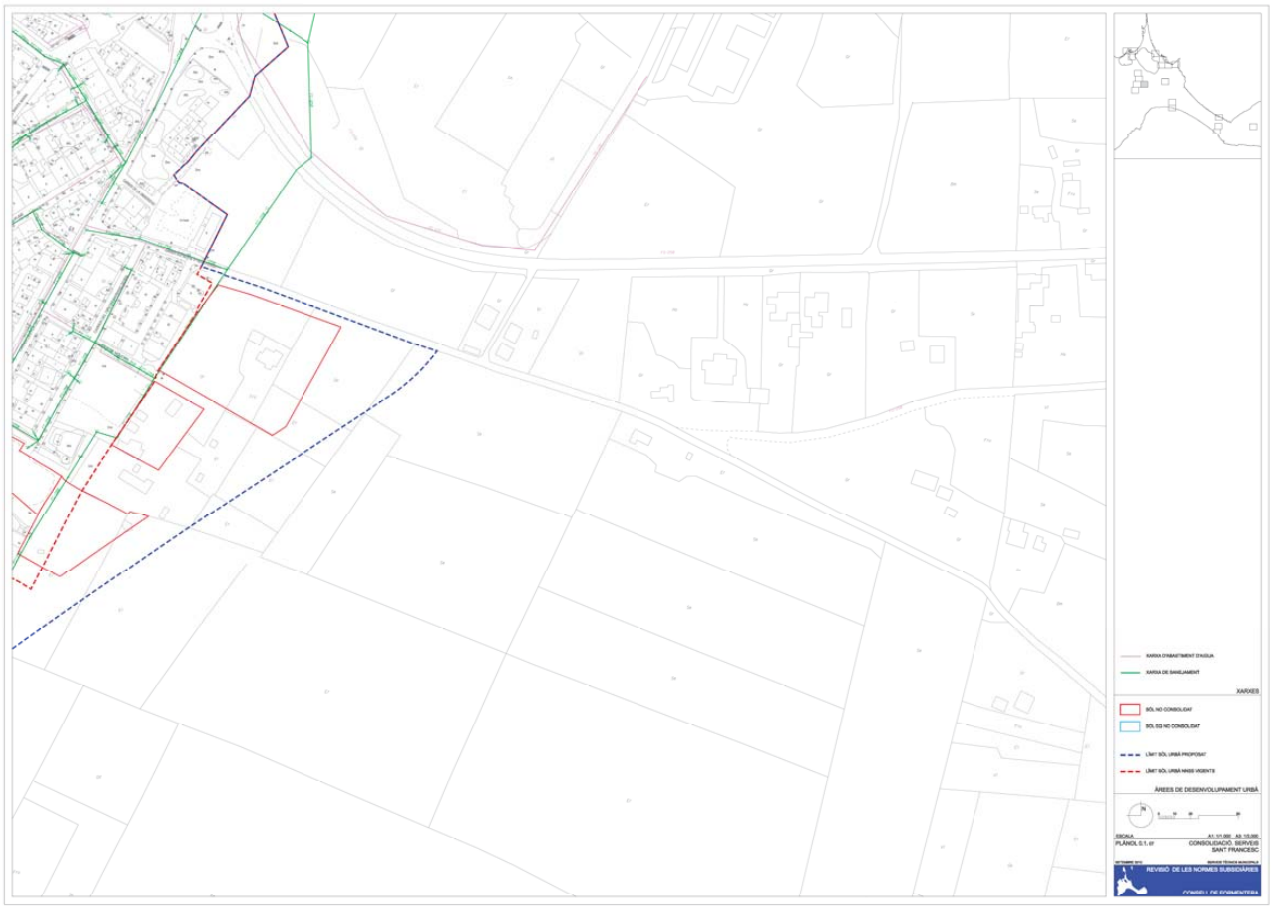


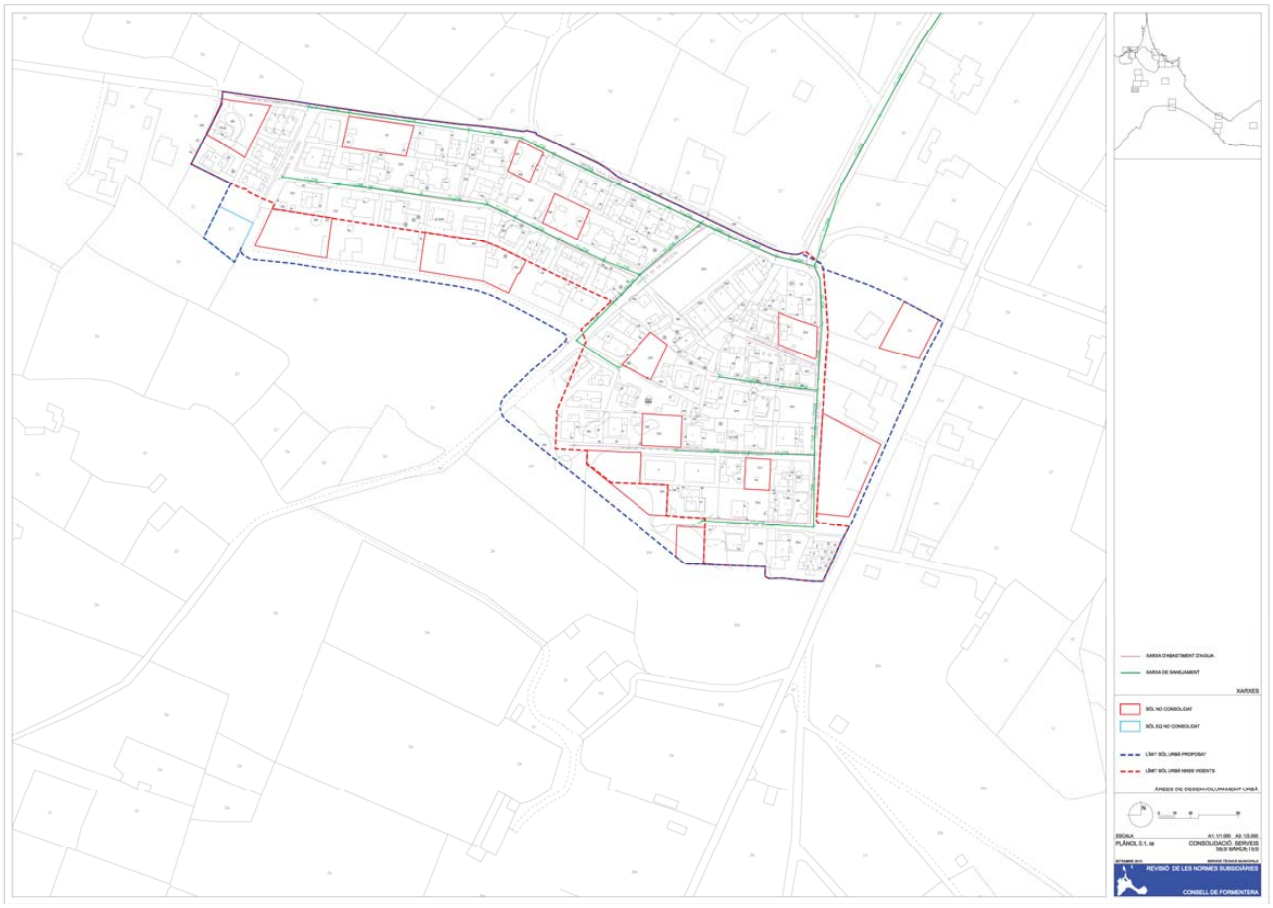


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

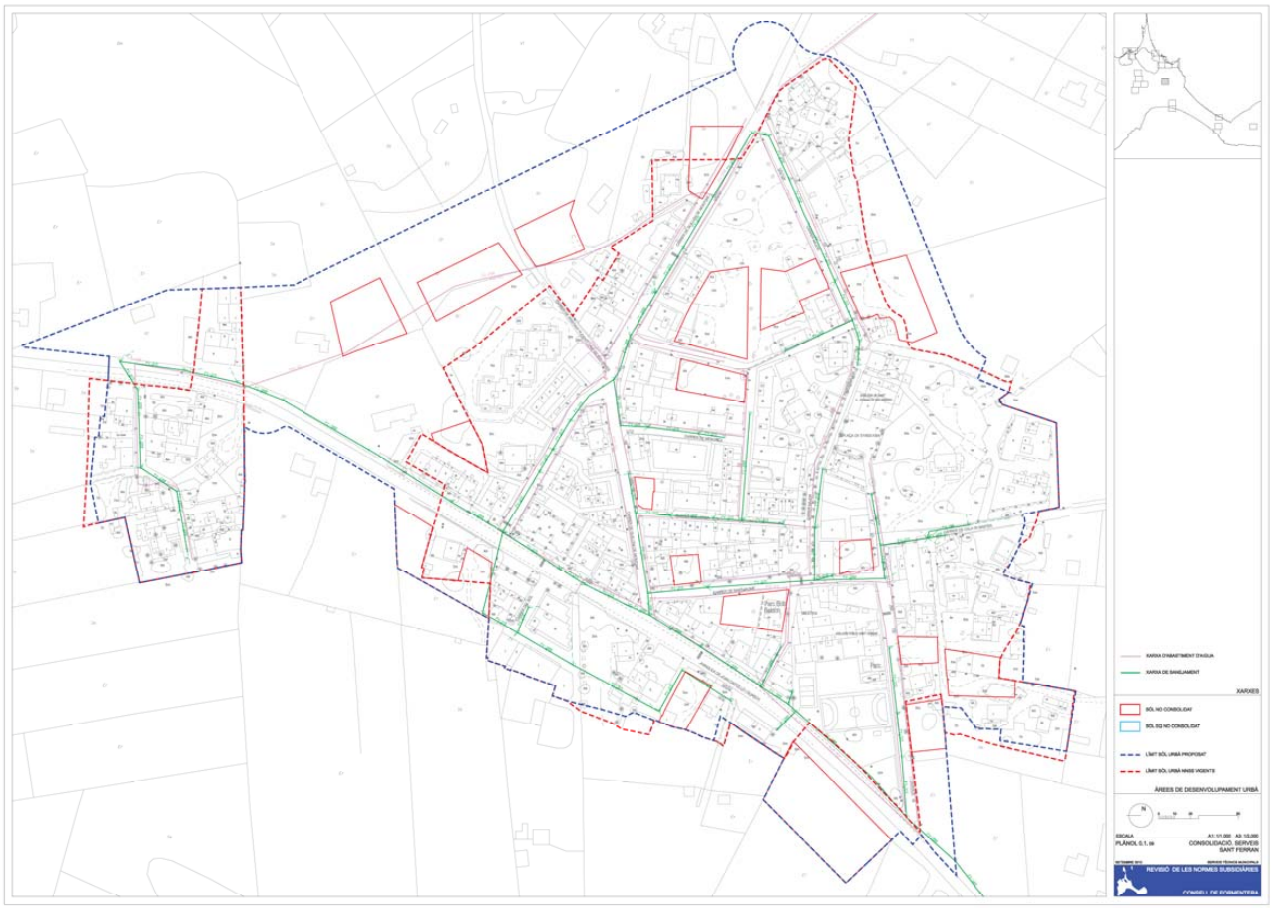


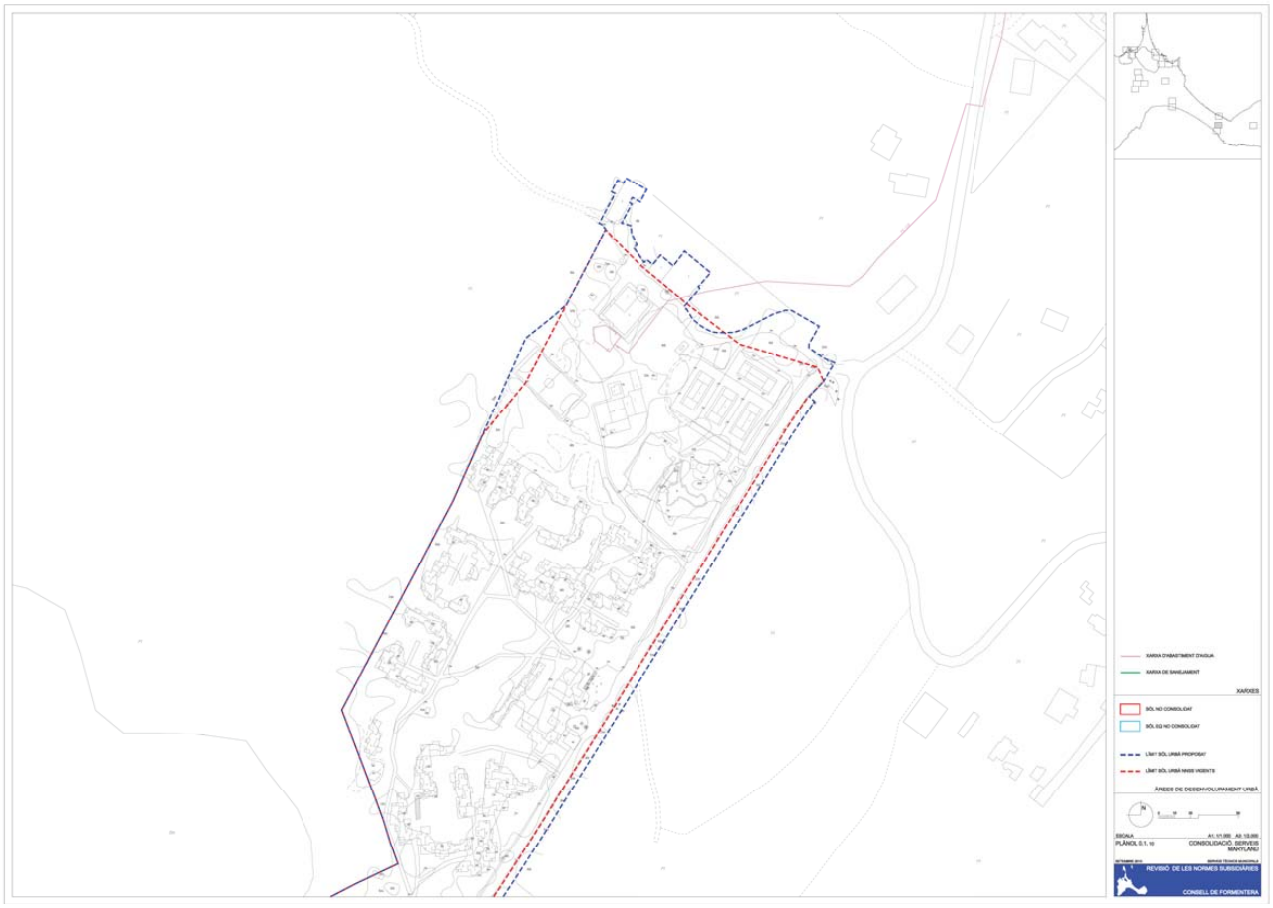
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





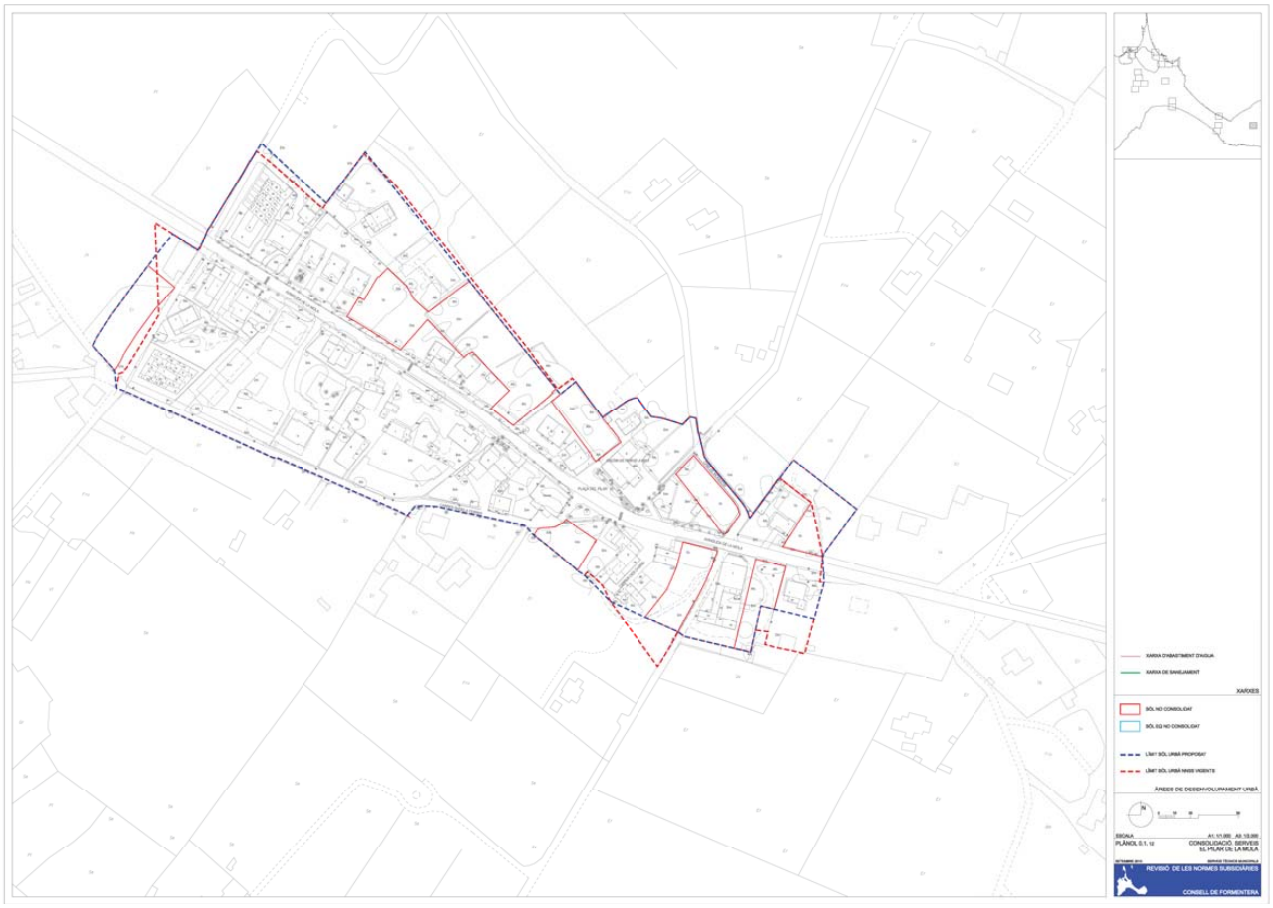
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



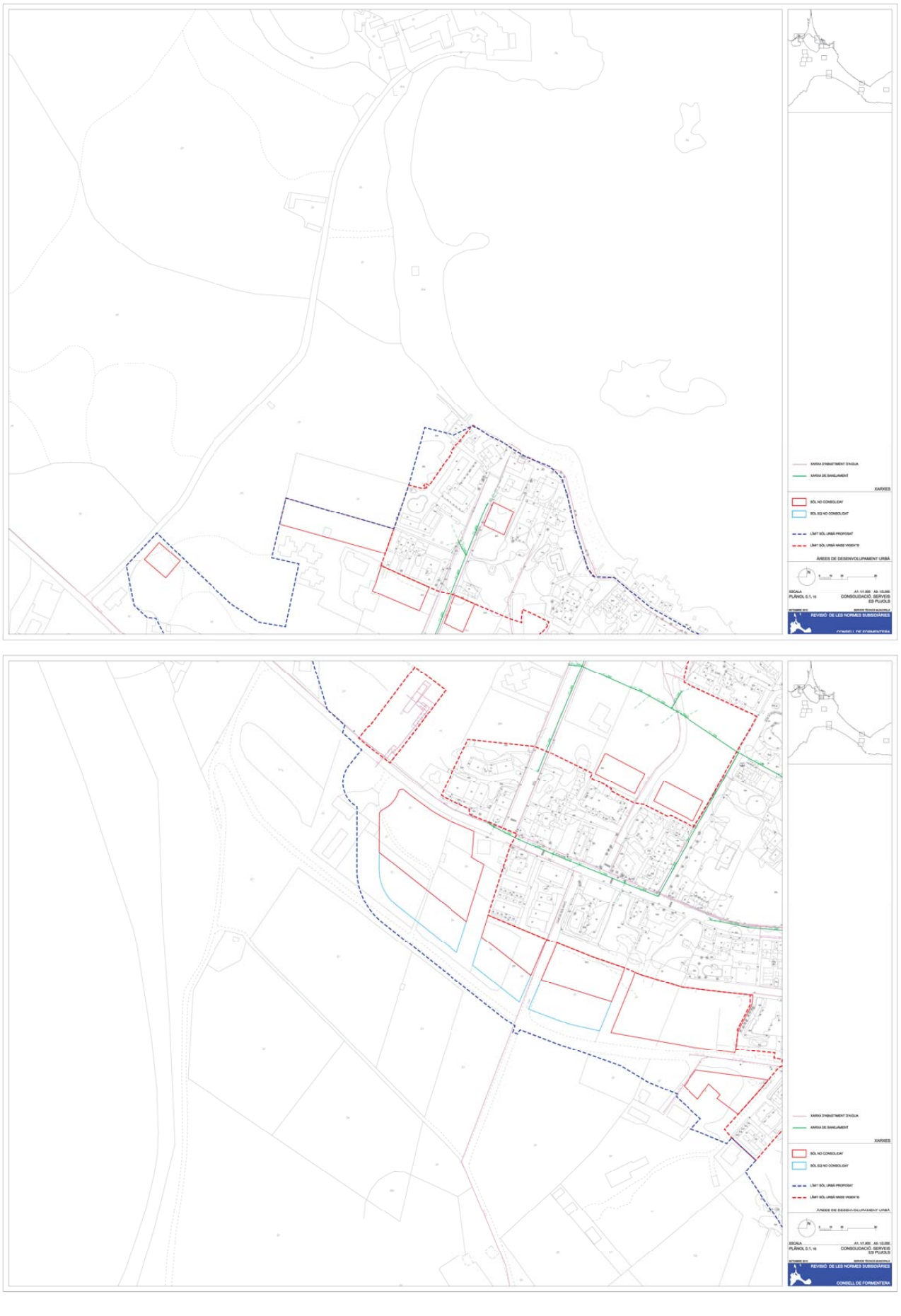


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

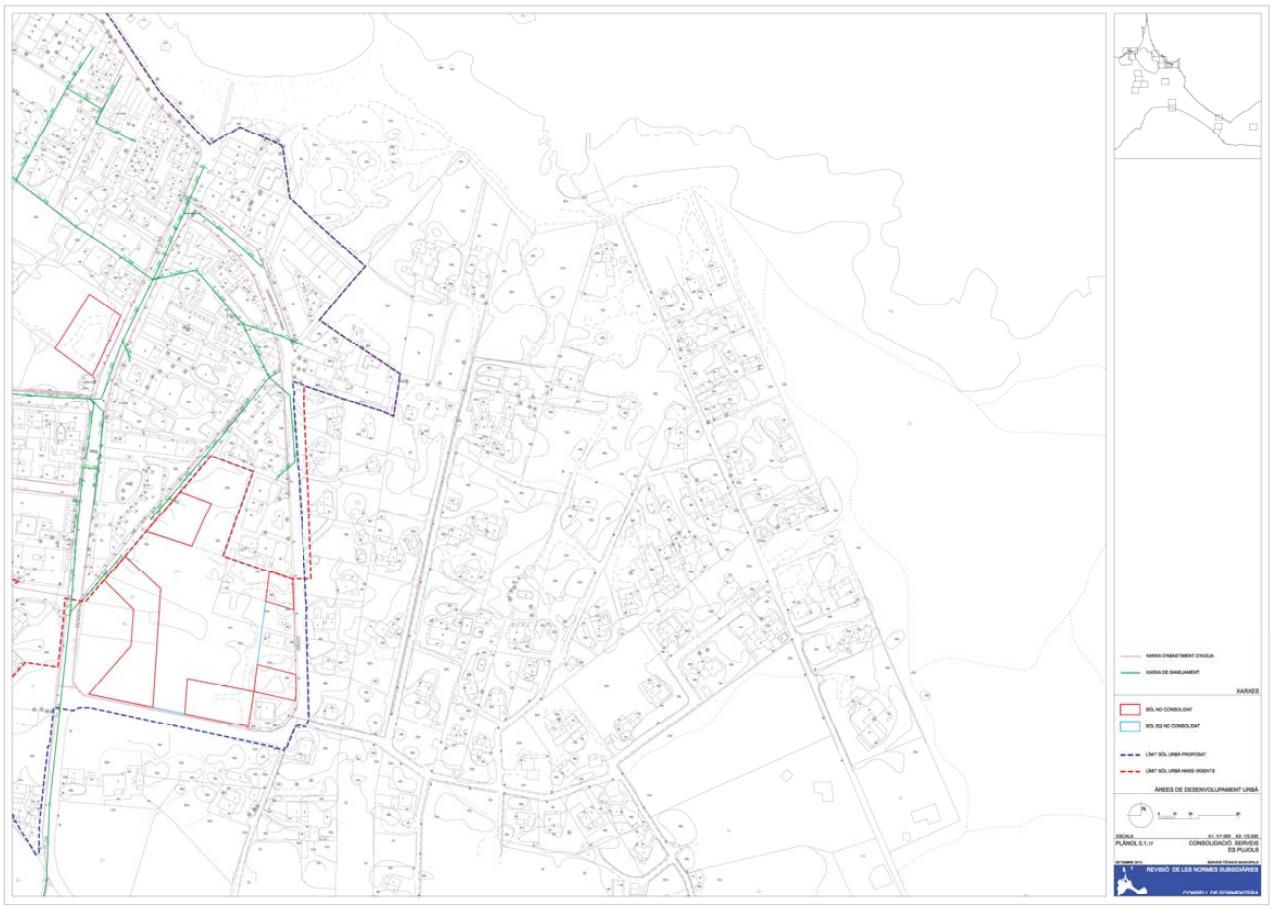




http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





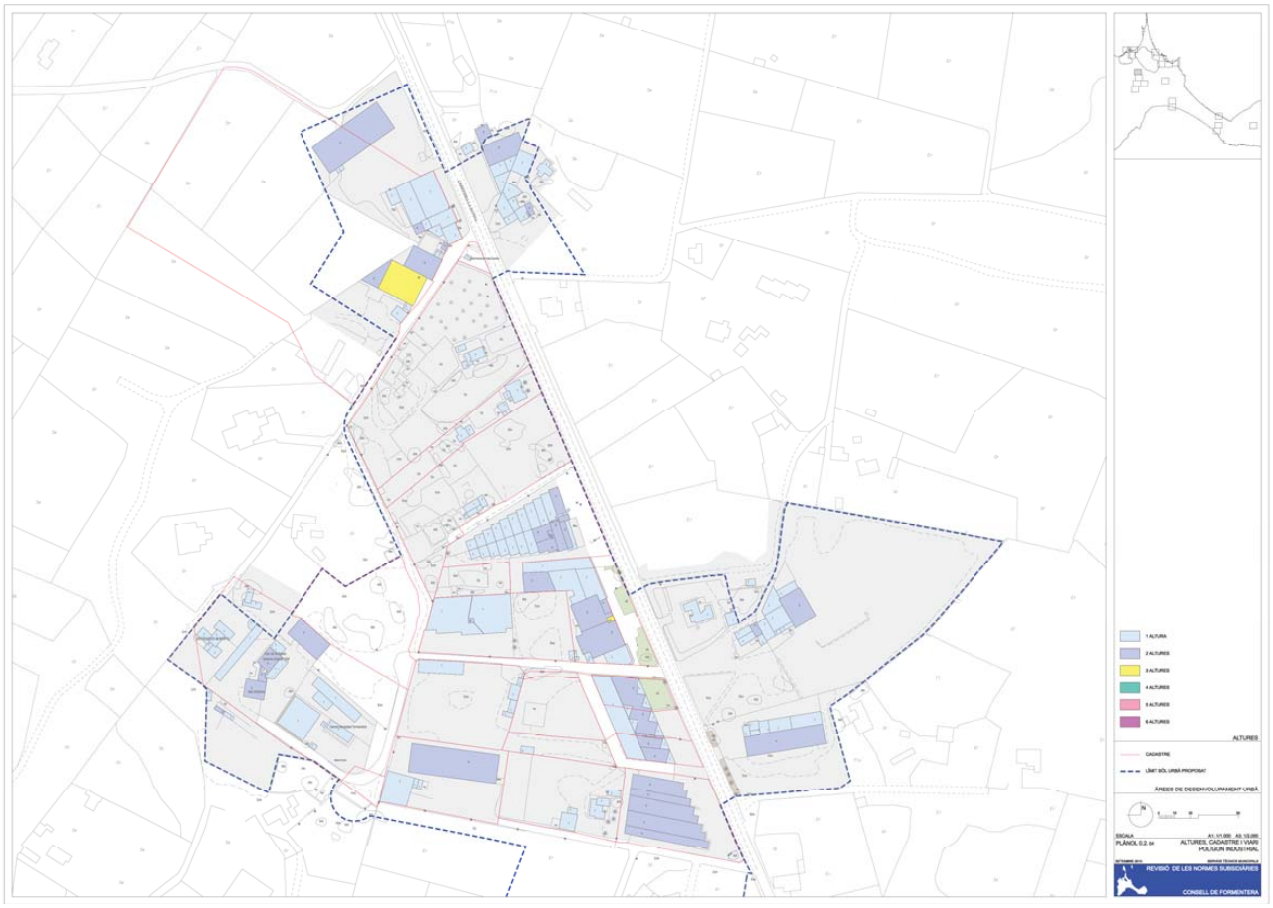
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





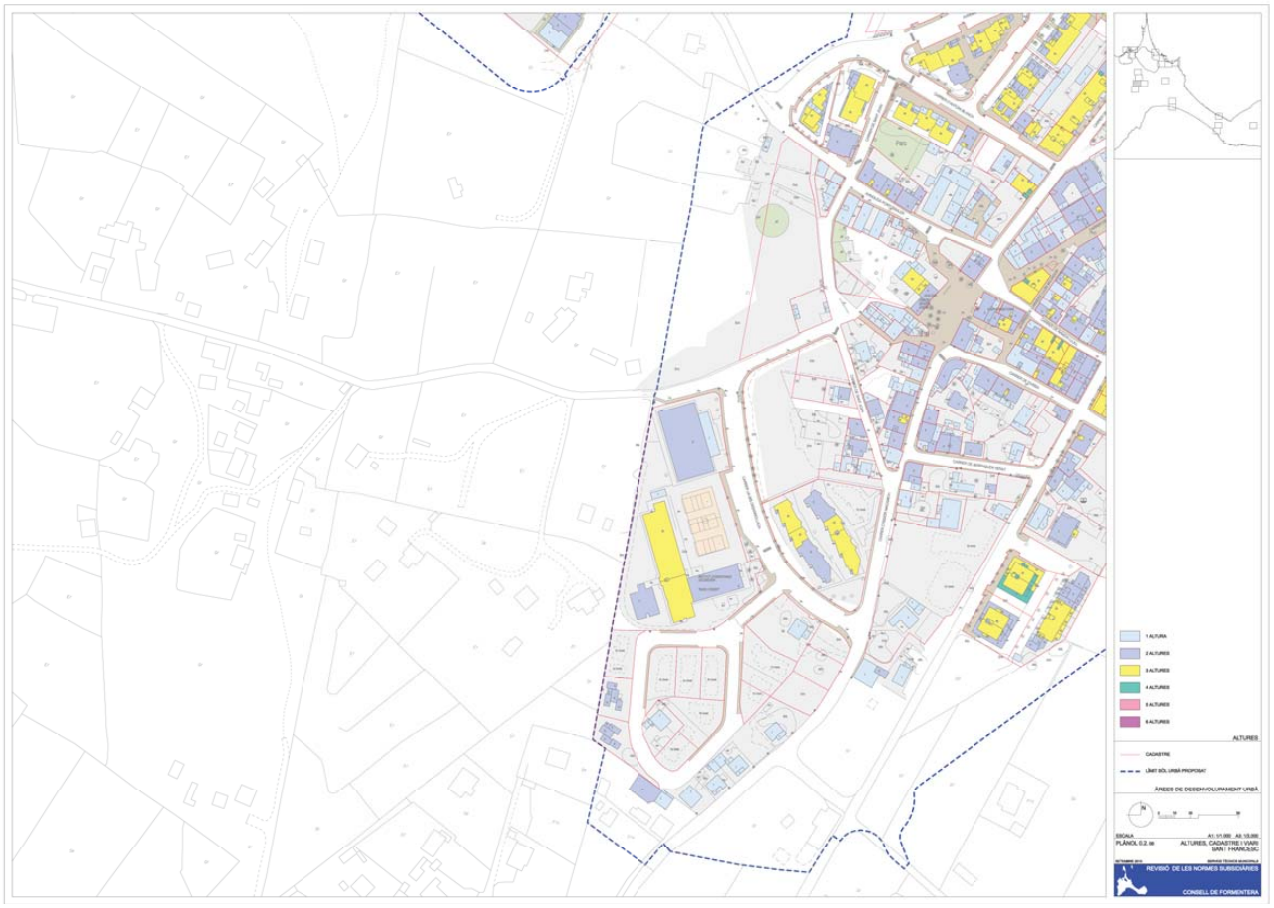
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





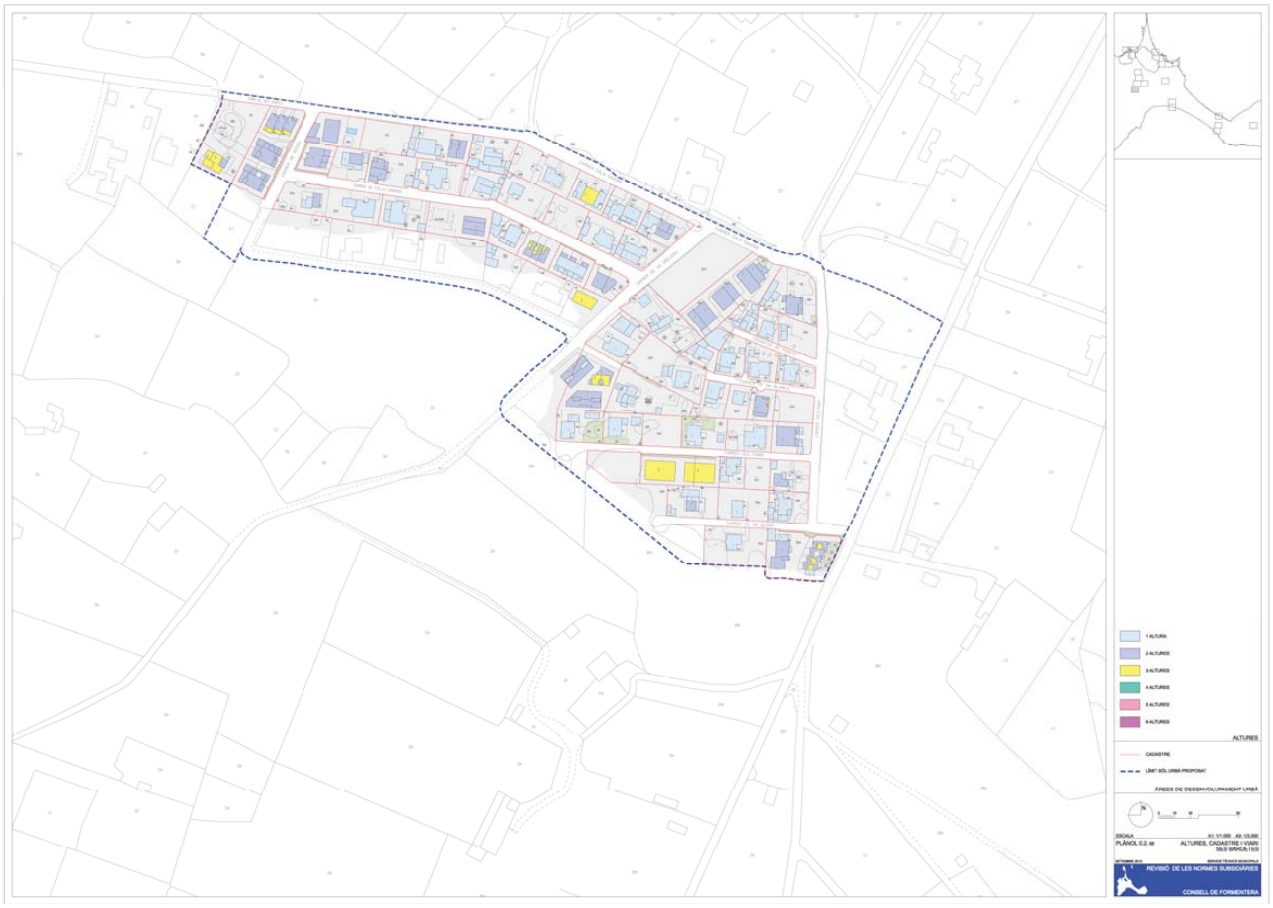
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



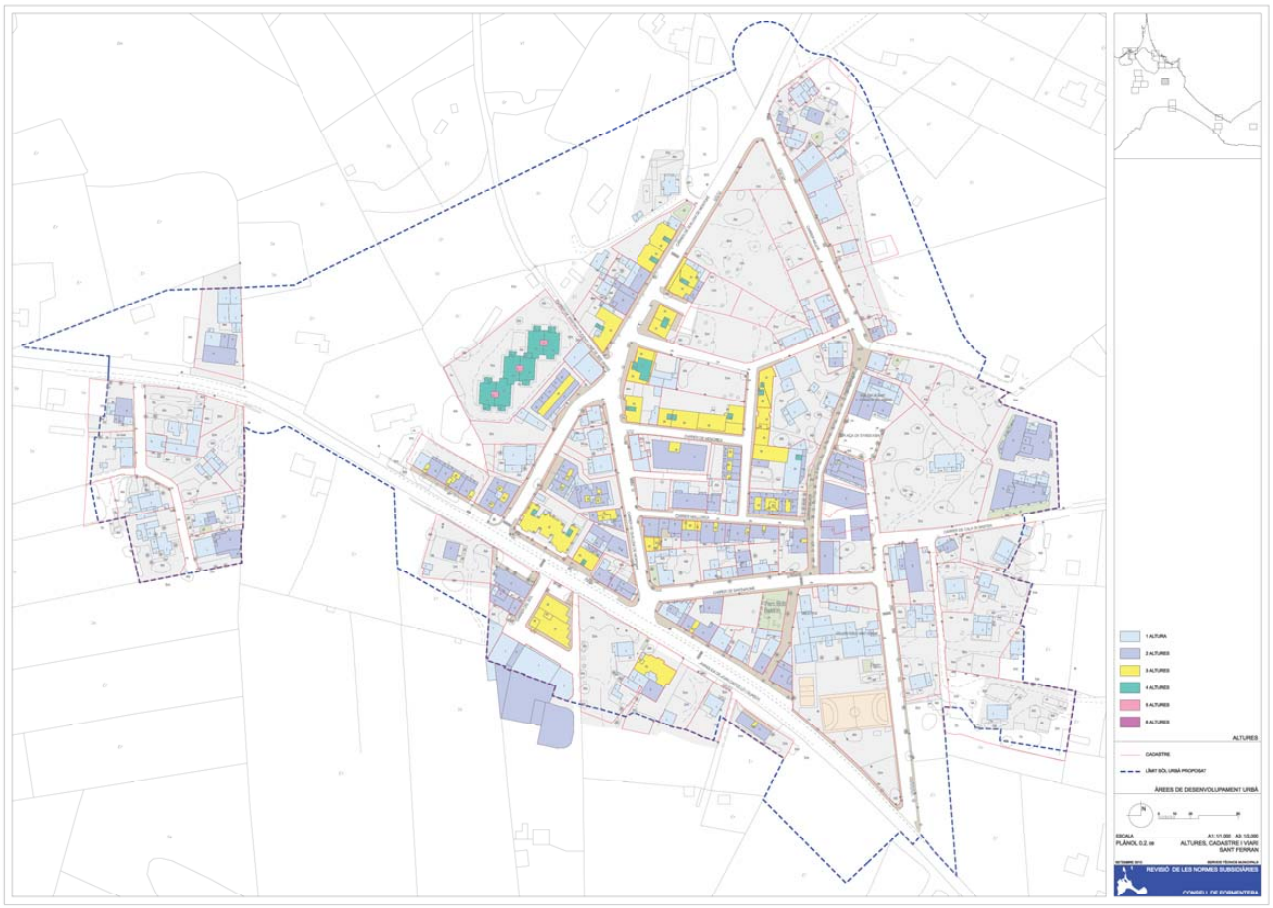


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





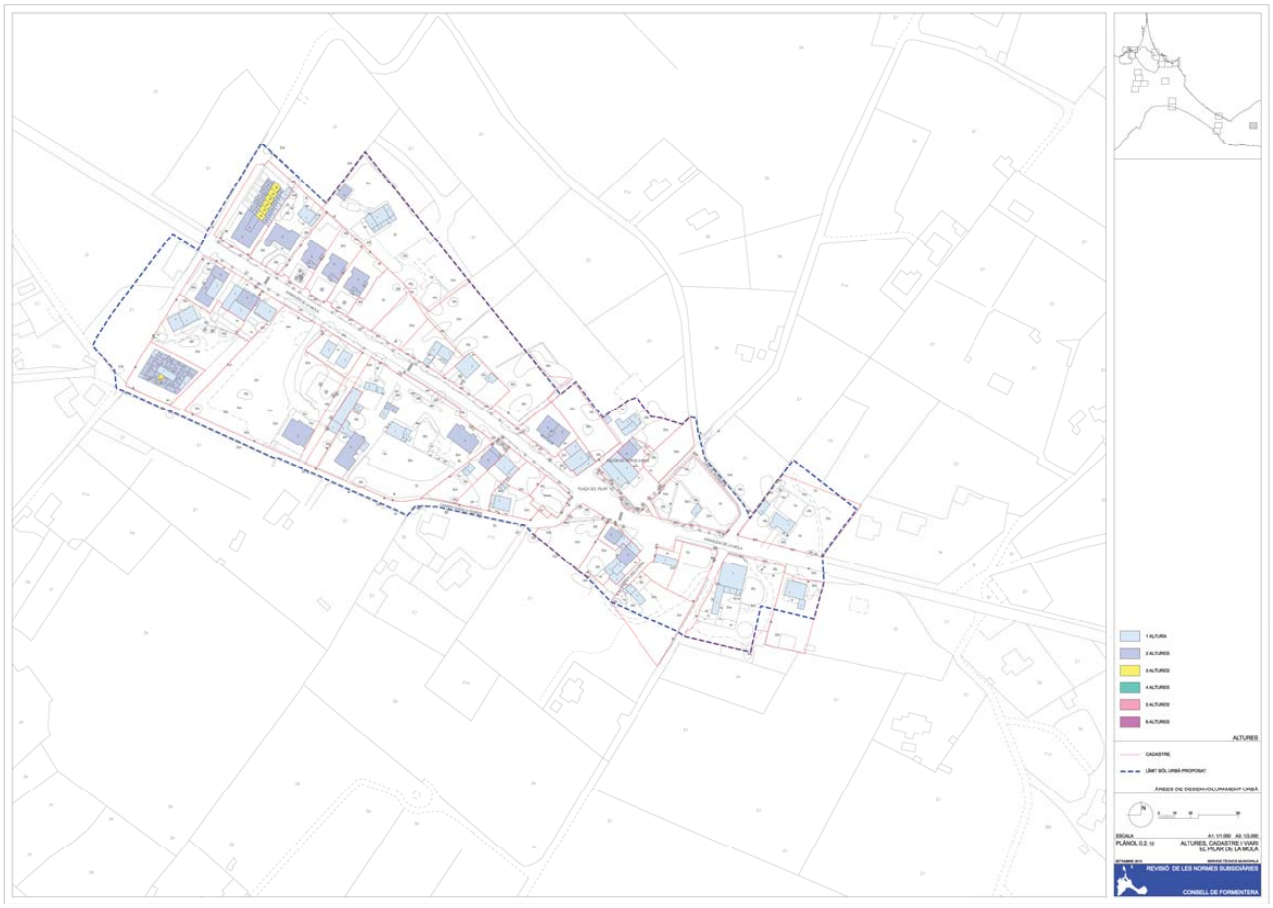
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

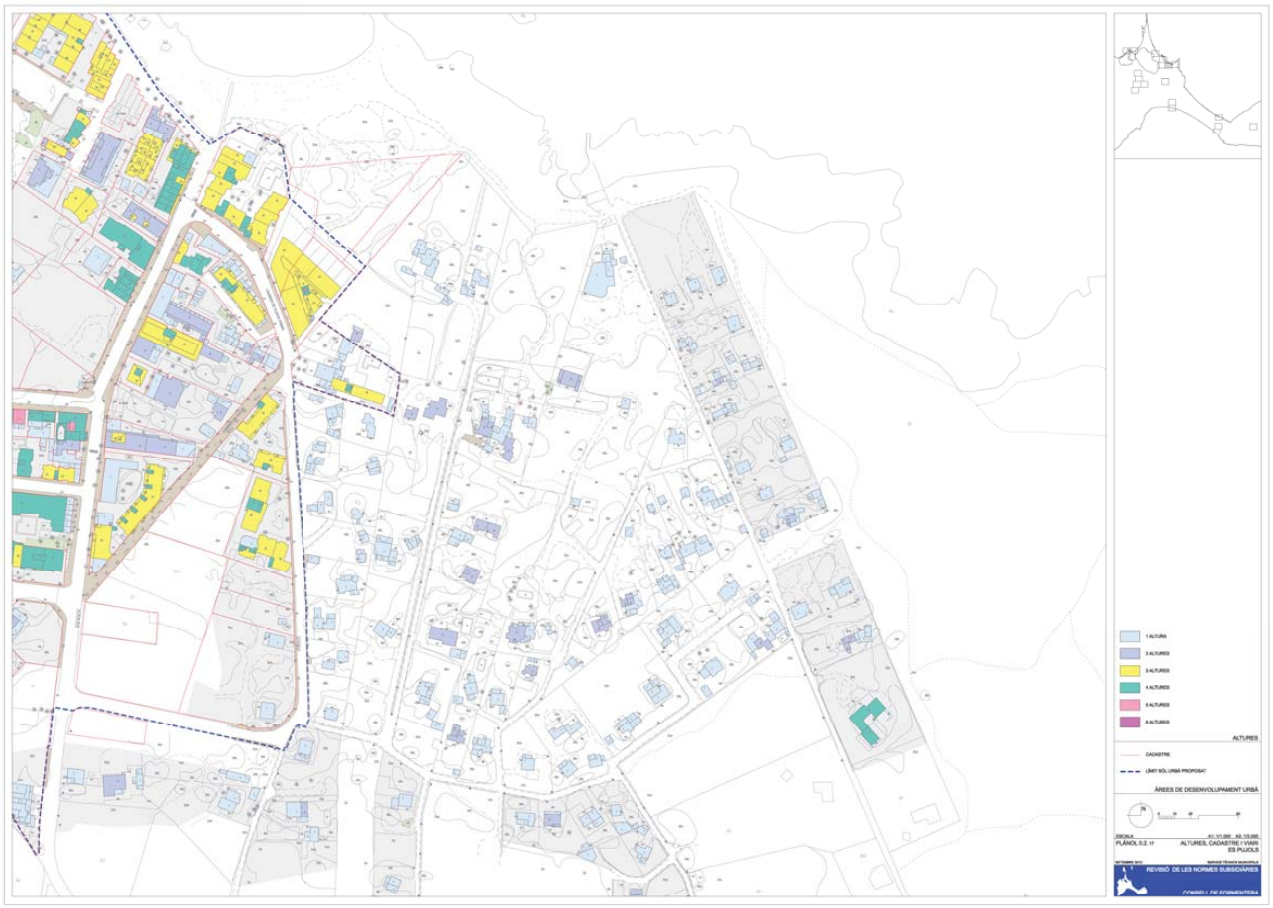




http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



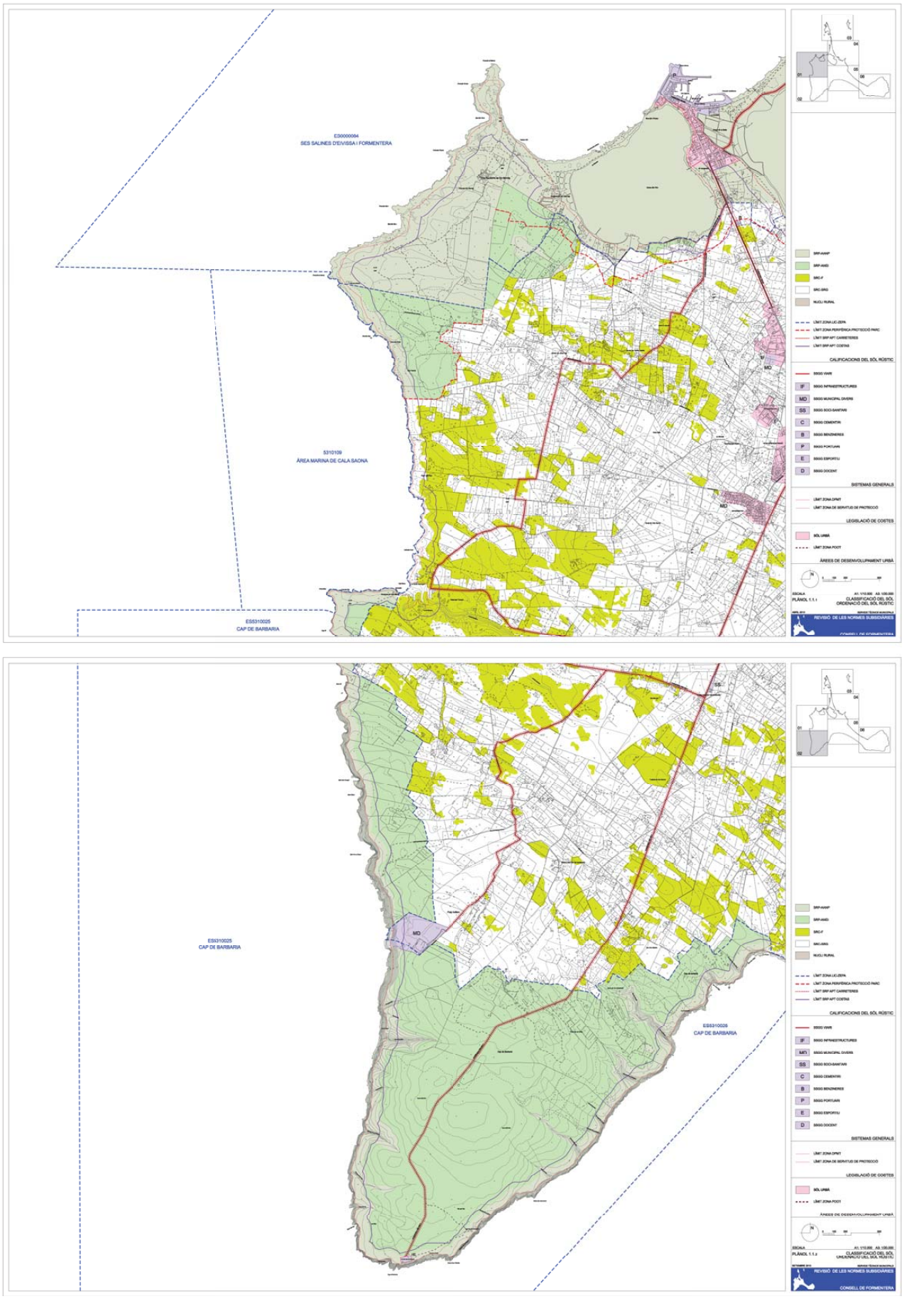


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

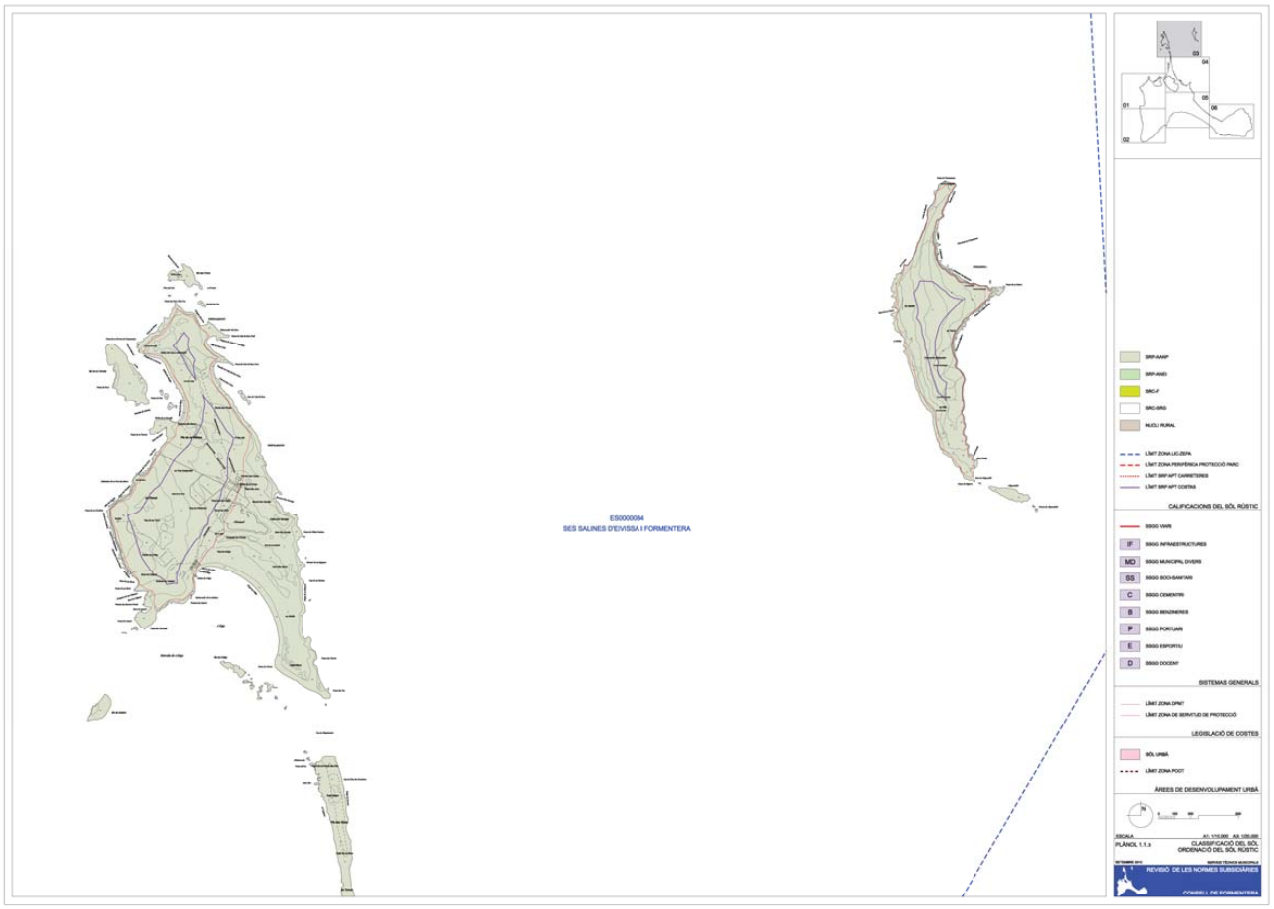


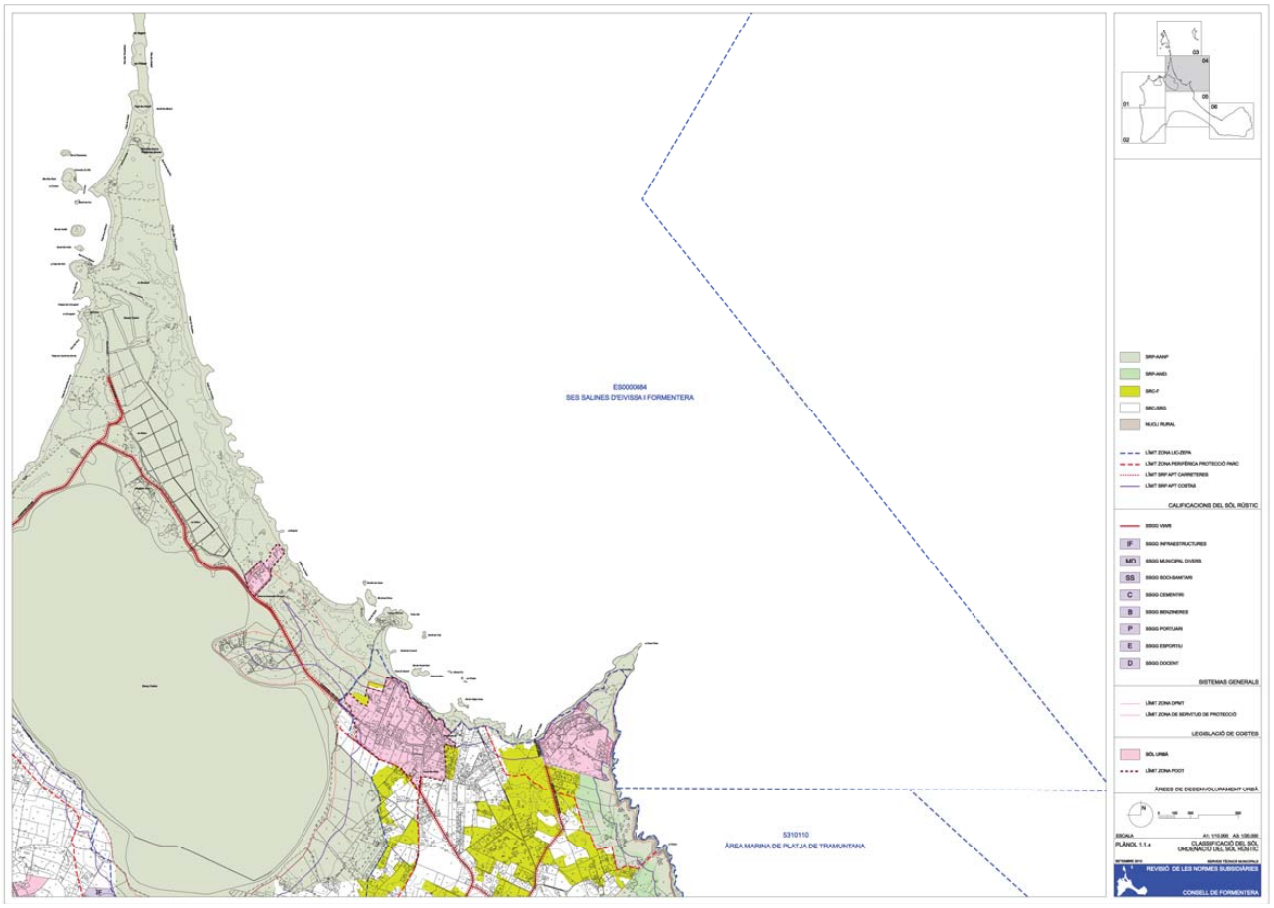


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

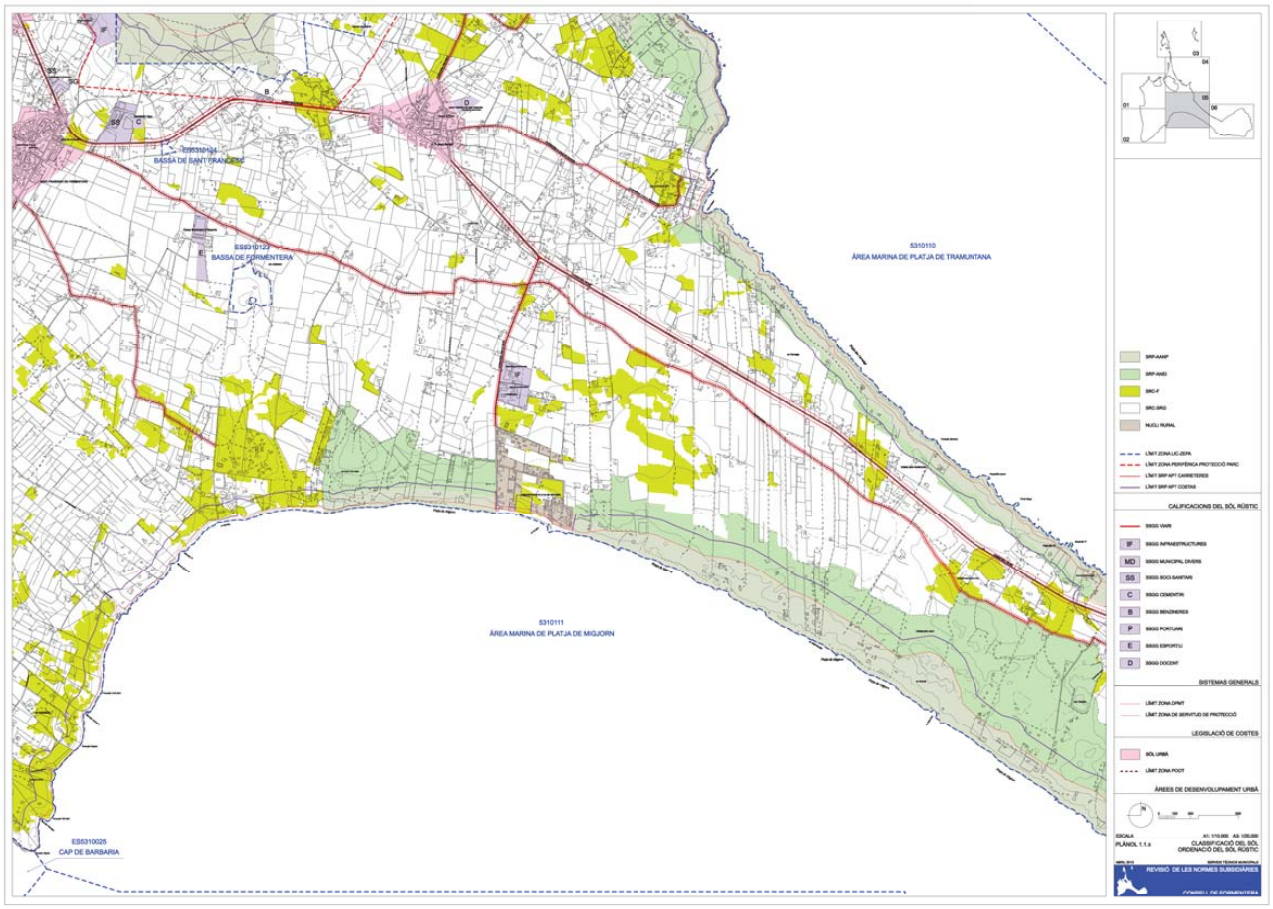


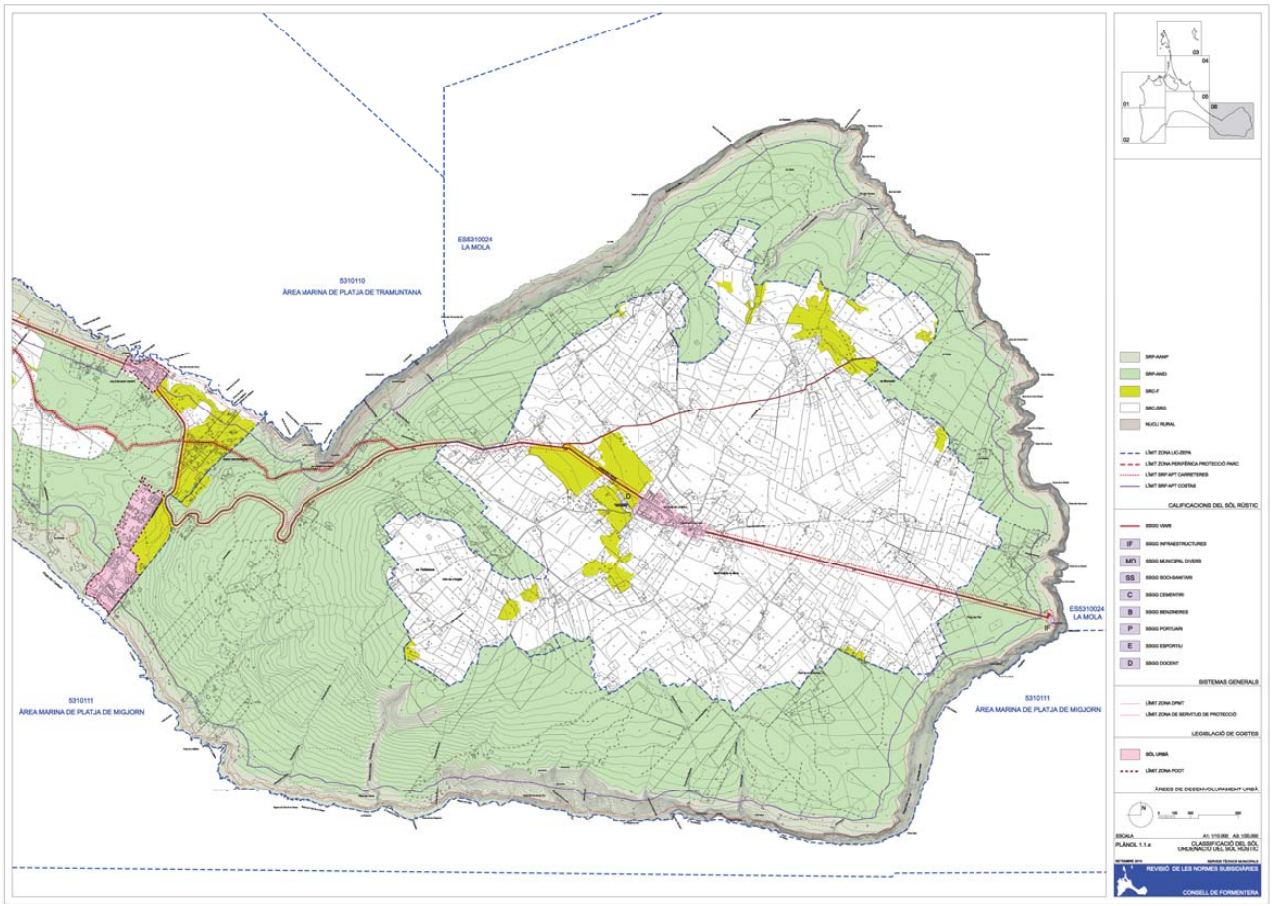
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



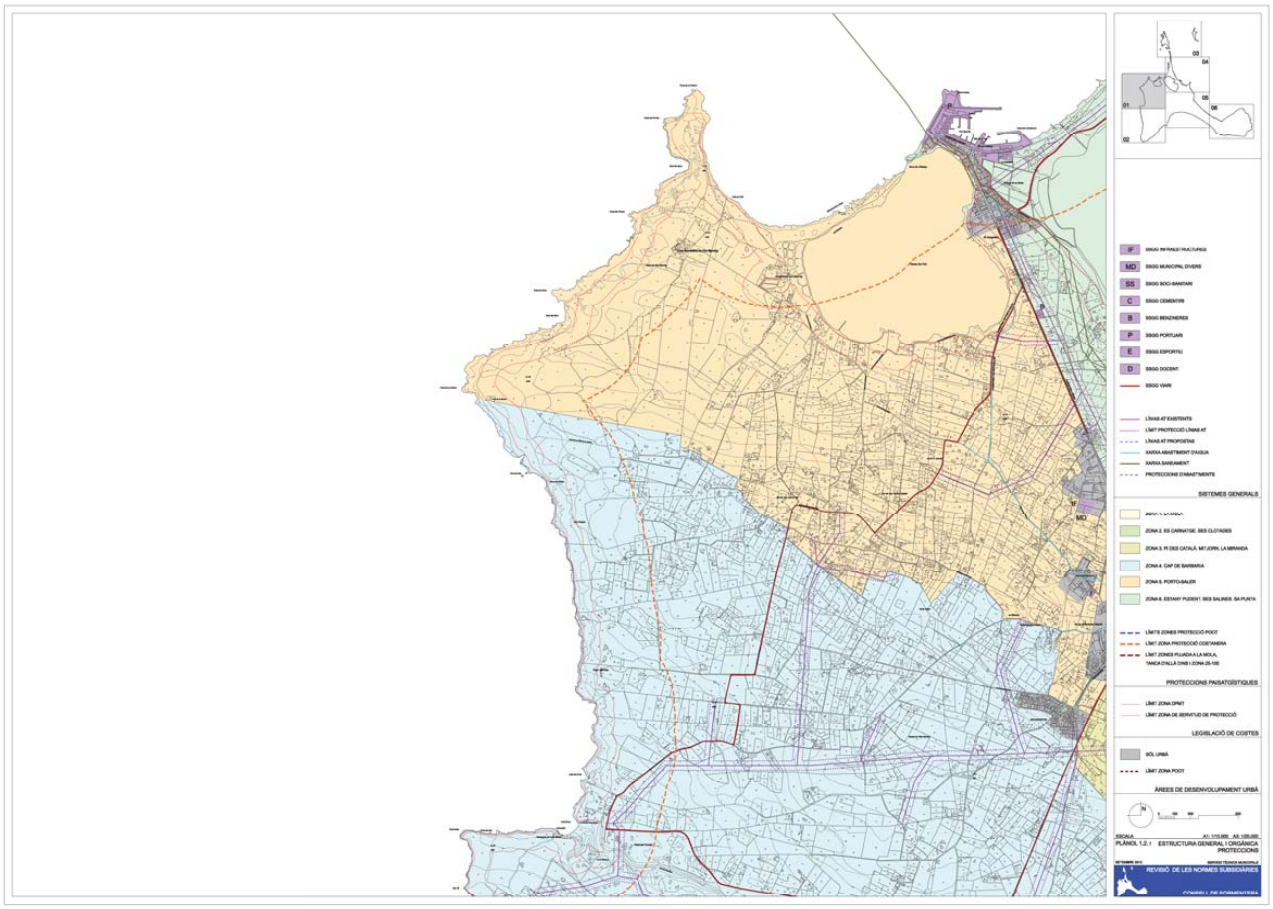


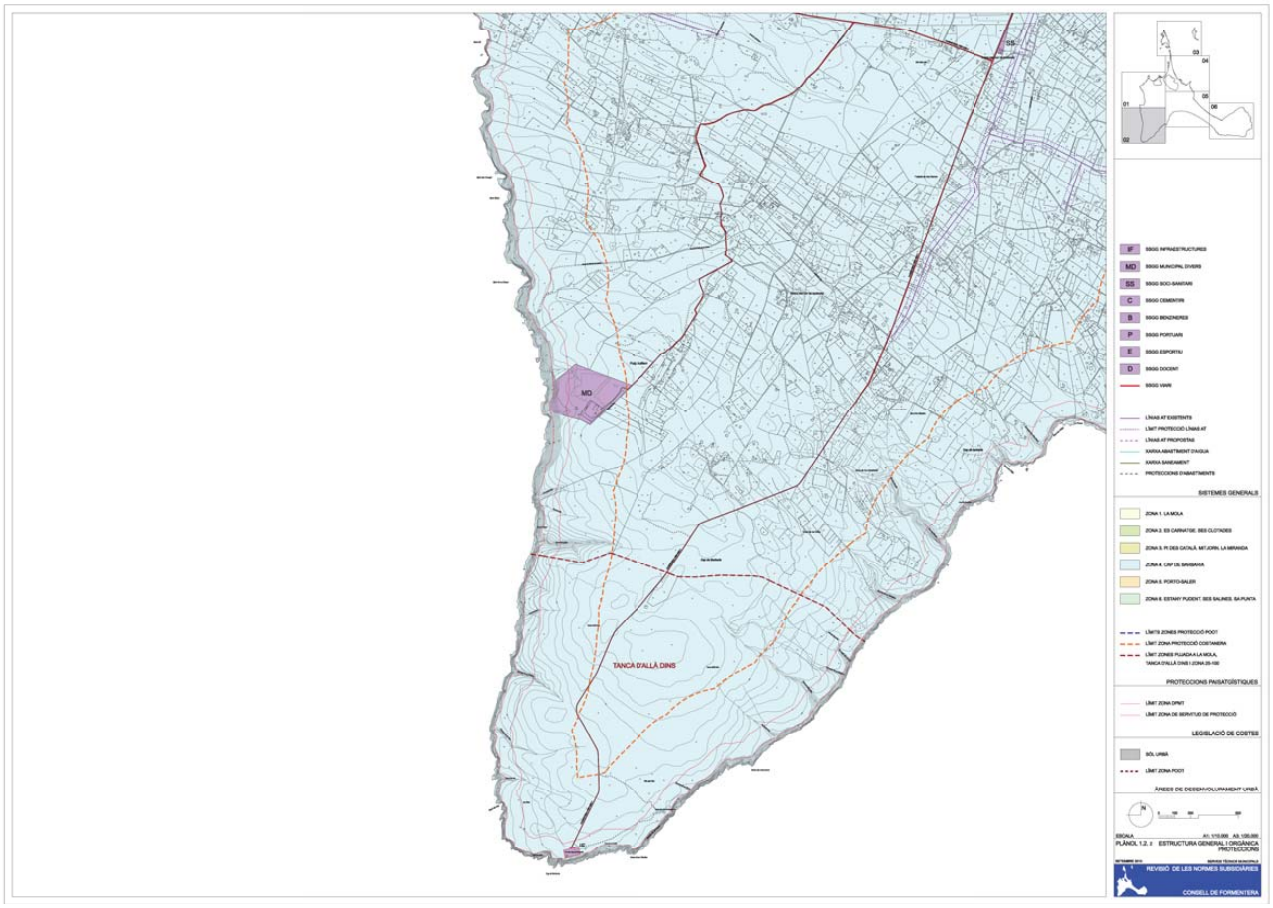
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



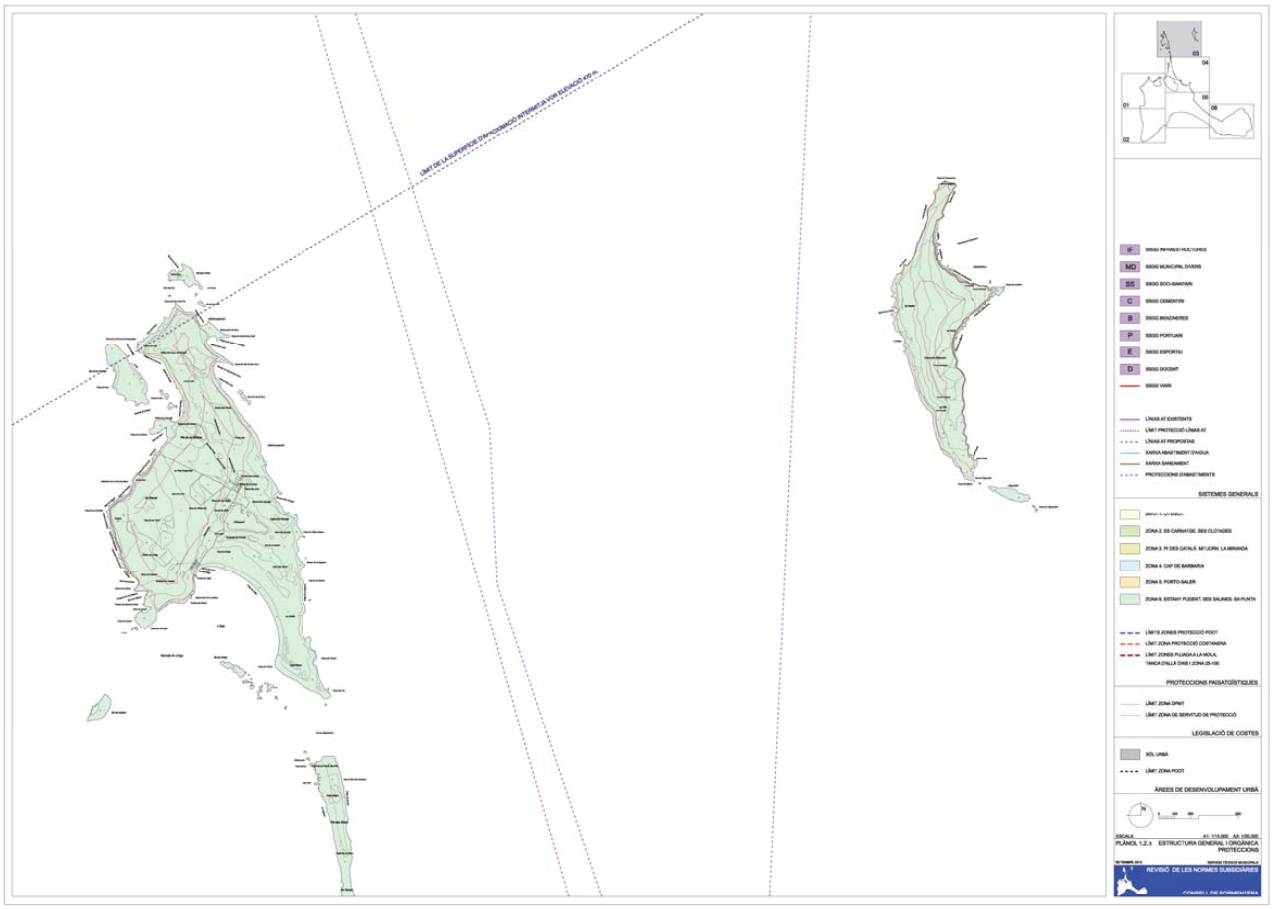


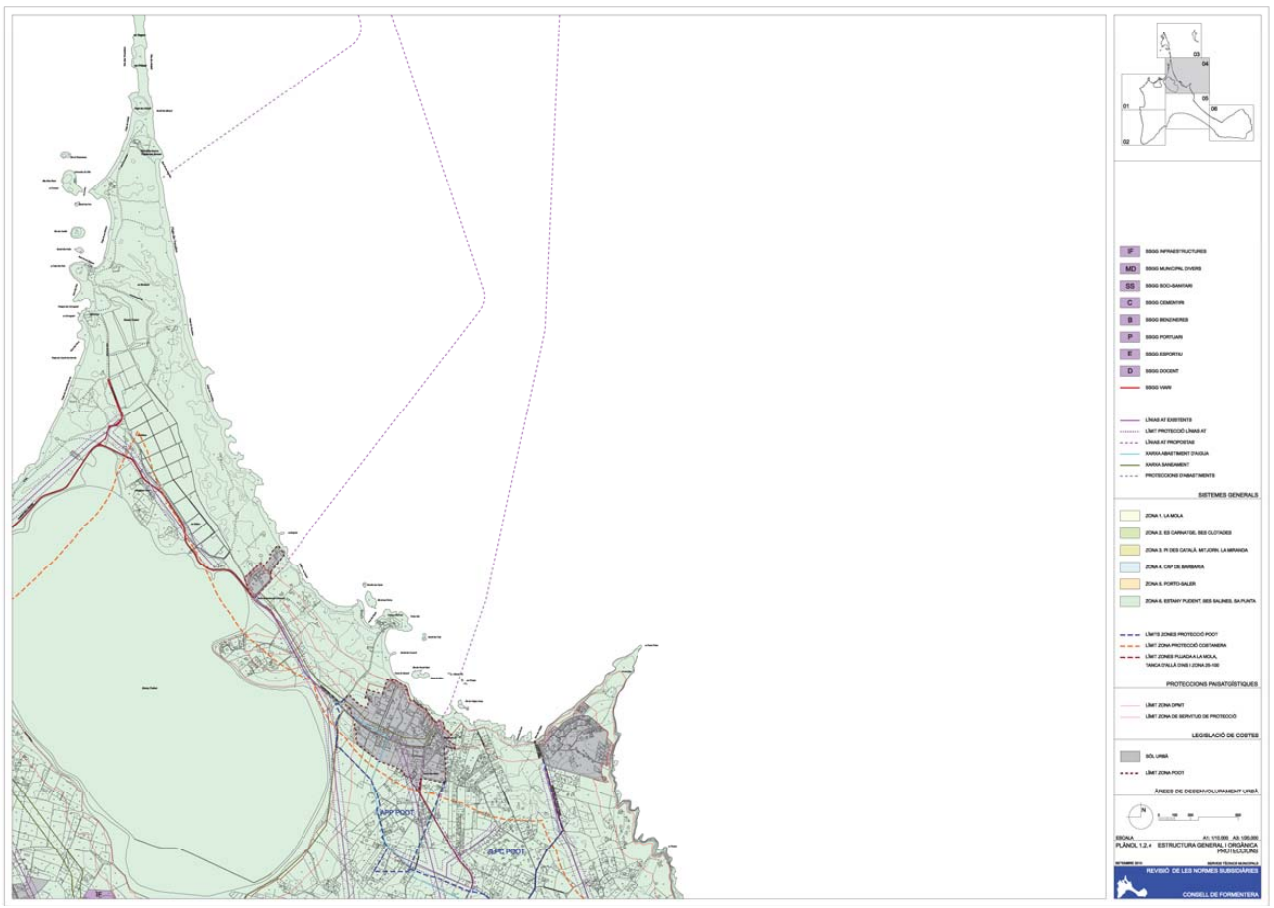
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





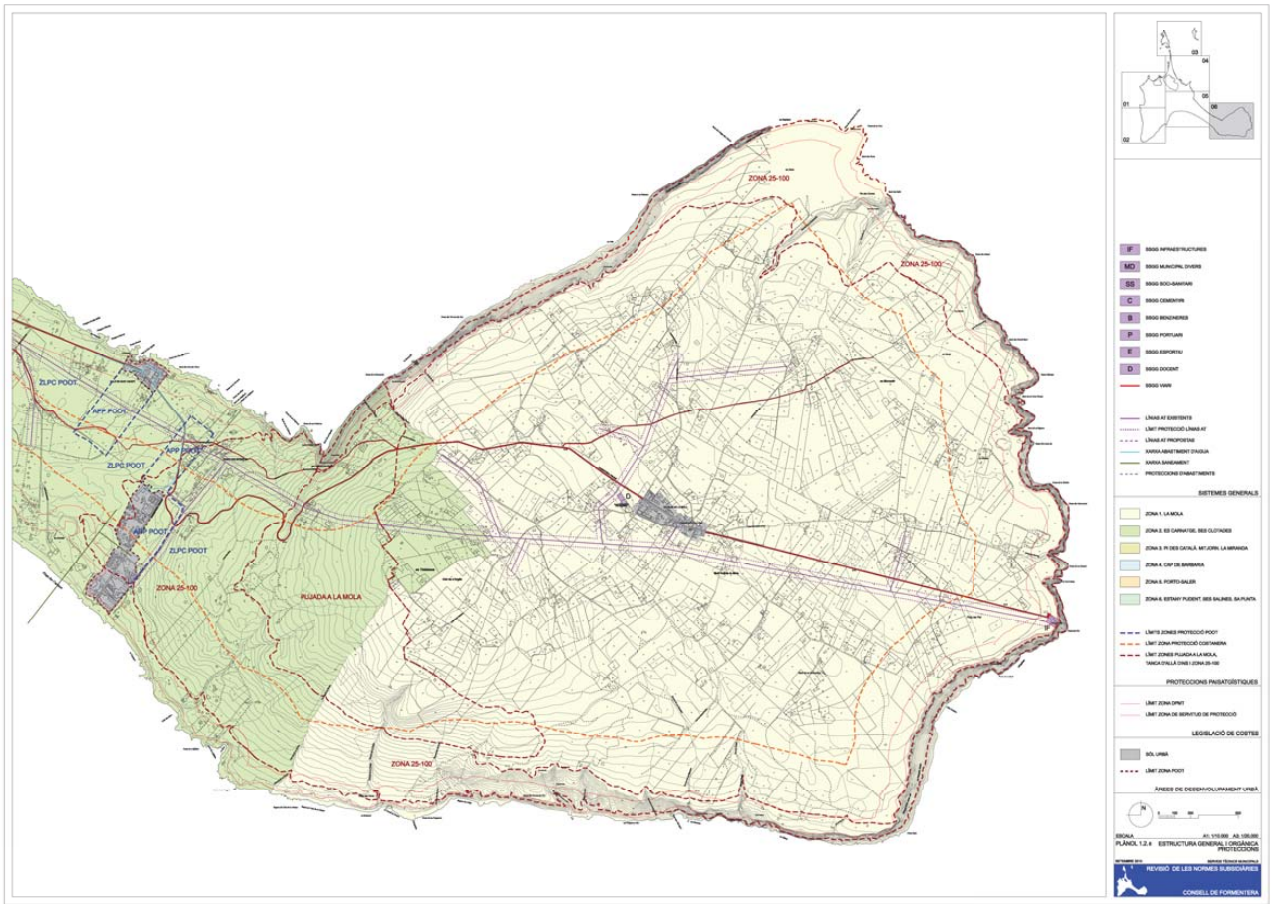
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



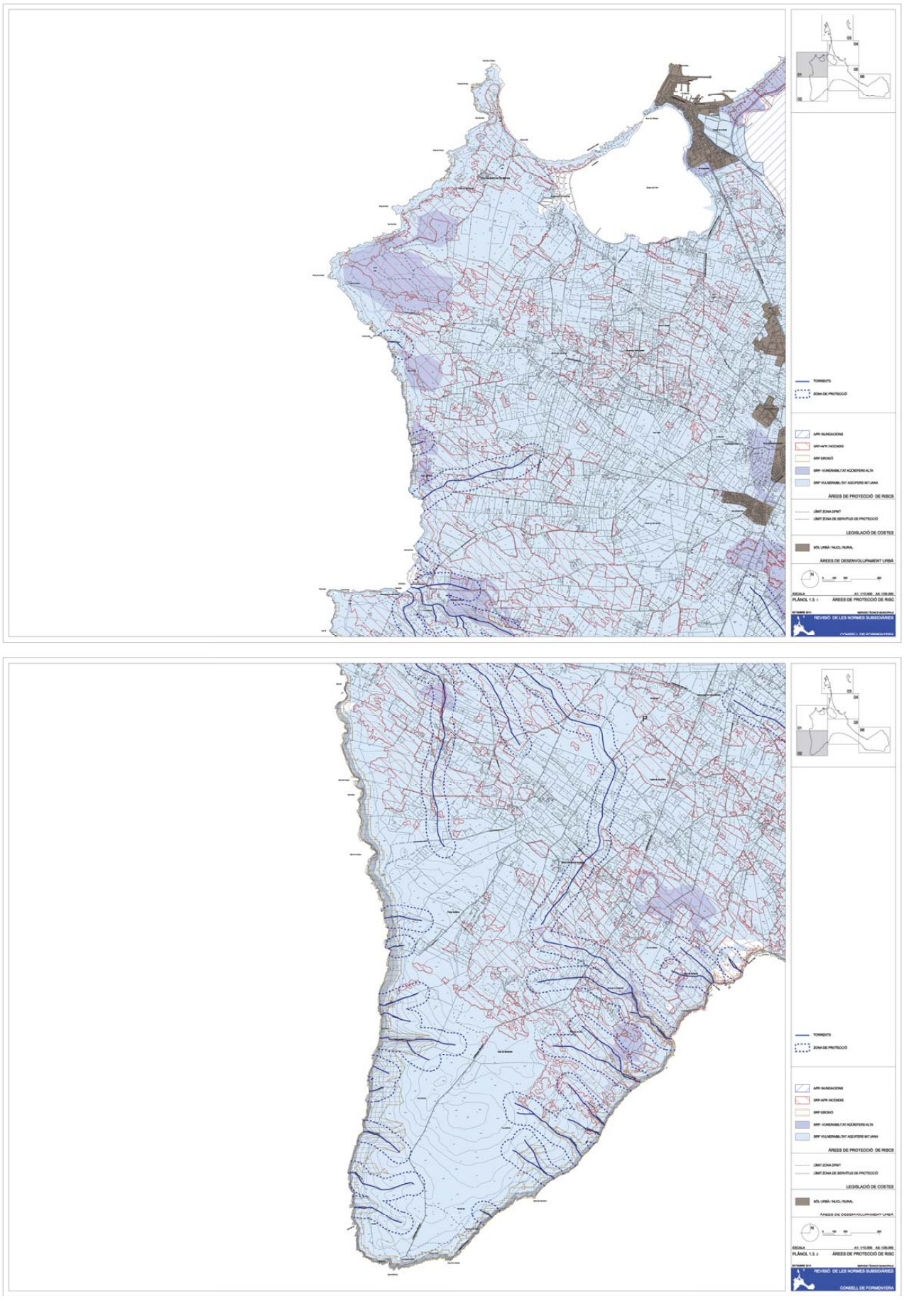


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



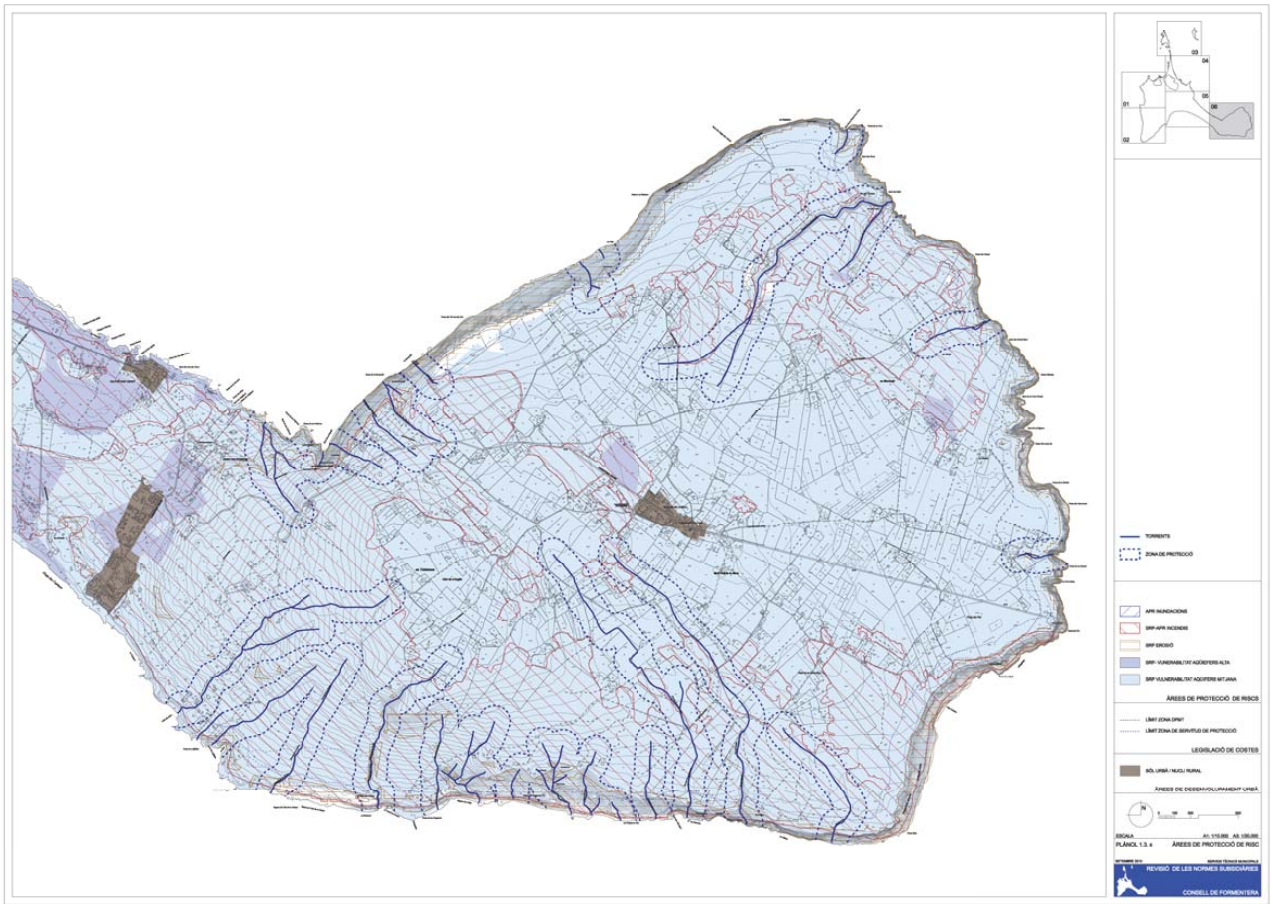
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





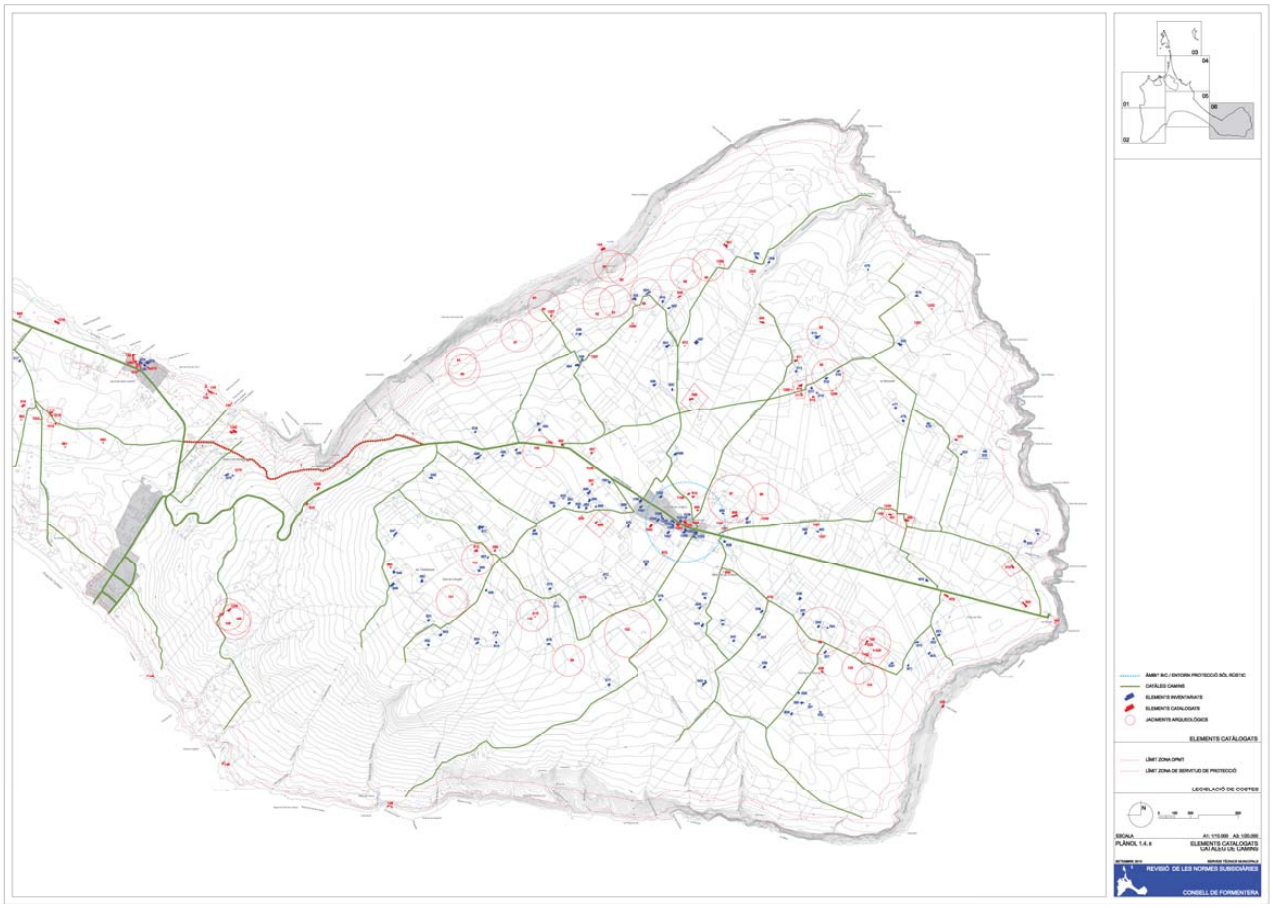
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



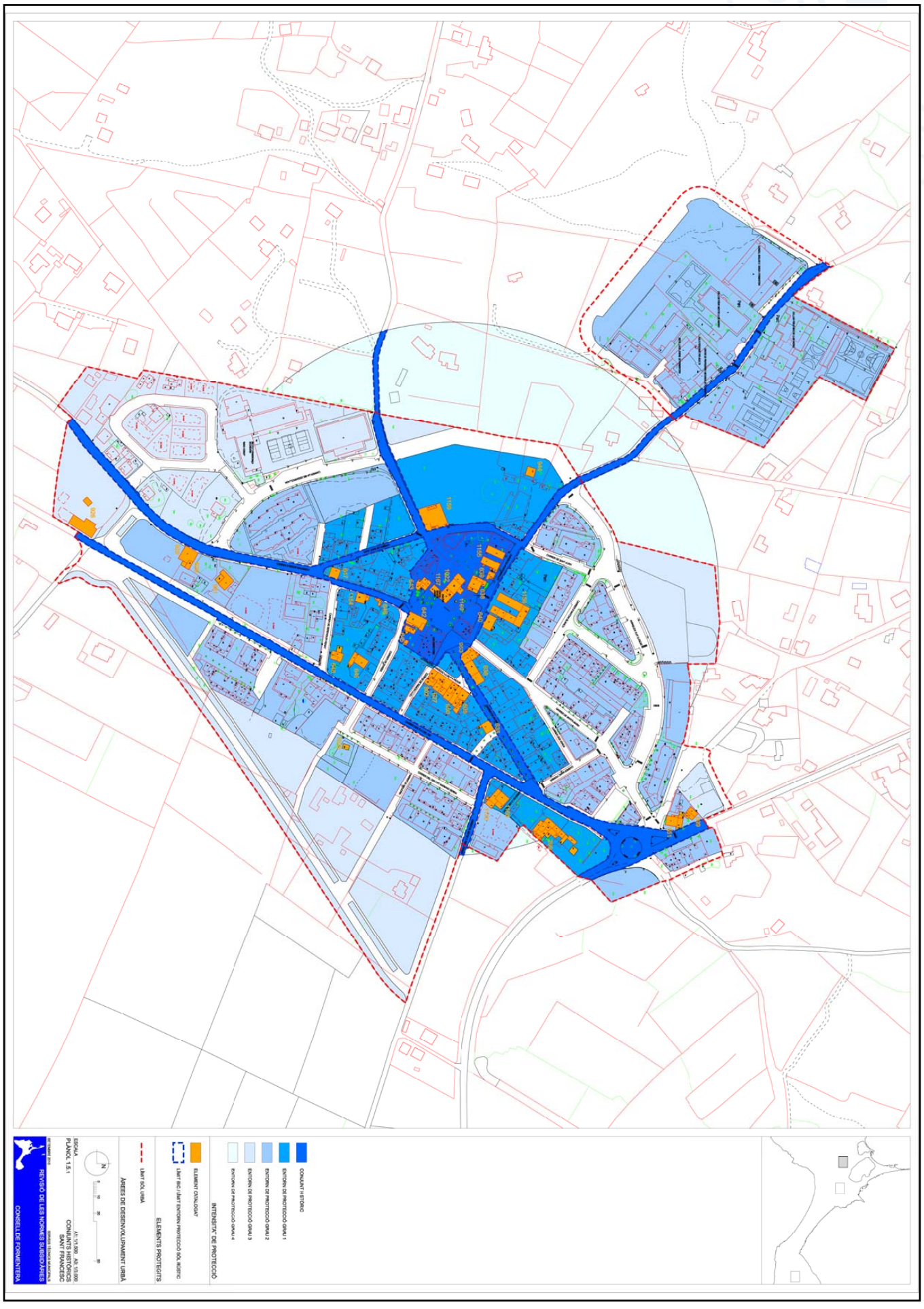


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

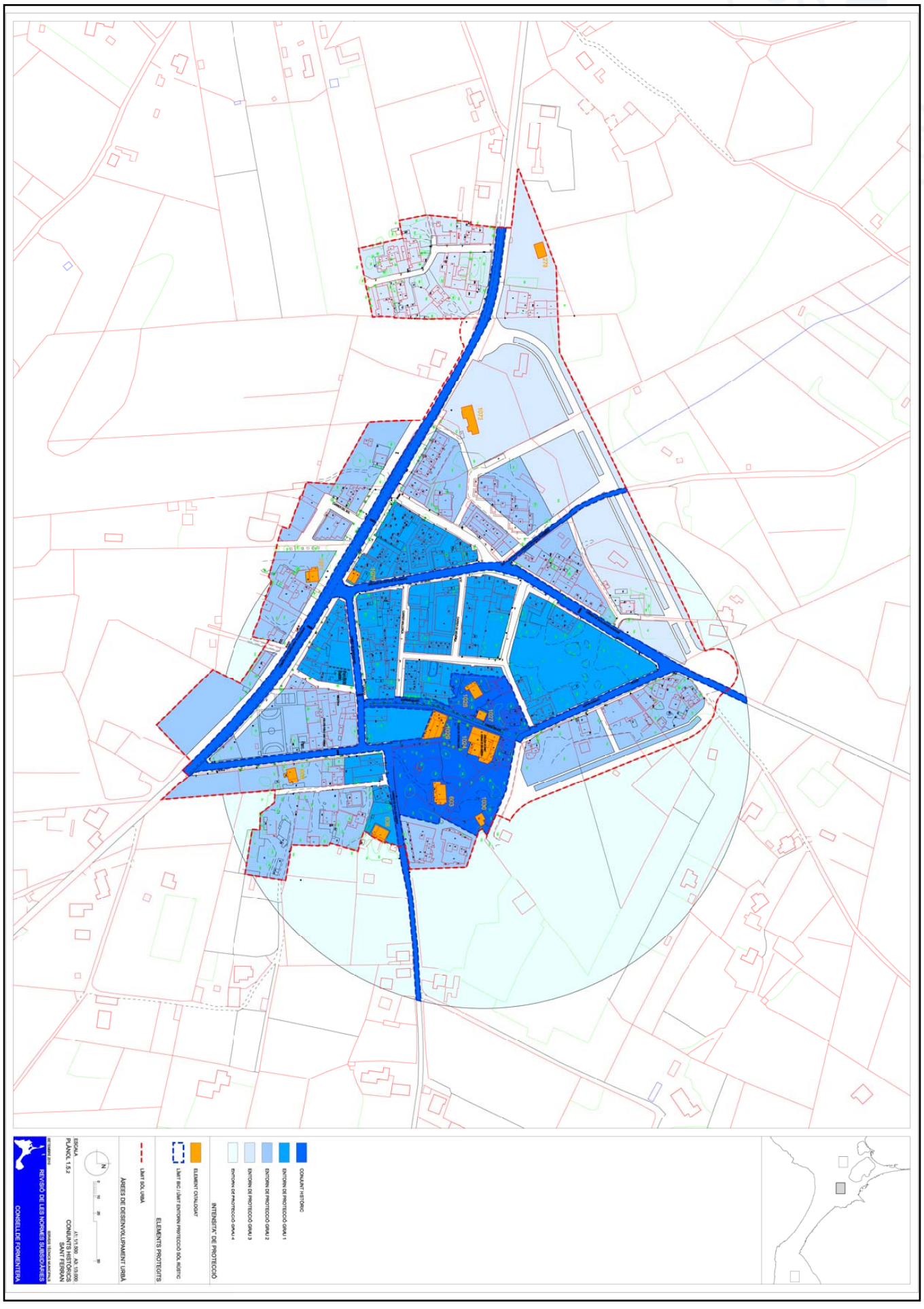




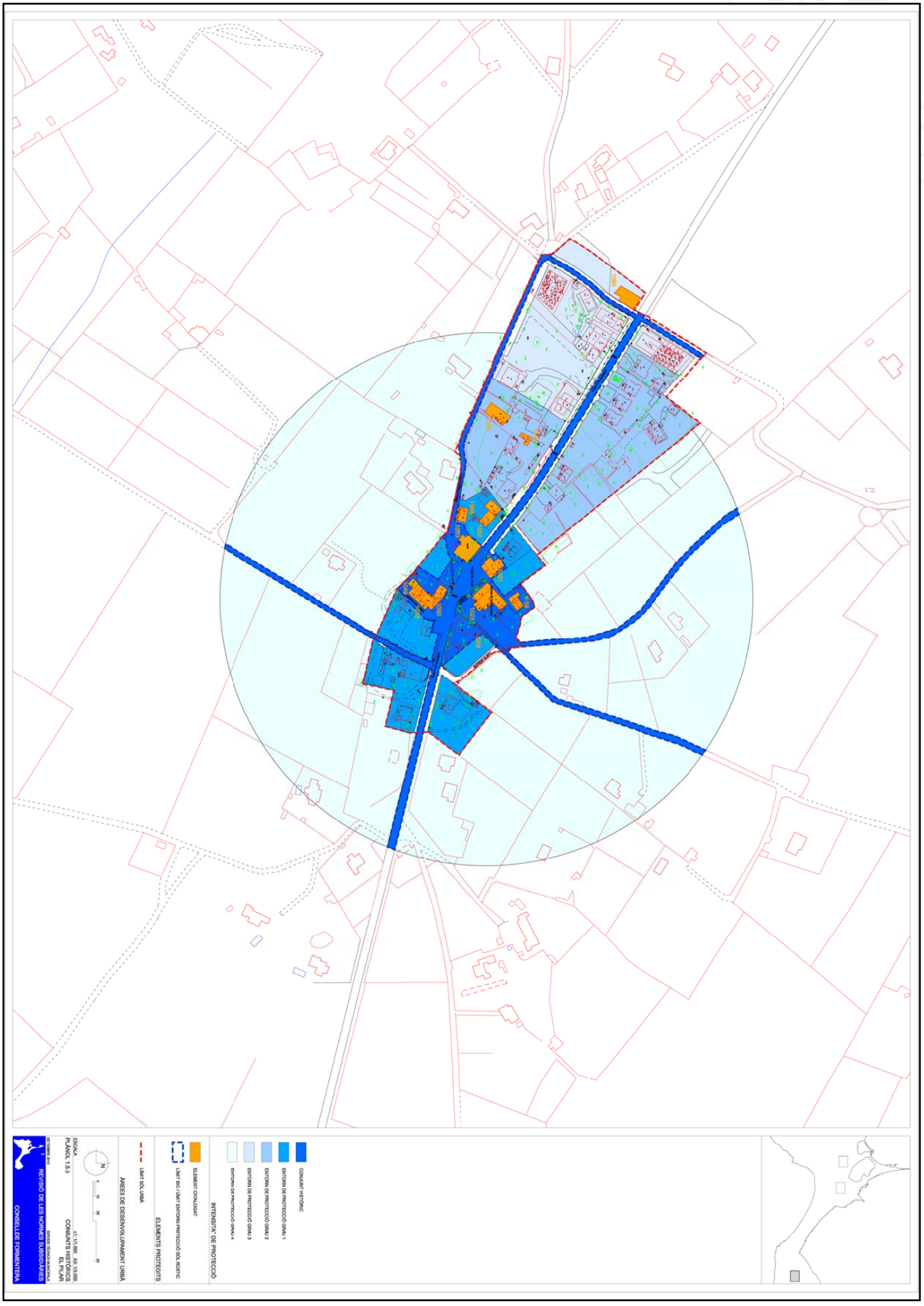
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



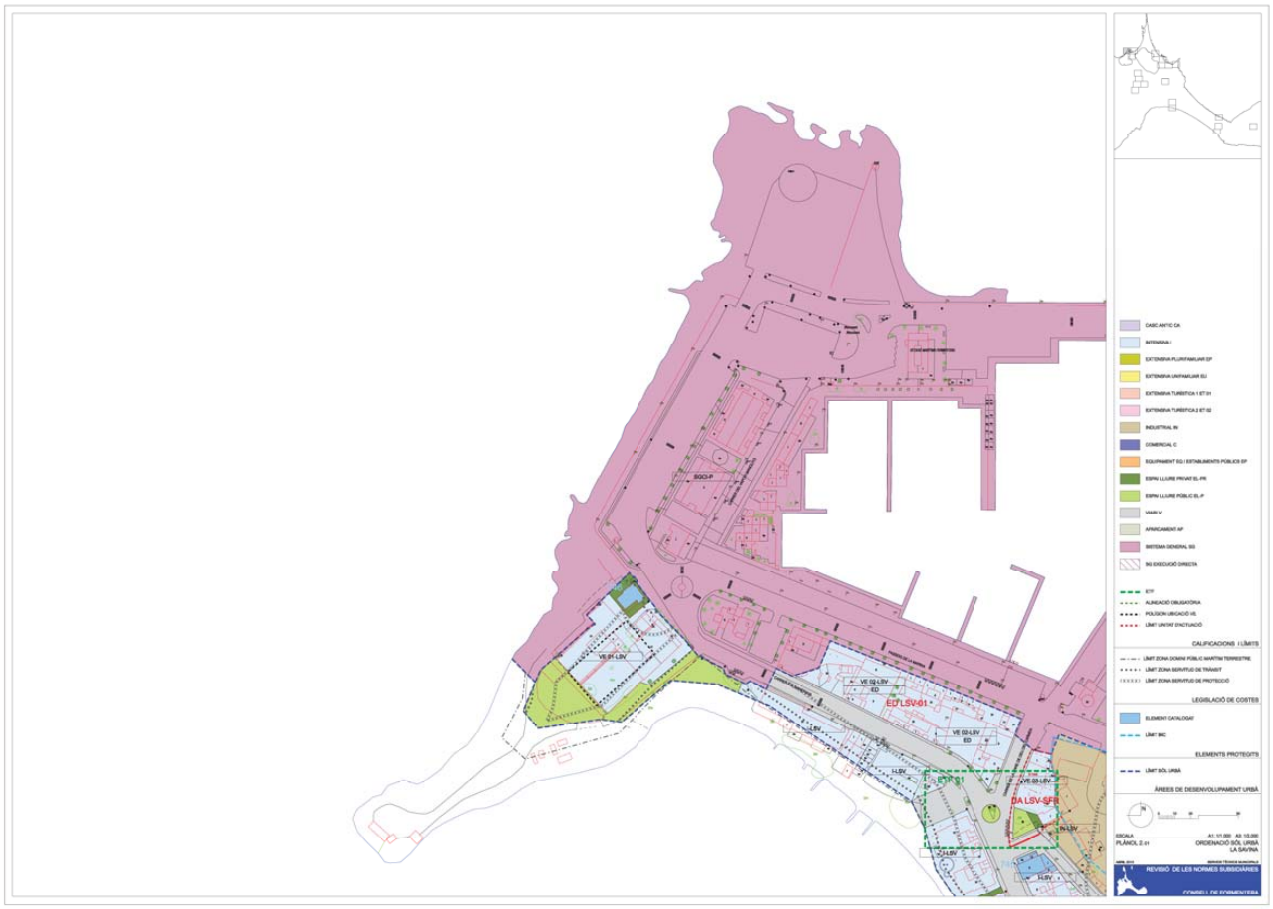
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

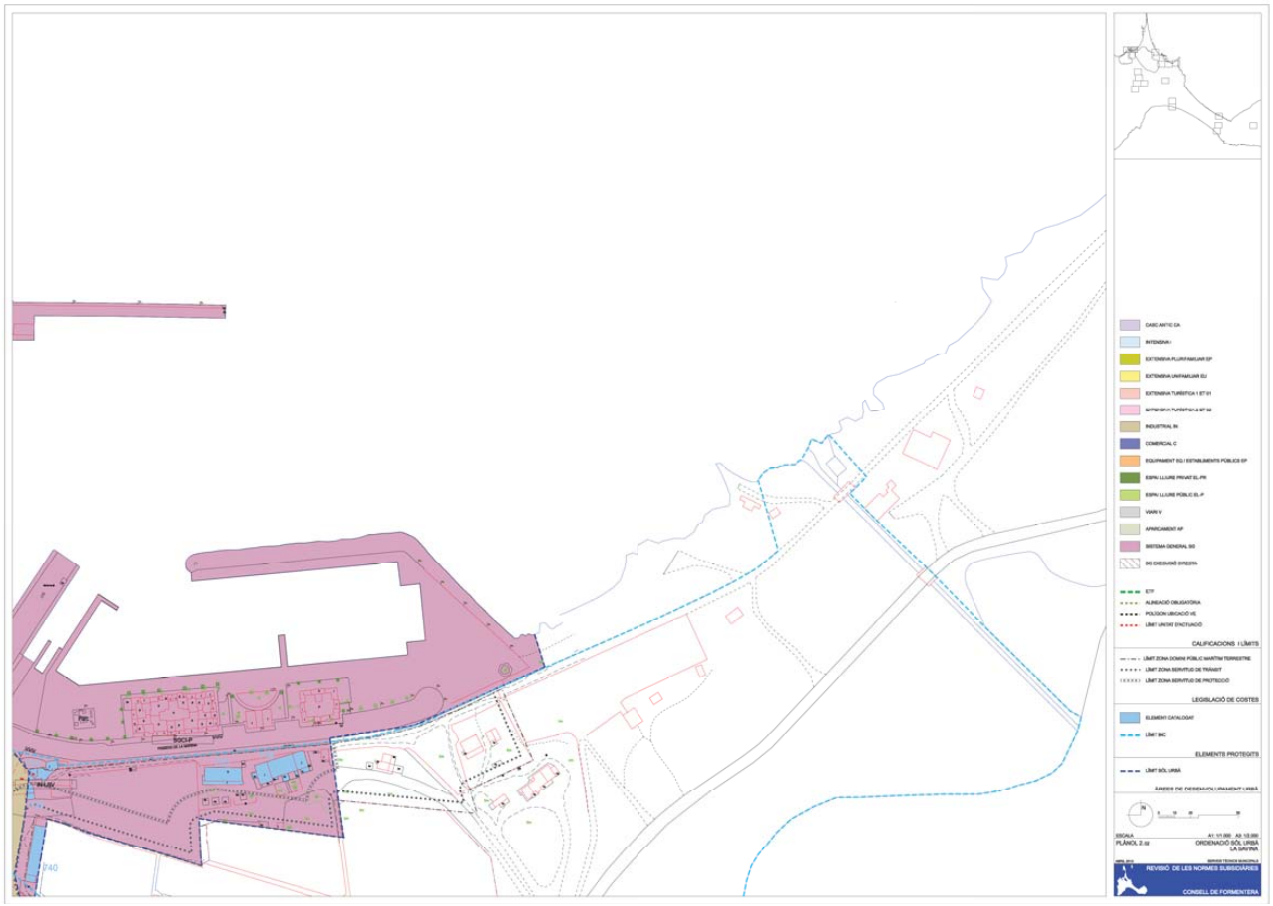


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977

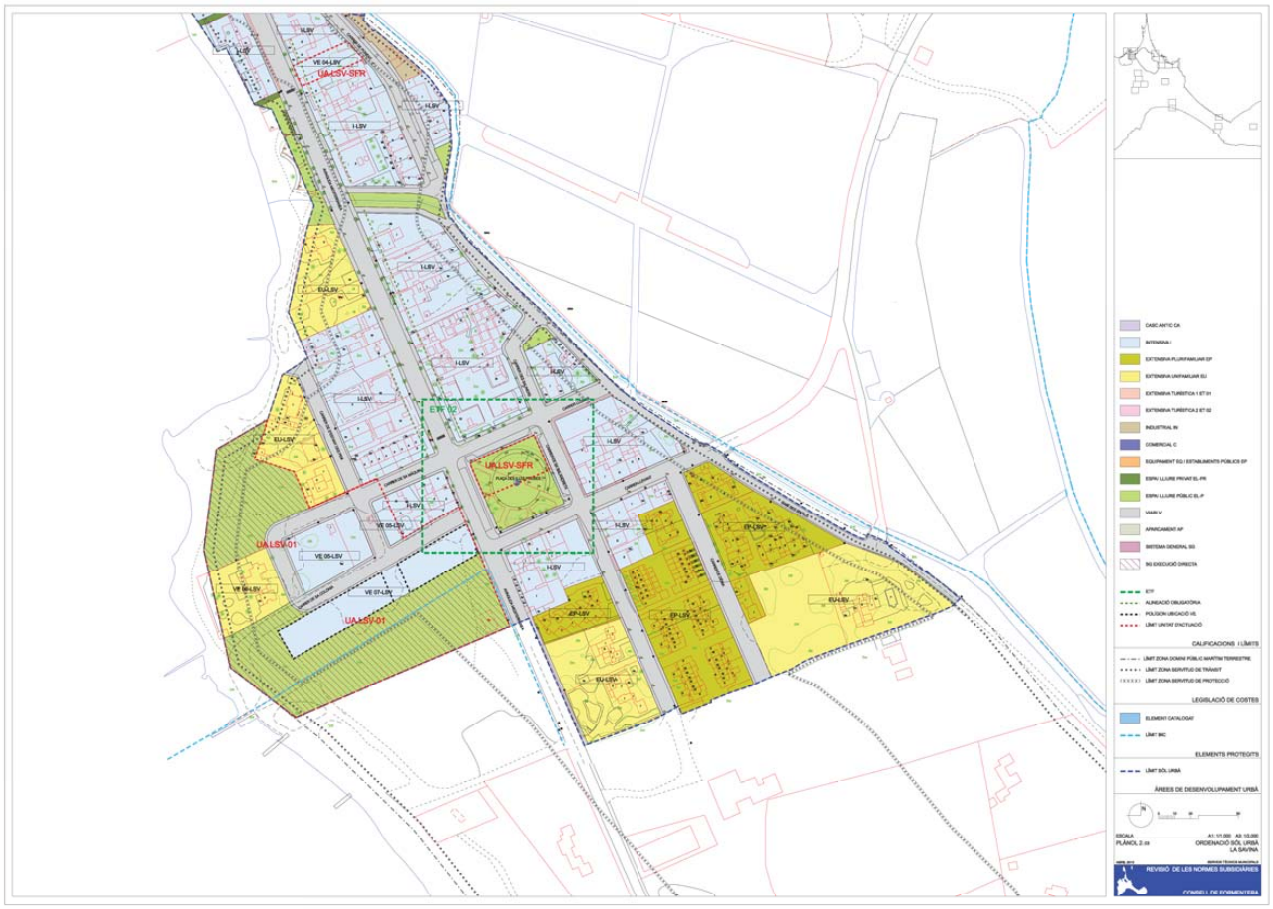


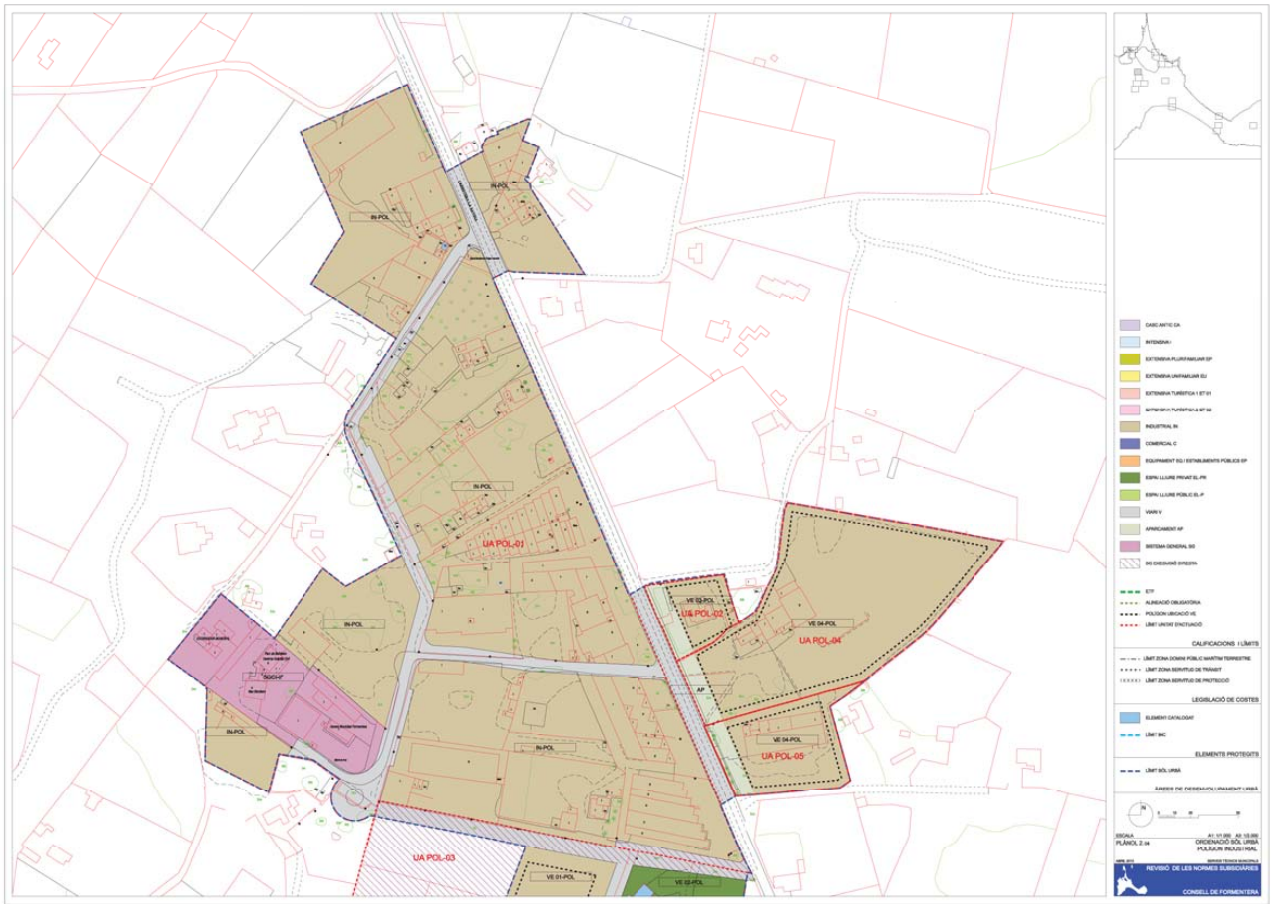
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



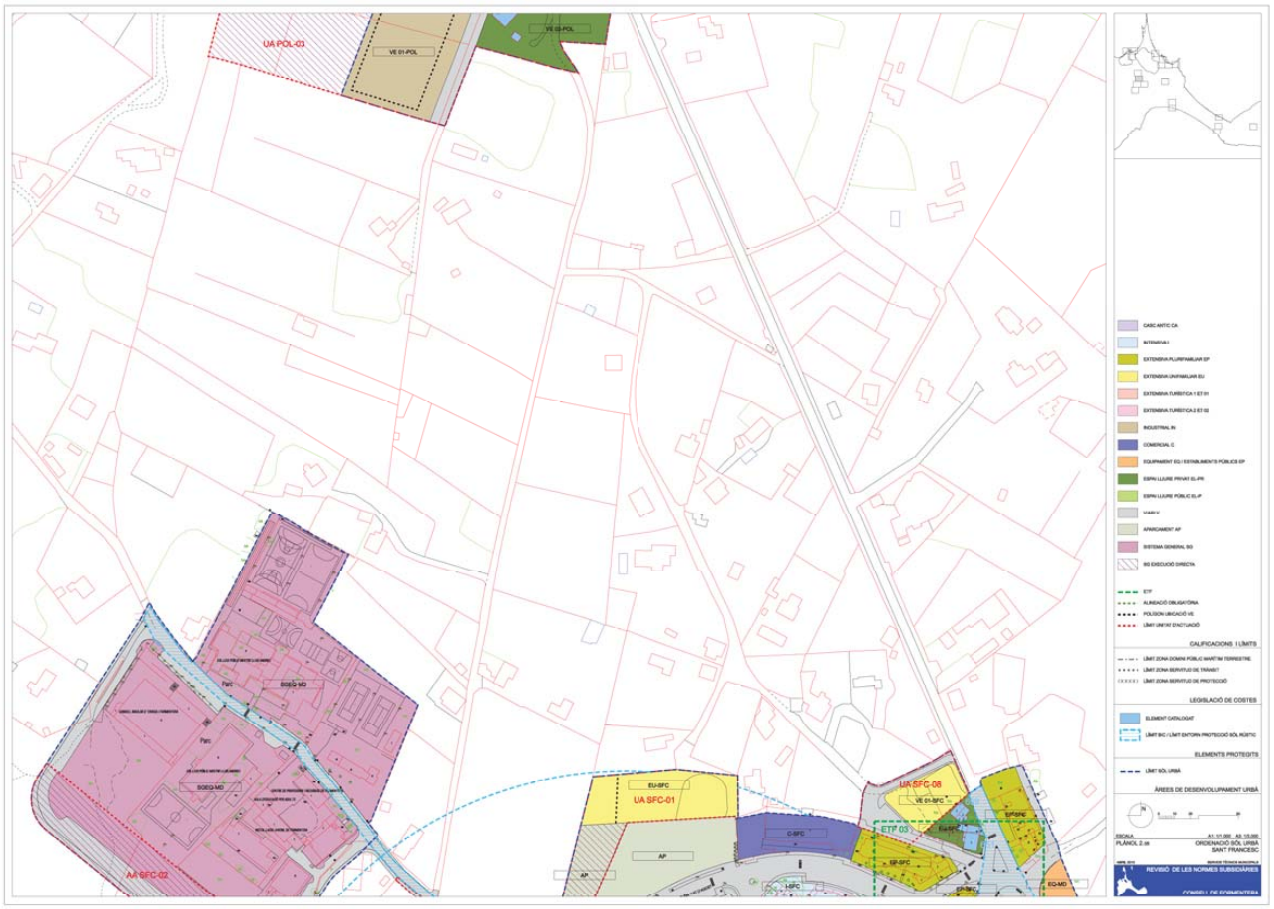


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



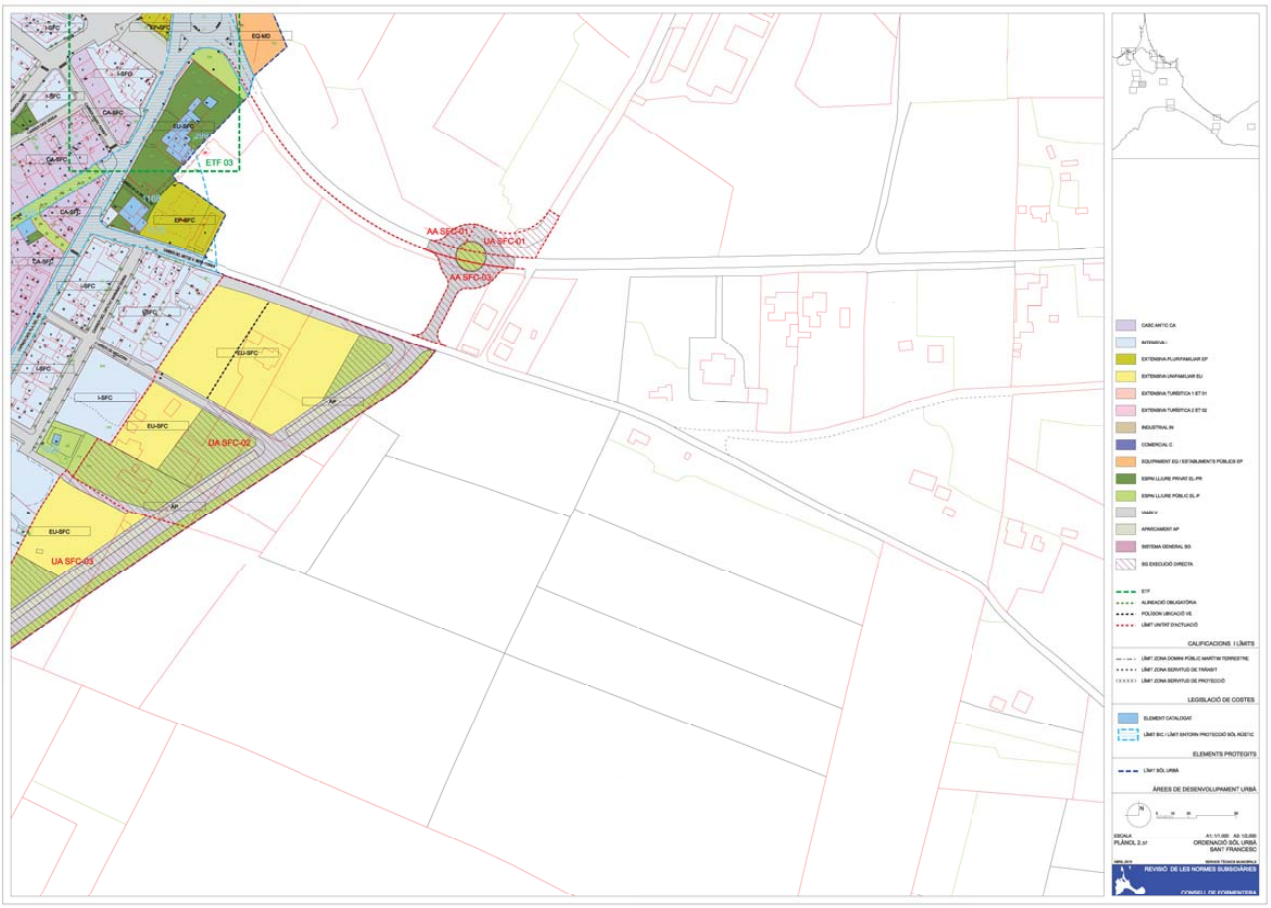


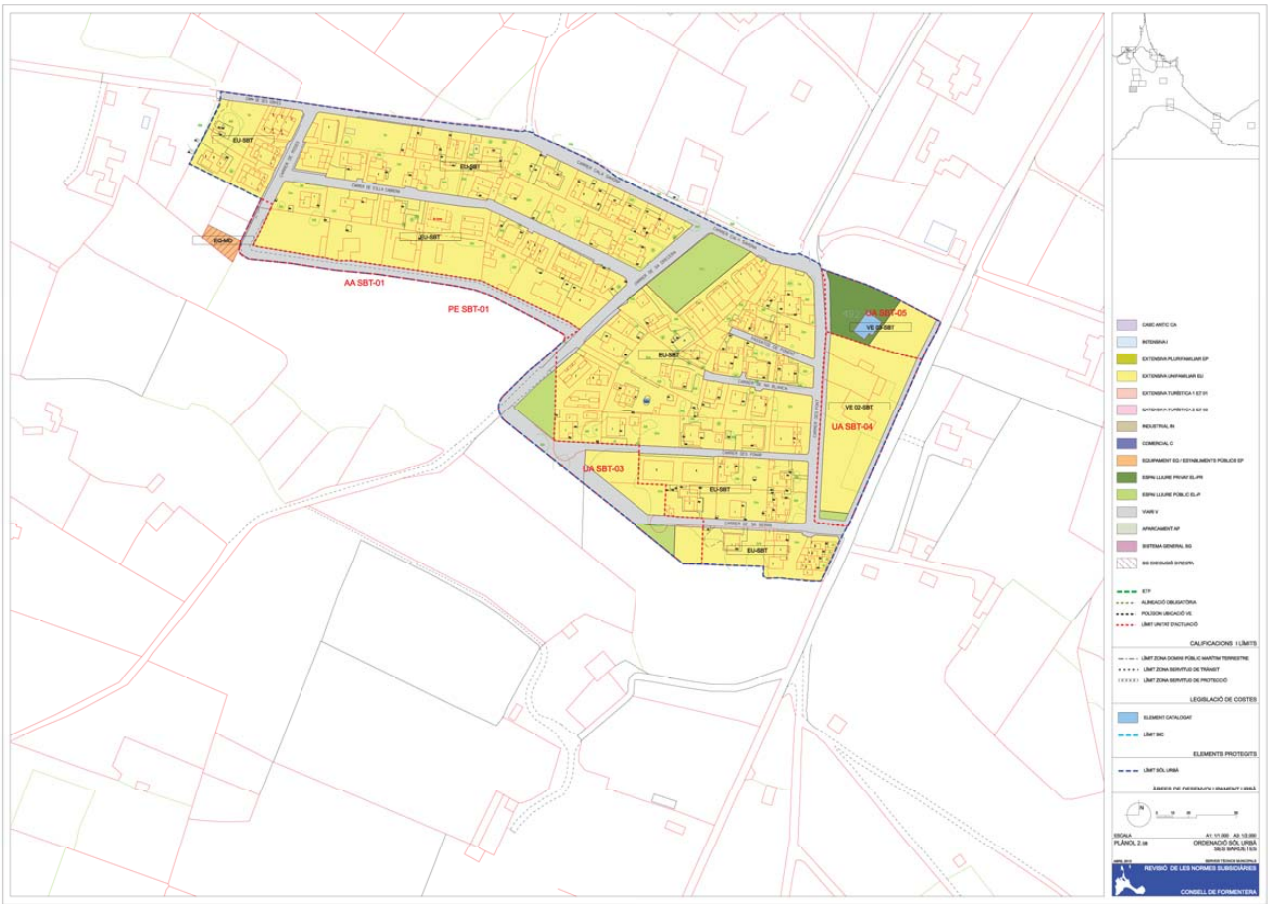
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



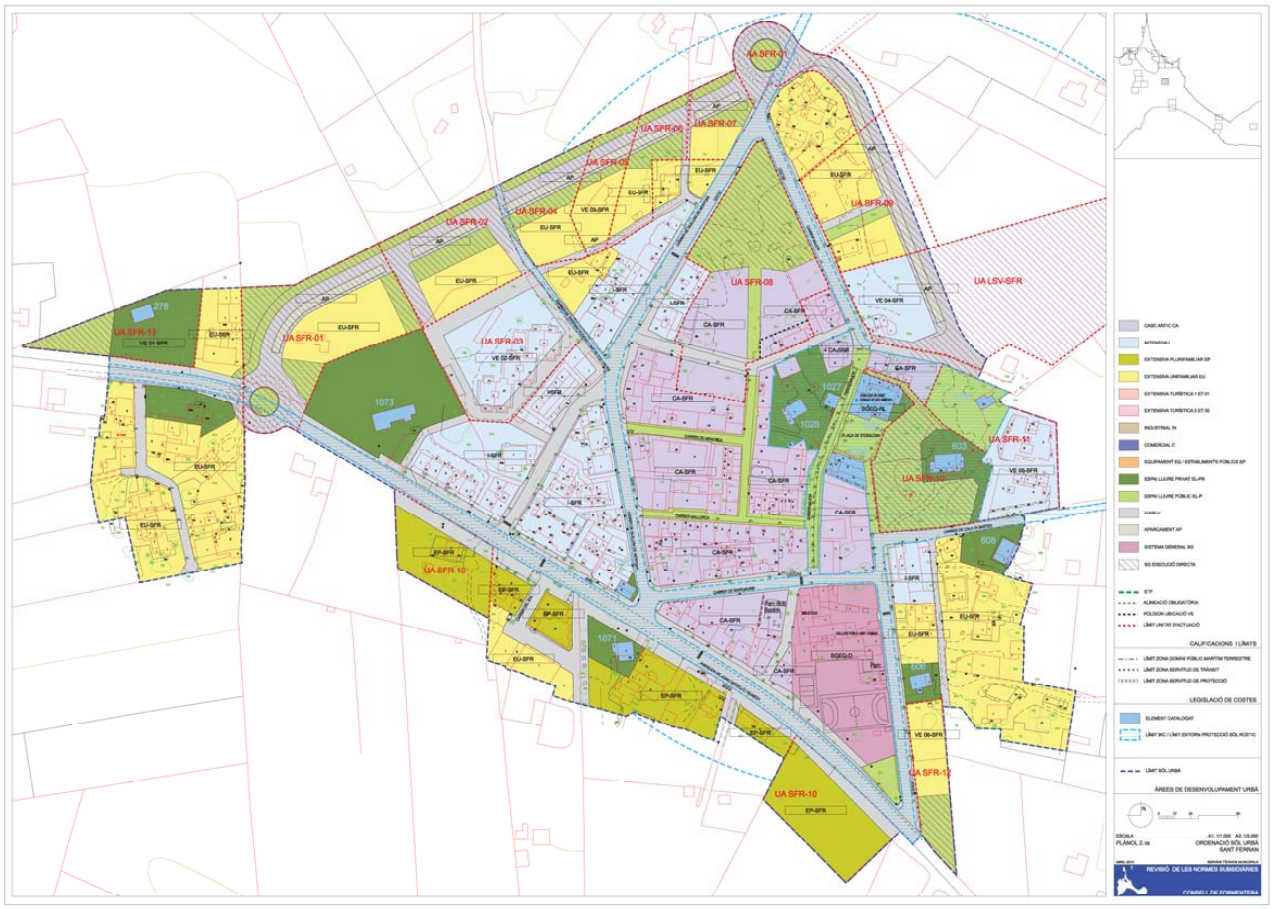


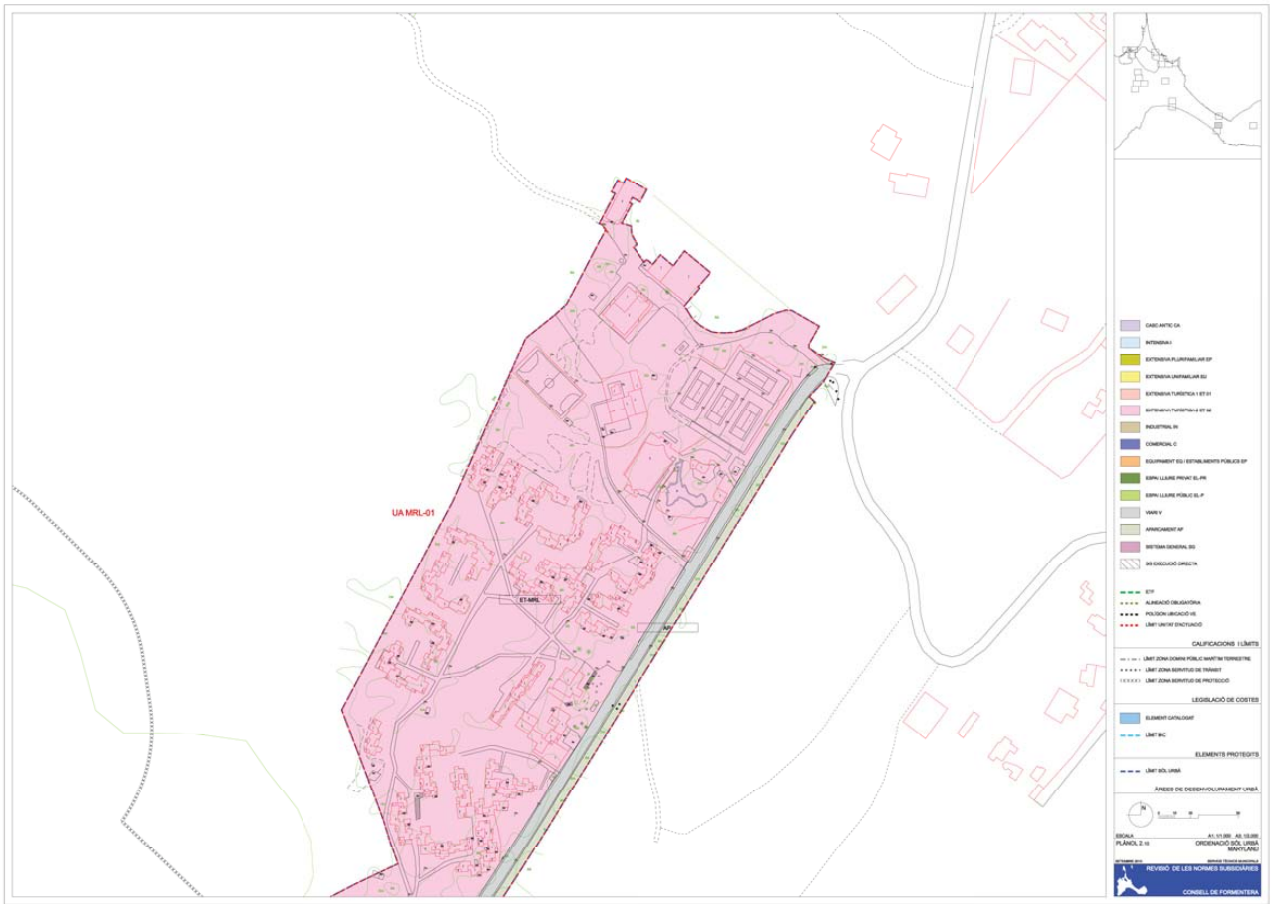
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





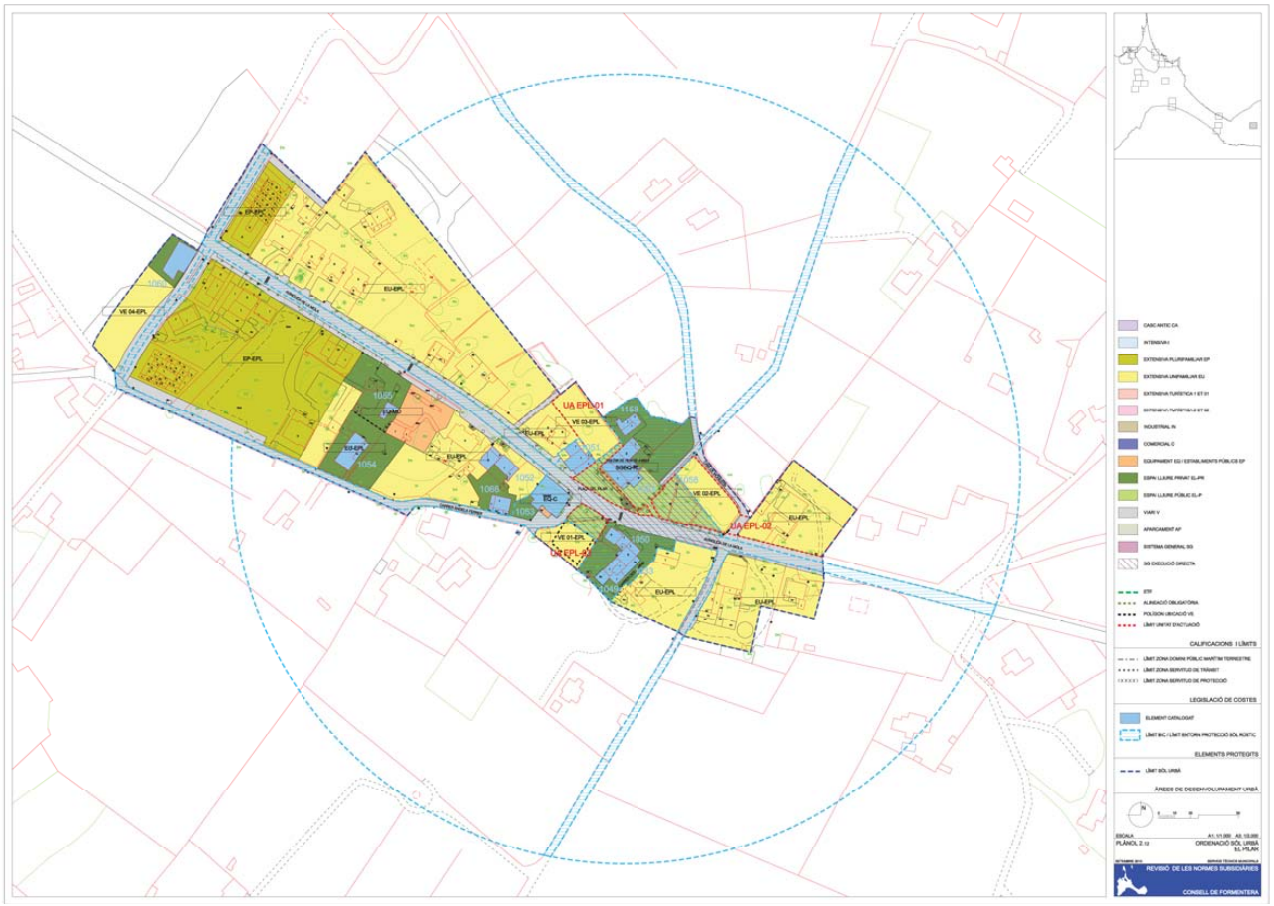
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



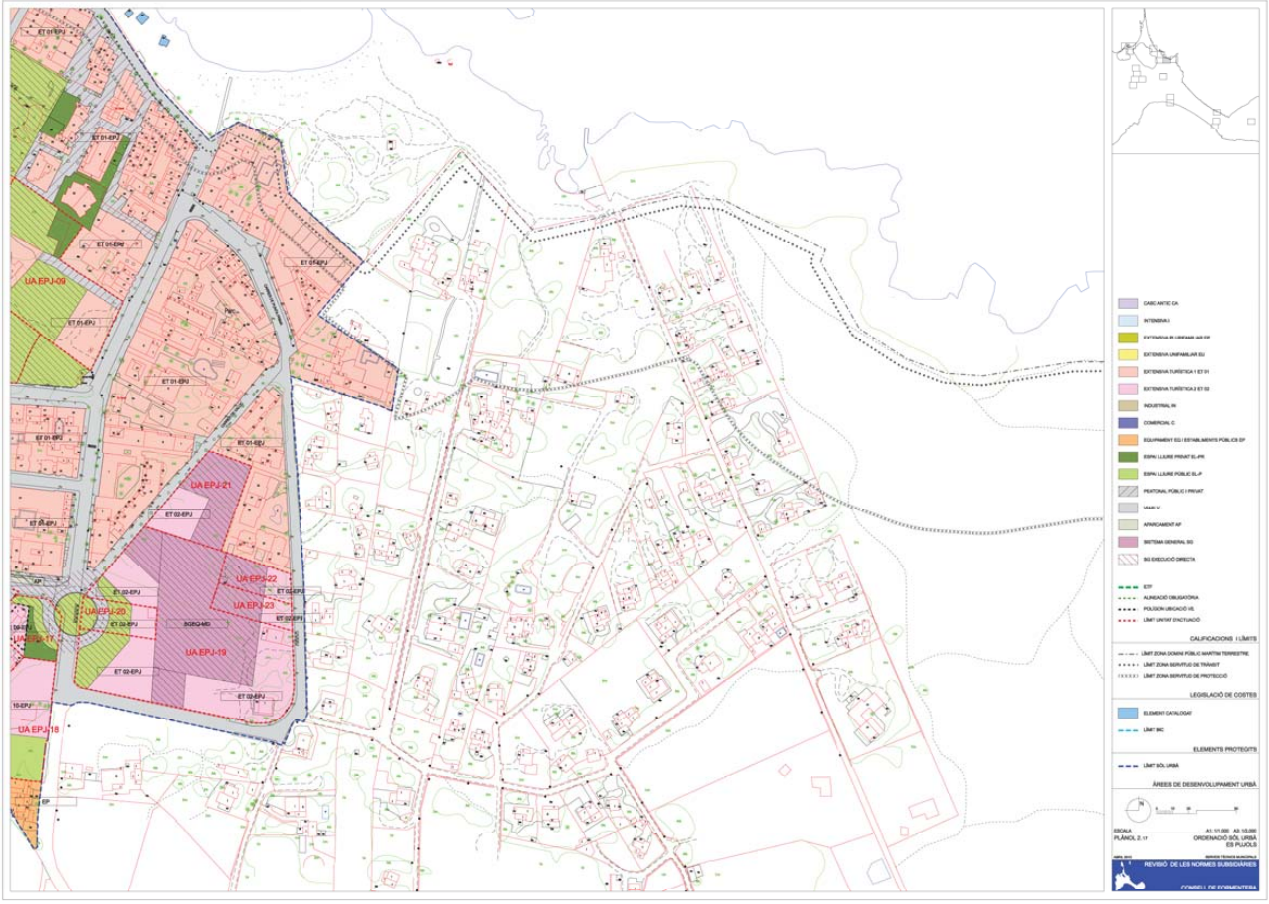


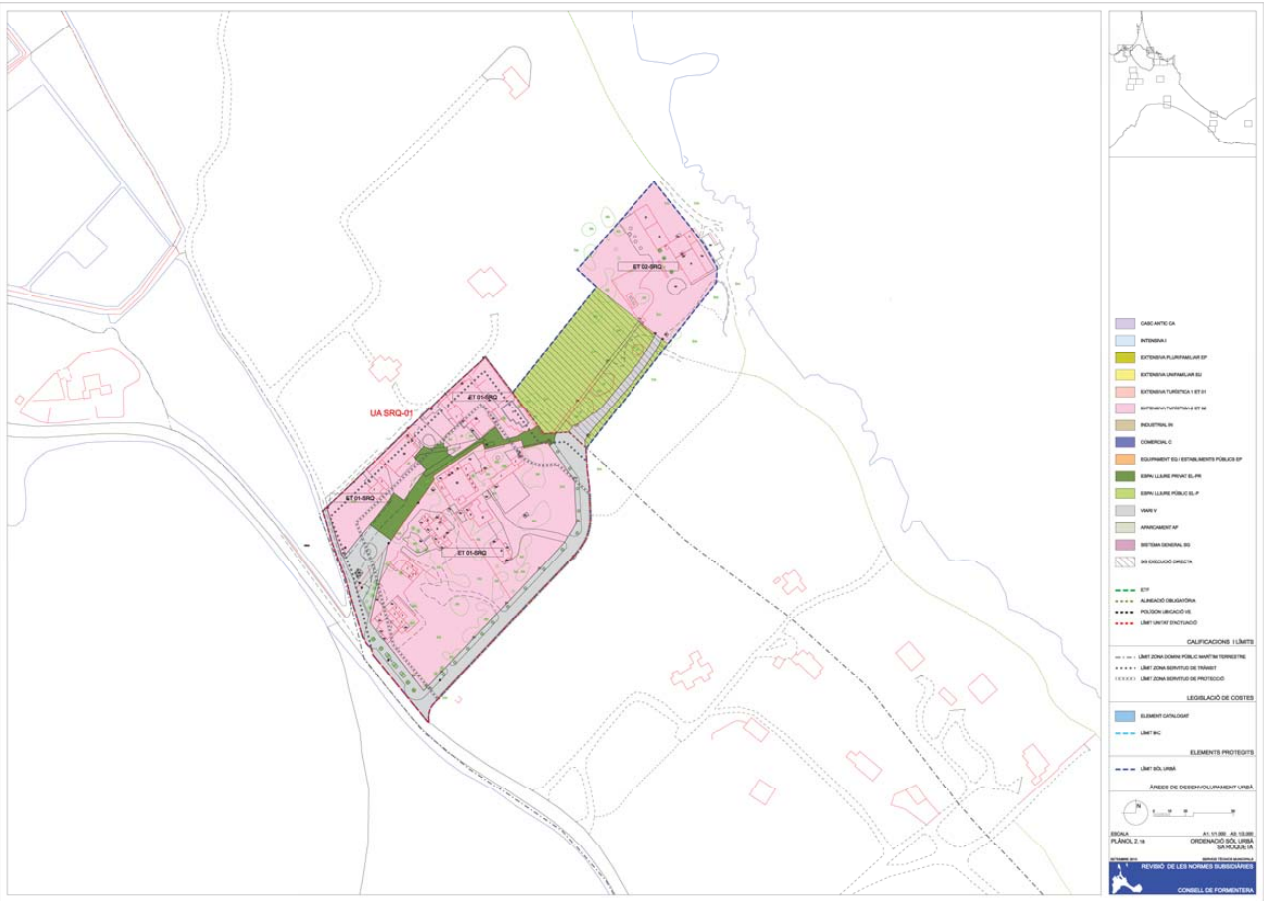
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



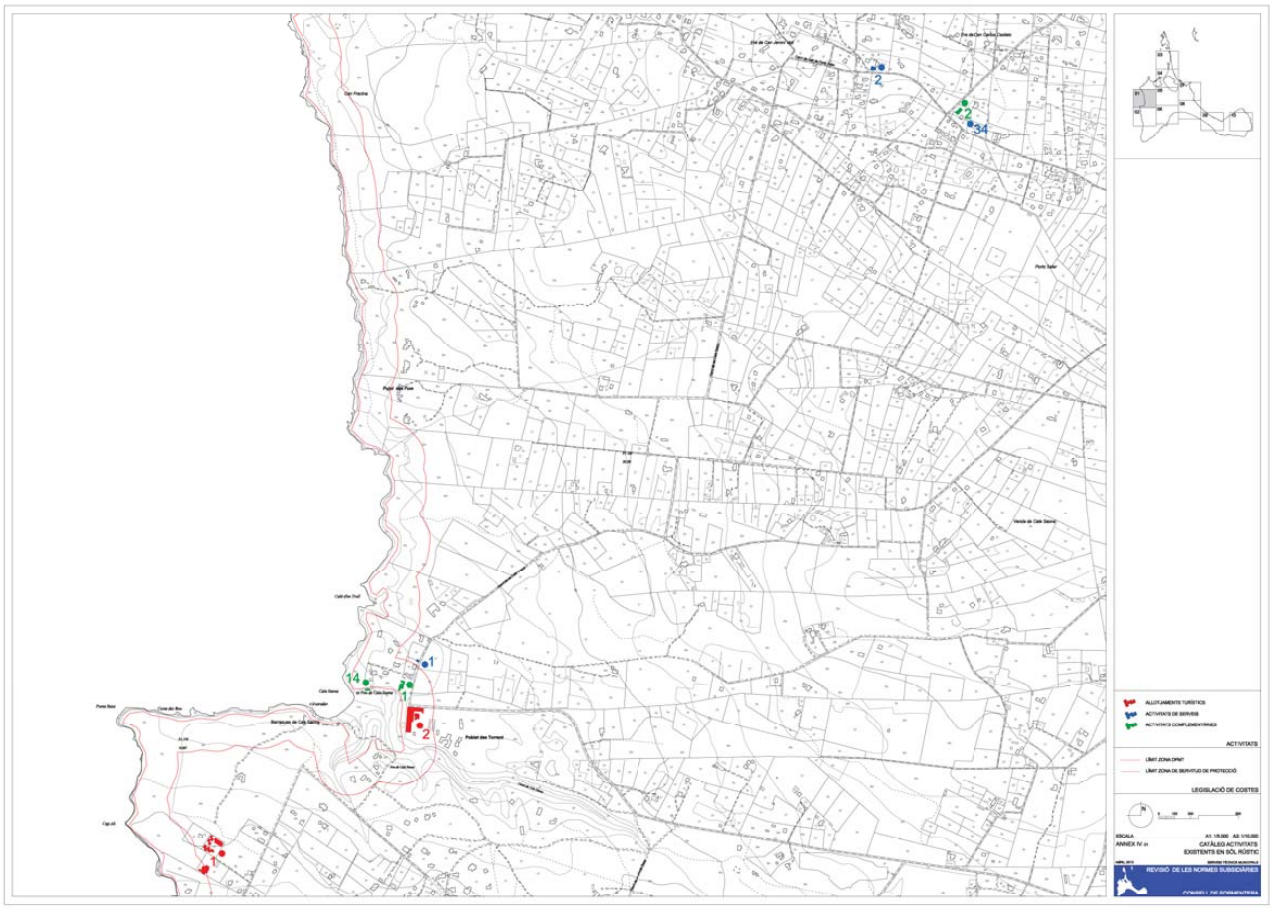


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





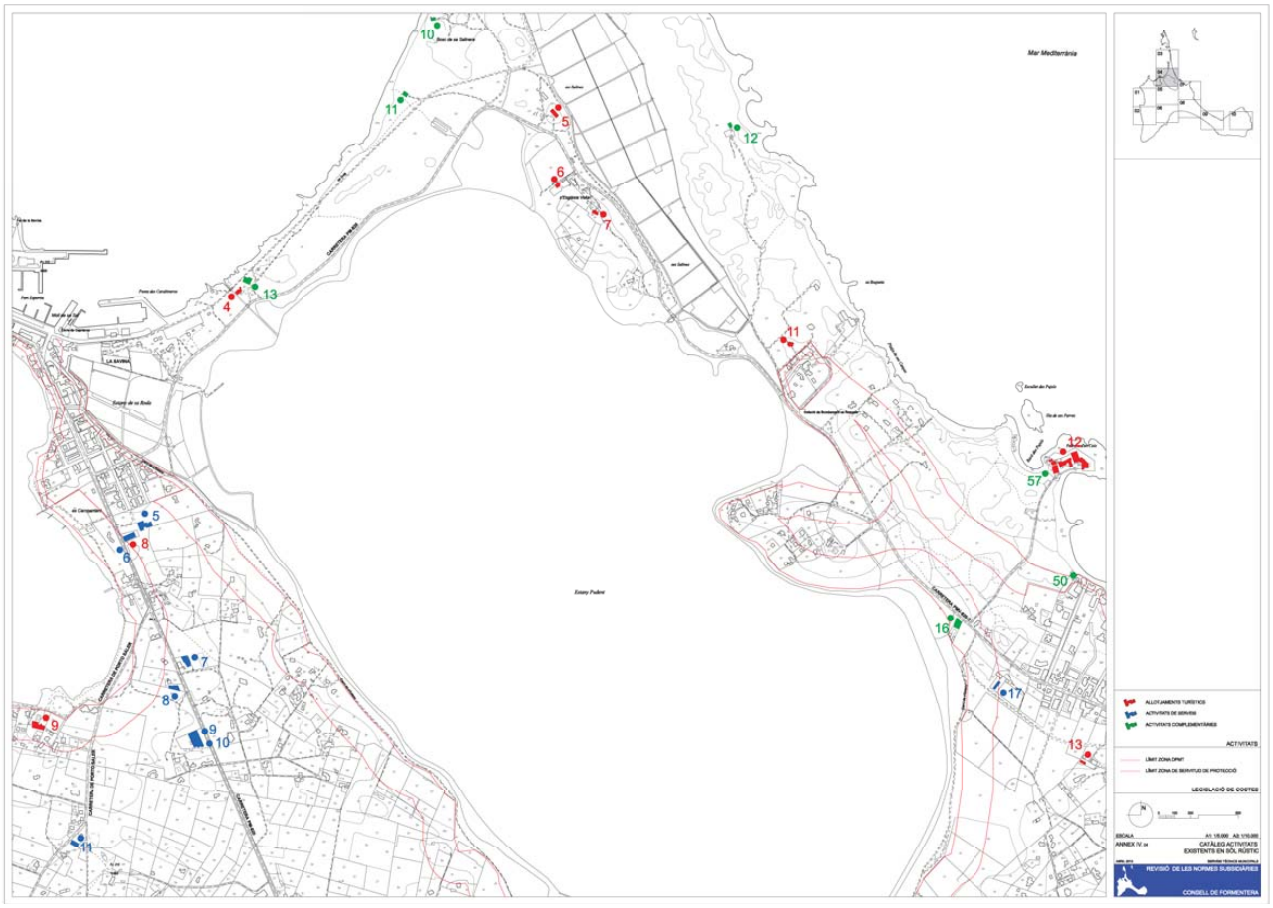
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



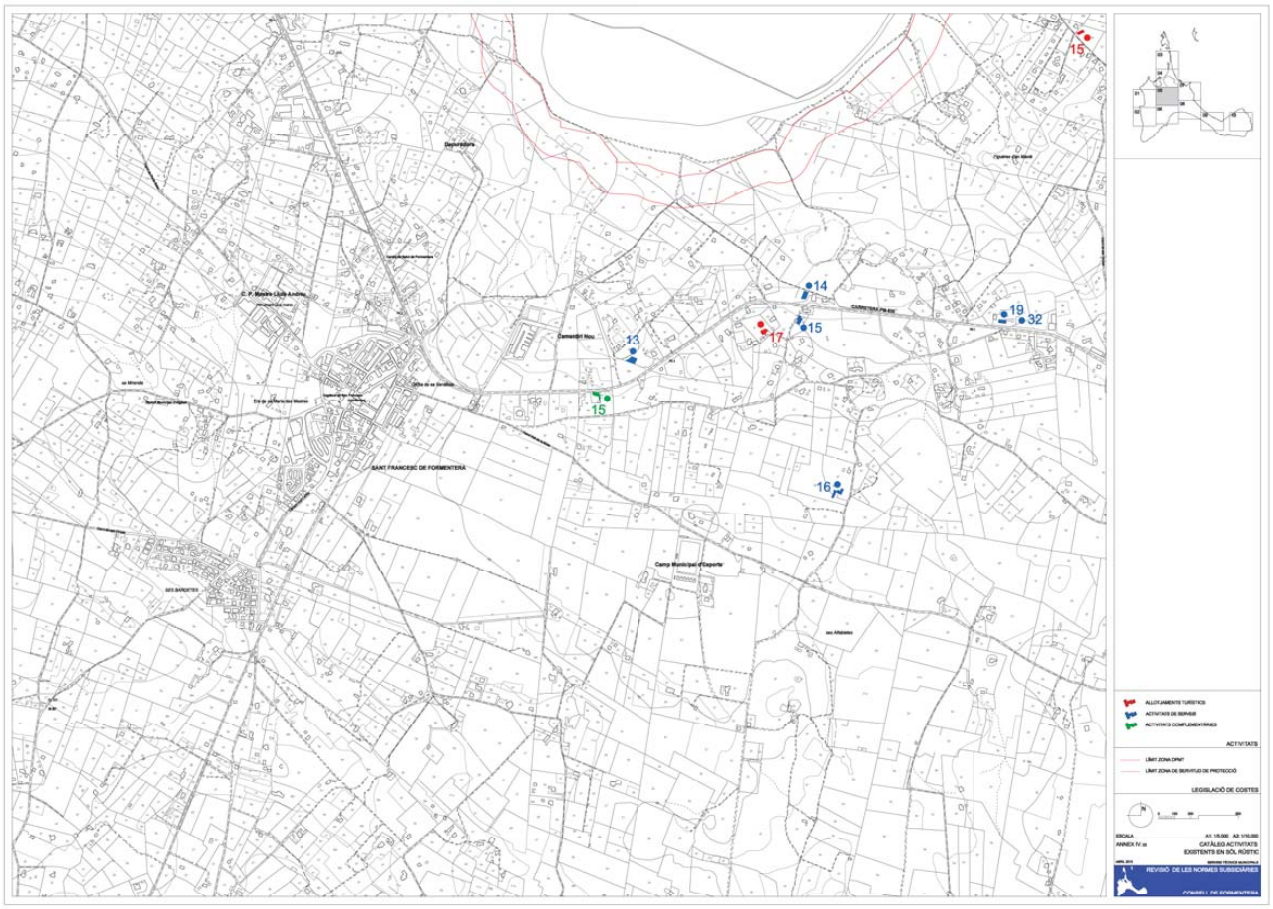


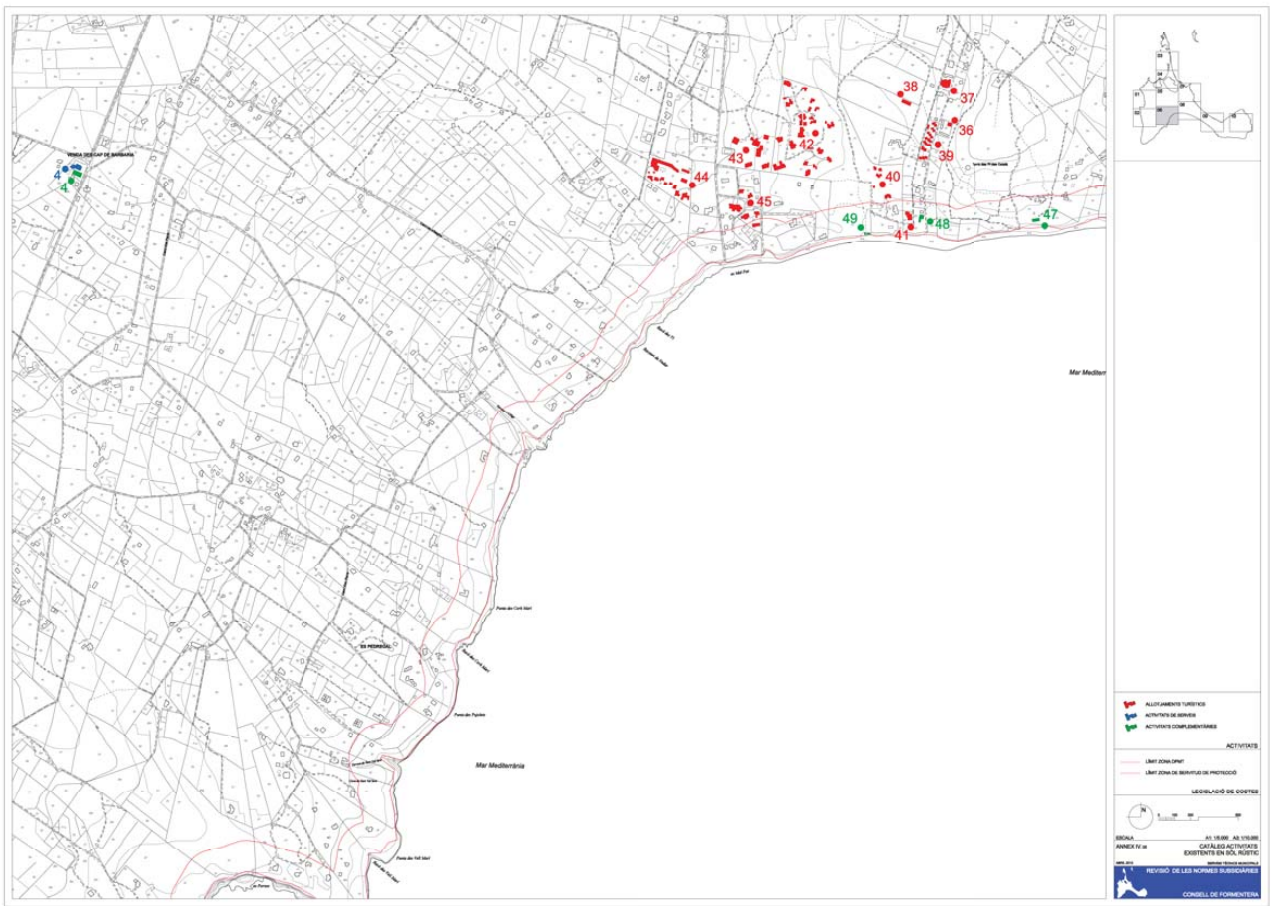
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



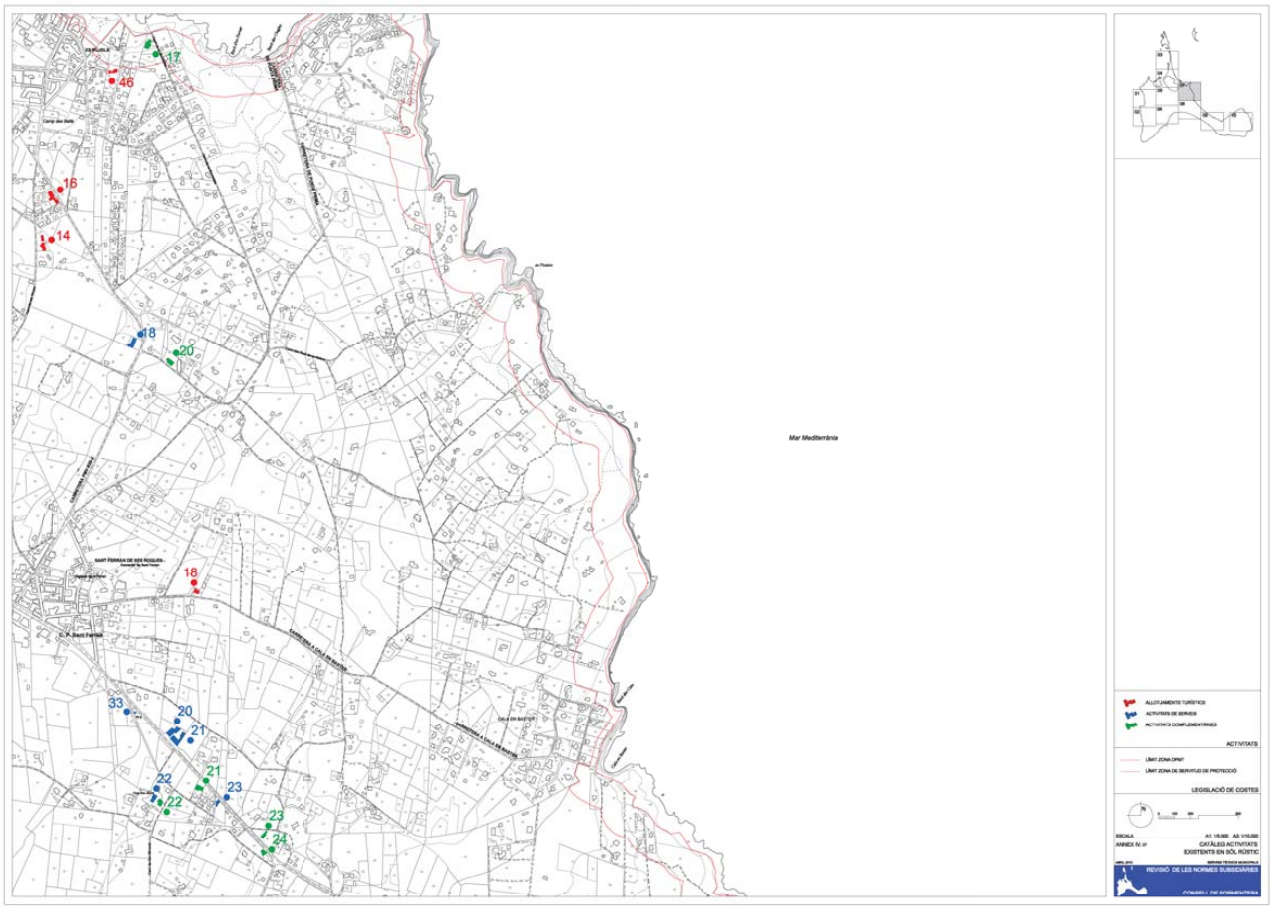


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977



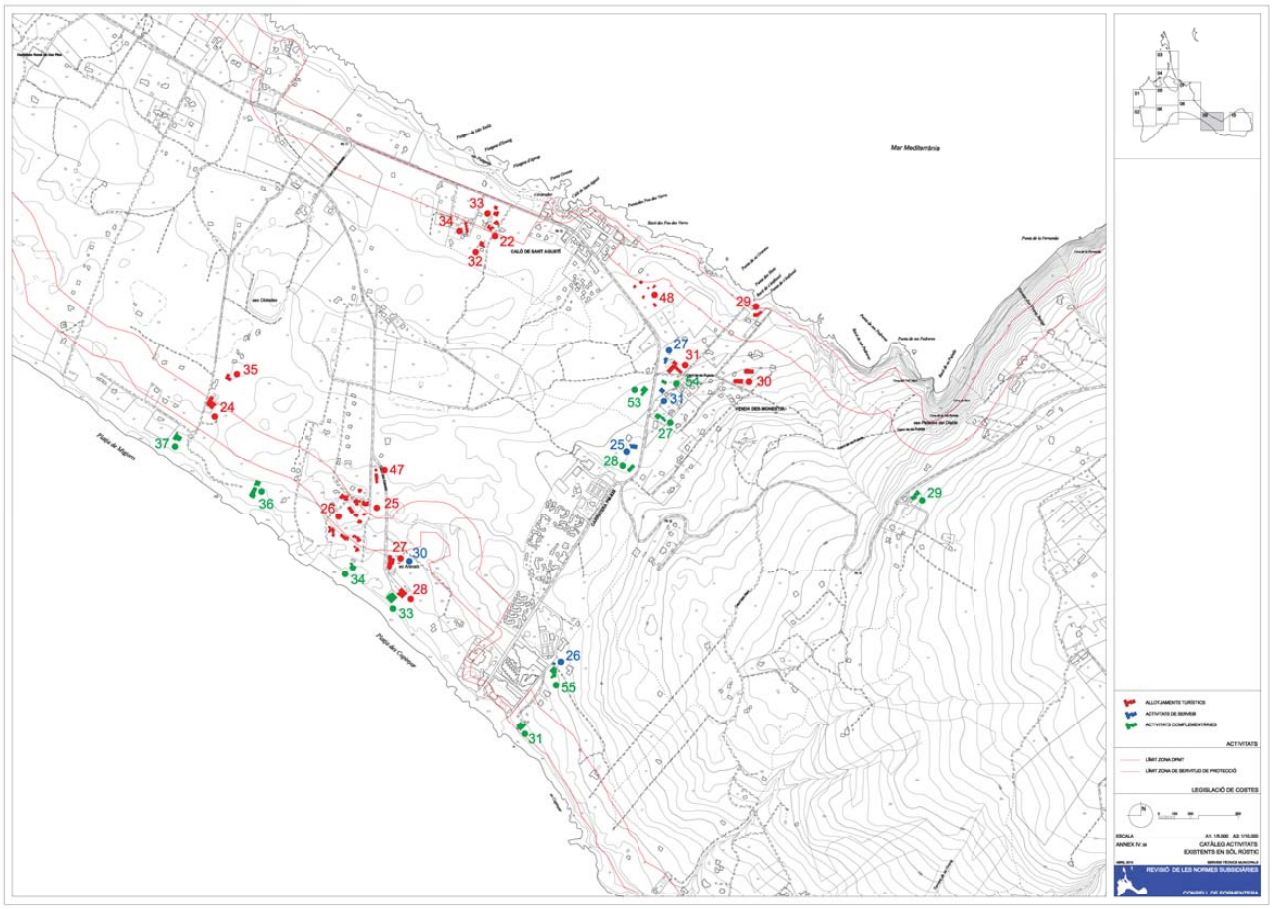


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/122/835977