

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

5058

Aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 4 del Pla Territorial Insular de Formentera, a propòsit d'actualitzar les determinacions d'aquest instrument, corregir diversos errors i modificar una sèrie de determinacions de l'ordenació urbanística (acord del Ple del Consell Insular de data 25 de febrer de 2020). Publicació com a text refós

De manera preliminar es fa constar que la culminació de la tramitació de l'expedient present va quedar suspesa concretament, per mor del següent:

- Aprovació del Reial decret 463/2020, de 14 de març, *pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19* (BOE núm. 67, de 14 de març de 2020), modificat pel Reial decret 465/2020, de 18 de març, (BOE núm. *pel COVID-19* 73, de 18 de març de 2020), prorrogat de manera successiva i, actualment, prorrogat segons autorització del Ple del Congrés dels Diputats de dia 19 de maig de 2020, tal i com es deriva del Reial Decret 537/2020, de 22 de maig (BOE núm. 145, de 23 de maig de 2020), tot de conformitat amb l'establert en l'article 116 de la Constitució i la Llei orgànica 4/1981, d'1 de juny, dels estats d'alarma, excepció i setge.

- Aprovació del Decret d'aquesta Presidència de data 16 de març de 2020, d'establiment de *mesures administratives i organitzatives en relació a l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19* (BOIB núm. 36, de 17 de març de 2020) i Decret de Presidència del Consell Insular de Formentera sobre *actualització i refosa successiva del Decret de la Presidència del Consell Insular de Formentera de data 16 de març de 2020*, d'establiment de mesures administratives i organitzatives en relació a l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, conforme a les necessitats i avanços fets en la superació de la pandèmia, amb data d'11 de maig de 2020 (BOIB núm. 82, de 14 de maig de 2020).

- Disposicions addicionals segona, tercera i quarta del citat Reial Decret 463/2020, de 14 de març, *pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19*, modificat pel Reial decret 465/2020, de 18 de març, que va acordar la *suspensió dels terminis administratius dels procediments del sector públic, la suspensió dels terminis processals per a tots els ordres jurisdiccionals* (amb alguna excepció, i es varen seguir tramitant), així com la suspensió dels terminis relatius a la prescripció i caducitat de qualsevol assumpte.

- Aprovació del Decret llei 4/2020 del Consell de Govern de les Illes Balears, de 20 de març, *pel qual s'estableixen mesures urgents en matèria de contractació, convenis, concerts educatius i subvencions, serveis socials, medi ambient, procediments administratius i pressuposts per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19* (BOIB núm. 40, de 21 de març de 2020).

I atès que a dia d'avui en virtut del Reial Decret 537/2020, de 22 de maig, *pel qual es prorroga l'estat d'alarma declarat pel Reial Decret 463/2020, de 14 de març*, que preveu l'aixecament de la suspensió dels terminis administratius amb efectes d'1 de juny de 2020, i amb efectes de dia 4 de juny de 2020 pel que respecta a l'aixecament de la suspensió dels terminis processals, així com dels terminis de prescripció i caducitat d'accions i drets; i en virtut de Decret de Presidència del Consell Insular de Formentera de 29 de maig de 2020 sobre aixecament de la suspensió dels terminis processals i administratius, així com l'aixecament de la suspensió dels terminis de prescripció i caducitat en tot tipus d'assumpes, per part del Consell Insular de Formentera, com a conseqüència del Reial Decret 537/2020, de 22 de maig, a propòsit de l'estat d'alarma decretat pel Reial Decret 463/2020, de 14 de març, i segons la situació vigent a data 29 de maig de 2020 (BOIB núm. 97 de 30 de maig de 2020).

Procedeix doncs la continuació de la tramitació de l'expedient present (en el sentit de culminació) i per tant fer públic que el Ple del Consell Insular de Formentera, en la sessió ordinària que va tenir lloc el dia 25 de febrer de 2020, va adoptar entre d'altres, el següent acord.

“ PRP2020/113 PROPOSTA D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE FORMENTERA, A PROPÒSIT D'ACTUALITZAR LES DETERMINACIONS D'AQUEST INSTRUMENT, CORREGIR DIVERSOS ERRORS I MODIFICAR UNA SÈRIE DE DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.

Sotmès a votació dels 15 membres presents dels 17 que formen Ple de la corporació, per més de la majoria absoluta, amb la següent composició i votació: el vot a favor dels 5 representants presents del grup polític Gent x Formentera i dels 5 representants del grup



polític PSIB-PSOE (que formen l'equip de Govern), així com l'abstenció dels 5 representants presents del grup polític Sa Unió de Formentera PP- Compromís, adopta, sobre la base de la proposta transcrita, el següent

ACORD

PRIMER.- ACCEPTAR la proposta de resolució a les al·legacions presentades durant en tràmit d'audiència del text de modificació puntual núm. 4 del Pla Territorial Insular de Formentera que comporta:

1. **ESTIMAR l'al·legació número 01** presentada amb RGE número 9748 de data 02.05.2019 pel Sr. M.C.B. en el sentit d'incloure al Club Hípic Ca Savines entre les activitats contemplades en l'Annex IV del PTI en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.
2. **ESTIMAR DE MANERA PARCIAL l'al·legació número 02** presentada amb RGE número 10824 de data 08.05.2019 pel Sr. J.S.T, en el sentit de corregir l'error consistent en la no qualificació com a sistema general d'infraestructura dels terrenys en què se situen els fars de la Mola i del Cap de Barbaria i eliminar la definició d'una APT de carreteres específica per a l'aparcament en què finalitza la PM-820.
3. **DESESTIMAR l'al·legació número 03** presentada amb RGE número 11032 de data 10.05.2019 pel Sr. J.T.C, segons els raonaments exposats a la memòria de participació.
4. **ESTIMAR l'al·legació número 04** presentada amb RGE número 11033 de data 10.05.2019 per la Sra. E.E.M, en el sentit de corregir el traçat del camí al qual es refereix l'al·legació en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.
5. **DESESTIMAR l'al·legació número 05** presentada amb RGE número 11035 de data 10.05.2019 pel Sr. J.E.F, segons els raonaments exposats a la memòria de participació.
6. **DESESTIMAR l'al·legació número 06** presentada amb RGE número 11038 de data 10.05.2019 per la Sra. I. R.F, segons els raonaments exposats a la memòria de participació
7. **DESESTIMAR l'al·legació número 07** amb RGE número 11042 de data 10.05.2019 presentada per Laimo SL, segons els raonaments exposats a la memòria de participació.
8. **DESESTIMAR l'al·legació número 08** presentada amb RGE número 11212 de data 13.05.2019, pel Sr. J.M.S, segons els raonaments exposats a la memòria de participació
9. **ESTIMAR l'al·legació número 09** presentada amb RGE número 12590 de data 24.05.2019 presentada pel Sr. J.M.S, en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.
10. **ESTIMAR l'al·legació núm. 10** presentada fora de termini amb RGE número 18197 de data 12.07.2019 per part del Sr. J.L.H. en representació d'A.C, en la forma en que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte

SEGON.- APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual núm. 4 del Pla Territorial Insular de Formentera, a propòsit d'actualitzar les determinacions d'aquest instrument, corregir diversos errors i modificar una sèrie de determinacions de l'ordenació urbanística.

SEGON.- PUBLICAR L'ACORD COMPLET I EL TEXT ÍNTEGRE DE LA MODIFICACIÓ, inclosa la part normativa i planimètrica, al BOIB als efectes d'entrada en vigor, segons l'establert en les 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial i 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

TERCER.- FER PÚBLIC el contingut d'aquest acord i del text de la modificació puntual núm. 4 del Pla Territorial Insular de Formentera mitjançant la pàgina web del Consell insular de Formentera (<http://www.conselldeformentera.cat>).

QUART.- ENVIAR un exemplar diligenciat a l'**Arxiu d'urbanisme de les Illes Balears**, depenent del Govern de les Illes Balears.

En l'edecte que se'n faci, hom deixarà constància que contra l'acord present (en el sentit estricte que aprova definitivament la modificació), es podrà 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 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques.





La documentació que integra la modificació puntual núm. 4 del Pla Territorial Insular de Formentera, a propòsit d'actualitzar les determinacions d'aquest instrument, corregir diversos errors i modificar una sèrie de determinacions de l'ordenació urbanística, és la següent:

I. Tràmit ambiental (publicat en la informació pública de l'aprovació inicial -BOIB núm. 42 de 2 d'abril de 2019- i a la seu electrònica del Consell de Formentera a propòsit de dita informació pública)

II. Memòria justificativa (publicada en la informació pública de l'aprovació inicial -BOIB núm. 42 de 2 d'abril de 2019- i a la seu electrònica del Consell de Formentera a propòsit de dita informació pública)

III. Memòria de participació pública i informes d'altres administracions.

IV. Annexos

1. Resum executiu (publicat en la informació pública de l'aprovació inicial -BOIB núm. 42 de 2 d'abril de 2019- i a la seu electrònica del Consell de Formentera a propòsit de dita informació pública).

2. Text refós del Pla Territorial Insular.

3. Refós de la documentació gràfica

4. Fitxes del catàleg modificades.

Amb aquest anunci es publica la documentació referent a l'aprovació definitiva (memòria de participació pública i informes d'altres administracions, i text refós de les normes urbanístiques i de l'ordenació). Respecte de la documentació gràfica refosa i les fitxes del catàleg modificades, es publicaran a la seu electrònica del Consell insular de Formentera donat que per raons del mida dels arxius (en termes electrònics) i espai al Butlletí electrònic no és possible la seva publicació íntegra al BOIB.

Es fa avinent, en fi, que contra l'acord present (en el sentit estricte que aprova definitivament la modificació del Pla Territorial Insular de Formentera), es podrà 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, amb seu a Palma (Mallorca); 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 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques.

Formentera, 16 de juny de 2020

La Presidenta del Consell Insular de Formentera
Alejandra Ferrer Kirschbaum.

MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I INFORME D'ALTRES ADMINISTRACIONS

Tràmit de participació pública

1 En aplicació del que es disposa a l'apartat 2 de l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears; apartat 1. c) de l'article 10 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial; i resta de normativa concordant, el projecte de la Modificació número 4 de les NNSS de Formentera es va sotmetre a informació pública, per termini de trenta dies hàbils, mitjançant acord del Ple del Consell Insular de Formentera de data 29.03.2019, publicat a la seu electrònica del Consell Insular de Formentera en data 10.04.2019 i en els següents mitjans:

- Butlletí Oficial dels Illes Balears número 42 de data 02.04.2019
- Diari d'Eivissa de data 07.05.2019

2 Durant el termini fixat per a aquest tràmit d'informació pública es van presentar un total de nou al·legacions, la relació de les quals és la següent:

- Al·legació número 01. RGE número 9748 de data 02.05.2019. M.C.B.
- Al·legació número 02. RGE número 10824 de data 08.05.2019. J.S.T.
- Al·legació número 03. RGE número 11032 de data 10.05.2019. J.T.C.





Al·legació número 04. RGE número 11033 de data 10.05.2019. I.I.M.
Al·legació número 05. RGE número 11035 de data 10.05.2019. J.I.F.
Al·legació número 06. RGE número 11038 de data 10.05.2019. I.R.F.
Al·legació número 07. RGE número 11042 de data 10.05.2019. Laimo SL.
Al·legació número 08. RGE número 11212 de data 13.05.2019. J.M.S.
Al·legació número 09. RGE número 12590 de data 24.05.2019. J.M.S.

3 El contingut de l'assenyalat en aquestes al·legacions és el que es resumeix a continuació, seguit de l'informe tècnic elaborat en relació amb l'assenyalat en cadascuna d'elles i de la corresponent proposta de resolució.

3.1 Al·legació número 01. RGE número 9748 de data 02.05.2019. M.C.B.

(la imatge consta en l'expedient)

Emplaçament activitat

3.1.1 Resum:

a. Les NNSS vigents no recullen l'activitat d'instal·lació del centre esportiu d'equitació corresponent al Club Hípic Ca Savines, activitat respecte de la qual aporta els corresponents estatuts aprovats en data 09.09.2016 per la Direcció General d'Esports, justificant de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Esportives de les Illes Balears en data 08.09.2016, justificant de la seva inscripció en la Federació Hípica Illes Balears i justificant de la seva alta en data 05.12.2016 en el cens d'empresaris, professionals i retenedors.

b. Sol·licita es corregeixi aquest error incloent aquesta activitat entre les contemplades en l'Annex IV de les NNSS.

(la imatge consta en l'expedient)

Emplaçament activitat

3.1.2 Informe: No existeix inconvenient algun a accedir al sol·licitat

3.1.3 Proposta de resolució: Acceptar l'al·legació incloent al Club Hípic Ca Savines entra les activitats contemplades en l'Annex IV del PTI en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte

3.2 Al·legació número 02. RGE número 10824 de data 08.05.2019. J.S.T.

(la imatge consta en l'expedient)

Terrens al fet que es refereix l'al·legació

3.2.1 Resum:

a. La Modificació conté un error material en la delimitació del sòl de propietat privada i del de domini públic ja que en el plànol de classificació i ordenació del sòl rústic es qualifiquen com a sistema general viari uns terrenys de la seva propietat en els quals s'emplaça l'aparcament en què finalitza la carretera PM-820.

(la imatge consta en l'expedient)

Terrens al fet que l'al·legació es refereix

b. En el mateix plànol, existeix així mateix error quant a la qualificació dels terrenys en què s'emplaça el far de la Mola, que ja no estan qualificats com a sistema general d'infraestructura com l'estaven fins ara, sinó assignats a la qualificació AANP pròpia dels terrenys subjacents, la qual cosa impedirà la concreció en els mateixos dels usos que determina l'article 73 de les NNUU per referència a l'assenyalat en el Text Refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant.

(la imatge consta en l'expedient)

Terrens al fet que l'al·legació es refereix

3.2.2 Informe:

a. Pel que fa a la qualificació com a sistema general viari de l'aparcament en què finalitza la PM-820 en el far de la Mola, aquest element accessori a la carretera ja figurava assignat al sistema general viari pel PTI d'Eivissa i Formentera, la seva actual configuració deriva d'una



actuació pública anterior i la seva previsió resulta indispensable per a la correcta funcionalitat de la PM-820 en facultar i facilitar les maniobres de canvi de sentit.

En tot cas, la qual cosa sí que s'estima que manca de justificació és la definició d'un àmbit específic d'APT de carreteres per a aquest element, per la qual cosa es proposa la seva eliminació en la documentació que ha de ser objecte d'aprovació definitiva.

b. En el que concerneix a la no qualificació com a sistema general d'infraestructura dels terrenys en què se situa el far de la Mola, obeeix a un error en la impressió de l'arxiu vectorial com a conseqüència del com ha desaparegut la corresponent trama, la qual cosa afecta així mateix als terrenys en què s'emplaça el far del Cap de Barbaria i deu ser corregit en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte

3.2.3 Proposta de resolució: Acceptar parcialment corregint l'error consistent en la no qualificació com a sistema general d'infraestructura dels terrenys en què se situen els fars de la Mola i del Cap de Barbaria i eliminant la definició d'una APT de carreteres específica per a l'aparcament en què finalitza la PM-820.

3.3 Al·legació número 03. RGE número 11032 de data 10.05.2019. J.T.C.

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

3.3.1 Resum:

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

a. Va presentar al·legació referent al catàleg de camins amb RGE 16171 de data 21.06.2018, per la qual cosa sol·licita es reiniciï l'expedient en la modificació actualment en curs.

b. En aquesta al·legació assenyalava que era propietari d'una parcel·la a la zona aquest de la Mola, finca Ca Joan Puig de Dalt en la venda de sa Talaia, en la qual es grafiava com a públic un tram de camí que afirmava que era de caràcter privat d'aquesta finca, es trobava sobre la finca registral 6078 i era servitud de pas per accedir a la porció 4 de la finca registral 464.

c. Per l'anterior sol·licitava s'excloués aquest camí del catàleg de camins públics de patrimoni del Consell de Formentera.

3.3.2 Informe: En relació amb l'al·legat:

a. És criteri dels responsables del planejament el mantenir al catàleg de camins tots aquells que donen accés a més d'una edificació, els que conformen accessos a la costa i els actualment inclosos en l'Inventari de béns i drets del Consell Insular de Formentera aprovat per acord del Ple d'aquesta corporació de data 20.12.2017 i l'última actualització del qual es va efectuar mitjançant acord plenari de data 23.05.2019.

b. En concórrer en aquest suposat alguna de les circumstàncies anteriors, no resulta possible accedir al sol·licitat

3.3.3 Proposta de resolució: No acceptar

3.4 Al·legació número 04. RGE número 11033 de data 10.05.2019. I.I.M.

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

3.4.1 Resum:

a. Va presentar al·legació referent al catàleg de camins amb RGE 16163 de data 21.06.2018, per la qual cosa sol·licita es reiniciï l'expedient en la modificació actualment en curs.

b. Aquesta al·legació assenyalava que era propietària d'una parcel·la a la zona aquest de la Mola, finca Ca Jaume Costa en la venda d'es Monestir i que en les NNSS un tram del camí públic de Ca Jaume Costa estava mal grafiat ja que no recollia el traçat actual del mateix que va resultar asfaltat sobre la base d'un projecte del Consell de Formentera.

c. Per l'anterior sol·licitava es corregís el traçat d'aquest tram de camí al catàleg de camins públics de patrimoni del Consell de Formentera.

3.4.2 Informe: Efectivament l'antic traçat del camí es troba en l'actualitat substituït pel qual l'al·legació assenyalava pel que no existeix inconvenient algun a accedir al sol·licitat

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

3.4.3 Proposta de resolució: Acceptar l'al·legació corregint el traçat del camí al fet que l'al·legació es refereix en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

3.5 Al·legació número 05. RGE número 11035 de data 10.05.2019. J.I.F.

3.5.1 Resum:

a. Va presentar al·legació referent al catàleg de camins amb RGE 14915 de data 30.06.2017, per la qual cosa sol·licita es reiniciï l'expedient en la modificació actualment en curs.

b. En aquesta al·legació assenyalava que era propietari d'una parcel·la de 62903 m2 situada a la zona nord-oest de la Mola, venda d'es Monestir finca registral 163 que es correspon amb les parcel·les cadastrals 233 i 457 del polígon 15. Les NNSS grafien com a públic el tram de camí que separa ambdues parcel·les cadastrals, però l'alegant afirma que en realitat aquest tram de camí és privat de la finca 163 perquè dona accés a les dues parcel·les segregades, no té continuïtat i no existeix referència alguna al mateix en les escriptures de propietat.

c. Per l'anterior sol·licitava s'exclougués aquest tram de camí del catàleg de camins públics de patrimoni del Consell de Formentera.

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

3.5.2 Informe: En relació amb l'al·legat:

a. És criteri dels responsables del planejament el mantenir al catàleg de camins tots aquells que donen accés a més d'una edificació, els que conformen accessos a la costa i els actualment inclosos en l'Inventari de béns i drets del Consell Insular de Formentera aprovat per acord del Ple d'aquesta corporació de data 20.12.2017 i l'última actualització del qual es va efectuar mitjançant acord plenari de data 23.05.2019.

b. En concórrer en aquest suposat alguna de les circumstàncies anteriors, no resulta possible accedir al sol·licitat

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

3.5.3 Proposta de resolució: No acceptar

3.6 Al·legació número 06. RGE número 11038 de data 10.05.2019. I.R.F.

3.6.1 Resum:

a. Va presentar al·legació referent al catàleg de camins amb RGE 16166 de data 21.06.2018, per la qual cosa sol·licita es reiniciï l'expedient en la modificació actualment en curs.

b. En la mateixa assenyalava que J.F.T. era propietari d'una parcel·la a la zona de la Punta de l'Anguilla, finca de Vicent Pins, en la venda d'es Cap de Barbaria, sobre la qual es grafiava com a públic un camí que afirmava que en realitat és de caràcter privat i també servitud de pas per a unes parcel·les que es van segregar de la mateixa finca.

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

c. Per l'anterior sol·licitava s'exclougués aquest tram de camí del catàleg de camins públics de patrimoni del Consell de Formentera.



(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

3.6.2 Informe: En relació amb l'al·legat:

a. És criteri dels responsables del planejament el mantenir al catàleg de camins tots aquells que donen accés a més d'una edificació, els que conformen accessos a la costa i els actualment inclosos en l'Inventari de béns i drets del Consell Insular de Formentera aprovat per acord del Ple d'aquesta corporació de data 20.12.2017 i l'última actualització del qual es va efectuar mitjançant acord plenari de data 23.05.2019.

b. En concórrer en aquest suposat alguna de les circumstàncies anteriors, no resulta possible accedir al sol·licitat

3.6.3 Proposta de resolució: No acceptar

3.7 Al·legació número 07. RGE número 11042 de data 10.05.2019. Laimo SL.

3.7.1 Resum:

a. Va presentar al·legació referent al catàleg de camins amb RGE 16169 de data 21.06.2018, per la qual cosa sol·licita es reiniciï l'expedient en la modificació actualment en curs.

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

b. En la mateixa assenyalava que era propietari d'una parcel·la a la zona nord de la Mola, finca de ca Xumeu Blai en la venda d'es Monestir, sobre la qual es grafiava com a públic un camí que afirmava que en realitat és de caràcter privat i també servitud de pas per a unes parcel·les que es van segregar de la mateixa finca.

c. Per l'anterior sol·licitava s'exclougués aquest tram de camí del catàleg de camins públics de patrimoni del Consell de Formentera.

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

3.7.2 Informe: En relació amb l'al·legat:

a. És criteri dels responsables del planejament el mantenir al catàleg de camins tots aquells que donen accés a més d'una edificació, els que conformen accessos a la costa i els actualment inclosos en l'Inventari de béns i drets del Consell Insular de Formentera aprovat per acord del Ple d'aquesta corporació de data 20.12.2017 i l'última actualització del qual es va efectuar mitjançant acord plenari de data 23.05.2019.

b. En concórrer en aquest suposat alguna de les circumstàncies anteriors, no resulta possible accedir al sol·licitat

3.7.3 Proposta de resolució: No acceptar

3.8 Al·legació número 08. RGE número 11212 de data 13.05.2019. J.M.S.

3.8.1 Resum: En sòl urbà en nombroses ocasions perquè l'edifici quedi a la cota de la calçada o paviment públic de la vorera requereix que en la part de l'edifici oposada a la façana principal (fons de parcel·la) la cota sigui superior a 0,50 m, per la qual cosa es proposa:

3.8.1.1 Modificar el punt 3 b de l'article 105 de les NNUU, que actualment assenyalava:

b. Adaptar l'edifici o els espais lliures de parcel·la al terreny natural

proposant-se que aquest punt ara resi:

b. Adaptar l'edifici als espais lliures de parcel·la al terreny natural, excepte en sòl urbà que es regularà segons punt 4 d'aquest article

3.8.1.2 Modificar el punt 4 de l'article 105 de les NNUU, que actualment assenyalava:

4. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més enllà de la profunditat edificable es realitzin desmuntis 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



proposant-se que aquest punt ara resi:

4. No s'admetran que per a la realització de terrasses o piscines situades més enllà de la profunditat edificable es realitzin desmuntis 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, excepte en sòl urbà on es podrà sobrepassar aquesta cota de 0,50 en la part de l'edifici oposada a la façana principal o del vial públic per aconseguir que aquesta façana principal quedi a la mateixa cota que la del vial o vorera pública

3.8.1.3 Modificar el punt 18.a de la Instrucció 3 de l'Annex V, que actualment assenyala:

a. En edificació contínua, la cota superior del forjat de planta baixa podrà disposar-se com a màxim 0,50 m per damunt o 0,50 m per sota del plànol de referència

proposant-se que aquest punt ara resi:

a. En edificació contínua, la cota superior del forjat de planta baixa podrà disposar-se com a màxim 0,50 m per damunt o 0,50 m per sota del plànol de referència, excepte en sòl urbà on podrà sobrepassar aquesta cota en la part de l'edifici oposada a la façana principal o del vial públic per aconseguir la cota del vial públic o de la vorera en la façana principal.

3.8.1.4 Modificar el punt 18.b de la Instrucció 3 de l'Annex V, que actualment assenyala:

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'1m si és inclinat

proposant-se que aquest punt ara resi:

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, excepte en sòl urbà on podrà sobrepassar aquesta cota en la part de l'edifici oposada a la façana principal o del vial públic per aconseguir la cota del vial públic o de la vorera en la façana principal.

3.8.2 Informe:

3.8.2.1 La situació específica al fet que l'al·legació es refereix ve ja contemplada a l'apartat 2.d de l'article 89 de les NNUU, que determina que:

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 emplenar fins al nivell de la vorera, sempre que en la resta de límits de la parcel·la es compleixin les condicions d'adaptació definides en els articles 105 i 113. En tal cas, l'altura de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, a l'efecte de l'aplicació de l'assenyalat en el paràgraf 2.b, es mesurarà en el punt mitjà de la façana de la parcel·la a partir de la rasant de la vorera o vial. De no emplenar-se el solar el mesurament es realitzarà a partir del terreny natural.

És a dir, en tals casos i sigui el que sigui la tipologia edificatòria de la zona que es tracti, pot fixar-se com a plànol de referència a l'efecte de mesurament de l'altura i de situació del forjat de sòl de la planta baixa el que conté el punt mitjà de la façana de la parcel·la a partir de la rasant de la vorera o vial, sense aplicar el marge de +/- 0,50 m per damunt o per sota de dita plana de referència que sí es possibilita per a la tipologia d'edificació contínua i obligant a adequar el terreny natural en la resta del perímetre de la parcel·la al límit de +0,50 m sobre el terreny natural que es fixa a l'apartat 4 dels articles 105 i 113.

3.8.2.2 A més de l'anterior, l'apartat 1 de l'article 79 de les NNUU faculta, mitjançant la formulació d'un Estudi de detall, la determinació de volumetries específiques, entre altres casos, per a la resolució de les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, per la qual cosa, de no resultar suficient l'aplicació de l'assenyalat a l'apartat anterior, sempre pot acudir-se a aquesta via.

3.8.2.3 Per l'exposat, no s'estima que resulti necessari el modificar la normativa urbanística en el sentit expressat en l'al·legació, que no resol adequadament l'adequació de l'edificació al seu entorn en el perímetre de la parcel·la diferent de la façana a vial, amb l'afecció paisatgística que d'això pot derivar-se, i dels termes de la qual pot resultar una distribució d'usos contrària a la fixada amb caràcter general

3.8.3 Proposta de resolució: No acceptar

3.9 Al·legació número 09. RGE número 12590 de data 24.05.2019. J.M.S.

3.9.1 Resum: Proposa la modificació del punt 4 de l'article 73 Edificacions i instal·lacions existents de les NNUU. Aquest punt actualment preveia que 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 per les presents NNUU sempre que s'hagin construït amb anterioritat a la data de 19.04.1989, d'aprovació definitiva de les anteriors NNSS de Formentera.

proposant-se que aquest punt ara resi:

4.1. Podran adaptar-se a les condicions de tipologia, estètica i integració ambiental i paisatgística per les presents NNUU sempre que s'hagin construït amb anterioritat a la data de 19.04.1989, d'aprovació definitiva de les anteriors NNSS de Formentera, o s'hagin construït amb llicència municipal d'obres abans de juliol de 2.002, data de les primeres fotos aèries de l'any 2.002.

3.9.2 Informe: En relació amb l'al·legat:

a. És criteri dels responsables del planejament que manca de tot sentit el mantenir la possibilitat d'adaptació a les condicions de tipologia, estètica i integració ambiental i paisatgística del PTI al fet que la norma es refereix per a les actuacions dutes a terme amb anterioritat a la data del vol de 2002 en la totalitat d'edificacions existents en sòl rústic l'any 1989, tinguessin o no llicència d'edificació, i no facultar tal possibilitat d'adaptació per a les actuacions dutes a terme en les edificacions construïdes en aquesta classe de sòl entre aquest any 1989 i l'any 2002 a l'empara de la corresponent llicència municipal d'obres.

b. Per l'anterior, no existeix inconvenient algun a acceptar la possibilitat d'adaptació de les edificacions al fet que l'al·legació es refereix.

3.9.3 Proposta de resolució: Acceptar l'al·legació en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte

4 Una vegada transcorregut el termini d'informació pública, s'ha presentat la següent al·legació:

4.1 Al·legació fora de termini número 01. RGE número 18197 de data 12.07.2019. J.L.H. en representació de. C.

(la imatge consta en l'expedient)

4.1.1 Resum:

(la imatge consta en l'expedient)

Tram de camí al fet que l'al·legació es refereix

a. El primer tram del camí que uneix la carretera d'es Cap amb el vessant sud del Torrent Fondo ha caigut en desús i estat substituït per un nou traçat que permet molt millor el pas de vehicles.

(la imatge consta en l'expedient)

Traçat substituït al fet que l'al·legació es refereix

b. Dita nova traçat no apareix reflectit al Catàleg de camins pel que es proposa s'incorpori a aquest Catàleg mantenint-se així mateix, encara que únicament amb caràcter de vial per als vianants, el tram de camí al que substitueix.

4.1.2 Informe: No existeix inconvenient algun a accedir al sol·licitat

4.1.3 Proposta de resolució: Acceptar, en la forma en què es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte

Tràmit d'informe d'altres administracions

5 En aplicació del que es disposa a l'apartat 3 de l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears; apartat 1. d) de l'article 10 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial; i resta de normativa concordant, durant el període d'informació pública del projecte de la Modificació número 4 de les NNSS de Formentera es van sol·licitar, en les dates que para cadascun s'assenyala, els següents informes de les administracions o ens les competències dels quals es va estimar poguessin veure's afectades:

a. Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat. Direcció general d'Ordenació del Territori. Sol·licitud de data 23.07.2019

b. Delegació del Govern en les Illes Balears. Sol·licitud de data 23.07.2019

c. Conselleria de Presidència. Institut Balear de la Dóna. Sol·licitud de data 23.07.2019

6 Com a conseqüència de les sol·licituds efectuades, s'han rebut els informes que a continuació es relacionen, dels quals s'efectua breu resum del seu contingut i s'inclou, si escau, informe sobre l'en ells assenyalat.

6.1 Delegació del Govern en les Illes Balears. Nombre de registre d'entrada 21253 de data 26.08.2019.

6.1.1 Resum:

1 La Delegació del Govern en Illes Balears està representada en la Comissió de Medi ambient de les Illes Balears a través del Comitè Tècnic, que al seu torn s'organitza en dos subcomitès.

2 Revisat el text normatiu de la modificació proposada, no es formulen observacions, havent-se-li donat difusió i remès a:

a. La Direcció general d'Aviació Civil del Ministeri de Foment

b. La Demarcació de Costes en Illes Balears

3 In aquesta ocasió no s'ha considerat necessari dirigir-se a la Unitat Regional de Patrimoni de l'Estat a l'efecte de la comprovació de l'especificat a l'apartat VI de l'acord plenari que diu textualment: "... encara que és obligació del secretari de la corporació complir amb les obligacions establertes en l'article 189 i concordants de la llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (en tot el que, en hipòtesi, el patrimoni de l'Administració General de l'Estat es pugui veure afectat per aquesta modificació del PTI), no se sol·licita perquè no hi ha afectacions d'aquest àmbit concret"

6.2 Conselleria de Presidència. Institut Balear de la Dóna. Nombre de registre d'entrada 23714 de data 24.09.2019

6.2.1 Resum:

1 Una vegada analitzada la norma, es considera que és pertinent al gènere i que pot contribuir a les polítiques d'igualtat, realitzant-se, com a propostes de millora i sense perjudici d'altres mesures que es considerin oportunes, la recomanació que en la redacció de la norma s'introdueixi:

a. Tenir en compte en l'ús d'habitatges de protecció pública de titularitat pública per a lloguer, l'establert en l'article 56 de la Llei 11/2016 per millorar les condicions de les dones en situació de precarietat econòmica derivada de situacions com la viduïtat, les famílies monoparentals i l'impagament de la pensió alimentosa establerta per via judicial.

b. Tenir en compte en l'ús d'habitatges de protecció pública de titularitat pública per a lloguer, l'establert en l'article 74 de la Llei 11/2016 respecte de l'accés prioritari de les dones víctimes de violències masclistes a l'accés a l'habitatge.

6.2.2 Informe: En relació amb l'assenyalat, en aplicació de la normativa vigent el planejament no inclou entre les seves determinacions les condicions per les quals ha de regir-se l'adjudicació dels habitatges de protecció pública de titularitat pública per a lloguer, però no existeix inconvenient algun a traslladar les recomanacions efectuades als serveis del Consell Insular amb competència en la matèria.

6.3 Conselleria de Medi ambient i Territori. Direcció general de Territori i Paisatge. Nombre de registre d'entrada 20324 de data 09.09.2019

6.3.1 Resum:

1 L'informe conclou que, sense perjudici que no es detecti que el contingut del projecte afecti a aspectes de l'ordenació urbanística o territorial sobre els quals, en funció de les competències que ostenta, hagi de pronunciar-se aquesta Direcció general, s'han detectat una sèrie de manques en la seva memòria justificativa de les quals es deriva un desajustament respecte del previst per la LUIB.

Tals manques són les que es relacionen a continuació en lletra cursiva, seguides, ja en lletra normal, d'informe sobre les qüestions que les mateixes susciten:

1.1 Respecte de les modificacions en les unitats d'actuació en sòl urbà UA SFR-02 i UA SFR-03:

a. En conjunt s'aprecia una disminució de l'espai públic, ja que amb la modificació es passa de 5426 m² (1.256 ELP + 4170 Viari) a 5.234 m² (2895 ELP + 2339 Viari). S'aprecia una discrepància, en les superfícies, entre la fitxa de la UA SFR-02 que figura en la memòria i la que figura en les normes.

b. En els plànols s'aprecia que amb la modificació de l'alineació del vial perpendicular a la ronda de circumval·lació s'està alterant la UA SFR-04, qüestió que no es justifica.



En relació amb l'assenyalat:

- a. Existeix efectivament error en la fitxa de la UA SFR-02 del Text refós de les NNUU que deu ser corregit en la documentació objecte d'aprovació definitiva.
- b. La reordenació de la zona ha facultat un redisseny de l'àmbit qualificat com VEU-02 SFR, que faculta en el mateix un índex d'edificabilitat més baix del que inicialment ostentava, del que efectivament deriva una petita reducció de la superfície de terrenys qualificats com a viari, superfície respecte de la qual no existeix norma alguna que obligui al seu manteniment. En tot cas es mantenen inalterats els aprofitaments lucratius fixats, però la seva concreció es podrà efectuar ara amb un impacte menor del que resultava de l'ordenació que es modifica.
- c. El traçat del vial confrontant amb la UA SFR-04 recull l'efectivament executat i les afeccions que d'això es deriven són de molt escassa índole, no existint inconvenient algun en la correcció de la corresponent fitxa.

1.2 Respecte de la modificació de la unitat d'actuació en sòl urbà UA SFR-08, amb la modificació de l'ordenació de l'ELP, si bé hi ha un petit increment en la seva superfície, es perd funcionalitat en disminuir la superfície de l'àrea de major dimensió, ja que l'increment deriva de convertir la totalitat del viari en per als vianants i qualificar-se com ELP, amb uns amplex entre 6 i 8 m. que no compleixen els diàmetres mínims que exigeix el RP per als plans parcials.

En relació amb l'assenyalat, efectivament l'obligatorietat d'inscripció d'un diàmetre mínim resulta exigible per als plans parcials, la qual cosa no és el cas, i el compliment de tal requisit ha vingut, a més, exigint-se únicament en alguna part de cadascuna de les peces qualificades com ELP, tal com ocorre en aquest cas.

Pel que fa a la funcionalitat com ELP dels vials per als vianants, almenys en els nuclis urbans de la illa i tal com clarament ha resultat dels processos de peatonalització ja duts a terme, constitueixen un model d'èxit quant a ús, freqüentació i acceptació per la ciutadania perfectament constatable.

1.3 Respecte de les actuacions urbanístiques:

a. Les fitxes de les unitats UA SFR-03 i UA SFR-08 indiquen que el tipus d'actuació de transformació urbanística és el d'actuació aïllada quan, d'acord amb l'article 23 de la LUIB, les actuacions aïllades són un tipus d'actuació urbanística diferent de les actuacions de transformació urbanística.

Les noves unitats d'actuació provenen d'anteriors unitats d'actuació de dotació, per la qual cosa es considera que falta una justificació que es tracta d'actuacions aïllades considerant la situació urbanística prèvia.

b. A l'apartat 16 de la memòria es justifica que no resulta exigible la incorporació d'estudi econòmic algun per no haver-hi actuacions amb increment d'aprofitaments o amb noves cessions de sòl, quan s'ha detectat que en el cas de la UA SFR-08 existeix increment d'aprofitament i de cessions de sòl.

En tot cas, ja que segons l'article 59 de la LUIB, la modificació de les determinacions de planejament urbanístic es durà a terme d'acord amb les disposicions que regeixen la seva formulació, s'haurien d'efectuar els estudis econòmics de l'article 47 de la LUIB, actualitzats a la nova realitat dels àmbits modificats, considerant en cada àmbit la sostenibilitat econòmica per a les hisendes públiques i la viabilitat econòmica per als propietaris.

c. Les noves unitats d'actuació provenen d'anteriors unitats d'actuació, per la qual cosa en la memòria s'hauria de fer referència a la DT 11, Règim del sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics, i a l'article 29, deures de les persones propietàries de sòl urbà, de la LUIB, justificant el seu compliment en els àmbits modificats.

En relació amb l'assenyalat:

a. Efectivament, les actuacions aïllades no són actuacions de transformació urbanística, en el concepte de les mateixes que es defineix per la LUIB, per la qual cosa no existeix objecció alguna a corregir les fitxes de les unitats d'actuació eliminant la condició d'actuacions de transformació urbanística d'aquelles que no ho són, i que ara únicament es conceptuaran com a actuacions urbanístiques.

b. Les actuacions contemplades en les unitats d'actuació en sòl urbà UA SFR-03 i UA SFR-08 eren qualificades com a actuacions de dotació per les NNSS vigents atenent al concepte residual de tal tipologia d'actuació que es contemplava en la normativa urbanística anterior a la promulgació de la LOUS, en la qual s'assignaven a tal categoria totes les actuacions de transformació urbanística que no resultaven enquadrables entre les de nova urbanització o entre les de reforma o renovació de la urbanització que contemplava i contempla la normativa bàsica estatal.





De fet, en els àmbits d'ambdues unitats es mantenen, i també ara es mantenen, els aprofitaments fixats per als terrenys en ells inclosos per les NNSS de 1989, per la qual cosa de cap manera obstaculitzen en el concepte d'actuació de dotació de les contemplades avui dia per la LUIB

c. L'exclusió de l'àmbit de la UA SFR-08 de part dels terrenys al fet que el punt 5 de l'antiga fitxa de la UA es referia i pels quals en aquest punt es definien unes condicions d'aprofitament diferents i independents de les de la resta, tal com amb la seva redacció es pretenia i com sempre es va interpretar, no fa més que reconèixer una situació d'exclusió de l'àmbit de l'equidistribució que ja ho era de facto, no resultant per tant alterats per la modificació ni els terrenys de la unitat obligats a l'equidistribució ni l'aprofitament assignat als mateixos.

Això no obstant això i a l'efecte d'aclarir que, àdhuc en el supòsit d'interpretacions de l'indole de la qual en l'informe s'efectua, continuaria complint-se l'assenyalat per l'article 59 de la LUIB, així com d'emparar la possibilitat de destinació dels terrenys qualificats com EQ-MD a l'emplaçament d'habitatges de protecció pública d'iniciativa pública i en règim de lloguer, s'inclou en la memòria del projecte càlcul del ràtio dotacional del nucli, del que resulta la innecessarietat d'ampliació en tots dos casos del conjunt de les dotacions del nucli.

d. L'assignació ara de les actuacions contemplades en les UA SFR-03 i UA SFR-08 a la categoria d'actuacions aïllades, deriva de l'absència en la LUIB d'alguna categoria d'actuació en sòl urbà, diferent d'aquesta, que reculli la possibilitat de redefinició de l'ordenació sense increment de l'aprofitament assignat, com és el cas.

La LOUS regulava tals actuacions dins de la categoria d'actuacions de reordenació, que incloïen també les actuacions en les quals, per a l'obtenció de dotacions, resultava precís incrementar l'aprofitament lucratiu, i no a l'inrevés com ocorre en les actuacions de dotació.

A la vista de l'exposat i atès que l'apartat 3 de l'article 23 de la LUIB estableix que tindran la consideració d'actuacions aïllades les que tinguin finalitat diferent de les de les actuacions edificatòries, de les de nova urbanització, de les de renovació urbana i de les de dotació o de reforma interior, s'ha optat per atribuir-los tal categoria, tot això sense perjudici, com abans s'ha assenyalat, de corregir les fitxes eliminant la condició d'actuacions de transformació urbanística de les assignades a tal tipologia.

d. Tal com en Memòria així mateix s'assenyala, el projecte resulta assimilable a una modificació d'un pla d'ordenació detallada i no contempla en els àmbits modificats actuació alguna que, com abans s'ha justificat, suposi increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior del que calgui avaluar la seva quantia i percentatge de cessió, o que, donada la qualificació EQ-MD assignada als nous terrenys de cessió inclosos en la UA SFR-08 i la previsió de la seva cessió a l'IBAVI per albergar habitatges de protecció pública d'iniciativa pública i en règim de lloguer, generi cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques que requereixin del seu manteniment per l'administració actuant, per la qual cosa no resulta exigible la incorporació d'estudi econòmic algun.

i. La inclusió d'estudi de viabilitat econòmica en el cas de la UA SFR-08 resulta, d'altra banda, totalment innecessari des del punt de vista de garantir tal viabilitat, puix que s'incorpora proposta d'ordenació efectuada pels propietaris dels terrenys, a la qual ja es va acompanyar estudi de viabilitat econòmica que la garantia.

i. Les unitats d'actuació no són noves ja que únicament es modifica l'ordenació i àmbit de les preexistents i estan constituïdes per peces de terrenys dotades de tots els serveis urbanístics bàsics, per la qual cosa no resulta d'aplicació al cas l'assenyalat en la DT 11 de la LUIB. Pel que fa a l'article 29 d'aquesta Llei, les seves determinacions resultaran d'aplicació, si escau, en les actuacions de desenvolupament que es duiguin a terme per a l'execució de les determinacions del planejament pel que no resulta precís efectuar precisió alguna sobre aquest tema.

1.4 Respecte de les NNUU, que caldria aclarir l'article 82 de les NNUU, ja que d'acord amb l'article 25 de la LUIB la possibilitat d'autoritzar l'edificació i la urbanització simultània només és factible en els supòsits continguts en les lletres a, b i d de l'article 23.2 de la LUIB.

En relació amb l'assenyalat, no sent la regulació de l'edificació i urbanització simultània objecte de la modificació i partint l'informe d'una interpretació de l'assenyalat per l'article 25 de la LUIB de la qual resultaria que tan sols pot autoritzar-se l'execució simultània en els casos d'actuacions de nova urbanització, de renovació urbana o de reforma interior, s'estima resulta més prudent esperar a un futur aclariment reglamentari ja que l'interpretat comportaria que en el cas que hagués d'efectuar-se una mera dotació de serveis, o una actuació edificatòria en la pròpia naturalesa de la qual ja està inclosa la urbanització, o una actuació aïllada com les quals el projecte contempla, no resultaria possible aquesta execució simultània, la qual cosa va en contra de tota lògica lloc que suposaria facultar tal possibilitat en les actuacions més singulars i complexes i no fer-ho en les actuacions més simples i freqüents, en les quals sempre s'ha permès.

1.5 Es considera que en la Memòria s'haurien d'incorporar els textos vigents que resulten modificats d'acord amb l'article 38.2.a de el RP i en el cas de les unitats d'actuació incorporar una anàlisi comparativa entre les unitats vigents i les alternatives que es proposen, seguint l'article 38.4 del RP. En el cas de les UA SFR-02 i UA SFR-03 s'estima que la comparativa apropiada seria conjuntament i en el cas de la UA SFR-08 l'àmbit de la modificació considerant els terrenys que s'exclouen de la unitat.

En relació amb l'assenyalat, l'article 38 del RP regula el contingut de la Memòria del PGOU respecte de la informació urbanística, determinant que deu establir les conclusions de la mateixa que condicionin l'ordenació del territori, analitzar les diferents alternatives

possibles i justificar el model triat, les determinacions de caràcter general i les corresponents als diferents tipus i categories de sòl, resultant evident per tant que s'està referint a un supòsit de primera formulació o revisió d'un instrument de planejament general.

L'article 59 de la LUIB determina que les propostes de modificació dels plans urbanístics contindran les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat, resultant a aquest efecte evident que les determinacions de l'article 38 del RP excedeixen absolutament de les exigibles a les modificacions puntuals de les característiques de les quals el projecte incorpora.

En tot cas, no existeix inconvenient algun a incloure els textos normatius que resulten modificats, estimant-se que en la Memòria del projecte ja figura relació detallada de les modificacions efectuades en les NNUU així com explicació suficientment precisa de les alteracions en l'ordenació detallada que de les modificacions en les unitats d'actuació es deriven, per la qual cosa la reiteració de noves determinacions sobre aquest tema únicament vindria a dificultar una mica més la comprensió pels administrats d'un document que ja és de per si suficientment complex.

6.4 Direcció general d'Aviació Civil. Secretaria General de Transports. Ministeri de Foment. Nombre de registre d'entrada 26490 de data 21.10.2019

6.4.1 Resum:

1 Una petita part de l'àmbit d'estudi es troba inclosa a les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport d'Eivissa, representant-se en els plànols que s'adjunten les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que afecten a aquesta illa, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el galibo de viari o via fèrria.

2 El planejament haurà d'incorporar entre els seus plànols normatius, els plànols de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, havent de deixar constància expressa del paràgraf anterior en la seva documentació.

3 L'àmbit de la Modificació es troba afectat per la superfície d'Aproximació Intermèdia de la maniobra VOR RWY 24 i tenint en compte les cotes del terreny, segons la cartografia disponible, i les cotes de les servituds aeronàutiques, i atès que en la part de la illa afectada per servituds aeronàutiques el marge mínim entre ambdues és major a 400 metres, es considera que hi ha cota, en principi, suficient perquè la Superfície d'Aproximació Intermèdia de la maniobra VOR RWY 24 no sigui sobrepassada per les construccions o instal·lacions que poguessin permetre's a través del projecte les quals, en qualsevol cas, hauran de quedar per sota d'aquesta servitud, inclosos tots els seus elements (com: antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), incloses les grues de construcció i similars.

4 En conseqüència s'informa favorablement la Modificació en el que a servituds aeronàutiques es refereix, amb les condicions imposades per aquest informe, i sempre que les construccions permeses o objectes fixos (pals, antenes, cartells, etc.) no vulnerin les servituds aeronàutiques.

5 Amb independència de l'anterior, en trobar-se una part de l'àmbit de la illa inclosa a les zones i espais afectats pel Reial decret 732/2015 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció, circumstància que ha de recollir-se en els documents de planejament.

6 Així mateix, en aquelles zones de la illa que no es troben situades sota les Servituds Aeronàutiques del Reial decret 732/2015, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales- etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), que s'elevi a una altura superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, requerirà pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en relació amb la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme a lo disposat en l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

6.4.2 Informe: En relació amb el sol·licitat, la totalitat de determinacions sobre aquest tema ja van resultar incorporades a la documentació del PTI en ocasió de l'aprovació definitiva de la Modificació número 3 del mateix, mitjançant:

a. La modificació del plànol 1.2.3 de la documentació gràfica del PTI, en el qual es recullen les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, incorporant les que resulten del que es disposa pel Reial decret 732/2015 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa.

b. La modificació de la Disposició addicional quarta de les Normes urbanístiques i de l'ordenació incloent les determinacions que s'assenyalen en l'informe, havent quedat el text de tal Disposició addicional quarta com segueix:

Disposició addicional quarta

Compliment de la legislació aeroportuària

1. En el plànol 1.2.3 del PTI es grafia l'àmbit del terme municipal afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que resulten del que es disposa pel Reial decret 732/2015 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, representant-se en el mateix les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que afecten a aquesta illa, les quals determinen les altures respecte al nivell del mar que no ha de sobrepassar cap construcció, inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc., modificacions del terreny o objecte fix: pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc., així com el galibo de viari o via fèrria.

2. En la part de la illa inclosa a les zones i espais afectats pel Reial decret 732/2015 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació: pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció incloses les grues de construcció i similars, o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

3. A les zones de la illa no afectades per les Servituds Aeronàutiques del Reial decret 732/2015, l'execució de qualsevol construcció o estructura: pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales- etc., i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció incloses les grues de construcció i similars, que s'elevi a una altura superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, requerirà pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en relació amb la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al disposat en l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

7 En data 30.09.2019 i amb RGE número 24328/2019 ha tingut entrada informe de la Direcció general de Biodiversitat, de la Conselleria de Medi ambient i Territori, emès en sentit favorable al no preveure's que el projecte de la Modificació número 4 del PTI pugui tenir afeccions negatives sobre els hàbitats i espècies d'interès comunitari presents en l'àmbit dels espais protegits Xarxa Natura 2000 LIC ÉS5310024-La Mola i ÉS5310025-Cap de Barbaria, i la ZEC ÉS 0000084-Ses Salines d'Eivissa i Formentera, sempre que computin com a superfície ocupada els dipòsits soterrats i pèrgoles que no es trobin adjacents als habitatges ja existents i/o el sòl de la pèrgola o cobertura del dipòsit estiguin pavimentats o amb una cobertura diferent que la resta del terreny natural.

En relació amb l'assenyalat:

- a. En aplicació de la normativa vigent, els únics dipòsits soterrats i pèrgoles que podran admetre's en els àmbits de Xarxa Natura 2000 seran els annexos als habitatges existents.
- b. No existeix inconvenient algun a precisar que la cobertura dels dipòsits soterrats haurà de ser igual que la de la resta del terreny natural del seu entorn

ÍNDEX DE PLANIMETRIA REFOSA DEL PTI (INCLOSES LES MODIFICACIONS DE 2020)

Sèrie 1.1 Classificació del Sòl. Ordenació del Sòl Rústic.

- Plànol 1.1.1
- Plànol 1.1.2
- Plànol 1.1.3
- Plànol 1.1.4
- Plànol 1.1.5
- 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
- Plànol 1.5.2 Sant Ferran
- Plànol 1.5.3 El Pilar

Sèrie 1.6 Zonificació article 5 Llei 8/2012 de Turisme de les IIBB (zones aptes i no aptes)

- Plànol 1.6.01
- Plànol 1.6.02
- Plànol 1.6.03
- Plànol 1.6.04
- Plànol 1.6.05
- Plànol 1.6.06

Sèrie 2 Ordenació Sòl urbà

- Plànol 2.01 La Savina
- Plànol 2.02 La Savina
- Plànol 2.03 La Savina
- Plànol 2.04 Polígon Industrial
- Plànol 2.05 Sant Francesc
- Plànol 2.06 Sant Francesc
- Plànol 2.07 Sant Francesc
- Plànol 2.08 Ses Bardetes
- Plànol 2.09 Sant Ferran
- 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
- Plànol 2.17 Es Pujols
- Plànol 2.18 Sa Roqueta

Sèrie 3 Assentament Medi Rural.

- Plànol 3.01 Ordenació Ca Mari
- Plànol 3.02 Ordenació Ca Mari

Annex V Catàleg Activitats existents en sòl rústic

- Plànol annex IV.01
- Plànol annex IV.02
- Plànol annex IV.03
- Plànol annex IV.04





- Plànol annex IV.05
- Plànol annex IV.06
- Plànol annex IV.07
- Plànol annex IV.08
- Plànol annex IV.09
- Plànol annex IV.10

ÍNDEX DE LES FITXES DEL CATÀLEG MODIFICADES

- Codi JA-031 Núm. Fitxa - 31
- Codi JA-093 Núm. Fitxa - 93
- Codi AM-M-006 Núm. Fitxa - 114
- Codi AT-C-487 Núm. Fitxa - 636
- Codi AT-C-491 Núm. Fitxa - 640
- Codi AT-P-038 Núm. Fitxa - 924
- Codi AT-P-039 Núm. Fitxa - 925
- Codi NH-003 Núm. Fitxa - 1063
- Codi NH-002 Núm. Fitxa - 1064
- Codi NH-001 Núm. Fitxa - 1065
- Codi AT-C-679 Núm. Fitxa - 1070
- Codi AT-C-704 Núm. Fitxa - 1483

La documentació gràfica es troba disponible al següent enllaç:

http://conselldeformentera.cat/index.php?option=com_content&view=article&id=7082:2020-06-11-11-06-10&catid=345:noticies-urbanistiques&Itemid=646&lang=ca

Text refós de les Normes urbanístiques i de l'ordenació

Índex

Títol I. Disposicions generals

- Article 1. Naturalesa i rang normatiu
- Article 2. Vigència, modificació i revisió
- Article 3. Efectes de l'aprovació
- Article 4. Interpretació del PTI
- 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

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 contingut 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. Termini, 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. Permis 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 sotretes 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

Capítol III. Condicions generals de l'edificació en sòl rústic

- Article 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. Càmput de paràmetres

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

Article 67. Edificacions i instal·lacions d'interès general

Capítol V. Edificacions relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar

Article 68. Condicions de parcel·la

Article 69. Paràmetres d'aplicació

Article 70. Tipologia funcional

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

Article 72. Habitatges turístics de vacances

Capítol VII. Règim dels edificis existents

Article 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 general

Article 78. Àmbit, tipologies i qualificació

Article 79. Modificacions de l'ordenació

Article 80. Condicions generals d'estètica

Capítol II. Règim del sòl urbà

Article 81. Deures legals en sòl urbà

Article 82. Condicions per poder edificar en sòl urbà

Capítol III. Normes reguladores dels usos

Article 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 existents

Article 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'edificació

Article 89. Compliment dels paràmetres edificatoris

Article 90. Construccions permeses per sobre de l'altura màxima

Article 91. Índex d'intensitat d'ús

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 contínua

- Article 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 aïllada

- Article 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 particulars

- Article 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 rural

- Article 127. Definició, àmbit i ordenació
- Article 128. Regulació específica

Capítol V. Condicions d'higiene, composició interior i estètica de les edificacions

- Article 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'habitatge

- Article 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

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

Capítol VII. Condicions d'higiene i dimensions mínimes dels locals

- Article 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 edificis

- Article 142. Vestíbuls
- Article 143. Circulació
- Article 144. Escales

Capítol IX. Aparells elevadors

- Article 145. Condicions generals
- Article 146. Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

Capítol X. Aparcaments

- Article 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 serveis

- Article 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. Pareds mitgeres
- Article 162. Protecció contra la humitat
- Article 163. D'altres disposicions

Títol VI. Sistemes generals d'infraestructures i equipaments

- Article 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'execució

- Article 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 protegits



Article 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

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. El Pla Territorial Insular de Formentera, d'ara endavant PTI, és l'instrument per a l'ordenació territorial i urbanística de l'illa i, amb aquesta finalitat:

a. D'acord amb la legislació territorial vigent, defineix 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, defineix 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, delimita les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim d'aquestes facultats.

2. Tot l'anterior es concreta, seguint el que assenyalava 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 sotretes al desenvolupament urbà, constituïdes pels terrenys classificats pel PTIU 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 entri en vigor, formarà 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 del PTI, 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 el PTI i, en cas de conflicte, prevaldran les determinacions de l'instrument que tinguin 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 del PTI.

Article 2

Vigència, modificació i revisió

1. EL PTI entrarà 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 del PTI 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 configuren 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 del PTI 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 el PTI.
 - 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. El PTI és públic, per la qual cosa qualsevol persona o entitat té dret a consultar-lo 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. El PTI és immediatament executiu, fet que implica la facultat per emprendre la realització dels projectes i obres que prevegi, 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 el PTI.
3. El PTI és obligatori, 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 del PTI 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 el cas de discrepància entre els documents gràfics, tindrà primacia el d'escala més precisa, llevat que del text es desprengués la interpretació contrària. En el supòsit de manca de coincidència entre la documentació escrita i la gràfica tindrà prevalença la escrita. En cas



de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del PTI tindrà prevalença l'especial sobre el general. En cas de contradicció entre el disposat per la normativa de caràcter general i l'establert per la normativa reguladora del Patrimoni històric artístic, prevaldrà l'assenyalat en aquesta última.

3. En la interpretació del PTI prevaldran com 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 porten a terme, resultant en tot cas d'aplicació les determinacions de caràcter vinculant del Codi Tècnic de l'Edificació que suposin major restricció.

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 del PTI 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 eventuais 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 tinguin 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 del PTI

1. El desenvolupament, direcció i control de l'execució del PTI 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 PTI.

2. El desenvolupament del PTI 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 pel PTI podran ser objecte de reajustament pels instruments de desenvolupament d'aquestes, quan afectin els aspectes següents:
 - a. Alineacions o línies d'edificació existents.
 - 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 del PTI, 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. El PTI es podrà 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 pel PTI 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. El PTI contempla 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
- i. Pla especial de gestió de l'aigua

3. Per a l'aplicació del PTI en sòl urbà:

3.1. Es formularan Estudis de detall quan així ho disposi el PTI 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 el PTI, 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 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 del PTI o s'ajustin a la realitat els límits d'àmbits de petita magnitud.

3.4 El PTI defineix 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 del PTI, o dels instruments de planejament derivat, es podran gestionar de forma sistemàtica mitjançant unitats d'actuació o, de manera asistemàtica, 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 del PTI 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 pel PTI, així com alterar els sistemes d'actuació per elles definits, seguint els tràmits establerts en els articles 73 i 75 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense necessitat de tramitar Modificació del PTI.

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 73 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, 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 mantinguin en l'ordenació.

7. Les actuacions aïllades contemplades en el PTI 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 73 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense necessitat de tramitar Modificació del PTI.



9. La documentació gràfica del PTI 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 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. En el cas d'actuacions de renovació urbana o de reforma interior en zones d'ús residencial predominant, consideri l'actuació vinculada a la reordenació d'una zona turística i redueixi la reserva prevista en l'article 37 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i en el cas d'actuacions distintes de les anteriors no exigeixi tal reserva.

b. Consideri reduïda al màxim legalment factible i ja empleada en actuació vinculada a finalitat definida per al patrimoni públic de sòl, la cessió regulada en l'article 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Article 10

Instruments per a l'execució

1. L'execució de les determinacions del PTI 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 del PTI 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 del PTI 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 pel PTI 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 pel PTI com a sòl rústic.

b. Els terrenys per als quals el PTI preveu el pas a la situació de sòl urbanitzat mitjançant la seva classificació com a sòl urbà del contemplat per la Disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, objecte d'una actuació de nova urbanització i fins que aquesta no finalitzi.

3. Es troben en situació de sòl urbanitzat els terrenys classificats pel PTI 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

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 tenguí 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 tenguí 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 tenguí 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.

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 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats en les Illes Balears.

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 146 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme 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 catalogades i les 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 la llicència integrada d'activitat.

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 per la Disposició addicional desena del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, mitjançant el qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

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, el PTI 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.
- 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 pel PTI. La llicència de parcel·lació, segregació 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 caràcter bàsic, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, així com de la normativa de desenvolupament de totes aquestes i del PTI.
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 el PTI.

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 el PTI.

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 el PTI.

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'indole específica que fossin exigibles en aplicació del PTI, 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 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 el PTI 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'alguns 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 assenyalava 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'avertiment 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 vigent en matèria d'activitats.

4. Quant al projecte bàsic i d'execució s'adequarà al que estableix l'article 152 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme 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 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 dona 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'indole específica que fossin exigibles en aplicació del PTI, 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 de llicència el compliment del programa de manteniment definit en el projecte d'integració paisatgística del conjunt de la parcel·la, el seu incompliment es conceptuarà com infracció de les condicions de llicència. Quan les actuacions es projecten en terreny forestal o contigu a aquest, especialment si es troba en APR d'incendis, es deuran incloure en el projecte les mesures adequades de prevenció d'incendis forestals que assenyala el Codi tècnic de l'edificació, el Decret 41/2005, de 22 de abril, pel qual s'aprova el Pla especial d'emergències per fer front a incendis forestals en Illes Balears (INFOBAL), el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel que es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i el Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla General de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears (2015-2024).

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

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 assenyalava 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, previsiones 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 subscrietes 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 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 tinguin 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 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
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

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 subscripta 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 l'article 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme 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 subscripta 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 correspuessin.
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 tinguin 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 subscrietes 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 156 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme 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 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, subscripta 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 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats de les Illes Balears, s'ajustarà 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 delictes 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, estiujants i turistes, incloent ordenar el tancament temporal o definitiu de qualsevol activitat que atempti contra aquest principi fonamental, respectant els procediments legals vigents.

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'estarà al contingut i determinacions del Capítol I del Títol VIII: La disciplina urbanística, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i la seva normativa de desenvolupament.

Article 30

Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció

1. S'estarà al contingut i determinacions dels Capítols II, III, IV i V del Títol VIII: La disciplina urbanística, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i la seva normativa de desenvolupament. Supletòriament, en el 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 a garantir la interrupció total de la activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada de la maquinària i dels materials preparats per ser utilitzats en l'obra, procedint, en el cas de que l'interessat no el fagi, a executar-lo el Consell de Formentera i/o a precintat l'obra i impedir definitivament els usos als quals doni lloc.

Article 31

Delictes contra l'ordenació del territori

Constitueixen delictes, 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 tinguin 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

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 posseïdors.



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 desvirtuessin o degradin l'aspecte exterior d'aquestes o resultessin 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
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 tindrà 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 pel PTI. 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-ANEL.

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 el PTI diferencia dues qualificacions:

a. Sòl rústic forestal SRC-F.

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

4. A més de les anteriors i a l'efecte de definició de mesures addicionals de protecció paisatgística, el PTI defineix 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'indole 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 disposa el PTI 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 qualsevol 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'inecessarietat.
 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:
 - 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 assenyalava 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 del PTI.
 - 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 assenyalava 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 el PTI 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 tenguí 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:

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 al mateix. 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 i de la unitat mínima forestal és de 15.000 m².

3. En el cas de modificació de les determinacions relatives a les unitats mínimes de cultiu contingudes en la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, s'estarà a les unitats mínimes que tal modificació defineixi.

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

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 assenyalava l'apartat 4 de l'article 60.

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 declari d'interès general o dels nous habitatges unifamiliars que s'autoritzi.

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 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 tinguin 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 tinguin 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'identiques 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 kV) 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 kV 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 discorren 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 kV):

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 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 troncal, 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 discorren 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 del PTI 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 assenyalava 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 el PTI 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 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 bel·leses 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 pel PTI. 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 i càmpings contemplats a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme 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

El PTI estableix 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 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 sobrepasar 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 ruses 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, artesanian, etc., i la resta de previstes en l'apartat B3 de l'annex I de les Directrius d'Ordenació Territorial. Comprèn:

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:

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 pedres.

4.2 Infraestructures: són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterranies 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'atraca d'embarcacions per al transport de passatges 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.

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 vinguin 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 primigènica 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 el PTI

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 el PTI.

3. Activitats prohibides.



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 defineixen 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'ordenació 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 propiciaràn exclusivament les activitats científicoculturals 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 construïdes.
 - 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.

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. 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:

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.
- 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: Prohibit.

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 assenyalava 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'efectuïn 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 assenyalava la disposició addicional segona.

Article 53

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

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:
 - 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:

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.

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: admesa

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 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'inclouin 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.

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 lluerns 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 lluerns que seran quadrats, seran sempre rectangulars i més alts que amples.
- 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. es deuran 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 i, fins que aquest no entri en vigor i pel que fa a les plaques solars, de forma ajustada als condicionants establerts en l'apartat 6 de l'article 64.

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 parcel·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 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 pel PTI, 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 registre i han d'estar a disposició de l'administració.

3.8 Les aigües pluvials no podran entrar en el sistema, havent-se d'arreglar 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'aquífer.

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.

6. Pel que fa a les instal·lacions de plaques captadores d'energia solar destinades exclusivament a l'autoconsum, sigui quin sigui l'emplaçament en que es plantegen resultarà factible la seua implantació, complint els requisits propis de l'activitat, prèvia presentació de declaració responsable i sempre que s'ajusten a les següents regles:

6.1 No podran disposar-se sobre les cobertes inclinades de les edificacions, però sí sobre les cobertes planes i sobre els terrenys de l'entorn de les esmentades edificacions, i no resultar visibles des de l'exterior en cap dels supòsits.

6.2 Quan es disposin sobre les cobertes planes de les edificacions no podran tenir una pendent superior al 10 % i estaran protegides en tot el seu perímetre per baranes amb una alçada lliure sobre el paviment de coberta que haurà de ser igual o superior al doble del gàlib de la instal·lació, amb un màxim de 60 cm.

6.3 Quan es disposin sobre els terrenys de l'entorn de les edificacions no podran tenir una pendent superior al 20 % i:

- a. Podran ocupar una superfície màxima de terrenys igual a la diferència entre la superfície total ocupada per l'edificació i la superfície de coberta plana de la mateixa ocupada per plaques captadores, amb un màxim de 100 m². L'esmentada superfície ocupada no computarà a efectes del càlcul del percentatge d'ocupació per l'edificació.
- b. El conjunt de la instal·lació haurà de disposar-se a l'interior de tancats amb una alçada lliure sobre els terrenys que haurà de ser igual o superior al doble del gàlib de la instal·lació, amb un màxim de 80 cm, i al menys un punt de l'esmentat tancat situar-se a distància igual o inferior a la assenyalada com a màxima per a la disposició de les edificacions annexes a la principal.
- c. Els sistemes de suport deuran disposar-se sobre terrenys no pavimentats i en els que, en la mesura del possible, es mantingui la coberta natural.

7. La resta d'instal·lacions regulades pel Capítol VIII del PDS energètic de les Illes Balears per a la seua instal·lació hauran d'obtenir autorització prèvia municipal i ajustar-se a l'assenyalat en l'esmentat pla i en aquestes normes.

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 constitueixen en si mateixa una explotació econòmica.
2. Aquestes construccions s'ajustaran al que disposa la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears i la seva normativa de desenvolupament.

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 el PTI, 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

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. 50.000 m² a la zona 25-100 de la Mola.
 - b. 100.000 m² a la zona de la Pujada a la Mola.
 - c. 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.
 - d. 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.
 - e. 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:

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 nombre, 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 discontinues, 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.

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) tenguin 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 a 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:

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 disposa el PTI 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 exigít.

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 el PTI.

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 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 del PTI, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions definit pel PTI 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 mantinguin 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 e integració ambiental i paisatgística definides per les presents NORMES URBANÍSTIQUES sempre que concorrin en les mateixes alguna d'aquestes dues condicions:

a. Que s'hagin construït amb anterioritat a la data de 19.04.1989, d'aprovació definitiva de les anteriors Normes Subsidiàries de Formentera.

b. Que, constant en la fotografia aèria de l'any 2002, es construïssin al seu dia sota l'empara de llicència municipal d'obres.

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 imprescriptible.

Article 74

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 inequívocament pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a l'illa i que tenguin 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, tenguin 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 mantinguin 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 el PTI defineix, 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 el PTI 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 el PTI defineix, sense que pugui suposar augment del seu volum edificat i d'acord amb les condicions de l'edificació que el PTI defineix.
4. En els casos d'ampliació d'edificis existents que tinguin 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

1. El PTI conté en el seu annex IV: Catàleg d'activitats existents en sòl rústic, una relació dels establiments d'allotjament turístic existents en sòl rústic 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 URBANÍSTIQUES.

Article 76

Establiments d'activitats complementàries existents

1. El PTI conté 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 què 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 l'epígraf 9329 de la CNAE-2009 i el número d'ordre XLIII.07 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

El PTI inclou en el seu annex IV: 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 III: Altres actuacions, es contempla.



Títol IV
Àrees de desenvolupament urbà

Capítol I
Disposicions de caràcter general

Article 78

Àmbit, tipologies i qualificació

1. Constitueixen les Àrees de desenvolupament urbà el conjunt de terrenys assignats al tipus de sòl urbà en la documentació gràfica del PTI, 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 el PTI 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 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 límitrof, 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.

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 que 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 reallojament 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 tinguin 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 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

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 imposi el PTI 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:

- a. Estiguin urbanitzades d'acord amb les determinacions establertes pel PTI, disposin com a mínim dels serveis urbanístics bàsics i confrontin amb un vial o espai lliure públic.
- 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 via a la qual doni front la parcel·la haurà 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 tinguin la condició de solar i que no s'incloguin en unitats d'actuació, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin al front de façana 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. Els propietaris dels terrenys deuran formalitzar la cessió, en el seu cas, dels terrenys de la seva propietat corresponents al vial que confronti la seva façana i executar la urbanització de l'esmentat vial fins aconseguir la condició de solar. En el cas de solars que confrontin dos o més vials, deuran cedir el sòl de la seva propietat corresponent a tots els vials amb els que la parcel·la confronti, li donen o no la consideració de solar, i firmar compromís de col·laborar en l'execució de la urbanització de tots ells.

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 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 pel PTI per definir el destí genèric de cada zona.

- Ús detallat, contemplat de forma més detallada pel PTI 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.



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, tintorereries 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.



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. Dotació pública d'habitatge de lloguer EQ-HPP: Dotació pública d'habitatge de naturalesa rotatòria destinada a atendre les necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats d'accés a la vivenda.

4.11 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 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 el PTI 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 pel PTI 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.

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 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'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 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 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

d. Nucli de Maryland: ET-MRL

e. Nucli del Pilar: EP-EPL

f. Nucli des Caló: ET-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 index 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 deuen ser objecte d'inscripció en el Registre Insular i en el General d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics, en les condicions que estableix el Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desenvolupament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, i tal declaració justificar el compliment de l'assenyalat en els articles 88 i 89 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme 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

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 compregui 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 i del que resulti de la normativa reguladora de les activitats, les limitacions d'ús resultants de les ordenances particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats existents a l'entrada en vigor del PTI.

11. En els elements catalogats resultaran admissibles, a més dels usos autoritzables en la zona en que s'emplacin, els usos d'equipament i els relacionats amb les activitats turístiques complementàries que, en cada cas i a la vista de les característiques de l'element de que es tracte, resulten específicament autoritzats per la CTA.

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 del PTI.

c. Si la parcel·la complia les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor del PTI 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 del PTI, 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 pel PTI o els instruments que el 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 al PTI: als edificis existents que s'ajustin al PTI es podran realitzar les obres de reforma, ampliació i canvi d'ús sempre que no s'esgotin els paràmetres definits per les Normes Urbanístiques i estiguin permeses en les ordenances particulars de la zona.

2. Edificis disconformes amb el PTI: als edificis existents disconformes amb el PTI, 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'autoritza 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.
- 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 amplificada 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 tenguin 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 diferents a aquest, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el nombre 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 pel PTI.

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 pel PTI, 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 en el PTI.

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.

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 d'1.50 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

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 resultat 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

Assenyament 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'assenyament d'alineacions i rasants sobre el terreny. Aquest assenyament 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

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 positivament 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 pel PTI 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 guai 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

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'identica 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.

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 ° 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 entenen 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 sobre elevar, 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

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 dona 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 del PTI 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 soterranis 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 79 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 pel PTI 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 pel PTI 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 tenguí 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.

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.

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 del PTI 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.

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 els quals s'estarà al dispostat pel Pla especial.
- 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.

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 Religios: Mida 0. Situació 3

4.10 Municipal divers: Mida 0. Situació 0

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions definides a l'article 174 i, en el seu cas, a la seva condició d'elements integrats en el Conjunt Històric o en el seu entorn de protecció.

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:

- 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 integrat de manera compositiva, i 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 limitrofes 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 limitrofes 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

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 Religios: Mida 0. Situació 3

4.10 Municipal divers: Mida 0. Situació 0

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions definides a l'article 174 i, en el seu cas, a la seva condició d'elements integrats en el Conjunt Històric o en el seu entorn de protecció.

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 y 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:

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 llaütó, 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 integrats de manera compositiva, i 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:

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 Religios: Mida 0. Situació 3

4.10 Municipal divers: Mida 0. Situació 0

5.3 Infraestructures: Ajustades a les determinacions definides a l'article 174 i, en el seu cas, a la seva condició d'elements integrats en el Conjunt Històric o en el seu entorn de protecció.

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:

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, i 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 els quals s'estarà al dispostat pel Pla especial.

3. Règim d'usos:

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 definides a l'article 174 i, en el seu cas, a la seva condició d'elements integrats en el Conjunt Històric o en el seu entorn de protecció.

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:

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 integrats de manera compositiva, i 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

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 Religios: 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 definides a l'article 174.

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.
- b. Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc o color sorra, i els ressals 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, entenen 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 NORMES URBANÍSTIQUES.

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 contemplats en els epígrafs 4511 a 4540 inclosos, 4611 al 4690 inclosos, 4753 i 4759 de la CNAE-2009. 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

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 definides a l'article 174.

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 integrats de manera compositiva, i 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 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 definides a l'article 174 i, en el seu cas, a la seva condició d'elements integrats en el Conjunt Històric o en el seu entorn de protecció.

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 ressaltos 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, 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 integrats de manera compositiva, i 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 es regularan segons el disposat en el Pla especial 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. En EQ-HPP 1. Residencial únicament en la modalitat d'habitatge de protecció pública i amb destí exclusiu a lloguer.

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.
- 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.

f. En els terrenys qualificats com EQ-MD corresponents a l'antic avocador des Cap de Barbaria resultaran factibles la totalitat d'usos i activitats que assenyali la normativa sectorial de residus.

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 integrats de manera compositiva, i 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

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 integrats de manera compositiva, i 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 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 pel PTI 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 exigít per a la classificació com a sòl urbà i no podrà ser objecte de modificació de planejament destinada a augmentar la seva superfície.

3. El PTI defineix 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 el PTI determini. 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 assenyala el PTI 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 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 inferior 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 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. Patís mancomunats:

- a. Són patís 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 constituent, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la Propietat.

5. Els cercles inscripibles i les superfícies mínimes no podran quedar afectats per cossos elements sortints, com conduccions, etc.

6. Els patís 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.
- e. La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

2. Evacuació de fums, bafís 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 bafís 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 patiets de segona categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a 2 m. En la resta de casos (patiets 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 patiets 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 tinguin 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 del PTI 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.

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 Normes Urbanístiques, 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 dispostat respecte dels espais comuns dels edificis.
- f. Seran en tot cas d'aplicació les disposicions contingudes en la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.

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 evacui 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 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 tindrà 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 la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.
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.
 - 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.

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 cambriol 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 m, 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 en la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.

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 per la normativa vigent en la matèria.





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.
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 tinguin 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 assenyalava 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 20%.
 - 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.
- e. Sales de reunió d'ús públic: 1 plaça per cada 50 m² d'edificació.
- f. Religiosos: 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. 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 construïran 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'asseolellament, 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.

4. A les zones qualificades com IN-POL i VE-POL podrà ocupar-se en planta soterrani la totalitat de la superfície de la parcel·la, amb la finalitat exclusiva de construir en aquesta aparcaments de vehicles.

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 aparcats amb un màxim de tres maniobres 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 ° 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 ° i 30 ° 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 ° 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 tinguin 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.

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 m, 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 tenguin 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 m a 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 tenguin 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 m a 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.

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 portes 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 contra incendis: 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

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 tinguin 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 vestibul 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

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 tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legals vigents.
- e. Que permeti l'evacuació o reciclatge de llocs 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 qualsevol 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.
- d. Matèries primeres o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usals.
- e. Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignat les quantitats en unitats usals 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 assenyalava 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 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 tenguí 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.

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 pel PTI, d'acord amb el model de desenvolupament urbà que han adoptat.
2. El PTI contempla 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 pel PTI es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació global i detallada del mateix 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
- g. Abastament SGEQ-A
- h. Religios SGEQ-RL
- i. Cementiri SGEQ-C
- j. Dotació pública d'habitatge de lloguer EQ-HPP.



k. 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-IF
- 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 pel PTI 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 només 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 el PTI, a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·ladoris o compensatoris.

Article 170

Desenvolupament i execució dels sistemes generals

1. El desenvolupament i execució dels sistemes generals es podrà realitzar:

- a. De forma directa quan el PTI contengui 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 el PTI 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 del PTI 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 del PTI 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 conformement al disposat en l'article 45 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i en les determinacions i criteris del PTI. Es tramitaran segons l'assenyalat en l'article 55 de l'esmentada Llei 12/2017 i contendran les determinacions i documents exigits per l'article 45 de la mateixa, resultant així mateix d'aplicació a tot l'anterior, la normativa reglamentària de desenvolupament que es dicti, així com aquella a la qual es refereix la disposició final segona de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

2. Els Estudis de detall es redactaran conformement al disposat en l'article 46 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i en les determinacions i criteris del PTI. Es tramitaran segons l'assenyalat en l'article 55 de l'esmentada Llei 12/2017 i contendran les determinacions i documents exigits per l'article 46 de la mateixa, resultant així mateix d'aplicació a tot l'anterior, la normativa reglamentària de desenvolupament que es dicti, així com aquella a la qual es refereix la Disposició final segona de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. 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. Contindrà estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del planejament que li dona 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 disposat en l'article 71 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i en les determinacions i criteris del PTI. Es tramitaran segons l'assenyalat en l'article 79 de l'esmentada citada Llei 12/2017 i contendran les determinacions i documents exigits per l'article 71, resultant així mateix d'aplicació a tot l'anterior, la normativa reglamentària de desenvolupament que es dicti, així com per aquella a la qual es refereix la disposició final segona de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Quan afectin zona forestal hauran de fer incorporar el Pla d'autoprotecció que estableix el punt 1.7 del Pla especial d'emergències per fer front a incendis forestals en Illes Balears INFOBAL.

2. Amb caràcter general contendran:

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 segregará 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 economico-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 l'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

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. Contindre 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 discorren 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 comprnent 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 l'assenyalat a l'article 71 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i 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 la normativa vigent en matèria d'accessibilitat. El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a fermes 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.

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'obtindrà multiplicant per 1.50 el cabal mitjà diari.



c. El cabal màxim horari s'obté multiplicat 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 turístico-residencials 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 sobresortint 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 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 tinguin 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:

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

El PTI conté 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 contingut arquitectònic, havent de mantenir l'estructura i decoració originals i permetent tan sols l'eliminació d'elements superflus.
 - 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 permisos 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 eventuales 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 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 reproduïx 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 49 i 50 del Reglament General de Costes aprovat pel Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre.

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 22/1988, 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.

6. El PTI, a més d'assenyalar la zona de domini públic maritimoterrestre, les zones de servitud i passos d'accés al mar, delimita 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 mantindrà, 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 el PTI.

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 tindrà 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 del PTI, 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 assenyalava 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:

3.1 Zona de restricció absoluta: La 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 sobrelevades 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 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'esplanació 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 entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació 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 del PTI es grafia l'àmbit del terme municipal afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que resulten del que es disposa pel Reial decret 732/2015 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, representant-se en el mateix les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que afecten a aquesta illa, les quals determinen les altures respecte al nivell del mar que no ha de sobrepassar cap construcció, inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc., modificacions del terreny o objecte fix: pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc., així com el galibo de viari o via fèrria.

2. En la part de la illa inclosa a les zones i espais afectats pel Reial decret 732/2015 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació: pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció incloses les grues de construcció i similars, o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.



3. A les zones de la illa no afectades per les Servituds Aeronàutiques del Reial decret 732/2015, l'execució de qualsevol construcció o estructura: pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales- etc., i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció incloses les grues de construcció i similars, que s'elevi a una altura superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, requerirà pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en relació amb la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme a lo disposat en l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

Disposició adicional cinquena

Compliment de la legislació turística

1 En aplicació del que es disposa per l'article 5 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en la redacció del mateix que resulta de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges:

a. Es defineixen com a zones aptes per al desenvolupament de la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial les constituïdes pels àmbits del sòl rústic de la illa no inclosos en l'àmbit del Parc Natural de Ses Salines d'Eivissa i Formentera i les seves zones perifèriques de Protecció ni pertanyents a la Xarxa Natura 2000, i els àmbits de sòl urbà corresponents als nuclis de la Savina, Ca Mari, Mariland, Es Caló i Es Pujols.

b. Es limita la capacitat d'allotjament turístic de la illa a 20.585 places, de les quals 12.081 places corresponen a les places d'allotjament en hotels, hostals, habitatge turístic vocacional i apartaments turístics i 8.504 places corresponen a les activitats de comercialització d'estades turístiques en habitatges.

c. Es qualifica de negativa la incidència de l'explotació d'establiments d'allotjament turístic sota la modalitat de pensió completa integral, la qual cosa s'haurà de tenir en compte en el desenvolupament de les polítiques públiques de foment i control de l'activitat turística

2 Mitjançant ordenança específica o disposició reglamentària s'incorporaran a la regulació de la comercialització d'estades turístiques en habitatges, restriccions específiques encaminades a assegurar la capillaritat i sostenibilitat en el seu desenvolupament i a garantir que, quan s'efectuï en sòl rústic, es realitza sense detriment de les característiques bàsiques de tal tipus de sòl.

3 En tot cas, en les ETH situades en sòl rústic resultaran d'aplicació les següents condicions:

a. Hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes i aixetes electròniques en els quals l'obertura i tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua, així com en les cisternes i dipòsits dels WC. Si es fa una reforma que afecti la lampisteria per convertir un habitatge residencial a ETH haurà d'implantar-se lampisteria de baix consum.

b. Haurà d'incorporar-se la creació i manteniment d'una franja de baixa combustibilitat de 30 m a habitatges i de 10 a camins.

c. A les zones enjardinades no podran introduir-se espècies exòtiques invasores i haurà de recomanar-se l'ús d'espècies pròpies de la flora balear per l'enjardinament dels habitatges turístics.

d. Les ETH i els establiments turístics hauran de disposar, com a mínim, d'una presa de corrent exterior accessible per als vehicles elèctrics (VÉS).

e. Hauran de conservar-se els sistemes de drenatge tant naturals (xaragalls, torrenteres...) com a tradicionals (sèquies, albellons ...).

f. Només es podran utilitzar productes fitosanitaris inclosos en els Reglaments 834/2007 de 28 de juny i 889/2008 de 5 de setembre i els de la categoria A.

Disposició adicional sisena.

Condicions relatives al sistema general insular de sanejament i depuració

El Consell Insular de Formentera:

a. Serà l'encarregat que les connexions al sanejament en baixa es realitzin de manera que no perjudiquin el funcionament del sistema general de sanejament i depuració associat a l'EDAR de Formentera, quant a cabal i càrregues contaminants.

b. En cas que les previsions de creixement i/o consolidació de sectors de població facin recomanable l'ampliació de la capacitat de qualsevol infraestructura de sanejament i depuració en alta, iniciarà els tràmits i negociacions per sol·licitar-ho formalment a l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental, prèviament al fet que s'aconsegueixi el llinar màxim de capacitat de les infraestructures afectades.



c. Disposarà d'una ordenança d'ús de la xarxa de clavegueram, aprovada i adaptada a la normativa vigent per garantir l'adequat funcionament de les infraestructures de sanejament i depuració.

d. Mentre es realitzen les obres d'ampliació i/o adequació i dimensionament de l'EDAR i de les infraestructures de sanejament, executarà un Pla de Vigilància i Seguiment que controlarà les ETH atorgades i vetllarà per mantenir la sostenibilitat ambiental en referència als cabals màxims que l'EDAR de Formentera pot assumir en èpoques estivals per a una correcta depuració de les aigües residuals.

Disposicions transitòries

Disposició transitòria única

En aplicació de l'assenyalat a l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears:

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 es determina en el PTI.

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.

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
- 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
- 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, i 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

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

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/110/1060791>



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

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
 - 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, i 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).

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/110/1060791>



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 el PTI, 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

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

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

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/110/1060791>





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

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

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 el PTI, 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

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-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

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/110/1060791>





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

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
 - 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

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%
 - 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 que resultaran dels límits de classificació i qualificació definites.

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 que resultaran dels límits de classificació i qualificació definites.

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 discontinües, 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:

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·la 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 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 de 1989, 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 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre,

d'urbanisme de les Illes Balears. 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)

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com Sistemes generals 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, i 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 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. 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
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 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. 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 discontinües 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

- Àmbit: dues parcel·les discontinües amb una superfície total de 7.276 m² situades al nucli de Sant Francesc:
 - Parcel·la de 868 m² qualificada com EL-P (250 m²) i viari (618 m²).
 - 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).
- 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
- Aprofitament lucratiu global: 1.461,00 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 12
- 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
- Sistema d'actuació: compensació.
- Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.
- Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

Unitat d'actuació UA SFC-04

- 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).
- Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc.
- Aprofitament lucratiu global: 1.771,00 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 20
- 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.
- Sistema d'actuació: compensació
- Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització
- 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

- 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).
- Objecte: urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc.
- Aprofitament lucratiu global: 366,00 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 3
- 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.
- Sistema d'actuació: compensació.
- Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització.
- Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

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.
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
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 sòl urbà amb SGEL-P/AP (1.662) i viari i AP (476 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: 1.267,60 m²t. Nombre màxim d'habitatges: 12.
4. Desenvolupament: haurà de formular-se 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: Conformement a les determinacions de cada qualificació.

UA SFR-03

1. Àmbit: terrenys classificats com sòl urbà amb una superfície total de 3.889 m² i qualificats com VE 02-SFR (2.807 m²) i viari (1.082 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: 3.817 m². Nombre màxim d'habitatges: 42.
4. 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: Actuació aïllada.
7. Ordenació: Conformement a les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 02-SFR: Edificació continua de PB+P1; 1.36 m²/m²; 70 % d'ocupació; IIUR 1/66,83; IIUT 1/22,27. Resta de condicions les de la qualificació I-SFR en tot el que no impedeixi l'efectiva concreció de l'aprofitament assignat.

UA SFR-04

1. Àmbit: Terrenys classificats com sòl urbà amb una superfície total de 2.762 m² i qualificats com EU-SFR (921 m²), SGEL-P (841 m²) i viari i AP (1.000 m²).



2. Objecte: Urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP en la actuació de la ronda de Sant Ferran.
3. Aprofitament lucratiu global: 552,60 m2t. Nombre màxim de vivendes: 5.
4. 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: Conformement a 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.
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.

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 discontinües 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.

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:

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'habitats: 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:
 - a. Parcel·la VE 02-EPL: 492,60 m²t i 4 habitatges
 - b. Parcel·la 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 de 1989 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 pel PTI.
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 discontinües:



- 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.
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·la 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.

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 d'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

- 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).
- 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.
- Aprofitament lucratiu global: 5.984 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 50. Nombre màxim de places turístiques: 299.
- 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.
- Sistema d'actuació: compensació.
- Tipus d'actuació de transformació urbanística: nova urbanització
- 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.
- 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

- Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 2.464 m² i conformats per dos parcel·les discontinües:
 - Parcel·la de 1.480 m² qualificats com VE 03-EPJ (1.177 m²) i viari (303 m²)
 - Parcel·la de 984 m² qualificats com SGEL-P (799 m²) i viari (185 m²)
- Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli i viari.
- Aprofitament lucratiu global: 868 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 7. Nombre màxim de places turístiques: 44.
- 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.
- Sistema d'actuació: compensació.
- Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.
- 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

- 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)
- Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli i viari
- Aprofitament lucratiu global: 495 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 4. Nombre màxim de places turístiques: 25
- 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
- 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.

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 discontinues:
 - 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.
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 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·la VE 07-EPJ: Nombre màxim d'habitatges: 9. Nombre màxim de places turístiques: 55.

b. Parcel·la 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 discontinües:

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).

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 Normes subsidiàries de 1989. 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.

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.
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.

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.
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 el PTI 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, el PTI defineix 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 pel PTI.
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 Mari 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 del PTI.
 - 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 troncal que s'implantaran únicament soterrades al llarg dels vials pavimentats, i així mateix soterrar les xarxes troncal existents.
 - b. Des de les xarxes troncal, 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.

3.2. PE dels conjunts històrics dels nuclis de Sant Francesc, Sant Ferran i el Pilar de la Mola

1. Àmbit: El definit en plànols per als tres conjunts històrics dels nuclis de Sant Francesc, Sant Ferran i El Pilar de la Mola.
2. Objecte: L'ordenació dels esmentats conjunts conformement a les determinacions de la vigent Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears i a les definides en l'article 5 del Decret Llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i determinades disposicions en matèria urbanística. Aquesta ordenació haurà de respectar les determinacions que, respecte de l'ordenació dels terrenys inclosos en l'àmbit dels conjunts i qualificats com a espais lliures o com a equipaments, s'estableixen pel PTI.
3. Règim transitori: El definit per l'article 37 de la citada Llei 12/1998, sent el règim d'usos aplicable fins a l'aprovació del PE el definit per a la zona de Casc Antic CA

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 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 mantindrà, 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 quals 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 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:

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 tinguin una antiguitat superior a 10 anys i hagin prescrit les infraccions urbanístiques que, en el seu cas, existissin.

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 el PTI estableix.

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.

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 del PTI.

5. Estudis de detall

A més dels previstos per a l'ordenació detallada dels terrenys inclosos en unitat d'actuació, el PTI defineix 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

- Àmbit: el definit en plans en el nucli de la Savina.
- 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.
- Iniciativa: Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions implicades

6.2 ETF-01

- Àmbit: el definit en plans en el nucli de la Savina.
- 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.
- Iniciativa: Consell de Formentera en col·laboració amb les administracions implicades.

6.3 ETF-03

- Àmbit: el definit en plans en el nucli de Sant Francesc.
- 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.
- 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





Núm.	Tipus d'allotjament	Nom	Zona	Plànol
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
33	APARTAMENTS	SES BOTGES	ES CALÓ	9





Núm.	Tipus d'allotjament	Nom	Zona	Plànol
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	RESTAURANT	PIRATA	PLATJA DE SES ILLETES	3





Núm.	Tipus d'allotjament	Nom	Zona	Plànol
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





Núm.	Tipus d'allotjament	Nom	Zona	Plànol
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
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





Núm.	Tipus d'allotjament	Nom	Zona	Plànol
11	CONSTRUCCINS	AGUSTÍ MOYA	LA SAVINA	4
29	CENTRE HÍPIC	CAN SAVINES	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
12	GARATGE D'AUTOBUSOS	PAYA	SANT FERRAN	7
19	BOTIGA SOUVENIRS, CERÀMICA, VIDRE	HNOS CASTELLÓ	SANT FERRAN	5
20	FUSTERIA	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 DE FLORS I PLANTES	HNOS CASTELLÓ	SANT FERRAN	7
33	BOTIGA CERÀMICA	GALERIA D'ART	SANT FERRAN	7
28	GARATJE D'AUTOBUSOS	PITIÛSA SUD	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





Núm.	Tipus d'allotjament	Nom	Zona	Plànol
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:
 - 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, tenguí 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 ineducable 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.
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 còmputos

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 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 i cossos o elements volats, excepte voladissos, ràfecs o cornises de fins 50 cm.

En sòl rústic:

- a. Computarà com 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 soterrats amb coberta pavimentada o amb un acabat distint del de la resta de l'entorn natural no pavimentat, i zones pavimentades que no es destinen exclusivament a la recollida de pluvials, i es podran destinar a aquest últim ús un 1 % addicional de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 100 m².
- b. Computarà la superfície de les pèrgoles.
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 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 grafïni 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 l'esmentada zona, a igual escala, en què es reflecteixi la implantació i característiques de l'edificació o construcció, tractaments d'exterior, 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 grafïarà 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 grafïat 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.

c. Ajust a les determinacions que en el PTI s'estableixen.

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 grafiiïn 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.

