

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

5058

Aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 4 del Plan Territorial insular de Formentera, a propósito de actualizar las determinaciones de este instrumento, corregir varios errores y modificar una serie de determinaciones de la ordenación urbanística (acuerdo del Pleno del Consell Insular de fecha 25 de febrero de 2020). Publicación como texto refundido

De manera preliminar se hace constar que la culminación de la tramitación del expediente presente quedó suspendida concretamente debido a:

-Aprobación del Real decreto 463/2020, de 14 de marzo, *por el cual se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19* (BOE núm. 67, de 14 de marzo de 2020), modificado por el Real decreto 465/2020, de 18 de marzo, (BOE núm. *por el COVID-19* 73, de 18 de marzo de 2020), prorrogado de manera sucesiva y, actualmente, prorrogado según autorización del Pleno del Congreso de los Diputados de día 19 de mayo de 2020, tal y cómo se deriva del Real decreto 537/2020, de 22 de mayo (BOE núm. 145, de 23 de mayo de 2020), todo en conformidad con el establecido en el artículo 116 de la Constitución y la Ley orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y asedio.

- Aprobación del Decreto de esta Presidencia de fecha 16 de marzo de 2020, de establecimiento de medidas *administrativas y organizativas en relación al estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19* (BOIB núm. 36, de 17 de marzo de 2020) y Decreto de Presidencia del Consell Insular de Formentera sobre *actualización y refundida sucesiva del Decreto de la Presidencia del Consell Insular de Formentera de fecha 16 de marzo de 2020*, de establecimiento de medidas administrativas y organizativas en relación al estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, conforme a las necesidades y avances hechos en la superación de la pandemia, con fecha de 11 de mayo de 2020 (BOIB núm. 82, de 14 de mayo de 2020).

- Disposiciones adicionales segunda, tercera y cuarta del citado Real decreto 463/2020, de 14 de marzo, *por el cual se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19*, modificado por el Real decreto 465/2020, de 18 de marzo, que acordó la suspensión de los *plazos administrativos de los procedimientos del sector público, la suspensión de los plazos procesales para todos los órdenes jurisdiccionales* (con alguna excepción, y se siguieron tramitando), así como la suspensión de los plazos relativos a la prescripción y caducidad de cualquier asunto.

- Aprobación del Decreto ley 4/2020 del Consejo de Gobierno de las Islas Baleares, de 20 de marzo, *por el cual se establecen medidas urgentes en materia de contratación, convenios, conciertos educativos y subvenciones, servicios sociales, medio ambiente, procedimientos administrativos y presupuestos para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19* (BOIB núm. 40, de 21 de marzo de 2020).

Y dado que a día de hoy en virtud del Real decreto 537/2020, de 22 de mayo, *por el cual se prorroga el estado de alarma declarado por el Real decreto 463/2020, de 14 de marzo*, que prevé el levantamiento de la suspensión de los plazos administrativos con efectos de 1 de junio de 2020, y con efectos de día 4 de junio de 2020 respecto al levantamiento de la suspensión de los plazos procesales, así como de los plazos de prescripción y caducidad de acciones y derechos; y en virtud de Decreto de Presidencia del Consell Insular de Formentera de 29 de mayo de 2020 sobre levantamiento de la suspensión de los plazos procesales y administrativos, así como el levantamiento de la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad en todo tipo de asuntos, por parte del Consell Insular de Formentera, como consecuencia del Real decreto 537/2020, de 22 de mayo, a propósito del estado de alarma decretado por el Real decreto 463/2020, de 14 de marzo, y según la situación vigente a fecha 29 de mayo de 2020 (BOIB núm. 97 de 30 de mayo de 2020).

Procede de esta manera la continuación de la tramitación del expediente presente (en el sentido de culminación) y por lo tanto hacer público que el Pleno del Consell Insular de Formentera, en la sesión ordinaria que tuvo lugar el día 25 de febrero de 2020, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo.

“ PRP2020/113 PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE FORMENTERA, A PROPÓSITO DE ACTUALIZAR LAS DETERMINACIONES DE ESTE INSTRUMENTO, CORREGIR VARIOS ERRORES Y MODIFICAR UNA SERIE DE DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.



...
Sometido a votación de los 15 miembros presentes de los 17 que forman Pleno de la corporación, por más de la mayoría absoluta, con la siguiente composición y votación: el voto a favor de los 5 representantes presentes del grupo político Gent x Formentera y de los 5 representantes del grupo político PSIB-PSOE (que forman el equipo de Gobierno), así como la abstención de los 5 representantes presentes del grupo político Sa Unió de Formentera PP-Compromís, adopta, en base a la propuesta transcrita, el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ACEPTAR la propuesta de resolución a las alegaciones presentadas durando en trámite de audiencia del texto de modificación puntual núm. 4 del Plan Territorial Insular de Formentera que comporta:

1. **ESTIMAR la alegación número 01** presentada con RGE número 9748 de fecha 02.05.2019 por el Sr. M.C.B. en el sentido de incluir al Club Hípic Can Sabinas entre las actividades contempladas en el Anexo IV del PTI en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.

2. **ESTIMAR DE MANERA PARCIAL la alegación número 02** presentada con RGE número 10824 de fecha 08.05.2019 por el Sr. J.S.T, en el sentido de corregir el error consistente en la no calificación como sistema general de infraestructura de los terrenos en que se sitúan los faros de la Mola y des Cap de Barberia y eliminar la definición de una APT de carreteras específica para el aparcamiento en que finaliza la PM-820.

3. **DESESTIMAR la alegación número 03** presentada con RGE número 11032 de fecha 10.05.2019 por el Sr. J.T.C, según los razonamientos expuestos a la memoria de participación.

4. **ESTIMAR la alegación número 04** presentada con RGE número 11033 de fecha 10.05.2019 por la Sra. E.E.M, en el sentido de corregir el trazado del camino al cual se refiere la alegación en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.

5. **DESESTIMAR la alegación número 05** presentada con RGE número 11035 de fecha 10.05.2019 por el Sr. J.E.F, según los razonamientos expuestos a la memoria de participación.

6. **DESESTIMAR la alegación número 06** presentada con RGE número 11038 de fecha 10.05.2019 por la Sra. I. R.F, según los razonamientos expuestos a la memoria de participación

7. **DESESTIMAR la alegación número 07** con RGE número 11042 de fecha 10.05.2019 presentada por Laimo SL, según los razonamientos expuestos a la memoria de participación.

8. **DESESTIMAR la alegación número 08** presentada con RGE número 11212 de fecha 13.05.2019, por el Sr. J.M.S, según los razonamientos expuestos a la memoria de participación

9. **ESTIMAR la alegación número 09** presentada con RGE número 12590 de fecha 24.05.2019 presentada por el Sr. J.M.S, en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.

10. **ESTIMAR la alegación núm. 10** presentada fuera de plazo con RGE número 18197 de fecha 12.07.2019 por parte del Sr. J.L.H. en representación de A.C, en la forma en que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto

SEGUNDO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación puntual núm. 4 del Plan Territorial Insular de Formentera, a propósito de actualizar las determinaciones de este instrumento, corregir varios errores y modificar una serie de determinaciones de la ordenación urbanística.

SEGUNDO.- PUBLICAR EL ACUERDO COMPLETO Y EL TEXTO ÍNTEGRO DE LA MODIFICACIÓN, incluida la parte normativa y planimétrica, al BOIB en los efectos de entrada en vigor, según el establecido en las 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.

TERCERO.- HACER PÚBLICO el contenido de este acuerdo y del texto de la modificación puntual núm. 4 del Plan Territorial Insular de Formentera mediante la página web del Consell insular de Formentera (<http://www.conselldeformentera.cat>)).

CUARTO.- ENVIAR un ejemplar diligenciado al **Archivo de urbanismo de las Islas Baleares**, dependiente del Govern de les Illes Balears.

En el edicto que se haga, se dejará constancia que contra el acuerdo presente (en el sentido estricto que aprueba definitivamente la modificación), se podrá interponer, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación en el BOIB, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares; todo esto sin perjuicio que se utilice cualquiera otro recurso que estime procedente en derecho, en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

La documentación que integra la modificación puntual núm. 4 del Plan Territorial Insular de Formentera, a propósito de actualizar las determinaciones de este instrumento, corregir diversos errores y modificar una serie de determinaciones de la ordenación urbanística, es la siguiente:

I. *Trámite ambiental (publicado en la información pública de la aprobación inicial -BOIB núm. 42 de 2 de abril de 2019- y en la sede electrónica del Consell de Formentera a propósito de dicha información pública).*

II. *Memoria justificativa ambiental (publicada en la información pública de la aprobación inicial -BOIB núm. 42 de 2 de abril de 2019- y en la sede electrónica del Consell de Formentera a propósito de dicha información pública).*

III. *Memoria de participación pública e informes otras administraciones.*

IV. *Anexos*

1. *Resumen ejecutivo (publicado en la información pública de la aprobación inicial -BOIB núm. 42 de 2 de abril de 2019- y en la sede electrónica del Consell de Formentera a propósito de dicha información pública).*

2. *Texto refundido del Plan Territorial Insular.*

3. *Refundido de la documentación gráfica.*

4. *Fichas del catálogo modificadas.*

Con ese anuncio se publica la documentación referente a la aprobación definitiva (memoria de participación pública e informes de otras administraciones, y texto refundido de las normas urbanísticas y de la ordenación). Respecto de la documentación gráfica refundida y las fichas del catálogo modificadas, se publicaran en la sede electrónica del Consell insular de Formentera dado que por razones del tamaño de los archivos (en términos electrónicos) y espacio en el Boletín electrónico no es posible su publicación íntegra en el BOIB.

Se recuerda, finalmente, que contra el acuerdo presente (en el sentido estricto que aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Insular de Formentera), se podrá interponer, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación en el BOIB, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca); todo esto sin perjuicio que se utilice cualquiera otro recurso que estime procedente en derecho, en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

Formentera, 16 de junio de 2020

La Presidenta del Consell Insular de Formentera
Alejandra Ferrer Kirschbaum

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORME DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Trámite de participación pública

1 En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears; apartado 1.c) del artículo 10 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial; y resto de normativa concordante, el proyecto de la Modificación número 4 de las NNSS de Formentera se sometió a información pública, por plazo de treinta días hábiles, mediante acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera de fecha 29.03.2019, publicado en la sede electrónica del Consell Insular de Formentera en fecha 10.04.2019 y en los siguientes medios:

a. Butlletí Oficial de les Illes Balears número 42 de fecha 02.04.2019



b. Diario de Ibiza de fecha 07.05.2019

2 Durante el plazo fijado para dicho trámite de información pública se presentaron un total de nueve alegaciones, cuya relación es la siguiente:

- Alegación número 01. RGE número 9748 de fecha 02.05.2019. M.C.B.
- Alegación número 02. RGE número 10824 de fecha 08.05.2019. J.S.T.
- Alegación número 03. RGE número 11032 de fecha 10.05.2019. J.T.C.
- Alegación número 04. RGE número 11033 de fecha 10.05.2019. E.E.M.
- Alegación número 05. RGE número 11035 de fecha 10.05.2019. J.E.F.
- Alegación número 06. RGE número 11038 de fecha 10.05.2019. I.R.F.
- Alegación número 07. RGE número 11042 de fecha 10.05.2019. Laimo SL.
- Alegación número 08. RGE número 11212 de fecha 13.05.2019. J.M.S.
- Alegación número 09. RGE número 12590 de fecha 24.05.2019. J.M.S.

3 El contenido de lo señalado en dichas alegaciones es el que se resume a continuación, seguido del informe técnico elaborado en relación con lo señalado en cada una de ellas y de la correspondiente propuesta de resolución.

3.1 Alegación número 01. RGE número 9748 de fecha 02.05.2019. M.C.B.

(la imagen consta en el expediente)

Emplazamiento actividad

3.1.1 Resumen:

a. Las NNSS vigentes no recogen la actividad de instalación del centro deportivo de equitación correspondiente al Club Hípic Can Savines, actividad respecto de la que aporta los correspondientes estatutos aprobados en fecha 09.09.2016 por la Direcció General d'Esports, justificante de su inscripción en el Registro de Entidades Deportivas de las Illes Balears en fecha 08.09.2016, justificante de su inscripción en la Federación Hípica Illes Balears y justificante de su alta en fecha 05.12.2016 en el censo de empresarios, profesionales y retenedores.

b. Solicita se corrija dicho error incluyendo dicha actividad entre las contempladas en el Anexo IV de las NNSS.

(la imagen consta en el expediente)

Emplazamiento actividad

3.1.2 Informe: No existe inconveniente alguno en acceder a lo solicitado

3.1.3 Propuesta de resolución: Aceptar la alegación incluyendo al Club Hípic Can Savines entre las actividades contempladas en el Anexo IV del PTI en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto

3.2 Alegación número 02. RGE número 10824 de fecha 08.05.2019. J.S.T.

(la imagen consta en el expediente)

Terrenos a que se refiere la alegación

3.2.1 Resumen:

a. La Modificación contiene un error material en la delimitación del suelo de propiedad privada y del de dominio público ya que en el plano de clasificación y ordenación del suelo rústico se califican como sistema general viario unos terrenos de su propiedad en los que se emplaza el aparcamiento en que finaliza la carretera PM-820.

(la imagen consta en el expediente)

Terrenos a que la alegación se refiere

b. En el mismo plano, existe asimismo error en cuanto a la calificación de los terrenos en que se emplaza el faro de La Mola, que ya no están calificados como sistema general de infraestructura como lo estaban hasta ahora, sino asignados a la calificación AANP propia de los terrenos subyacentes, lo que impedirá la concreción en los mismos de los usos que determina el artículo 73 de las NNUU por referencia a lo señalado en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.



(la imagen consta en el expediente)

Terrenos a que la alegación se refiere

3.2.2 Informe:

a. En lo que respecta a la calificación como sistema general viario del aparcamiento en que finaliza la PM-820 en el faro de La Mola, dicho elemento accesorio a la carretera ya figuraba asignado al sistema general viario por el PTI d'Eivissa i Formentera, su actual configuración deriva de una actuación pública anterior y su previsión resulta indispensable para la correcta funcionalidad de la PM-820 al facultar y facilitar las maniobras de cambio de sentido.

En todo caso, lo que sí que se estima que carece de justificación es la definición de un ámbito específico de APT de carreteras para dicho elemento, por lo que se propone su eliminación en la documentación que ha de ser objeto de aprobación definitiva.

b. En lo que atañe a la no calificación como sistema general de infraestructura de los terrenos en que se ubica el faro de La Mola, obedece a un error en la impresión del archivo vectorial como consecuencia del cual ha desaparecido la correspondiente trama, lo que afecta asimismo a los terrenos en que se emplaza el faro del Cap de Barbaria y debe de ser corregido en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto

3.2.3 Propuesta de resolución: Aceptar parcialmente corrigiendo el error consistente en la no calificación como sistema general de infraestructura de los terrenos en que se ubican los faros de La Mola y del Cap de Barbaria y eliminando la definición de una APT de carreteras específica para el aparcamiento en que finaliza la PM-820.

3.3 Alegación número 03. RGE número 11032 de fecha 10.05.2019. J.T.C.

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

3.3.1 Resumen:

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

a. Presentó alegación referente al catálogo de caminos con RGE 16171 de fecha 21.06.2018, por lo que solicita se reinicie el expediente en la modificación actualmente en curso.

b. En dicha alegación señalaba que era propietario de una parcela en la zona este de la Mola, finca Can Joan Puig de Dalt en la venda de sa Talaiassa, en la que se grafiaba como público un tramo de camino que afirmaba que era de carácter privado de dicha finca, se encontraba sobre la finca registral 6078 y era servidumbre de paso para acceder a la porción 4 de la finca registral 464.

c. Por lo anterior solicitaba se excluyera dicho camino del catálogo de caminos públicos de patrimonio del Consell de Formentera.

3.3.2 Informe: En relación con lo alegado:

a. Es criterio de los responsables del planeamiento el mantener en el catálogo de caminos todos aquellos que dan acceso a más de una edificación, los que conforman accesos a la costa y los actualmente incluidos en el Inventario de bienes y derechos del Consell Insular de Formentera aprobado por acuerdo del Pleno de dicha corporación de fecha 20.12.2017 y cuya última actualización se efectuó mediante acuerdo plenario de fecha 23.05.2019.

b. Al concurrir en este supuesto alguna de las circunstancias anteriores, no resulta posible acceder a lo solicitado

3.3.3 Propuesta de resolución: No aceptar

3.4 Alegación número 04. RGE número 11033 de fecha 10.05.2019. E.E.M.

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

3.4.1 Resumen:

a. Presentó alegación referente al catálogo de caminos con RGE 16163 de fecha 21.06.2018, por lo que solicita se reinicie el expediente en la modificación actualmente en curso.

b. Dicha alegación señalaba que era propietaria de una parcela en la zona este de la Mola, finca Can Jaume Costa en la venda de es Monestir y que en las NNSS un tramo del camino público de Can Jaume Costa estaba mal grafiado ya que no recogía el trazado actual del mismo que resultó asfaltado en base a un proyecto del Consell de Formentera.

c. Por lo anterior solicitaba se corrigiera el trazado de dicho tramo de camino en el catálogo de caminos públicos de patrimonio del Consell de Formentera.

3.4.2 Informe: Efectivamente el antiguo trazado del camino se encuentra en la actualidad sustituido por el que la alegación señala por lo que no existe inconveniente alguno en acceder a lo solicitado

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

3.4.3 Propuesta de resolución: Aceptar la alegación corrigiendo el trazado del camino a que la alegación se refiere en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

3.5 Alegación número 05. RGE número 11035 de fecha 10.05.2019. J.E.F.

3.5.1 Resumen:

a. Presentó alegación referente al catálogo de caminos con RGE 14915 de fecha 30.06.2017, por lo que solicita se reinicie el expediente en la modificación actualmente en curso.

b. En dicha alegación señalaba que era propietario de una parcela de 62903 m2 situada en la zona noroeste de la Mola, venda de es Monestir finca registral 163 que se corresponde con las parcelas catastrales 233 y 457 del polígono 15. Las NNSS grafían como público el tramo de camino que separa ambas parcelas catastrales, pero el alegante afirma que en realidad ese tramo de camino es privado de la finca 163 porque da acceso a las dos parcelas segregadas, no tiene continuidad y no existe referencia alguna al mismo en las escrituras de propiedad.

c. Por lo anterior solicitaba se excluyera dicho tramo de camino del catálogo de caminos públicos de patrimonio del Consell de Formentera.

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

3.5.2 Informe: En relación con lo alegado:

a. Es criterio de los responsables del planeamiento el mantener en el catálogo de caminos todos aquellos que dan acceso a más de una edificación, los que conforman accesos a la costa y los actualmente incluidos en el Inventario de bienes y derechos del Consell Insular de Formentera aprobado por acuerdo del Pleno de dicha corporación de fecha 20.12.2017 y cuya última actualización se efectuó mediante acuerdo plenario de fecha 23.05.2019.

b. Al concurrir en este supuesto alguna de las circunstancias anteriores, no resulta posible acceder a lo solicitado

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

3.5.3 Propuesta de resolución: No aceptar

3.6 Alegación número 06. RGE número 11038 de fecha 10.05.2019. I.R.F.

3.6.1 Resumen:





a. Presentó alegación referente al catálogo de caminos con RGE 16166 de fecha 21.06.2018, por lo que solicita se reinicie el expediente en la modificación actualmente en curso.

b. En la misma señalaba que Jorge Ferrer Torres era propietario de una parcela en la zona de la Punta de la Anguila, finca de Vicent Pins, en la venta de Es Cap de Barbaria, sobre la que se grafiaba como público un camino que afirmaba que en realidad es de carácter privado y también servidumbre de paso para unas parcelas que se segregaron de la misma finca.

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

c. Por lo anterior solicitaba se excluyera dicho tramo de camino del catálogo de caminos públicos de patrimonio del Consell de Formentera.

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

3.6.2 Informe: En relación con lo alegado:

a. Es criterio de los responsables del planeamiento el mantener en el catálogo de caminos todos aquellos que dan acceso a más de una edificación, los que conforman accesos a la costa y los actualmente incluidos en el Inventario de bienes y derechos del Consell Insular de Formentera aprobado por acuerdo del Pleno de dicha corporación de fecha 20.12.2017 y cuya última actualización se efectuó mediante acuerdo plenario de fecha 23.05.2019.

b. Al concurrir en este supuesto alguna de las circunstancias anteriores, no resulta posible acceder a lo solicitado

3.6.3 Propuesta de resolución: No aceptar

3.7 Alegación número 07. RGE número 11042 de fecha 10.05.2019. Laimo SL.

3.7.1 Resumen:

a. Presentó alegación referente al catálogo de caminos con RGE 16169 de fecha 21.06.2018, por lo que solicita se reinicie el expediente en la modificación actualmente en curso.

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

b. En la misma señalaba que era propietario de una parcela en la zona norte de la Mola, finca de can Xumeu Blai en la venta de es Monestir, sobre la que se grafiaba como público un camino que afirmaba que en realidad es de carácter privado y también servidumbre de paso para unas parcelas que se segregaron de la misma finca.

c. Por lo anterior solicitaba se excluyera dicho tramo de camino del catálogo de caminos públicos de patrimonio del Consell de Formentera.

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

3.7.2 Informe: En relación con lo alegado:

a. Es criterio de los responsables del planeamiento el mantener en el catálogo de caminos todos aquellos que dan acceso a más de una edificación, los que conforman accesos a la costa y los actualmente incluidos en el Inventario de bienes y derechos del Consell Insular de Formentera aprobado por acuerdo del Pleno de dicha corporación de fecha 20.12.2017 y cuya última actualización se efectuó mediante acuerdo plenario de fecha 23.05.2019.

b. Al concurrir en este supuesto alguna de las circunstancias anteriores, no resulta posible acceder a lo solicitado

3.7.3 Propuesta de resolución: No aceptar

3.8 Alegación número 08. RGE número 11212 de fecha 13.05.2019. J.M.S.



3.8.1 Resumen: En suelo urbano en numerosas ocasiones para que el edificio quede a la cota de la calzada o pavimento público de la acera requiere que en la parte del edificio opuesta a la fachada principal (fondo de parcela) la cota sea superior a 0,50 m, por lo que se propone:

3.8.1.1 Modificar el punto 3 b del artículo 105 de las NNUU, que actualmente señala:

b. Adaptar el edificio o los espacios libres de parcela al terreno natural

proponiéndose que dicho punto ahora rece:

b. Adaptar el edificio a los espacios libres de parcela al terreno natural, excepto en suelo urbano que se regulará según punto 4 de este artículo

3.8.1.2 Modificar el punto 4 del artículo 105 de las NNUU, que actualmente señala:

4. No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a 0,50 m si el terreno natural es plano o a 1 m de altura si el terreno no lo es, según la definición de la Instrucción 1.1

proponiéndose que dicho punto ahora rece:

4. No se admitirán que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a 0,50 m si el terreno natural es plano o a 1 m de altura si el terreno no lo es, según la definición de la Instrucción 1.1, excepto en suelo urbano donde se podrá sobrepasar esta cota de 0,50 en la parte del edificio opuesta a la fachada principal o del vial público para conseguir que esta fachada principal quede a la misma cota que la del vial o acera pública

3.8.1.3 Modificar el punto 18.a de la Instrucción 3 del Anexo V, que actualmente señala:

a. En edificación continua, la cota superior del forjado de planta baja podrá disponerse como máximo 0,50 m por encima o 0,50 m por debajo del plano de referencia

proponiéndose que dicho punto ahora rece:

a. En edificación continua, la cota superior del forjado de planta baja podrá disponerse como máximo 0,50 m por encima o 0,50 m por debajo del plano de referencia, excepto en suelo urbano donde podrá sobrepasar esta cota en la parte del edificio opuesta a la fachada principal o del vial público para alcanzar la cota del vial público o de la acera en la fachada principal.

3.8.1.4 Modificar el punto 18.b de la Instrucción 3 del Anexo V, que actualmente señala:

b. En edificación aislada, la cota superior del forjado de planta baja no podrá sobresalir, en todo su perímetro y respecto del terreno natural, más de 0,50 m si aquel es plano y más de 1m si es inclinado

proponiéndose que dicho punto ahora rece:

b. En edificación aislada, la cota superior del forjado de planta baja no podrá sobresalir, en todo su perímetro y respecto del terreno natural, más de 0,50 m si aquel es plano y más de 1 m si es inclinado, excepto en suelo urbano donde podrá sobrepasar esta cota en la parte del edificio opuesta a la fachada principal o del vial público para alcanzar la cota del vial público o de la acera en la fachada principal.

3.8.2 Informe:

3.8.2.1 La situación específica a que la alegación se refiere viene ya contemplada en el apartado 2.d del artículo 89 de las NNUU, que determina que:

d. Los solares situados en terrenos sensiblemente planos, según definición de la Instrucción 1.1 y con el vial de acceso elevado respecto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera, siempre que en el resto de límites de la parcela se cumplan las condiciones de adaptación definidas en los artículos 105 y 113. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación de lo señalado en el párrafo 2.b, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante de la acera o vial. De no rellenarse el solar la medición se realizará a partir del terreno natural.

Es decir, en tales casos y sea cual sea la tipología edificatoria de la zona de que se trate, puede fijarse como plano de referencia a efectos de medición de la altura y de situación del forjado de suelo de la planta baja el que contiene el punto medio de la fachada de la parcela a partir





de la rasante de la acera o vial, sin aplicar el margen de +/- 0,50 m por encima o por debajo de dicho plano de referencia que sí se posibilita para la tipología de edificación continua y obligando a adecuar el terreno natural en el resto del perímetro de la parcela al límite de +0,50 m sobre el terreno natural que se fija en el apartado 4 de los artículos 105 y 113.

3.8.2.2 Además de lo anterior, el apartado 1 del artículo 79 de las NNUU faculta, mediante la formulación de un Estudio de detalle, la determinación de volumetrías específicas, entre otros casos, para la resolución de las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, por lo que, de no resultar suficiente la aplicación de lo señalado en el apartado anterior, siempre puede acudir a esta vía.

3.8.2.3 Por lo expuesto, no se estima que resulte necesario el modificar la normativa urbanística en el sentido expresado en la alegación, que no resuelve adecuadamente la adecuación de la edificación a su entorno en el perímetro de la parcela distinto de la fachada a vial, con la afección paisajística que de ello puede derivarse, y de cuyos términos puede resultar una distribución de usos contraria a la fijada con carácter general

3.8.3 Propuesta de resolución: No aceptar

3.9 Alegación número 09. RGE número 12590 de fecha 24.05.2019. J.M.S.

3.9.1 Resumen: Propone la modificación del punto 4 del artículo 73 Edificaciones e instalaciones existentes de las NNUU. Dicho punto actualmente reza que las edificaciones en suelo rústico no ajustadas a la ordenación vigente:

4.1. Podrán adaptarse a las condiciones de tipología, estética e integración ambiental y paisajística por las presentes NNUU siempre y cuando se hayan construido con anterioridad a la fecha de 19.04.1989, de aprobación definitiva de las anteriores NNSS de Formentera.

proponiéndose que dicho punto ahora rece:

4.1. Podrán adaptarse a las condiciones de tipología, estética e integración ambiental y paisajística por las presentes NNUU siempre y cuando se hayan construido con anterioridad a la fecha de 19.04.1989, de aprobación definitiva de las anteriores NNSS de Formentera, o se hayan construido con licencia municipal de obras antes de julio de 2.002, fecha de las primeras fotos aéreas del año 2.002.

3.9.2 Informe: En relación con lo alegado:

a. Es criterio de los responsables del planeamiento que carece de todo sentido el mantener la posibilidad de adaptación a las condiciones de tipología, estética e integración ambiental y paisajística del PTI a que la norma se refiere para las actuaciones llevadas a cabo con anterioridad a la fecha del vuelo de 2002 en la totalidad de edificaciones existentes en suelo rústico el año 1989, tuvieran o no licencia de edificación, y no facultar tal posibilidad de adaptación para las actuaciones llevadas a cabo en las edificaciones construidas en dicha clase de suelo entre dicho año 1989 y el año 2002 al amparo de la correspondiente licencia municipal de obras.

b. Por lo anterior, no existe inconveniente alguno en aceptar la posibilidad de adaptación de las edificaciones a que la alegación se refiere.

3.9.3 Propuesta de resolución: Aceptar la alegación en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto

4 Una vez transcurrido el plazo de información pública, se ha presentado la siguiente alegación:

4.1 Alegación fuera de plazo número 01. RGE número 18197 de fecha 12.07.2019. J.L.H. en representación de A.C.

(la imagen consta en el expediente)

4.1.1 Resumen:

(la imagen consta en el expediente)

Tramo de camino a que la alegación se refiere

a. El primer tramo del camino que une la carretera de es Cap con la ladera sur del Torrent Fondo ha caído en desuso y sido sustituido por un nuevo trazado que permite mucho mejor el paso de vehículos.

(la imagen consta en el expediente)

Trazado sustitutivo a que la alegación se refiere



b. Dicho nuevo trazado no aparece reflejado en el Catálogo de caminos por lo que se propone se incorpore a dicho Catálogo manteniéndose asimismo, aunque únicamente con carácter de vial peatonal, el tramo de camino al que sustituye.

4.1.2 Informe: No existe inconveniente alguno en acceder a lo solicitado

4.1.3 Propuesta de resolución: Aceptar, en la forma en que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto

Trámite de informe de otras administraciones

5 En aplicación de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears; apartado 1.d) del artículo 10 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial; y resto de normativa concordante, durante el período de información pública del proyecto de la Modificación número 4 de las NNSS de Formentera se solicitaron, en las fechas que para cada uno se señala, los siguientes informes de las administraciones o entes cuyas competencias se estimó pudieran verse afectadas:

a. Consejería de Territorio, Energía y Movilidad. Dirección General de Ordenación del Territorio. Solicitud de fecha 23.07.2019

b. Delegación del Gobierno en las Illes Balears. Solicitud de fecha 23.07.2019

c. Consejería de Presidencia. Institut Balear de la Dona. Solicitud de fecha 23.07.2019

6 Como consecuencia de las solicitudes efectuadas, se han recibido los informes que a continuación se relacionan, de los que se efectúa breve resumen de su contenido y se incluye, en su caso, informe sobre lo en ellos señalado.

6.1 Delegación del Gobierno en las Illes Balears. Número de registro de entrada 21253 de fecha 26.08.2019.

6.1.1 Resumen:

1 La Delegación del Gobierno en Illes Balears está representada en la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears a través del Comité Técnico, que a su vez se organiza en dos subcomités.

2 Revisado el texto normativo de la modificación propuesta, no se formulan observaciones, habiéndosele dado difusión y remitido a:

a. La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento

b. La Demarcación de Costas en Illes Balears

3 En esta ocasión no se ha considerado necesario dirigirse a la Unidad Regional de Patrimonio del Estado a efectos de la comprobación de lo especificado en el apartado VI del acuerdo plenario que dice textualmente: "... *aunque es obligación del secretario de la corporación cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 189 y concordantes de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas (en todo lo que, en hipótesis, el patrimonio de la Administración General del Estado se pueda ver afectado por esta modificación del PTI), no se solicita porque no hay afectaciones de este ámbito concreto*"

6.2 Consejería de Presidencia. Institut Balear de la Dona. Número de registro de entrada 23714 de fecha 24.09.2019

6.2.1 Resumen:

1 Una vez analizada la norma, se considera que es pertinente al género y que puede contribuir a las políticas de igualdad, realizándose, como propuestas de mejora y sin perjuicio de otras medidas que se consideren oportunas, la recomendación de que en la redacción de la norma se introduzca:

a. Tener en cuenta en el uso de viviendas de protección pública de titularidad pública para alquiler, lo establecido en el artículo 56 de la Ley 11/2016 para mejorar las condiciones de las mujeres en situación de precariedad económica derivada de situaciones como la viudedad, las familias monoparentales y el impago de la pensión alimenticia establecida por vía judicial.

b. Tener en cuenta en el uso de viviendas de protección pública de titularidad pública para alquiler, lo establecido en el artículo 74 de la Ley 11/2016 respecto del acceso prioritario de las mujeres víctimas de violencias machistas al acceso a la vivienda.

6.2.2 Informe: En relación con lo señalado, en aplicación de la normativa vigente el planeamiento no incluye entre sus determinaciones las condiciones por las que ha de regirse la adjudicación de las viviendas de protección pública de titularidad pública para alquiler, pero no existe inconveniente alguno en trasladar las recomendaciones efectuadas a los servicios del Consell Insular con competencia en la materia.



6.3 Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Territorio y Paisaje. Número de registro de entrada 20324 de fecha 09.09.2019

6.3.1 Resumen:

1 El informe concluye que, sin perjuicio de que no se detecte que el contenido del proyecto afecte a aspectos de la ordenación urbanística o territorial sobre los que, en función de las competencias que ostenta, deba pronunciarse dicha Dirección General, se han detectado una serie de carencias en su memoria justificativa de las que se deriva un desajuste respecto de lo previsto por la LUIB.

Tales carencias son las que se relacionan a continuación en letra cursiva, seguidas, ya en letra normal, de informe sobre las cuestiones que las mismas suscitan:

1.1 Respecto de las modificaciones en las unidades de actuación en suelo urbano UA SFR-02 y UA SFR-03:

a. En conjunto se aprecia una disminución del espacio público, ya que con la modificación se pasa de 5426 m² (1.256 ELP + 4170 Viario) a 5.234 m² (2895 ELP + 2339 Viario). Se aprecia una discrepancia, en las superficies, entre la ficha de la UA SFR-02 que figura en la memoria y la que figura en las normas.

b. En los planos se aprecia que con la modificación de la alineación del vial perpendicular a la ronda de circunvalación se está alterando la UA SFR-04, cuestión que no se justifica.

En relación con lo señalado:

a. Existe efectivamente error en la ficha de la UA SFR-02 del Texto refundido de las NNUU que debe de ser corregido en la documentación objeto de aprobación definitiva.

b. La reordenación de la zona ha facultado un rediseño del ámbito calificado como VE-02 SFR, que faculta en el mismo un índice de edificabilidad más bajo del que inicialmente ostentaba, del que efectivamente deriva una pequeña reducción de la superficie de terrenos calificados como viario, superficie respecto de la que no existe norma alguna que obligue a su mantenimiento. En todo caso se mantienen inalterados los aprovechamientos lucrativos fijados, pero su concreción se podrá efectuar ahora con un impacto menor del que resultaba de la ordenación que se modifica.

c. El trazado del vial colindante con la UA SFR-04 recoge el efectivamente ejecutado y las afecciones que de ello se derivan son de muy escasa índole, no existiendo inconveniente alguno en la corrección de la correspondiente ficha.

1.2 Respecto de la modificación de la unidad de actuación en suelo urbano UA SFR-08, con la modificación de la ordenación del ELP, si bien hay un pequeño incremento en su superficie, se pierde funcionalidad al disminuir la superficie del área de mayor dimensión, ya que el incremento deriva de convertir la totalidad del viario en peatonal y calificarse como ELP, con unos anchos entre 6 y 8 m. que no cumplen los diámetros mínimos que exige el RP para los planes parciales.

En relación con lo señalado, efectivamente la obligatoriedad de inscripción de un diámetro mínimo resulta exigible para los planes parciales, lo que no es el caso, y el cumplimiento de tal requisito ha venido, además, exigiéndose únicamente en alguna parte de cada una de las piezas calificadas como ELP, tal y como ocurre en este caso.

En lo que respecta a la funcionalidad como ELP de los viales peatonales, al menos en los núcleos urbanos de la isla y tal y como claramente ha resultado de los procesos de peatonalización ya llevados a cabo, constituyen un modelo de éxito en cuanto a uso, frecuentación y aceptación por la ciudadanía perfectamente constatable.

1.3 Respecto de las actuaciones urbanísticas:

a. Las fichas de las unidades UA SFR-03 y UA SFR-08 indican que el tipo de actuación de transformación urbanística es el de actuación aislada cuando, de acuerdo con el artículo 23 de la LUIB, las actuaciones aisladas son un tipo de actuación urbanística diferente de las actuaciones de transformación urbanística.

Las nuevas unidades de actuación provienen de anteriores unidades de actuación de dotación, por lo que se considera que falta una justificación de que se trata de actuaciones aisladas considerando la situación urbanística previa.

b. En el apartado 16 de la memoria se justifica que no resulta exigible la incorporación de estudio económico alguno por no haber actuaciones con incremento de aprovechamientos o con nuevas cesiones de suelo, cuando se ha detectado que en el caso de la UA SFR-08 existe incremento de aprovechamiento y de cesiones de suelo.





En todo caso, ya que según el artículo 59 de la LUIB, la modificación de las determinaciones de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rigen su formulación, se deberían efectuar los estudios económicos del artículo 47 de la LUIB, actualizados a la nueva realidad de los ámbitos modificados, considerando en cada ámbito la sostenibilidad económica para las haciendas públicas y la viabilidad económica para los propietarios.

c. Las nuevas unidades de actuación provienen de anteriores unidades de actuación, por lo que en la memoria se debería hacer referencia a la DT 11, Régimen del suelo urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos, y al artículo 29, deberes de las personas propietarias de suelo urbano, de la LUIB, justificando su cumplimiento en los ámbitos modificados.

En relación con lo señalado:

a. Efectivamente, las actuaciones aisladas no son actuaciones de transformación urbanística, en el concepto de las mismas que se define por la LUIB, por lo que no existe objeción alguna en corregir las fichas de las unidades de actuación eliminando la condición de actuaciones de transformación urbanística de aquellas que no lo son, y que ahora únicamente se conceptuarán como actuaciones urbanísticas.

b. Las actuaciones contempladas en las unidades de actuación en suelo urbano UA SFR-03 y UA SFR-08 eran calificadas como actuaciones de dotación por las NNSS vigentes atendiendo al concepto residual de tal tipología de actuación que se contemplaba en la normativa urbanística anterior a la promulgación de la LOUS, en la que se asignaban a tal categoría todas las actuaciones de transformación urbanística que no resultaban encuadrables entre las de nueva urbanización o entre las de reforma o renovación de la urbanización que contemplaba y contempla la normativa básica estatal.

De hecho, en los ámbitos de ambas unidades se mantenían, y también ahora se mantienen, los aprovechamientos fijados para los terrenos en ellos incluidos por las NNSS de 1989, por lo que de ninguna manera entran en el concepto de actuación de dotación de las contempladas hoy en día por la LUIB

c. La exclusión del ámbito de la UA SFR-08 de parte de los terrenos a que el punto 5 de la antigua ficha de la UA se refería y para los que en dicho punto se definían unas condiciones de aprovechamiento distintas e independientes de las del resto, tal y como con su redacción se pretendía y como siempre se interpretó, no hace más que reconocer una situación de exclusión del ámbito de la equidistribución que ya lo era de facto, no resultando por tanto alterados por la modificación ni los terrenos de la unidad obligados a la equidistribución ni el aprovechamiento asignado a los mismos.

Ello no obstante y a efectos de aclarar que, aun en el supuesto de interpretaciones de la índole de la que en el informe se efectúa, continuaría cumpliéndose lo señalado por el artículo 59 de la LUIB, así como de amparar la posibilidad de destino de los terrenos calificados como EQ-MD al emplazamiento de viviendas de protección pública de iniciativa pública y en régimen de alquiler, se incluye en la memoria del proyecto cálculo del ratio dotacional del núcleo, del que resulta la innecesariedad de ampliación en ambos casos del conjunto de las dotaciones del núcleo.

d. La asignación ahora de las actuaciones contempladas en las UA SFR-03 y UA SFR-08 a la categoría de actuaciones aisladas, deriva de la ausencia en la LUIB de alguna categoría de actuación en suelo urbano, distinta de esta, que recoja la posibilidad de redefinición de la ordenación sin incremento del aprovechamiento asignado, como es el caso.

La LOUS regulaba tales actuaciones dentro de la categoría de actuaciones de reordenación, que incluían también las actuaciones en las que, para la obtención de dotaciones, resultaba preciso incrementar el aprovechamiento lucrativo, y no al revés como ocurre en las actuaciones de dotación.

A la vista de lo expuesto y dado que el apartado 3 del artículo 23 de la LUIB establece que tendrán la consideración de actuaciones aisladas las que tengan finalidad diferente de las de las actuaciones edificatorias, de las de nueva urbanización, de las de renovación urbana y de las de dotación o de reforma interior, se ha optado por atribuirles tal categoría, todo ello sin perjuicio, como antes se ha señalado, de corregir las fichas eliminando la condición de actuaciones de transformación urbanística de las asignadas a tal tipología.

d. Tal y como en Memoria asimismo se señala, el proyecto resulta asimilable a una modificación de un plan de ordenación detallada y no contempla en los ámbitos modificados actuación alguna que, como antes se ha justificado, suponga incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior del que quepa evaluar su cuantía y porcentaje de cesión, o que, dada la calificación EQ-MD asignada a los nuevos terrenos de cesión incluidos en la UA SFR-08 y la previsión de su cesión al IBAVI para albergar viviendas de protección pública de iniciativa pública y en régimen de alquiler, genere cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran de su mantenimiento por la administración actuante, por lo que no resulta exigible la incorporación de estudio económico alguno.

e. La inclusión de estudio de viabilidad económica en el caso de la UA SFR-08 resulta, por otro lado, totalmente innecesario desde el punto de vista de garantizar tal viabilidad, por cuanto se incorpora propuesta de ordenación efectuada por los propietarios de los terrenos, a la que ya se acompañó estudio de viabilidad económica que la garantizaba.





e. Las unidades de actuación no son nuevas ya que únicamente se modifica la ordenación y ámbito de las preexistentes y están constituidas por piezas de terrenos dotadas de todos los servicios urbanísticos básicos, por lo que no resulta de aplicación al caso lo señalado en la DT 11 de la LUIB. En lo que respecta al artículo 29 de dicha Ley, sus determinaciones resultarán de aplicación, en su caso, en las actuaciones de desarrollo que se lleven a cabo para la ejecución de las determinaciones del planeamiento por lo que no resulta preciso efectuar precisión alguna al respecto.

1.4 Respecto de las NNUU, que habría que clarificar el artículo 82 de las NNUU, ya que de acuerdo con el artículo 25 de la LUIB la posibilidad de autorizar la edificación y la urbanización simultánea sólo es factible en los supuestos contenidos en las letras a, b y d del artículo 23.2 de la LUIB.

En relación con lo señalado, no siendo la regulación de la edificación y urbanización simultánea objeto de la modificación y partiendo del informe de una interpretación de lo señalado por el artículo 25 de la LUIB de la que resultaría que tan sólo puede autorizarse la ejecución simultánea en los casos de actuaciones de nueva urbanización, de renovación urbana o de reforma interior, se estima resulta más prudente esperar a una futura aclaración reglamentaria ya que lo interpretado conllevaría que en el caso de que hubiera de efectuarse una mera dotación de servicios, o una actuación edificatoria en cuya propia naturaleza ya está incluida la urbanización, o una actuación aislada como las que el proyecto contempla, no resultaría posible dicha ejecución simultánea, lo que va en contra de toda lógica puesto que supondría facultar tal posibilidad en las actuaciones más singulares y complejas y no hacerlo en las actuaciones más simples y frecuentes, en las que siempre se ha permitido.

1.5 Se considera que en la Memoria se deberían incorporar los textos vigentes que resultan modificados de acuerdo con el artículo 38.2.a del RP y en el caso de las unidades de actuación incorporar un análisis comparativo entre las unidades vigentes y las alternativas que se proponen, siguiendo el artículo 38.4 del RP. En el caso de las UA SFR-02 y UA SFR-03 se estima que la comparativa apropiada sería conjuntamente y en el caso de la UA SFR-08 el ámbito de la modificación considerando los terrenos que se excluyen de la unidad.

En relación con lo señalado, el artículo 38 del RP regula el contenido de la Memoria del PGOU respecto de la información urbanística, determinando que debe de establecer las conclusiones de la misma que condicionen la ordenación del territorio, analizar las distintas alternativas posibles y justificar el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo, resultando evidente por tanto que se está refiriendo a un supuesto de primera formulación o revisión de un instrumento de planeamiento general.

El artículo 59 de la LUIB determina que las propuestas de modificación de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado, resultando a tal efecto evidente que las determinaciones del artículo 38 del RP exceden absolutamente de las exigibles a las modificaciones puntuales de las características de las que el proyecto incorpora.

En todo caso, no existe inconveniente alguno en incluir los textos normativos que resultan modificados, estimándose que en la Memoria del proyecto ya figura relación pormenorizada de las modificaciones efectuadas en las NNUU así como explicación suficientemente precisa de las alteraciones en la ordenación detallada que de las modificaciones en las unidades de actuación se derivan, por lo que la reiteración de nuevas determinaciones al respecto únicamente vendría a dificultar un poco más la comprensión por los administrados de un documento que ya es de por sí suficientemente complejo.

6.4 Dirección General de Aviación Civil. Secretaría General de Transportes. Ministerio de Fomento. Número de registro de entrada 26490 de fecha 21.10.2019

6.4.1 Resumen:

1 Una pequeña parte del ámbito de estudio se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Ibiza, representándose en los planos que se adjuntan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que afectan a dicha isla, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el galibo de viario o vía férrea.

2 El planeamiento deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

3 El ámbito de la Modificación se encuentra afectado por la superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 24 y teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en la parte de la isla afectada por servidumbres aeronáuticas el margen mínimo entre ambas es mayor a 400 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 24 no sea sobrepasada por las



construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del proyecto las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha servidumbre, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

4 En consecuencia se informa favorablemente la Modificación en Io que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, y siempre y cuando las construcciones permitidas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

5 Con independencia de Io anterior, al encontrarse una parte del ámbito de la isla incluida en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 732/2015 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

6 Así mismo, en aquellas zonas de la isla que no se encuentran situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 732/2015, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a Io dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

6.4.2 Informe: En relación con lo solicitado, la totalidad de determinaciones al respecto ya resultaron incorporadas a la documentación del PTI con ocasión de la aprobación definitiva de la Modificación número 3 del mismo, mediante:

a. La modificación del plano 1.2.3 de la documentación gráfica del PTI, en el que se recogen las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, incorporando las que resultan de lo dispuesto por el Real Decreto 732/2015 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza.

b. La modificación de la Disposición adicional cuarta de las Normas urbanísticas y de la ordenación incluyendo las determinaciones que se señalan en el informe, habiendo quedado el texto de tal Disposición adicional cuarta como sigue:

Disposición adicional cuarta

Cumplimiento de la legislación aeroportuaria

1. En el plano 1.2.3 del PTI se grafía el ámbito del término municipal afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que resultan de lo dispuesto por el Real Decreto 732/2015 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, representándose en el mismo las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que afectan a dicha isla, las cuales determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., modificaciones del terreno u objeto fijo: postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el galibo de viario o vía férrea.

2. En la parte de la isla incluida en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 732/2015 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, la ejecución de cualquier construcción, instalación: postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

3. En las zonas de la isla no afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 732/2015, la ejecución de cualquier construcción o estructura: postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc., y la instalación de los medios necesarios para su construcción incluidas las grúas de construcción y similares, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a Io dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

7 En fecha 30.09.2019 y con RGE número 24328/2019 ha tenido entrada informe de la Dirección General de Biodiversidad, de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio, emitido en sentido favorable al no preverse que el proyecto de la Modificación número 4 del PTI pueda tener afecciones negativas sobre los hábitats y especies de interés comunitario presentes en el ámbito de los espacios protegidos Red Natura 2000 LIC ES5310024-La Mola y ES5310025-Cap de Barbaria, y la ZEC ES 0000084-Ses Salines d'Eivissa i Formentera, siempre y cuando computen como superficie ocupada los depósitos soterrados y pérgolas que no se encuentren adyacentes a las viviendas ya existentes y/o el suelo de la pérgola o cobertura del depósito estén pavimentados o con una cobertura diferente que el resto del terreno natural.



En relación con lo señalado:

- a. En aplicación de la normativa vigente, los únicos depósitos soterrados y pérgolas que podrán admitirse en los ámbitos de Red Natura 2000 serán los anexos a las viviendas existentes.
- b. No existe inconveniente alguno en precisar que la cobertura de los depósitos soterrados deberá ser igual que la del resto del terreno natural de su entorno

ÍNDICE DE PLANIMETRÍA REFUNDIDA DEL PTI (INCLUIDAS LAS MODIFICACIONES DE 2020)

Serie 1.1 Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo Rústico.

- Plano 1.1.1
- Plano 1.1.2
- Plano 1.1.3
- Plano 1.1.4
- Plano 1.1.5
- Plano 1.1.6

Serie 1.2 Estructura general y orgánica. Protecciones.

- Plano 1.2.1
- Plano 1.2.2
- Plano 1.2.3
- Plano 1.2.4
- Plano 1.2.5
- Plano 1.2.6

Serie 1.3 Áreas de Protección de Riesgo

- Plano 1.3.1
- Plano 1.3.2
- Plano 1.3.3
- Plano 1.3.4
- Plano 1.3.5
- Plano 1.3.6

Serie 1.4 Elementos catalogados. Catálogo caminos

- Plano 1.4.1
- Plano 1.4.2
- Plano 1.4.3
- Plano 1.4.4
- Plano 1.4.5
- Plano 1.4.6

Serie 1.5 Conjuntos Históricos

- Plano 1.5.1 San Francesc
- Plano 1.5.2 San Ferran
- Plano 1.5.3 El Pilar

Serie 1.6 Zonificación artículo 5 Ley 8/2012 de Turismo de las IIBB (zonas aptas y no aptas)

- Plano 1.6.01
- Plano 1.6.02
- Plano 1.6.03
- Plano 1.6.04
- Plano 1.6.05
- Plano 1.6.06



Serie 2 Ordenación Suelo urbano

- Plano 2.01 La Savina
- Plano 2.02 La Savina
- Plano 2.03 La Savina
- Plano 2.04 Polígono Industrial
- Plano 2.05 San Francesc
- Plano 2.06 San Francesc
- Plano 2.07 San Francesc
- Plano 2.08 Ses Bardetes
- Plano 2.09 San Ferran
- Plano 2.10 Maryland
- Plano 2.11 Maryland
- Plano 2.12 El Pilar
- Plano 2.13 Caló de San Agustí
- Plano 2.14 Punta Prima
- Plano 2.15 Es Pujols
- Plano 2.16 Es Pujols
- Plano 2.17 Es Pujols
- Plano 2.18 Sa Roqueta

Serie 3 Asentamiento Medio Rural.

- Plano 3.01 Ordenación Ca Mari
- Plano 3.02 Ordenación Ca Mari

Anexo V Catálogo Actividades existentes en suelo rústico

- Plano anexo IV.01
- Plano anexo IV.02
- Plano anexo IV.03
- Plano anexo IV.04
- Plano anexo IV.05
- Plano anexo IV.06
- Plano anexo IV.07
- Plano anexo IV.08
- Plano anexo IV.09
- Plano anexo IV.10

ÍNDICE DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO MODIFICADAS

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

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/110/1060792>

La documentación gráfica se encuentra disponible en el siguiente enlace:

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=es



Texto refundido de las normas urbanísticas y de la ordenación.

Índice

Título I. Disposiciones generales

- Artículo 1. Naturaleza y rango normativo
- Artículo 2. Vigencia, modificación y revisión
- Artículo 3. Efectos de la aprobación
- Artículo 4. Interpretación
- Artículo 5. Consulta del planeamiento
- Artículo 6. Cédula urbanística
- Artículo 7. Desarrollo del PTI
- Artículo 8. Instrumentos de planeamiento derivado
- Artículo 9. Gestión
- Artículo 10. Instrumentos para la ejecución
- Artículo 11. Situaciones básicas del suelo
- Artículo 12. Facultades, derechos y deberes legales generales de los propietarios

Título II. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

Capítulo I. Competencia y formas de intervención

- Artículo 13. Objeto y formas de intervención
- Artículo 14. Actos sujetos a licencia urbanística
- Artículo 15. Procedimiento y competencia para el otorgamiento de licencias
- Artículo 16. Tipo, alcance y contenido de las licencias
- Artículo 17. Licencia de parcelación o segregación
- Artículo 18. Licencia para movimiento de tierras
- Artículo 19. Licencia para obras de edificación
- Artículo 20. Licencia para obras menores
- Artículo 21. Licencia para demolición de construcciones
- Artículo 22. Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo
- Artículo 23. Plazos, iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras
- Artículo 24. Modificación de las licencias de obras
- Artículo 25. Cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización
- Artículo 26. Permiso de instalación e inicio y ejercicio de actividades
- Artículo 27. Órdenes de ejecución y suspensión de obras
- Artículo 28. Derecho fundamental al reposo

Capítulo II. La disciplina urbanística

- Artículo 29. Organización y funciones de la inspección urbanística
- Artículo 30. Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción
- Artículo 31. Delitos contra la ordenación del territorio

Capítulo III. Deberes de conservación

- Artículo 32. Deber de conservación de las edificaciones
- Artículo 33. Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones
- Artículo 34. Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación
- Artículo 35. Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

Título III. Áreas sustraídas del desarrollo urbano

Capítulo I. Disposiciones de carácter general

- Artículo 36. Ámbito y calificación
- Artículo 37. Prohibición de parcelación urbanística
- Artículo 38. Divisiones, segregaciones y fraccionamientos



- Artículo 39. Unidades mínimas de cultivo
- Artículo 40. Protección del medio ambiente
- Artículo 41. Movimientos de tierra
- Artículo 42. Vallado de fincas
- Artículo 43. Caminos
- Artículo 44. Instalaciones e infraestructuras lineales
- Artículo 45. Recorridos paisajísticos y culturales
- Artículo 46. Otras disposiciones

Capítulo II. Régimen de las actividades

- Artículo 47. Definición de actividades
- Artículo 48. Clases de actividades
- Artículo 49. Régimen de las actividades en el Parque y Reservas naturales de ses Salines
- Artículo 50. Régimen de las actividades en el resto de las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección SRP-AANP y en la zona de sa Tanca d'Allà Dins.
- Artículo 51. Régimen de las actividades en las áreas naturales de especial interés SRP-ANEI
- Artículo 52. Régimen de las actividades en las áreas de prevención de riesgos SRP-APR
- Artículo 53. Régimen de las actividades en las áreas de protección territorial SRP-APT
- Artículo 54. Régimen de las actividades en el suelo rústico forestal SRC-F
- Artículo 55. Régimen de las actividades en el suelo rústico de régimen general SRC-SRG
- Artículo 56. Régimen de las actividades en suelo rústico incluido en Red Natura 2000
- Artículo 57. Régimen de las actividades en las zonas de protección de las zonas turísticas

Capítulo III. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

- Artículo 58. Ámbito de aplicación
- Artículo 59. Condiciones de posición e implantación
- Artículo 60. Adaptación a la topografía de los terrenos
- Artículo 61. Adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes
- Artículo 62. Condiciones tipológicas
- Artículo 63. Tratamiento de los espacios exteriores
- Artículo 64. Infraestructuras vinculadas
- Artículo 65. Cómputo de parámetros

Capítulo IV. Edificaciones relacionadas con usos distintos del de vivienda unifamiliar

- Artículo 66. Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca
- Artículo 67. Edificaciones e instalaciones de interés general.

Capítulo V. Edificaciones relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar

- Artículo 68. Condiciones de parcela
- Artículo 69. Parámetros de aplicación
- Artículo 70. Tipología funcional

Capítulo VI. Ordenación específica de los establecimientos turísticos

- Artículo 71. Establecimientos regulados por la normativa autonómica sobre la prestación de servicios turísticos en el medio rural.
- Artículo 72. Viviendas turísticas vacacionales.

Capítulo VII. Régimen de los edificios existentes

- Artículo 73. Edificaciones e instalaciones existentes
- Artículo 74. Viviendas existentes
- Artículo 75. Establecimientos de alojamiento turístico existentes
- Artículo 76. Establecimientos de restauración existentes
- Artículo 77. Otros edificios e instalaciones





Título IV. Áreas de desarrollo urbano

Capítulo I. Disposiciones de carácter general

- Artículo 78. Ámbito, tipologías y calificación
- Artículo 79. Modificaciones de la ordenación
- Artículo 80. Condiciones generales de estética

Capítulo II. Régimen del suelo urbano

- Artículo 81. Deberes legales en suelo urbano
- Artículo 82. Condiciones para poder edificar en suelo urbano

Capítulo III. Normas reguladoras de los usos

- Artículo 83. Objeto y estructura general de los usos
- Artículo 84. Clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados
- Artículo 85. Régimen de compatibilidad de usos en suelo urbano

Capítulo IV. Parcelas y edificaciones existentes

- Artículo 86. Parcelas inferiores a las mínimas
- Artículo 87. Edificios fuera de ordenación
- Artículo 88. Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

Título V. Ordenanzas de la edificación en área de desarrollo urbano

Capítulo I. Normas aplicables a todos los tipos de edificación

- Artículo 89. Cumplimiento de los parámetros edificatorios
- Artículo 90. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 91. Índice de intensidad de uso
- Artículo 92. Señalamiento de alineaciones y rasantes y control arqueológico en determinados casos
- Artículo 93. Edificaciones frente a cauces públicos
- Artículo 94. Condiciones medioambientales de las edificaciones
- Artículo 95. Condiciones de las fachadas
- Artículo 96. Construcción de aceras
- Artículo 97. Pasos para la entrada de vehículos
- Artículo 98. Protección del arbolado
- Artículo 99. Vallado de parcelas y solares sin edificar

Capítulo II. Normas de aplicación para la edificación continua

- Artículo 100. Definición de la tipología de edificación continua
- Artículo 101. Ordenación mediante el tipo de edificación continua
- Artículo 102. Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana y espacios libres de parcela
- Artículo 103. Medición de la altura en la tipología de edificación continua
- Artículo 104. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 105. Adaptación del edificio al terreno
- Artículo 106. Reordenación mediante Estudio de detalle
- Artículo 107. Cercas de separación en la tipología de ordenación continua
- Artículo 108. Cuerpos y elementos salientes en la tipología de edificación continua
- Artículo 109. Toldos y marquesinas
- Artículo 110. Anuncios, rótulos y carteles publicitarios
- Artículo 111. Farolas

Capítulo III. Formas de aplicación para la edificación aislada

- Artículo 112. Definición de la ordenación mediante la tipología de edificación aislada
- Artículo 113. Adaptación del edificio al terreno





Artículo 114. Tratamiento de los espacios libres de la parcela

Artículo 115. Separaciones o retranqueos a linderos

Artículo 116. Cercas de separación en el tipo de edificación aislada

Capítulo IV. Ordenanzas particulares

Artículo 117. Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo CA

Artículo 118. Ordenanzas particulares de las zonas intensivas I

Artículo 119. Ordenanzas particulares de las zonas extensivas plurifamiliares EP

Artículo 120. Ordenanzas particulares de las zonas extensivas unifamiliares EU

Artículo 121. Ordenanzas particulares de las zonas extensivas turísticas ET

Artículo 122. Ordenanzas particulares de las zonas industriales IN

Artículo 123. Ordenanzas particulares de las zonas comerciales C

Artículo 124. Ordenanzas particulares de las zonas de equipamientos EQ y establecimientos públicos EP

Artículo 125. Ordenanzas particulares de las zonas de comunicaciones e infraestructuras CI

Artículo 126. Condiciones particulares de los espacios libres EL y los aparcamientos AP

Capítulo V. Asentamiento en medio rural

Artículo 127. Definición, ámbito y ordenación

Artículo 128. Regulación específica

Capítulo V. Condiciones de higiene, composición interior y estética de las edificaciones

Artículo 129. Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda

Artículo 130. Escaleras interiores

Artículo 131. Viviendas adaptadas a minusválidos

Capítulo VI. Condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda

Artículo 132. Iluminación y ventilación directa

Artículo 133. Huecos de iluminación y ventilación directa

Artículo 134. Penetraciones en fachadas

Artículo 135. Definiciones y dimensiones de los patios

Artículo 136. Ventilación y evacuación de humos

Artículo 137. Luces rectas de iluminación y ventilación

Artículo 138. Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma

Capítulo VII. Condiciones de higiene y dimensiones mínimas de los locales

Artículo 139. Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales

Artículo 140. Iluminación y ventilación de locales y galerías comerciales

Artículo 141. Servicios higiénicos

Capítulo VIII. Espacios comunes en los edificios

Artículo 142. Vestíbulos

Artículo 143. Circulación

Artículo 144. Escaleras

Capítulo IX. Aparatos elevadores

Artículo 145. Condiciones generales

Artículo 146. Obligatoriedad de instalación de ascensores

Capítulo X. Aparcamientos

Artículo 147. Régimen aplicable

Artículo 148. Obligatoriedad de reserva y cumplimiento de las determinaciones de diseño

Artículo 149. Número de plazas a reservar

Artículo 150. Dimensión y situación de los aparcamientos





Artículo 151. Determinaciones de diseño

Artículo 152. Aparcamientos al aire libre en solares no edificados

Capítulo XI. Dotación de servicios

Artículo 153. Dotación de agua potable

Artículo 154. Recogida de aguas pluviales

Artículo 155. Desagüe de aguas pluviales

Artículo 156. Instalación de agua caliente

Artículo 157. Saneamiento y residuos

Artículo 158. Instalaciones ligadas a la energía

Artículo 159. Servicios de telecomunicaciones

Artículo 160. Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

Artículo 161. Paredes medianeras

Artículo 162. Protección contra la humedad

Artículo 163. Otras disposiciones

Título VI. Sistemas generales de infraestructuras y equipamientos

Artículo 164. Definición y estructura de los sistemas generales

Artículo 165. Sistemas generales de equipamiento comunitario SGEQ

Artículo 166. Sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras SGCI

Artículo 167. Sistema general de espacios libres públicos SGELP

Artículo 168. Regulación de los sistemas generales

Artículo 169. Procedimiento general para su obtención

Artículo 170. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

Título VII. Normas del planeamiento derivado y de los instrumentos para la ejecución

Artículo 171. Planeamiento derivado

Artículo 172. Proyectos de urbanización

Artículo 173. Proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias

Artículo 174. Condiciones técnicas

Título VIII. Régimen de los bienes protegidos

Artículo 175. Catálogo e Inventario

Artículo 176. Grado de protección de los bienes catalogados

Artículo 177. Tipos de actuaciones en los bienes catalogados

Artículo 178. Entornos de protección de los Conjuntos históricos

Artículo 179. Autorizaciones

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera. Cumplimiento de la Ley de Costas.

Disposición adicional segunda. Cumplimiento de la Ley de Aguas y del Plan Hidrológico de las Illes Balears

Disposición adicional tercera. Cumplimiento de la Ley de Carreteras.

Disposición adicional cuarta. Cumplimiento de la legislación aeroportuaria

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria Única

Anejos

Anexo I. Normas de zonificación, parcelación y edificación en suelo urbano

Anexo II. Unidades de actuación

Anexo III. Otras actuaciones

Anexo IV. Catálogo de actividades existentes en suelo rústico

Anexo V. Instrucciones técnicas

Título I
Disposiciones generales

Artículo 1

Naturaleza y rango normativo

1. El Plan Territorial Insular de Formentera, en adelante el PTI, es el instrumento para la ordenación territorial y urbanística de la isla y, con tal finalidad:

a. De acuerdo con la legislación territorial vigente, define su modelo territorial de forma ajustada a los criterios fijados por ésta, determinando las dimensiones físicas de los asentamientos, la distribución espacial de las instalaciones productivas, los núcleos que concentran el impulso del desarrollo socioeconómico, las zonas objeto de especial protección, las infraestructuras, las instalaciones, los equipamientos y los servicios, así como el marco de referencia para la coordinación de las diferentes políticas sectoriales de los diversos órganos de la Administración.

b. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifican el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Asimismo, directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento derivado, delimita las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de estas facultades.

2. Lo anterior se concreta, siguiendo lo señalado por la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial y medidas tributarias, en la definición y regulación de:

a. Las áreas sustraídas al desarrollo urbano, constituidas por los terrenos clasificados por el PTI como suelo rústico.

b. Las áreas de desarrollo urbano, conformadas por los terrenos clasificados por el PTI como suelo urbano.

c. El sistema de infraestructuras y equipamientos que constituyen los sistemas generales de la isla.

3. Una vez entre en vigor, formará parte del ordenamiento jurídico como disposición reglamentaria, resultando de aplicación las siguientes reglas de prevalencia:

a. Las determinaciones de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial y medidas tributarias, prevalecen sobre las del PTI, que deberán ser interpretadas y aplicadas de acuerdo con aquellas.

b. Los Planes Directores Sectoriales competencia del Govern de les Illes Balears tienen el mismo rango que el PTI y, en caso de conflicto, prevalecerán las determinaciones del instrumento que tengan carácter más específico por razón de la materia.

c. Los Planes Directores Sectoriales que elabore y apruebe el Consell de Formentera deberán ajustarse a las determinaciones del PTI.

Artículo 2

Vigencia, modificación y revisión

1. El PTI entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las Normas urbanísticas y de la ordenación, en adelante las NNUU. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

2. Se entenderá por modificación del PTI la alteración de algún o algunos de los elementos o determinaciones concretas que lo integran y que pueda realizarse sin contemplar la globalidad de este, por no afectar a los aspectos sustanciales que configuran las características básicas de la ordenación y aunque dicha alteración suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.



3. Se entenderá por revisión del PTI la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación. Serán causas objetivas que motiven y justifiquen la revisión:

- a. La entrada en vigor de nuevas leyes o normas de rango jerárquico superior que la impongan.
- b. Que se llegue al 80 % de la capacidad máxima de población prevista en el PTI
- c. Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.
- d. Que el Consell de Formentera así lo decida por haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 3

Efectos de la aprobación

1. El PTI es público, por lo que cualquier persona o entidad tiene derecho a consultarlo y a obtener información escrita sobre sus determinaciones sin necesidad de acreditar un interés determinado. Dicho derecho se hará efectivo por medio de los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Consulta urbanística.
- c. Cédula urbanística.

2. El PTI es inmediatamente ejecutivo, lo que implica la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que prevea, su declaración de interés general y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Consell de Formentera de las facultades enunciadas en la legislación urbanística y contenidas en el PTI

3. El PTI es obligatorio, lo que comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por los particulares como por las administraciones públicas.

Artículo 4

Interpretación

1. La interpretación del PTI corresponde al Consell de Formentera, sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en función de su ámbito competencial.

2. Las NNUU se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de escala más precisa, salvo que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos del PTI tendrá prevalencia el especial sobre el general. En caso de contradicción entre lo dispuesto por la normativa de carácter general y lo establecido por la normativa reguladora del Patrimonio histórico artístico, prevalecerá lo señalado en ésta última

3. En la interpretación del PTI prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana, así como al interés más general de la colectividad.

4. Las referencias en el articulado de las NNUU a la legislación vigente se entenderán siempre sustituidas por las modificaciones de esta que se lleven a cabo, resultando en todo caso de aplicación las determinaciones de carácter vinculante del Código Técnico de la Edificación que supongan mayor restricción.

Artículo 5

Consulta del planeamiento

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto, la documentación integrante del PTI y de los instrumentos de planeamiento derivado.





2. Con tal finalidad, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de dicha documentación, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como de los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los Estudios de detalle, de los proyectos aprobados, de las licencias de parcelación concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.
3. Asimismo se formalizará un Libro-registro, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que les afecten.
4. Cuando las consultas supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano competente del Consell de Formentera, que resolverá la cuestión interpretativa mediante un dictamen motivado basado en informes técnicos y jurídicos. Estas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

Artículo 6

Cédula urbanística

1. El Consell de Formentera otorgará a petición del interesado la cédula urbanística, documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca o unidad de actuación, y del resto de circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
2. La cédula urbanística se expedirá a petición del interesado, previa presentación de la correspondiente instancia, acompañada de plano de emplazamiento sobre la cartografía oficial a escala 1/1000 o 1/10.000, según esté en suelo urbano o rústico, y de documentación gráfica a escala adecuada en que se concrete la situación del terreno, su superficie y configuración, altimetría, longitud de fachada y linderos, situación con respecto a viales y otros accesos, así como las edificaciones y arbolado existente. En caso de edificaciones existentes, el plano de estas se presentará a escala mínima 1/100.
3. La validez de la cédula urbanística se considerará automáticamente caducada cuando se modifiquen las ordenanzas o las NNUU, en el momento o posteriormente a su expedición, sin que sea precisa su notificación.

Artículo 7

Desarrollo del PTI

1. El desarrollo, dirección y control de la ejecución del PTI y de la gestión urbanística corresponde al Consell de Formentera, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y con los documentos de carácter vinculante que, en su caso, se incorporen a las mismas. Dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones y competencias, corresponderá al resto de organismos y administraciones públicas el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Consell de Formentera para lograr la mayor eficacia en la ejecución de las determinaciones del PTI.
2. El desarrollo del PTI se llevará a cabo directamente o mediante los instrumentos de planeamiento derivado, y por los de gestión y ejecución del planeamiento. Dichos instrumentos:
 - a. Podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tendrán derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a la normativa aplicable.
 - b. Se podrán tramitar de forma simultánea.
3. Los límites de los ámbitos definidos por el PTI podrán ser objeto de reajuste por los instrumentos para su desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:
 - a. Alineaciones o líneas de edificación existentes.
 - b. Características topográficas del terreno.
 - c. Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos insulares.
4. Se admitirá, en relación con las superficies delimitadas en los planos del PTI, un margen de error del más menos 5 %, debiendo la presentación de las diferentes documentaciones efectuarse sobre cartografía oficial municipal.



Artículo 8

Instrumentos de planeamiento derivado

1. El PTI se podrá desarrollar mediante los siguientes instrumentos de planeamiento derivado:

- a. Planes especiales
- b. Estudios de detalle

2. Los Planes especiales:

2.1 Son el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

a. El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo.

b. La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o dotación de infraestructuras, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, ya sea en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área.

c. La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislada o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas, las siguientes finalidades: Conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico; protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación; y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

2.2. Contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

2.3. Cuando sean de reforma interior, sus determinaciones tendrán como mínimo un grado de definición equivalente al de los Planes parciales. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por el PTI para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán, en su caso: la delimitación de unidades de ejecución o de actuación, la fijación de los plazos de ejecución, y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

2.4. Cuando se formulen para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears.

2.5. El PTI contempla los siguientes Planes especiales:

- a. Los exigidos en las distintas unidades de ejecución
- b. Plan especial SBT-01
- c. Plan especial ECM-01
- d. Plan especial de protección del BIC de Ses Salines y Plan especial de protección de los conjuntos históricos de los núcleos de Sant Francesc, Sant Ferran y el Pilar de la Mola.
- e. Plan especial para la ordenación de las actividades turísticas existentes en suelo rústico
- f. Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico
- g. Plan especial regulador de la implantación de instalaciones energéticas
- h. Plan especial para la mejora del saneamiento y drenaje
- i. Plan especial de gestión del agua

3. Para la aplicación del PTI en suelo urbano:

3.1 Se formularán Estudios de detalle cuando así lo dispongan el PTI o los Planes especiales y con las finalidades que en aquellos se establezca. También se formularán cuando el Consell de Formentera lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.



3.2 Se podrán formular Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- a. Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento y completando las que ya estuviesen fijadas.
- b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- c. Ordenar los volúmenes edificatorios, de acuerdo con lo señalado en los artículos 79, 106 y concordantes de éstas NNUU.

3.3 Cuando estén previstos en la correspondiente ficha, deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de las Unidades de actuación, de las alineaciones y límites de calificación definidos en el PTI, y de la volumetría resultante de la ordenación que:

- a. Deberá básicamente respetar, en su caso, los polígonos indicativos de movimiento definidos.
- b. Incorporará la volumetría de las edificaciones existentes en su ámbito que se mantengan.

En estos Estudios de detalle no resultará de aplicación el límite a que se refiere el artículo 7.4, cuando se efectúe corrección de errores de medición del PTI o se ajusten a la realidad los límites de ámbitos de pequeña magnitud.

3.4 El PTI define los siguientes ámbitos de Estudio de detalle:

- a. Los exigidos en las distintas unidades de actuación.
- b. ED LSV-01
- c. ED EPJ-01

Artículo 9 **Gestión**

1. Las determinaciones del PTI, o de los instrumentos de planeamiento derivado, podrán gestionarse de forma sistemática mediante unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. La gestión de forma sistemática será obligatoria cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

2. Las actuaciones para el desarrollo de las determinaciones del PTI se adscriben a alguno de los siguientes tipos:

- a. Actuaciones de nueva urbanización, que son las que suponen el paso de un ámbito de terrenos de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado.
- b. Actuaciones de dotación, que son las restantes.

3. El desarrollo de las unidades de actuación se efectuará mediante el sistema señalado en éstas NNUU y, en defecto o sustitución de éste, mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación.

4. El Consell de Formentera podrá delimitar nuevas unidades de ejecución y eliminar o modificar el ámbito de las previstas por el PTI, así como alterar los sistemas de actuación por ellas definidos, siguiendo los trámites establecidos en los artículos 73 y 75 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin necesidad de tramitar Modificación del PTI.

5. Las unidades de actuación definidas por el PTI son las siguientes:

- a. Núcleo de La Savina: UA LSV-SFR, UA LSV-01
- b. Núcleo del Polígono: UA POL-01, UA POL-02, UA POL-03, UA POL-04 y UA POL-05.
- c. Núcleo de Sant Francesc: 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. Núcleo de Ses Bardetes: UA SBT-03, UA SBT-04, UA SBT-05.
- e. Núcleo 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. Núcleo de Maryland: UA MRL-01

g. Núcleo de El Pilar: UA EPL-01, UA EPL-02, UA EPL-03.

h. Núcleo de Es Caló: UA ECL-01, UA ECL-02.

i. Núcleo de Punta Prima: UA PPM-01

j. Núcleo de Es 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. Núcleo de Sa Roqueta: UA SRQ-01

6. En relación con las unidades de actuación definidas:

a. Previa su ejecución, salvo en los casos en que resulte indubitablemente justificada la titularidad de los terrenos incluidos, deberá procederse a la confirmación de la delimitación de su ámbito mediante el trámite contemplado en el artículo 73 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, que podrá ser simultáneo, en su caso, al de aprobación de los Estudios de detalle contemplados en las correspondientes fichas.

b. Los Estudios de detalle ajustarán los parámetros de edificabilidad e índice de intensidad definidos para las calificaciones VE a los que resulten del reparto de los parámetros de aprovechamiento lucrativo y número máximo de viviendas o de plazas turísticas fijado con carácter global, que tendrán carácter prevalente.

c. En las unidades de los núcleos de Es Caló y Es Pujols los parámetros de capacidad global en número de viviendas y/o de plazas turísticas se han fijado estimando que la totalidad de terrenos lucrativos de la UA se asignan en exclusiva a uno u otro uso por lo que cuando en dichos terrenos se pretenda constituir parcelas destinadas a uno u otro uso deberá distribuirse dicha capacidad global aplicando, a fin de no superarla, los parámetros unitarios de 20 m²t por plaza turística caso de que la parcela se destine a uso turístico y 120 m²t por vivienda caso de que la parcela se destine a uso residencial.

d. A efectos del cumplimiento de los parámetros globales computarán la edificabilidad y capacidad correspondientes a las edificaciones existentes en el ámbito de las UA que se mantengan en la ordenación

7. Las actuaciones aisladas contempladas en el PTI son las siguientes:

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

b. Núcleo de Sant Ferrán: AA SFR-01

c. Núcleo de Ses Bardetes: AA SBT-01

8. El Consell de Formentera podrá delimitar nuevas actuaciones aisladas y eliminar o modificar el ámbito de las ya previstas, mediante el trámite establecido en el artículo 73 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin necesidad de tramitar Modificación del PTI.

9. La documentación gráfica del PTI contiene la delimitación indicativa de los ámbitos de SSGG cuya ejecución directa corresponde al Consell de Formentera una vez se cedan los terrenos correspondientes o resulte autorizada su ocupación. La delimitación precisa de tales ámbitos se efectuará por el planeamiento de desarrollo o, en su caso, por los correspondientes proyectos.

10. Los procedimientos de agilización de la gestión en los que se faculte la previa ocupación de los terrenos de cesión, o mediante reparcelación voluntaria u otras fórmulas jurídicas se efectúe ésta, constituirá un supuesto justificado para que el Consell de Formentera:

a. En el caso de actuaciones de renovación urbana o de reforma interior en zonas de uso residencial predominante, considere la actuación vinculada a la reordenación de una zona turística y reduzca la reserva prevista en el artículo 37 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y en caso de actuaciones distintas de las anteriores no exija tal reserva.

b. Considere reducida al máximo legalmente factible y ya empleada en actuación vinculada a finalidad definida para el patrimonio público de suelo, la cesión regulada en el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears





Artículo 10

Instrumentos para la ejecución

1. La ejecución de las determinaciones del PTI y de los instrumentos de planeamiento derivado en lo que al espacio público y las infraestructuras se refiere se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

a. Proyectos de urbanización

b. Proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias.

2. Los Proyectos de urbanización:

a. Tiene por objeto llevar a la práctica el desarrollo integral de las obras de urbanización derivadas de las determinaciones del PTI o de los instrumentos de planeamiento derivado.

b. Deberán, en cualquier caso, resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales del núcleo en que se sitúen y justificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente

3. Los Proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias:

a. Son los destinados a concretar las obras mediante las que se llevarán a cabo aspectos parciales de la urbanización derivados de las determinaciones del PTI o de los instrumentos de planeamiento derivado.

b. Podrán ser de los siguientes tipos: Urbanización de viales, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público, urbanización de zonas verdes e implantación de otros servicios.

Artículo 11

Situaciones básicas del suelo

1. El suelo ordenado por el PTI se encuentra en una de las dos situaciones básicas siguientes:

a. Situación de suelo rural.

b. Situación de suelo urbanizado.

2. Se encuentran en situación de suelo rural:

a. Los terrenos clasificados por el PTI como suelo rústico.

b. Los terrenos para los que el PTI prevé su paso a la situación de suelo urbanizado mediante su clasificación como suelo urbano del contemplado por la Disposición transitoria decimoprimeras de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, objeto de una actuación de nueva urbanización y hasta tanto ésta no finalice.

3. Se encuentran en situación de suelo urbanizado los terrenos clasificados por el PTI como suelo urbano que no han de ser objeto de una actuación de nueva urbanización pero que podrán ser, en su caso, objeto de una actuación de dotación.

Artículo 12

Facultades, derechos y deberes legales generales de los propietarios

1. Con carácter general, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de su uso, disfrute y explotación conforme a su estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, así como la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación

de fincas y parcelas y de relación entre ellas. Estas facultades incluyen:

a. Realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su

naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b. Cuando tenga atribuida edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos, edificar sobre la unidad apta para ello en los términos dispuestos en la normativa aplicable.





c. Participar en el plazo determinado legalmente en la ejecución de las actuaciones de urbanización o de su reforma y actuaciones de dotación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

2. El derecho de propiedad del suelo, sea cual sea la situación en que se encuentre, comprende los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Según su distinta situación, comprende, además:

2.1 En la situación de urbanizado y cuando tenga atribuida edificabilidad, edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

2.2 En la situación de rural, o en la de urbanizado y vacante de edificación, mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio o inundación para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental, prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas, así como mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el mismo.

2.3 En la situación de rural y no afectado por una actuación de nueva urbanización:

a. Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos legalmente previstos.

b. Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.

c. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y, cuando deban formar parte de este, entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público.

2.4 En la situación de rural y afectado por una actuación de nueva urbanización:

a. Asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos que determina la normativa aplicable.

b. Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

Título II

Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

Capítulo I

Competencia y formas de intervención

Artículo 13

Objeto y formas de intervención

1. La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

2. La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

a. El otorgamiento de licencias urbanísticas.

b. Las órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.

c. La inspección urbanística, el ejercicio de la potestad sancionadora y la adopción de las correspondientes medidas de protección de la legalidad urbanística.

3. Para actuaciones vinculadas a usos distintos de la vivienda y en materia de actividades, la intervención municipal se ejercerá mediante:

a. El permiso de instalación, en los casos en que resulte exigible



b. La vigilancia, inspección y régimen sancionador, que establece la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears

Artículo 14

Actos sujetos a licencia urbanística

1. Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en el artículo 146 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y, en general, cualquier actividad de uso y/o de realización de obras. No están sujetas a previa licencia urbanística las edificaciones catalogadas y las totalmente finalizadas con anterioridad al año 1956, pero sí las obras efectuadas en las mismas con posterioridad a dicha fecha. Cuando los actos se refieran a usos determinados distintos del de vivienda y en los casos en que ésta resulte exigible, deberá obtenerse la licencia integrada de actividad.

2. En todo caso están sujetas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos; las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos en suelo rústico; las parcelaciones, divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos en suelo urbano; la instalación de redes de servicio o su modificación; la instalación, apertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes; la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores, así como la instalación de grúas-torre y otros aparatos industriales.

3. La sujeción previa a la licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en la isla con independencia de su pertenencia al dominio público y sin perjuicio de que el acto exija autorización o concesión por parte del titular del dominio público.

4. Los actos relacionados en los apartados anteriores que sean promovidos por órganos de las administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo en el ámbito de la isla están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público definidos por la Disposición adicional décima del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 15

Procedimiento y competencia para el otorgamiento de licencias

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo que dispone la legislación aplicable, el PTI y las ordenanzas municipales.

2. La competencia para otorgar licencias de todo tipo corresponde al Consell de Formentera, según el procedimiento regulado en el artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

3. Cuando la licencia corresponda a actuaciones a efectuar en suelo rústico deberá seguirse, además,

el procedimiento determinado en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, incorporándose de oficio al expediente el informe de la Comisión técnica asesora (en adelante la CTA) del Consell de Formentera

4. En lo que se refiere a los órganos competentes para el otorgamiento de las correspondientes licencias se estará:

a. A lo dispuesto por el Reglamento orgánico del Consell de Formentera, o en éstas NNUU.

b. En su defecto, a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 16

Tipo, alcance y contenido de las licencias

1. Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:

a. Parcelación.

b. Dotación de servicios.

c. Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación y mejora.

d. Obras menores.



- e. Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.
 - f. Instalación de actividades.
 - g. Apertura y funcionamiento.
 - h. Obras y usos que se deban realizar con carácter provisional.
 - i. Movimientos de tierra, como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo cuando dichos actos formen parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
 - j. Demolición de las construcciones, excepto en los casos declarados como ruina inminente.
 - k. Tala de árboles integrados en masa arbórea.
 - l. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - m. Cerramientos de solares y terrenos.
 - n. Redes radioeléctricas.
 - ñ. Resto de actos que señalen los instrumentos de planeamiento derivado.
2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
 3. Las licencias se entenderán otorgadas de conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas NNUU y en las expresadas en el acto del otorgamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
 4. No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones normativas o de las NNUU con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
 5. En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará para el Consell de Formentera responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que se puedan producir con motivo y ocasión de actividades que se realicen en virtud de aquellas.
 6. La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra licencia, autorización o concesión exigible por la legislación vigente.

Artículo 17

Licencia de parcelación o segregación

1. Está sujeto a previa licencia municipal cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por el PTI. La licencia de parcelación, agregación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria de carácter básico, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así como de la normativa de desarrollo de todas ellas y del PTI.
2. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuese legalizable.
3. Junto con la solicitud de la licencia de segregación, se exige la constancia y, en su caso, acreditación de los siguientes documentos:
 - 3.1. Memoria justificativa que incluya:
 - a. Objeto de la segregación, indicando el destino de las parcelas resultantes.
 - b. Descripción de la finca matriz, indicando su uso, límites, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - c. Descripción de las fincas resultantes, incluida la matriz, indicando su uso, límites, superficie y servidumbres.





- d. En su caso, descripción de cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, especificando los usos y superficies actualizadas, reportaje fotográfico de las edificaciones y justificación de su situación legal.
- e. Ficha urbanística de las parcelas resultantes, incluida la matriz, en la que se justifique el cumplimiento de los parámetros de aplicación de acuerdo con el PTI.
- 3.2. Plano de situación de la finca objeto de la segregación a escala E 1: 1.000 o 1: 5.000.
- 3.3. Plano de la finca matriz a escala E 1: 500 o 1: 1.000, donde se indique sus dimensiones, límites y los elementos constructivos existentes, así como la superficie de las diferentes calificaciones de acuerdo con el PTI.
- 3.4. Plano de las fincas resultantes a escala E 1: 500 o 1: 1.000, donde se indiquen sus dimensiones, límites y los elementos constructivos existentes, así como la superficie de las diferentes calificaciones de acuerdo con el PTI.
- 3.5. Certificado histórico registral completo, con una antigüedad máxima de tres meses, de la finca matriz y de las de procedencia.
4. En caso de que la parcela se sitúe en suelo rústico y cuando sobre la parcela de la que se pretenda efectuar la parcelación, segregación o división exista una vivienda o una actividad declarada de interés general deberá tramitarse, previa o conjuntamente, la desvinculación de la citada actividad. Para ello se deberá aportar, además de la requerida en el punto 3 de este artículo, la siguiente documentación:
- a. Indicación del expediente de suelo rústico autorizado del que deriva la desvinculación o en su defecto, aportación de la documentación descriptiva y gráfica de la parcela catastral.
- b. Ficha urbanística detallada relativa a cada una de las edificaciones existentes sobre la parcela matriz.
- c. Licencias urbanísticas de todas las edificaciones existentes en la parcela matriz o, en su defecto, acreditación de su antigüedad.
5. Quedan excluidas de la aplicación del 4 punto anterior, las cercas de piedra tradicional, las construcciones etnográficas de carácter tradicional, las construcciones que no supongan cómputo de parámetros urbanísticos y todas aquellas construcciones vinculadas a los usos relacionados con la naturaleza de las fincas finalizadas con anterioridad al 24 de diciembre de 2002.
6. Con carácter previo a la obtención de la licencia se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como a realizar todos los trámites de índole específica que fuesen exigibles en aplicación del PTI, de los instrumentos de planeamiento derivado aplicables y de las ordenanzas municipales o Instrucciones técnicas.
7. La totalidad de documentación aportada para la solicitud de licencia deberá presentarse en papel y, asimismo, en soporte informático, con el formato que señale el Consell de Formentera.

Artículo 18

Licencia para movimiento de tierras

1. Están sujetos a previa licencia municipal los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo cuando estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o dotación de servicios, previamente aprobados, o de edificación que disponga de licencia otorgada.
2. Las actividades citadas no podrán modificar el relieve del suelo de forma tal que pueda dificultar el destino previsto en el PTI o la armonía del paisaje. Asimismo, deberán cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.
3. Las actividades deberán contemplar el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

Artículo 19

Licencia para obras de edificación

1. El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado se ajuste a la ordenación urbanística aplicable.



2. Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico, que, en caso necesario, se acompañará de los informes de otros organismos y/o estudios complementarios legalmente exigibles. La falta de alguno de estos informes o estudios, o las deficiencias que se hayan señalado por los servicios técnicos insulares, se entenderá como documentación incompleta a efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

Cuando se trate de actuaciones vinculadas a usos determinados distintos del de vivienda, el proyecto básico se acompañará de la documentación que resulte exigible en aplicación de lo señalado por la normativa específica en materia de actividades.

Cuando, por los servicios técnicos del Consell o de otros organismos que hayan emitido informe, se detecte la existencia de deficiencias en la solicitud y documentación adjunta, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

- a. Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- b. Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la Zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- c. Aplicar una edificabilidad superior a la permitida.
- d. Rebasar el número de plantas, la altura o profundidad edificables.
- e. No respetar las alineaciones, zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- f. Incumplir las exigencias previstas sobre una reserva de aparcamiento; cuando no sea posible adaptar el Proyecto a dichas exigencias.
- g. No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente Proyecto.

Se entenderán subsanables las deficiencias no comprendidas en el párrafo anterior. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que, transcurrido el plazo de seis meses, sin que se hubiere efectuado la subsanación se considerará caducada la solicitud. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

3. Una vez informado favorablemente el proyecto sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad, con las modificaciones que sean procedentes, y concedido en su caso el permiso de instalación, se otorgará la licencia y se notificará al interesado para que proceda a la redacción del proyecto de ejecución que se ajustará estrictamente al proyecto básico y a las condiciones de licencia, en su caso, señaladas. En cualquier caso, los proyectos cumplirán la normativa vigente en materia de accesibilidad.

4. En cuanto al proyecto básico y de ejecución se estará a lo que establece el artículo 152 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Para la autorización del inicio de las obras se exigirá la presentación previa del proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud, así como, caso de que fuese necesario, la asunción, mediante documento público, de las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

5. El proyecto de ejecución, en los casos legalmente exigibles, se acompañará del proyecto de infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como, en caso de que corresponda, del proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios, redactados por técnico competente y visados por el Colegio profesional correspondiente. En ambos supuestos deberán acompañarse los correspondientes asumes de dirección de obra con los requisitos antes señalados.

6. Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

7. Con la solicitud de la licencia de obras de edificación, se exige la constancia y, en su caso, acreditación de los siguientes documentos:

7.1 Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, justificación de la conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

7.2 En suelo urbano se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística y en el artículo 82 de estas NNUU.

7.3 Fotografías de la parcela y de sus colindantes, desde el vial al que da frente, donde se aprecien las características de ésta en su estado original, así como simulación gráfica del resultado final con referencia a su entorno inmediato.



7.4 Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 en suelo urbano y 1:5.000 en suelo rústico, expresando la situación de la parcela o finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada, o colinden con la finca. Se deberán acotar las distancias de la obra al eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales del vial de acceso. Asimismo, se deberán indicar los servicios urbanos, el arbolado, faroles y mobiliario urbano, fijando, además, los puntos de conexión a las redes de servicios.

7.5 Topográfico del solar en el que estén marcados los árboles existentes, así como la rasante de la acera.

7.6 El solicitante, antes de retirar la licencia, deberá haber aportado al Consell de Formentera los siguientes documentos:

a. Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud. Todos los documentos, salvo el nombramiento de empresa constructora, se deberán presentar visados por los colegios profesionales correspondientes.

b. Justificación, en su caso, de haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie, viales, aparcamiento, zonas verdes, etc.)

c. La inscripción de la indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área.

d. Cuando la parcela sobre la cual se solicita licencia no reúna las condiciones de solar y se garantice la ejecución simultánea de la edificación con la dotación de servicios o las obras de urbanización, el compromiso de no ocupar la edificación hasta que no se hayan completado y recepcionado por el Consell de Formentera dichas obras y servicios.

7.7 Certificado de las compañías suministradoras acreditativo de que la entrada en servicio de los correspondientes suministros resulta directamente factible o, en su caso, señalativo de los condicionantes para ello.

8. Con carácter previo a la obtención de la licencia se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como a realizar todos los trámites de índole específica que fuesen exigibles en aplicación del PTI, de los instrumentos de planeamiento derivado aplicables y de las ordenanzas municipales o Instrucciones técnicas.

9. Las licencias de obras relativas a actuaciones en suelo rústico impondrán como condición de licencia el cumplimiento del programa de mantenimiento definido en el proyecto de integración paisajística del conjunto de la parcela, cuyo incumplimiento se conceptuará como infracción de las condiciones de licencia. Cuando las actuaciones se proyecten en terreno forestal o contiguo a éste, especialmente si se encuentra en APR de incendios, deberán incluirse en el proyecto las medidas adecuadas de prevención de incendios forestales que señalan el Código técnico de la edificación, el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan especial de emergencias frente a incendios forestales en Illes Balears (INFOBAL), el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y el Decreto 22/2015, de 17 de abril, por el que se aprueba el IV Plan General de Defensa contra Incendios Forestales de las Illes Balears (2015-2024).

10 La totalidad de documentación aportada para la solicitud de licencia deberá presentarse en papel y, asimismo, en soporte informático, con el formato que señale el Consell de Formentera.

Artículo 20

Licencia para obras menores

1. Solo se conceptuarán como obras menores las de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

2. En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones en suelo rústico; ni las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural o en bienes catalogados, salvo en los supuestos a que el apartado 7 se refiere; grandes movimientos de tierra y la tala de masa arbórea.

3 La petición de licencia de obra menor, en los supuestos a que el apartado 7 se refiere, se acompañará de:

a. Plano de situación.

b. Croquis del estado actual.

c. Croquis de las modificaciones, señalando las variaciones introducidas.

d. Memoria descriptiva de las obras.



e. Presupuesto pormenorizado por partidas y total de la obra.

f. Nombramiento de empresa constructora.

Cuando se trate de actuaciones vinculadas a usos determinados distintos del de vivienda, se acompañará además la documentación que resulte exigible en aplicación de lo señalado por la normativa específica en materia de actividades.

4 Para la colocación de grúas y, si así lo estiman los servicios técnicos insulares, andamios, cuando la entidad de éstos lo requiera, se exigirá el nombramiento de un técnico competente, mediante documento firmado y visado por el colegio profesional correspondiente.

5 En caso de resultar legalmente exigible:

a. Estudio o estudio básico de seguridad y salud, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

b. Nombramiento de un coordinador de seguridad y salud.

6. La tipificación de las obras menores, que contemplará la regulación de las de pequeña entidad, se efectuará mediante ordenanza municipal o Instrucción técnica.

7. Las actuaciones deberán contemplar, en su caso, previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

Artículo 21

Licencia para demolición de construcciones

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo competente designado por dirigirlas.

2. La solicitud de licencia se acompañará de los siguientes documentos:

a. Plano de emplazamiento sobre cartografía municipal oficial a escala máxima 1:1.000 en suelo urbano y 1:10.000 en suelo rústico.

b. Proyecto (plantas, alzados y secciones) que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar, visado por el colegio profesional correspondiente, y memoria descriptiva y técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de estos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

c. Estudio o estudio básico de seguridad y salud, según resulte exigible, realizado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

d. Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Consell de Formentera, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y por el facultativo designado para dirigir las obras.

e. Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras y de su ejecución, visada por el colegio profesional correspondiente; designación, en su caso, de coordinador de seguridad y salud, y nombramiento de la empresa de obras encargada de ejecutar el derribo.

3. Cuando se trate de demoliciones en edificios incluidos en el Catálogo o en el Inventario se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en dichos documentos, y en el Título VIII de éstas NNUU.

4. Las actuaciones deberán contemplar, en su caso, previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

Artículo 22

Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo

1. Se otorgarán o denegarán:



1.1 En el plazo de un mes, contado desde la fecha en la que el expediente completo de la solicitud haya tenido entrada en el Registro general del Consell de Formentera, las licencias relativas a:

- a. Obras menores
- b. Obras e instalaciones industriales menores.
- c. Apertura de actividades excluidas del Reglamento de actividades molestas, insalubres y peligrosas.

1.2. En el plazo de dos meses, contado desde la fecha en la que el expediente completo de la solicitud haya tenido entrada en el Registro general del Consell de Formentera, las licencias de división, segregación, fraccionamiento o división horizontal de terrenos en toda clase de suelo

2. El resto de licencias se otorgarán o denegarán en el plazo de tres meses, contados desde la fecha en la que el expediente completo de la solicitud haya tenido entrada en el Registro general del Consell de Formentera y, en su caso, se haya otorgado el correspondiente permiso de instalación, o incorporado el informe o la declaración de interés general a que se refieren los artículos 36 y 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears

3. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia fuesen previamente exigibles autorizaciones o informes de otros organismos de la Administración, o el dictamen previo de la CTA del Consell de Formentera, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que los mismos tengan para emitir su autorización, informe o dictamen.

4. Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia, con las prórrogas que, en su caso, se hayan concedido, sin que el Consell de Formentera haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

- a. Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada.
- b. Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística se estará a lo previsto en la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales de uso del suelo y edificación.

6. Aunque hayan transcurrido los plazos establecidos para resolver, el Consell de Formentera está obligado a dictar resolución expresa en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7. En materia de actividades, se estará a lo establecido en su normativa específica.

Artículo 23

Plazos, iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras

1. En las licencias de obras se determinará el plazo por el que se conceden o en el que se deben concluirse las obras, respetando los siguientes plazos máximos:

- a. Obras menores y obras de reforma interior: 6 meses.
- b. Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- c. Obras de nueva planta y ampliaciones de las existentes, hasta un máximo de 300 m2 de superficie: 18 meses.
- d. Obras no previstas en los dos apartados anteriores: 24 meses.
- e. Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.

2. Las actividades autorizadas por la licencia se deberán iniciar dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento que será como máximo de seis meses contados a partir del día siguiente de la notificación de dicho otorgamiento. Las segregaciones deberán efectivamente inscribirse en el plazo de 1 año a partir de su autorización.

3. Las licencias se podrán transmitir comunicando al Consell de Formentera el cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente éste todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto de que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.





4. En cuanto al régimen de prorrogas, tanto de inicio como de finalización de las obras, se estará a lo que dispone el artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y la legislación urbanística aplicable. Será necesaria su solicitud, antes de que finalice el plazo de inicio o finalización de las obras, mediante instancia del titular de la licencia, acompañada de acta suscrita por el director de la obra en la que se hará constar específicamente el estado de ejecución en que se encuentran las obras.

5. Transcurridos los plazos legales fijados o cuando su titular incumpla las condiciones a las cuales estaban subordinadas, las autorizaciones y licencias quedan sin efecto previa la tramitación del correspondiente expediente en que se declare su caducidad o revocación.

6. Una vez extinguido el derecho a edificar no se podrá iniciar o reemprender ninguna actividad al amparo de la licencia caducada, excepto, previa autorización u orden del Consell de Formentera, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

7. Las obras que se ejecuten encontrándose la licencia caducada o sin efecto, excepto los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por el Consell de Formentera, se considerarán como obras no autorizadas, dando ocasión a las responsabilidades pertinentes por realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutivas que correspondiesen.

8 En materia de actividades, se estará a lo establecido en su normativa específica.

Artículo 24

Modificación de las licencias de obras

1. Las modificaciones durante la ejecución de las obras que tengan por objeto variar el número de viviendas autorizadas o comporten alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida, deberán ser previamente autorizadas por el Consell de Formentera y tramitadas de la misma forma y procedimiento que las solicitudes de licencia, no pudiéndose iniciar las obras de modificación hasta que haya recaído la resolución favorable.

2. Si en el curso de las obras se pretenden realizar modificaciones en la disposición interior o en el aspecto exterior que no alteren, aumentándolos, los parámetros relacionados en el párrafo anterior, las obras no se deberán paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto, excepto cuando se encuentren situadas en áreas de protección del patrimonio o se realicen en edificios catalogados.

3. Hasta que no se presente la certificación de fin de obra, con el visado colegial correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto del proyecto aprobado deberán estar suscritas por el titular de la licencia y por el técnico director de las obras.

4. Para todo lo que no queda regulado en estas NNUU se estará a lo dispuesto por el artículo 156 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y, en materia de actividades, se estará a lo establecido en su normativa específica.

Artículo 25

Cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización y de apertura y funcionamiento

1. La cédula de habitabilidad es el documento que reconoce la aptitud de una vivienda, de un local o de un edificio residencial no incluido en el concepto de vivienda, para ser habitado. El procedimiento para su expedición es el regulado en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalación para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad, o normativa autonómica que le sustituya.

2. Las licencias de primera utilización de los edificios, o certificado municipal de final de obras, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de aquellos, previa comprobación de que se han ejecutado de conformidad con el proyecto y condiciones en las que la licencia fue concedida, y resultan exigibles tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso.

3. Las solicitudes de licencias de primera utilización se deberán acompañar de planos, con el visado colegial correspondiente, donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras o manifestación expresa de la inexistencia de éstas, así como los siguientes documentos:

a. Certificación final de obra, suscrita por el técnico director de ésta y visado por su colegio profesional y, en su caso, certificación final de las obras de urbanización que se hubiesen emprendido simultáneamente con la edificación.

b. Liquidación final del coste de la obra.

c. En los casos legalmente exigibles, las instrucciones de uso y mantenimiento de los edificios.





A las solicitudes de licencia municipal de apertura y funcionamiento se acompañará, además, la certificación de ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de las actividades permanentes, de acuerdo con el Título V del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

4. El plazo para la resolución de las solicitudes de licencia de primera utilización será de un mes, salvo deficiencias subsanables, contado desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

5. La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a aquellos. Tampoco los exime de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación a que hace referencia la legislación urbanística aplicable.

Artículo 26

Permiso de instalación e inicio y ejercicio de actividades

Las actividades sujetas a la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, se ajustarán a lo dispuesto en la misma y resto de normativa aplicable.

Artículo 27

Órdenes de ejecución y suspensión de obras

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Consell de Formentera ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, eventualmente, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se deberán denunciar, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiese ser constitutivo de delito o falta.

3. Las órdenes de ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fuesen necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberán fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si fuera necesario porque la entidad de las obras así lo exigiera, la aportación de proyecto técnico y dirección facultativa.

Artículo 28

Derecho fundamental al reposo

1. El Consell de Formentera podrá imponer, mediante la correspondiente ordenanza o Instrucción técnica, las medidas correctoras que considere necesarias para salvaguardar el derecho fundamental al reposo y tranquilidad de los residentes, veraneantes y turistas, incluyendo ordenar el cierre temporal o definitivo de cualquier actividad que atente contra este principio fundamental, respetando los procedimientos legales vigentes.

2. Con tal finalidad, se procurará que, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, las obras que se comiencen o se realicen en todo el término municipal no resulten molestas, por lo cual se podrá impedir, durante este período, que se ejecuten obras de demolición, movimientos de tierras o excavaciones, pilotajes, cimentaciones, muros, construcción de estructuras y obras exteriores que razonablemente puedan causar molestias por ruidos, vibraciones, polvo, etc. Durante este período de tiempo y por los mismos motivos, también se podrán prohibir o limitar el uso de grúas y maquinaria que puedan resultar molestas. Además, para evitar o disminuir dichas molestias, el Consell de Formentera también podrá prescribir en la licencia condiciones particulares que supongan medidas especiales a adoptar durante la ejecución de cualquier obra que se realice durante el período de tiempo antes indicado.

Capítulo II

La disciplina urbanística

Artículo 29

Organización y funciones de la inspección urbanística

Se estará al contenido y determinaciones del Capítulo I del Título VIII: La disciplina urbanística, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y su normativa de desarrollo.

Artículo 30

Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción

1. Se estará al contenido y determinaciones de los Capítulos II, III, IV y V del Título VIII: La disciplina urbanística, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y su normativa de desarrollo. Supletoriamente, en lo no regulado por éstos, regirá la legislación estatal aplicable.
2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Consell de Formentera, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. Con esta finalidad se podrá ordenar la retirada de la maquinaria y de los materiales preparados para ser utilizados en la obra, procediendo, en caso de que el interesado no lo haga, a ejecutarlo el Consell de Formentera y/o a precintarse la obra e impedir definitivamente los usos a los que dé lugar.

Artículo 31

Delitos contra la ordenación del territorio

Constituyen delito, de conformidad con el vigente Código Penal, las siguientes actuaciones:

- a. Construcción no autorizada en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural o que por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.
- b. La edificación no autorizable en suelo rústico.
- c. El derribo o alteración grave de edificios singularmente protegidos por su interés histórico, artístico, cultural o monumental.
- d. Los daños causados a un archivo, registro, museo, biblioteca, centro docente, gabinete científico, institución análoga o en bienes de valor histórico, artístico, científico, cultural o monumental, así como en yacimientos arqueológicos.
- e. Las emisiones, vertidos, radiaciones, extracciones o excavaciones, derribos, ruidos, vibraciones, inyecciones o depósitos a la atmósfera, el suelo, el subsuelo, o las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, así como las captaciones de aguas que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales, todo ello contraviniendo las leyes u otras disposiciones de carácter general protectoras del medio ambiente.
- f. El establecimiento de depósitos o vertederos de basuras o residuos sólidos o líquidos que sean tóxicos o peligrosos y que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales o la salud de las personas.
- g. Los daños graves producidos a cualquiera de los elementos que hayan servido para calificar un espacio como natural protegido.

Capítulo III

Deberes de conservación

Artículo 32

Deber de conservación de las edificaciones

1. Los propietarios de los edificios deberán mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación para mantener su buena imagen y evitar cualquier peligro para los usuarios de las vías públicas. Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles, así como los terrenos en suelo rústico cuya adecuación o conservación haya sido impuesta como condición de licencia.
2. El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas NNUU y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.
3. En lo que respecta a la conservación de elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico:
 - a. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados se declara de utilidad pública, correspondiendo el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.





b. Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la normativa de Patrimonio Histórico. Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la normativa de Patrimonio Histórico, o penales.

c. En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por la normativa aplicable, éstas podrán realizarse subsidiariamente por el Consell de Formentera, o por la administración competente y, en su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente.

d. Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y/o no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública-

e. Las construcciones o elementos catalogados deberán, salvo disposición en contra del Catálogo, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para garantizar su estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción.

Artículo 33

Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones

Las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones de ornato adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el Consell de Formentera denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afeasen el aspecto exterior de éstas o resultasen estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiéndose exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las NNUU.

Artículo 34

Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

1. El Consell de Formentera y, en su caso, el resto de organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones y edificaciones, que no podrán suponer, en ningún caso, obras de nueva planta

2. El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

3. Cuando la orden de ejecución excediese del límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable del exceso en la reparación, financie o asuma la parte del coste que supere el deber de conservación.

Artículo 35

Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

1. En el caso de inminente peligro de derrumbe total o parcial de un inmueble se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los servicios técnicos del Consell de Formentera, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y la de los ocupantes del inmueble, todo ello con cargo al propietario del edificio ruinoso. Sin embargo, la declaración de ruina inminente de un edificio protegido no comportará necesariamente su demolición.

2. Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

b. Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.

c. Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Título III
Áreas sustraídas del desarrollo urbano

Capítulo I
Disposiciones de carácter general

Artículo 36

Ámbito y calificación

1. Constituyen las Áreas sustraídas del desarrollo urbano el conjunto de terrenos asignados a la clase de suelo rústico por el PTI. El suelo rústico, en función de la intensidad y alcance de la protección otorgada, se diferencia en las categorías básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común.

2. El suelo rústico protegido está constituido por los terrenos para los que, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Comprende:

2.1 Los terrenos asignados a las siguientes calificaciones:

a. Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección SRP-AANP, que incluyen los pertenecientes al Parque Natural de Ses Salines d'Eivissa i Formentera

b. Áreas naturales de especial interés SRP-ANEI

c. Áreas de prevención de riesgo SRP-APR, en que se diferencian la de inundación, la de contaminación de acuíferos, la de incendios y la de erosión

d. Áreas de protección territorial SRP-APT, en que se diferencian la de costas y la de carreteras

2.2 Los terrenos asignados a distintas calificaciones que resultan incluidos en la Red Natura 2000

3. El suelo rústico común es el constituido por el resto de los terrenos adscritos a tal clase. Comprende las Áreas de suelo rústico de régimen general, en las que el PTI diferencia dos calificaciones:

a. Suelo rústico forestal SRC-F

b. Suelo rústico de régimen general SRC-SRG, la totalidad del cual tendrá la consideración de Área de interés agrario SRC-AIA.

4. Además de las anteriores y a efectos de definición de medidas adicionales de protección paisajística, el PTI define en suelo rústico:

a. En función de su emplazamiento en la isla, seis zonas paisajísticas básicas: zona 1 a zona 6.

b. La zona de sa Tanca d'Allà Dins, la de la Pujada a La Mola y la zona 25-100 que abarca los terrenos comprendidos entre las cotas 25 y 100 en la zona de La Mola

c. La zona colindante con el dominio público marítimo terrestre en una profundidad de 500 m y no coincidente con alguna de las anteriores que supongan mayor restricción.

d. La Zona Periférica de Protección del Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera, en que resultarán de aplicación las medidas de índole paisajística definidas en el PORN y el PRUG

Artículo 37

Prohibición de parcelación urbanística

1. En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, no pudiendo efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto por el PTI y por la legislación agraria, forestal o de naturaleza similar, y no otorgando derechos edificatorios el hecho de efectuar o haber efectuado segregaciones o divisiones de fincas en tal clase de suelo.

2. Se entenderá que el fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos constituye una parcelación urbanística cuando concurra alguna de las siguientes condiciones:

a. Pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población.





- b. Suponga operaciones de subdivisión o fragmentación en lotes, obras de urbanización o edificación conjunta o sea resultado de un plan de urbanización o edificación unitario.
 - c. Tenga o prevea una distribución, forma parcelaria, elementos y características propias de las actuaciones en suelo urbano que, de consumarse, podrían dar lugar, por efecto de la transformación, a la pérdida de los elementos de identidad del suelo rústico.
 - d. Suponga o prevea accesos viarios comunes exclusivos, asfaltados o compactados o con un ancho de rodadura superior a 3 m.
 - e. Prevea redes o centros de infraestructura conjuntos o que transcurran por espacios comunes.
 - f. Exista constancia de publicidad -por cualquier medio, claramente mercantil- que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
 - g. Sea coetánea en el tiempo al encargo o redacción del proyecto o proyectos para su transformación, o la realización de cualquier acto de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas al uso urbanístico de los terrenos.
3. También se considerará parcelación urbanística en suelo rústico la división de fincas en régimen de propiedad horizontal; o cuando se asignen usos o cuotas en pro indiviso de una finca que incluya edificaciones. Esta regla es también aplicable a los supuestos en que dichas operaciones se realicen sin división ni segregación de finca.
4. Asimismo, se entenderá como equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, aquellas operaciones realizadas mediante la interposición de sociedades en que se asignen o vinculen la titularidad de las acciones o participaciones u otro derecho societario a la utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, o cualquier derecho real, de una parte de una finca o de las edificaciones.

Artículo 38

Divisiones, segregaciones y fraccionamientos

1. La división, segregación, fraccionamiento de terrenos clasificados como suelo rústico está sujeta a previa licencia municipal, no pudiendo los notarios y registradores autorizar o inscribir, respectivamente, dichos actos si no se acredita el otorgamiento de dicha licencia o la emisión del correspondiente certificado de innecesariedad.
2. Los nuevos usos de vivienda que se proyecten sobre fincas registrales procedentes de la división, segregación o fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos clasificados como suelo rústico sólo se podrá autorizar cuando:
 - a. No constituyan parcelación urbanística.
 - b. Respeten la parcela mínima más restrictiva definida por la normativa aplicable.
 - c. Se ajusten a los requisitos que en los siguientes apartados se determinan.
3. En el caso de que, como consecuencia de uno o varios actos de disposición, de una finca registral ubicada en suelo rústico resulten dos o más fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la segunda y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a (n-1) a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo n el número de fincas segregadas, fragmentadas o divididas a partir del día 17.07.1997, incluido éste.
4. Lo señalado en el apartado 3 no será de aplicación:
 - 4.1 A las fincas procedentes de una división, segregación o fragmentación practicadas en documento público notarial entre los días 17.07.1997 y 12.08.2004, ambos inclusive, siempre y cuando:
 - a. Cumplan con la parcela mínima más restrictiva que resulte de la aplicación del PTI.
 - b. Las operaciones de división, segregación o fragmentación no hayan dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes, incluyendo la matriz, o con posterioridad a su segregación hayan sido reagrupadas hasta un máximo de cuatro fincas resultantes.

Para la aplicación de lo señalado en este apartado no se computarán las fincas registrales que hayan sido segregadas y edificadas legalmente conforme al procedimiento establecido en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears o en las que exista una edificación anterior a 1956.

A las sucesivas segregaciones y/o divisiones de estas fincas o de la que éstas derivan, les será de aplicación el régimen establecido en el PTI para este tipo de operaciones, computándose las ya realizadas a efectos del cálculo de la superficie mínima susceptible de uso de vivienda.



4.2. Cuando, cumpliéndose lo exigido en el artículo 37, se trate de fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación practicadas en documento público en virtud de actos dispositivos derivados de testamentos o pactos sucesorios o necesarios para la partición de los bienes por razón hereditaria o para el pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, establece y siempre que:

a. Por ser el número de fincas edificables inferior al número de beneficiarios de la donación o herencia, resulte imprescindible la división, segregación y fragmentación de alguna o algunas de las fincas y el número de fincas edificables derivadas de ésta operaciones no supere el número de hijos del donante.

b. Las fincas a segregar hayan sido obtenidas por herencia o donación, o sean titularidad del propietario desde hace más de 15 años.

Los actos dispositivos y donaciones practicados en documento público con posterioridad a la fecha de 12.08.2004 sólo podrán beneficiarse de la inaplicación de lo señalado en el apartado 3 una única vez.

4.3. A los actos de disposición efectuados para la ejecución de sistemas generales de infraestructuras y equipamientos.

5. Tan sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas, cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o la remanente, cumplan con las reglas anteriores, excepto en el caso en que se practique una única segregación con la finalidad de agrupar la porción segregada a otra colindante para que ésta tenga la superficie mínima exigible.

Las segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas realizadas de acuerdo con las reglas anteriores sólo se reputarán constitutivas de parcelación urbanística en los supuestos definidos en el artículo 37.

6. En el caso de que se pretenda la construcción de nuevas viviendas en fincas derivadas de otra finca en la que existan una o más viviendas, con carácter previo a su segregación, fragmentación o división deberá tramitarse el correspondiente expediente de desvinculación a los efectos de verificar que cada una de las fincas resultantes cumplirá con los siguientes requisitos:

6.1 Si la vivienda o viviendas preexistentes en la finca son anteriores al año 1956 o se ejecutaron con licencia urbanística, cada una de las viviendas deberán quedar sobre fincas registrales independientes, que deberán contar con la mayor de las siguientes superficies:

a. La exigida en el proyecto autorizado, con un mínimo de 15.000 m²

b. La necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de la segregación, fragmentación o división.

6.2 Si la vivienda o viviendas no cuentan con licencia urbanística y son posteriores al año 1956, aunque hayan prescrito los plazos para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, no podrá efectuarse ningún acto de segregación, fragmentación o división, sin que previamente se proceda a la adaptación a las presentes NNUU de todas y cada una de las viviendas existentes, sobre fincas registrales independientes.

En todo caso, para calcular la superficie mínima de las fincas sobre las que se proyecte la construcción de nuevas viviendas se incluirán en la letra "n" del factor multiplicador que corresponda, las fincas independientes sobre las cuales queden situadas las viviendas existentes.

Lo establecido en los apartados 6.1 y 6.2 anteriores resultará asimismo de aplicación en el caso que sobre la finca existan edificaciones o instalaciones que, por ser un uso condicionado, exijan la previa declaración de interés general. En este caso deberá tramitarse ésta con carácter previo a cualesquiera actos de segregación, fragmentación o división.

7. A los efectos de construcción de nuevas viviendas, las fincas adquiridas con posterioridad a la fecha de 12.08.2004, en virtud de título diferente de los previstos en el apartado 4.2 anterior, sólo podrán beneficiarse del régimen que dicho apartado prevé cuando hayan transcurrido 15 años desde la fecha de su adquisición en documento público.

8. Las licencias urbanísticas de segregación deberán hacer constar las limitaciones en cuanto a la construcción de viviendas que del contenido de este artículo se derivan y establecerán la necesidad de su constancia registral como condición limitativa de licencia.





Artículo 39

Unidades mínimas de cultivo

1. Tendrán la consideración de parcelas de regadío las así identificadas en el catastro de fincas rústicas que dispongan de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego, así como de la infraestructura necesaria ello. La superficie de la unidad mínima de cultivo en parcelas de regadío es de 3.500 m².
2. Tendrán la condición de parcelas de secano las no consideradas de regadío, excluidas las consideradas terreno forestal. La superficie de la unidad mínima de cultivo en parcelas de secano y de la unidad mínima forestal es de 15.000 m²
3. En caso de modificación de las determinaciones relativas a las unidades mínimas de cultivo contenidas en la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears, se estará a las unidades mínimas que tal modificación defina.

Artículo 40

Protección del medio ambiente

1. Toda actuación deberá tener en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporará las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos. Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas, se conservarán las especies vegetales autóctonas, se limitará la tala y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso, y se fomentarán las acciones de limpieza de bosques. En cualquier caso:
 - a. Para realizar cambios de uso, modificación de cubierta vegetal, recuperación de cultivo o aprovechamiento, en aplicación de lo señalado por los artículos 36, 37 y 40 la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes, será necesaria autorización de la Conselleria de Medi Ambient
 - b. Los planes o proyectos que puedan afectar de forma apreciable a los hábitats de interés comunitario, especialmente los prioritarios, ubicados fuera de los terrenos incluidos en la Red Natura 2000, deberán ser objeto de informe previo de la Conselleria de Medi Ambient.
2. La concesión de licencia para levantar cerramientos, rediles o cercados en suelo rústico, así como también los planes y proyectos de carreteras y de otras infraestructuras lineales, considerarán los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo, en su caso, los pasos de fauna y otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos adecuados para evitar la electrocución, en las zonas de paso de aves, de aquellas que puedan verse afectadas.

Artículo 41

Movimientos de tierra

1. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo las actuaciones autorizadas por el Consell de Formentera, que deberán procurar el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas.
2. Los desmontes y terraplenados para la construcción de vías y caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar debiendo adoptarse las medidas oportunas de mejoras y reposiciones ambientales.
3. Los movimientos de tierras tendrán exclusivamente finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones. Los bancales excavados en el terreno deberán seguir la topografía existente y solo se podrán realizar con la finalidad exclusiva de adaptar la edificación a la misma o la apertura del camino de acceso a la mencionada edificación. Los abancalamientos consecutivos deberán ajustarse a lo señalado en el apartado 4 del artículo 60.

Artículo 42

Vallado de fincas

1. Los cerramientos únicamente podrán ser:
 - a. Macizos, de mampostería tradicional de piedra con una altura máxima de 0.80 m, admitiéndose una altura superior cuando deban cumplir funciones de contención de tierras, lo que deberá justificarse adecuadamente.
 - b. De seto vegetal a base de arbustos o árboles, sin límite de altura.
2. Además de lo establecido en los puntos anteriores:
 - a. Si una parcela estuviera cercada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.



- b. Deberán dejarse las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.
3. En las fincas en las cuales se realice un nuevo cercado, o reforma de más del 50 % de la longitud de uno ya existente, colindante con red viaria se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear las distancias estipuladas en la legislación de carreteras y, en el caso de los caminos, 2.50 m al eje de éstos.
 - b. Al realizarse las nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.
 - c. En los cruces de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de 4 m.
4. Los cierres necesarios para la adecuada explotación agraria o ganadera deberán efectuarse mediante rejilla metálica ganadera de abertura mínima 15x15 cm sobre soportes de madera o siguiendo los sistemas tradicionales de la isla sin que, en estos casos, previo informe del organismo del Consell de Formentera competente en materia de agricultura sea necesaria la obtención de licencia municipal.
5. En los ámbitos de suelo rústico protegido, se estará a las soluciones que proponga la administración medioambiental correspondiente.

Artículo 43 **Caminos**

1. Con carácter general sólo se permitirá la modificación de trazado o apertura de nuevos caminos -incluyéndose entre tales actuaciones las encaminadas a la ampliación de las sendas, veredas y caminos preexistentes para hacer factible en ellos el tránsito de vehículos de motor de cuatro ruedas- en los casos estrictamente necesarios y siempre de forma vinculada a las necesidades de las actividades admitidas, de las que se declaren de interés general o de las nuevas viviendas unifamiliares que se autoricen.

No podrán declararse de interés general actividades o autorizarse la construcción de nuevas viviendas cuando los respectivos caminos de acceso, o prolongación de los ya existentes, se proyecten sobre terrenos en donde resulten prohibidos.

2 Toda actuación relativa a la modificación de trazado o apertura de caminos y vías rurales:

- a. Precisar de licencia municipal previa que, en su caso, deberá otorgarse conjuntamente con la de la actividad a que se vincule o dé acceso.
- b. Deberá integrarse paisajísticamente en el entorno en que se efectúe, pudiéndose a tal efecto imponer las condiciones de integración oportunas o denegarse las actuaciones cuyo impacto resulte excesivo.
3. Los nuevos accesos a viviendas unifamiliares no podrán superar una anchura de 3 m y únicamente podrán ser prolongación -en una longitud máxima de 50 m en zonas calificadas como SRP-ANEI y de 100 m en el resto de casos- de los caminos o vías de comunicación que figuren como tales en el Mapa Topográfico Balear correspondiente al vuelo de 2002, no correspondan a senderos y veredas, y siempre que no se hayan abierto en contra de la normativa aplicable.

En los casos en que se justifique la imposibilidad de cumplir lo anteriormente establecido, previa aceptación por la CTA del Consell de Formentera que valorará en cada caso su impacto territorial, se permitirá la apertura o prolongación en distancia superior a la definida en el párrafo anterior.

4. En relación con las actividades agrícolas o declaradas de interés general, solo se permitirá la apertura de nuevos caminos previo informe favorable acreditativo de su necesidad del órgano del Consell de Formentera competente en materia de agricultura o de la CTA del Consell de Formentera respectivamente, sin que en ningún caso, directamente o mediante su prolongación, puedan dar acceso a vivienda alguna.

5. Todo nuevo camino o prolongación de uno ya existente:

- a. Se efectuará de modo que las excavaciones y terraplenes tengan magnitud similar
- b. Tendrá una anchura máxima de 4 m, mas 0.50 m de cuneta a ambos lados, pudiéndose prever esporádicos ensanchamientos para permitir el cruce de vehículos, y su pendiente se definirá de modo que las excavaciones y terraplenados tengan alturas similares a las de un banal tradicional de la zona, debiéndose en todo caso forrar mediante fábrica de piedra caliza irregular.
- c. En SRC-F o en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, no podrá suponer deforestación no reemplazada por vegetación de idénticas características o modificar el régimen de escorrentías provocando erosión del suelo.
- d. No podrá tener características de viario urbano: asfaltado con acabado tradicional, bordillos, aceras, etc.



- e. Deberá prever el trasplante o restitución de las especies vegetales catalogadas afectadas.
- f. Sólo podrá autorizarse en SRP-AANP cuando se vinculen a las actuaciones contempladas en el artículo 11.b de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears
- g. Cuando atraviesen zonas forestales, debe preverse la franja de protección de incendios a que se refiere el artículo 12 del Decreto 125/2007

Artículo 44

Instalaciones e infraestructuras lineales

1. Con carácter general, las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas telefónicas y los depósitos de GLP que se instalen en el suelo rústico deberán soterrarse salvo cuando el Consell de Formentera autorice su instalación aérea por razones derivadas de sus características técnicas o relacionadas con su impacto paisajístico y siempre que la normativa aplicable lo permita.

2. Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica: torres y postes que sirvan de apoyo a líneas de alta o baja tensión, etc., así como las casetas transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir las siguientes condiciones:

2.1. Los tendidos de alta tensión (tensiones iguales o superiores a 66 kV) incluidos en la red de transporte planificada podrán ser aéreos, excepto en el caso de que dicha planificación determine lo contrario. De acuerdo con el proyecto en tramitación, la línea a 66 kV de la conexión Eivissa-Formentera, deberá ser soterrada.

Los tendidos de alta tensión, en el caso de que sean de alimentación a usuarios finales podrán ser soterrados, en la medida en que discurran por caminos públicos o privados estableciéndose, en su caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

2.2. En lo que respecta a las instalaciones a media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV):

a. Serán soterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando los casos en que el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento o cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

b. Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se realice el entroncamiento. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

c. Las Estaciones Transformadoras deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Dirección General de Industria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas en baja tensión soterradas.

d. Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir aquellas en que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y de las que se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran para trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente para la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

2.3 Por lo que atañe a las instalaciones a baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV):

a. Deberán cumplir las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica en baja tensión (CIES), y las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión.

b. Serán soterradas, salvo cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento o cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

c. Cuando sean soterradas, deberán discurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos o zonas privadas, imponiéndose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquiera punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

2.4. Cuando atraviesen zonas forestales, deberán preverse las zonas de protección que determina el artículo 13 del Decreto 125/2007, y cuando se proyecten en la cercanía de las zonas de aproximación del helipuerto, deberán contar con informe favorable de la DG de transporte aéreo y marítimo





2.5. Las actuaciones que se proyecten en las zonas de servidumbre de las líneas de AT definidas en la documentación gráfica del PTI deberán obtener previa su autorización informe favorable del ente gestor de la red.

3. Las redes e instalaciones de telecomunicaciones deberán ajustarse a lo señalado en el Plan Director Sectorial de telecomunicaciones, a cuyo efecto:

3.1 Se considerarán actividades relacionadas con las infraestructuras públicas considerándose uso admitido cuando estén previstas en el PTI o en los instrumentos de ordenación territorial. En los demás casos deberán ser objeto de declaración de interés general, previo informe de la Consejería competente en materia de telecomunicaciones sobre su carácter de instalación insular o suprainsular.

3.2. En cualquier caso, los tendidos deberán ser subterráneos y las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán ubicar en suelo rústico y en suelo rústico protegido a menos de 500 metros y 1000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil ubicada en suelo rústico, salvo en el caso de que la estación de que se trate se encuentre en régimen de uso compartido o existan razones de imposibilidad técnica.

3.3. En lo que respecta a las instalaciones en suelo rústico protegido, la instalación de tendidos aéreos en ANEI precisará de informe de la Consejería competente en materia de telecomunicaciones acreditativo de su necesidad. En los terrenos así calificados, las infraestructuras de telecomunicaciones:

a. No se podrán situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno y su emplazamiento deberá escogerse de modo que se minimice el impacto de la instalación y de su acceso.

b. En la medida de lo posible, se realizarán de acuerdo con la tipología edificatoria y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se ubiquen.

c. No podrán tener más de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de 7 metros, salvo las antenas que podrán tener la altura mínima razonable para asegurar su adecuado funcionamiento.

4. Previa la autorización de las infraestructuras de servicio a edificaciones o instalaciones existentes deberá justificarse que se han dimensionado para dar servicio tan sólo a las edificaciones legalmente implantadas, debiendo a la documentación adjuntarse la justificación pormenorizada de la legalidad de cada una de ellas.

Artículo 45

Recorridos paisajísticos y culturales

La totalidad de carreteras y caminos de la isla tendrán la consideración de recorridos paisajísticos y culturales, por lo que, en los mismos y en su entorno:

a. No se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus elementos o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje.

b. Se prohíbe cualquier acción que pueda alterar sus valores ambientales y patrimoniales o modificar sustancialmente las escorrentías naturales, precisando las actuaciones de pavimentación de caminos de informe favorable de la CTA del Consell de Formentera.

Artículo 46

Otras disposiciones

1. Sea cual sea la calificación asignada queda prohibida la publicidad en suelo rústico, exceptuando:

a. Los rótulos de carácter informativo ubicados en la misma finca en que se desarrolle la actividad anunciada, según la regulación específica que sobre la misma se establezca.

b. Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y las indicaciones de orden general.

2. En cualquier caso y sea cual sea la actuación de que se trate, resultarán de aplicación a los edificios e instalaciones, sus accesos y dotaciones de infraestructuras las condiciones generales de la edificación definidas por el PTI. Dichas condiciones podrán imponerse específicamente en cada autorización o con carácter genérico mediante Plan especial cuyo cumplimiento deberá justificarse, en los supuestos en que la cédula de habitabilidad sea preceptiva, de forma previa a su obtención o renovación.

3. En todas las categorías de suelo rústico quedan prohibidos:



- a. Los campamentos de turismo y campings contemplados en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, así como cualquier actividad de acampada al aire libre o en caravana.
- b. Las instalaciones de campos de golf.

Capítulo II **Régimen de las actividades**

Artículo 47 **Definición de actividades**

El PTI establece la siguiente definición de las actividades en suelo rústico que son objeto de regulación:

1. Sector primario

1.1. Actividades extensivas: Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío y destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Comprende:

- a. La caza practicada conforme a su reglamentación, nacional o autonómica.
- b. Recolección manual de especies silvestres de plantas aromáticas y/o medicinales, hongos, etc., sin comprometer las tasas de renovación y excepto las especies que figuren en catálogos de protección estatales, autonómicos o en directivas europeas, resultando específicamente prohibida la posibilidad de captura o recogida de las especies citadas en el anexo IV de la Directiva Hábitats.
- c. Ganadería extensiva con aprovechamiento de los recursos de pastizales por el ganado en régimen extensivo, sin sobrepasar la capacidad ganadera del territorio.
- d. Agricultura extensiva: Además del laboreo y otras prácticas de cultivo, esta actividad incluye la construcción de los edificios ligados a la explotación.
- e. Explotación forestal tradicional: leña, carbón, resina, etc. Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para estas actividades.
- f. Apicultura: Ubicación de colmenas fijas o móviles para la obtención de productos y subproductos apícolas.
- g. Repoblación forestal (bosque productor): Repoblación forestal con las especies propias de la vegetación insular más adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo con el principio de producción sostenible.
- h. Otras: Cualquier otra actividad agraria no contemplada entre las anteriores y siempre que sea en régimen extensivo.

1.2. Actividades intensivas: Son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por la utilización de técnicas intensivas más agresivas con el entorno y con fines netamente productivos, pudiendo el órgano competente del Consell de Formentera establecer los criterios para determinar en cada caso el régimen correspondiente. Comprende:

- a. Huertos de autoconsumo: Instalaciones sin construcción para la actividad hortícola con finalidad de autoconsumo u ocio.
- b. Agricultura intensiva: Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) así como los edificios ligados a la explotación agraria excepto invernaderos.
- c. Invernaderos: Instalaciones fijas bajo cubierta de vidrio o plástico para cultivo forzado.
- d. Explotación ganadera: Edificaciones e instalaciones para la cría de ganado en cautividad. Incluye los edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación así como los necesarios para otros servicios de la misma.

e. Piscicultura: Edificaciones e instalaciones para la actividad piscícola.

f. Otras: Cualquier otra actividad agraria (agrícola, ganadera o forestal) que no esté contemplada en las anteriores y siempre que sea en régimen intensivo





1.3. Actividades complementarias: Serán consideradas como tales el agroturismo; la producción, degustación y venta de productos y artículos agrarios y ganaderos tradicionales, plantas, artesanía, etc., y resto de las contempladas en el apartado B3 del Anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial. Comprende:

- a. Granjas cinegéticas: Edificios e instalaciones destinados a la cría de especies cinegéticas orientadas a la repoblación de cotos de caza.
- b. Otras: Actividades generadoras de rentas complementarias para las explotaciones agrarias que sean compatibles con la conservación y protección del suelo rústico.

2. Sector secundario

2.1 Industria de transformación agraria: Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

2.2 Industria en general: Incluye todas las actividades industriales no incluidas en el apartado anterior.

3. Equipamientos

3.1. Equipamientos sin construcción: Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias. Comprende:

a. Recreo concentrado: Adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas concentradas de distinto tipo, dotándolo con equipos de pequeña entidad: mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras etc., con alguna edificación desmontable de pequeña entidad para el servicio de la zona.

b. Actividades náuticas: Incluye no solo la práctica de estas actividades, sino también el necesario acondicionamiento de terrenos anejos en la ribera. Incluye la ubicación de varaderos, embarcaderos y anclajes, y actividades de temporada ligada a la playa, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral. Se excluyen de la regulación las actividades sujetas a concesión de la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

c. Otras: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores. Incluye el senderismo y la práctica de bicicleta de montaña en caminos rurales existentes.

3.2 Resto de equipamientos: Consiste en la transformación del espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, comerciales, educacionales, socio asistenciales y de turismo, que por sus necesidades de localización deban situarse en el suelo rústico. Incluye:

- a. Campos de Golf: Instalaciones necesarias para la práctica de este deporte.
- b. Camping: Instalaciones fijas con dotaciones y servicios variables en función de su categoría, que exigen una fuerte adaptación y alteración directa del medio y suponen presión sobre su entorno.
- c. Circuitos deportivos para la práctica de motocross, trial etc. sobre terrenos o circuitos acondicionados para ello, incluyendo el propio acondicionamiento. No incluye la adecuación del viario rural para la práctica del senderismo, cicloturismo y rutas a caballo, que se regirá por idénticas condiciones que el excursionismo y la contemplación.
- d. Parque zoológico: Edificios e instalaciones ubicadas en un recinto cerrado, donde en condiciones adecuadas, se exhiben animales de diferentes especies para la visita del público.
- e. Cementerios.
- f. Otros: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores.

4. Otras

4.1. Actividades extractivas: Incluye todo tipo de extracción de materiales útiles del subsuelo, tanto por métodos subterráneos o de interior como de superficie o a cielo abierto, así como las instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación de los recursos geológicos de interés minero en el ámbito determinado previsto, con la preceptiva autorización minera y en los términos que establece el PDS de canteras.

4.2. Infraestructuras: Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter municipal o supramunicipal con alternativas de localización restringidas a las necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera. Incluye:



- a. Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 metros cuadrados.
 - b. Vías de transporte: Incluyen carreteras y sus instalaciones complementarias.
 - c. Conducciones y tendidos: Conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.
 - d. Puertos y puertos deportivos: Incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca, y sus superficies anejas.
 - e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Terreno provisto de un conjunto de instalaciones y servicios destinado al estacionamiento de vehículos y vinculados a la actividad de las áreas recreativas; embarcaderos, varaderos y anclajes y actividades de temporada ligadas a playa.
 - f. Aeropuertos y helipuertos: Terreno provisto de un conjunto de pistas, instalaciones y servicios destinados al tráfico de aviones y helicópteros.
 - g. Vertederos de residuos inertes: Acumulación controlada de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes, vaciados, tierras sobrantes o inertes procedentes de la minería o de la industria, definidos en la legislación específica. Emplazamientos de eliminación de residuos inertes conforme a las definiciones de la legislación específica
 - h. Vertedero de residuos no peligrosos: Emplazamientos de eliminación de residuos no peligrosos, según definiciones de la legislación específica.
 - i. Vertedero de residuos peligrosos: Emplazamientos de eliminación de residuos peligrosos, según definiciones de la legislación específica.
 - j. Otras: Cualquier otra actividad del grupo no contemplada entre las anteriores (centros de tratamiento y gestión de residuos, etc.).
- 4.3. Vivienda unifamiliar aislada: Todo espacio cerrado, desarrollado en edificación aislada y destinado a morada humana, que cumpla las condiciones establecidas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalación para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, y el resto de normas generales o específicas que sean de aplicación.
- 4.4. Protección y educación ambiental. Comprende:
- a. Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de tipo científico, visitas de difusión e iniciación a la naturaleza. Suponen una cierta modificación del medio y, en muchos casos: centros o aulas de la naturaleza, instalaciones de observación, etc., la construcción de edificios e instalaciones de cierta envergadura pero de superficie y volumen reducido en relación con la zona en que se ubican.
 - b. Excursionismo y contemplación: Actividad de tipo extensivo, poco incidente en el medio físico, que implica el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica salvo pequeñas obras: pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.
 - c. Preservación estricta: Mantenimiento de la situación actual y su evolución sin intervención humana o siendo esta mínima y de carácter estrictamente científico o cultural.
 - d. Conservación activa: Continuidad del uso tradicional con mantenimiento indefinido de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando.
 - e. Regeneración del ecosistema y/o del paisaje: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a la que se apliquen a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio supuestamente más valiosos. Puede adoptar distintas formas: podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.; comprende también la repoblación forestal con finalidad protectora y la utilización de residuos con la condición de inertes de acuerdo con la normativa de residuos aplicable.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/110/1060792>



Artículo 48 Clases de actividades

1. Respecto de las actividades antes definidas y de acuerdo con su grado de admisibilidad, se definen las siguientes clases:

1. Actividades aceptadas sin más limitaciones que las derivadas de su normativa específica.
2. Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:
 - a. Definidas directamente en el PTI.
 - b. Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.
- 2-3. Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.
3. Actividades prohibidas
 2. En relación con los supuestos a que se refiere el punto 2b anterior, su autorización quedará condicionada por las limitaciones que, en relación con su impacto territorial, se establezcan en la correspondiente declaración de interés general o autorización del Consell de Formentera.
 3. A efectos de la definición de dichas limitaciones, que podrán alcanzar la denegación de la actividad propuesta, la documentación relativa a tales actividades deberá específicamente incluir y el Consell de Formentera considerar:
 - a. El análisis de las alternativas consideradas respecto de las características del proyecto y su localización, justificando la alternativa elegida.
 - b. La relación de la actividad con otras existentes o proyectadas analizando los posibles impactos acumulativos.
 - c. La descripción de la actividad en todas sus fases y de las actuaciones complementarias, en su caso, describiendo las potencialmente más impactantes.
 - d. La descripción de la zona donde se implantará la actividad con aportación de los datos básicos que definan el territorio afectado: medio físico, medio socioeconómico y patrimonio cultural.
 - e. La identificación y valoración de los impactos territoriales del proyecto
 - f. El señalamiento de acciones preventivas y correctoras.
 - g. La justificación de que la actividad proyectada resulta compatible con la conservación de los elementos integrantes del entorno natural y cultural.
4. Cuando en una misma parcela coincidan varias calificaciones de suelo rústico, deberá respetarse en sus respectivos ámbitos el régimen de actividades correspondiente a cada una de ellas.
5. El grado de admisibilidad de las actuaciones vendrá en cualquier caso condicionado por las limitaciones que se deriven de la aplicación de normativas específicas de protección derivadas de la legislación medioambiental.

Artículo 49

Régimen de las actividades en el Parque y Reservas naturales de ses Salines

1. La normativa de aplicación será la contenida en la Ley 17/2001, de 19 de diciembre, de protección ambiental de ses Salines de Eivissa y Formentera, en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de ses Salines de Eivissa y Formentera, y en el Plan Rector de Usos y Gestión.
2. En todo lo no previsto en dichos instrumentos se estará al régimen general definido para las SRP-AANP, con las siguientes especificidades:
 - a. Se reducirá al mínimo la intervención antrópica, limitándose a mantener o mejorar la situación preexistente.
 - b. Se propiciarán exclusivamente las actividades científico-culturales sometidas a control por parte de los organismos públicos.
 - c. Sólo se consideran aceptables las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos clímax aunque en grado mínimo por tratarse de ámbitos naturales bien conservados en general.
 - d. En las zonas donde la presión antrópica es mayor, deberá gestionarse la frecuentación.



Artículo 50

Régimen de las actividades en el resto de las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección SRP-AANP y en la zona de sa Tanca d'Allà Dins.

1. Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

- a. Conservación, restauración y consolidación de edificaciones e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen y siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.
- b. Construcción de infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayan de ubicar en estas áreas, previa declaración de interés general.
- c. Dotaciones subterráneas de servicios a viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

2. Regulación de las actividades:

2.1. Sector primario: Reguladas según emplazamiento

2.1.1. Actividades extensivas:

- a. Caza: Admitidas, debiendo restringirse en islotes a las efectuadas para control de poblaciones autorizado por el órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente.
- b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna.
- c. Ganadería extensiva: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente
- d. Agricultura extensiva: Admitidas, debiendo efectuarse en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y debiendo someterse en islotes a control del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente
- e. Explotación forestal tradicional: Admitidas pero ubicando las instalaciones necesarias en edificaciones existentes y previa la autorización de la Conselleria de Medi Ambient que exigen los artículos 36 y 37 de la Ley de montes.
- f. Apicultura: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente.
- g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas bajo control del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente y, en su caso, previa la autorización de la Conselleria de Medi Ambient que exige el artículo 37 de la Ley de montes.
- h. Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.1.2. Actividades intensivas:

- a. Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- b. Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y bajo control del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente
- c. Invernaderos: Prohibidos
- d. Explotación ganadera: Condicionadas bajo control del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente
- e. Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que deberán contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

f. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.1.3. Actividades complementarias

- a. Granjas cinegéticas: Prohibidas





b. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.2. Sector secundario: Regulado según emplazamiento

2.2.1. Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, y en relación con los productos de la propia explotación. Prohibidas en el resto.

2.2.2. Industria en general: Prohibidas

2.3. Equipamientos: Regulado según emplazamiento

2.3.1 Equipamientos sin construcción:

a. Recreo concentrado: Prohibidas.

b. Actividades náuticas: Prohibidas, excepto las ya existentes y las de pequeña entidad que resulten necesarias por cuestiones medioambientales o relacionadas con la seguridad de las personas.

c. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

2.3.2. Resto de equipamientos: Prohibidas

2.4. Otras: Reguladas según emplazamiento

2.4.1. Actividades extractivas: Prohibidas

2.4.2. Infraestructuras

a. Pequeñas infraestructuras: Prohibidas en los islotes excepto las pequeñas infraestructuras de señalización marítima. En el resto prohibidas excepto cuando se trate de la única ubicación viable, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b. Vías de transporte: Prohibidas excepto las existentes y su mejora con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

c. Conducciones y tendidos: Prohibidas en islotes. Prohibidas en el resto excepto las definidas por el correspondiente Plan Director Sectorial y las existentes y su mejora, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

d. Puertos y puertos deportivos: Prohibidas

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Prohibidas excepto las existentes y su mejora con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización

f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas

g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

2.4.3. Vivienda unifamiliar aislada: Prohibidas

2.4.4. Protección y educación ambiental: Condicionadas a que se ejecuten de acuerdo con los requisitos establecidos por el órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente.



Artículo 51

Régimen de las actividades en las áreas naturales de especial interés SRP-ANEI

1. Sector primario

1.1. Actividades extensivas

a. Caza: Admitidas

b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna

c. Ganadería extensiva: Admitidas

d. Agricultura extensiva: Admitidas, debiendo efectuarse en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

e. Explotación forestal tradicional: Admitidas

f. Apicultura: Admitidas

g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas siempre que se efectúen con especies autóctonas.

h. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

1.2. Actividades intensivas:

a. Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales

b. Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúe en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

c. Invernaderos: Prohibidos.

d. Explotación ganadera: Condicionadas a que se efectúe con arreglo a los requisitos que establezca el órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente.

e. Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, que deberán contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

f. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

1.3. Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2. Sector secundario

2.1. Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, y en relación con los productos de la propia explotación

2.2. Industria en general: Prohibidas

3. Equipamientos

3.1. Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

3.2. Resto de equipamientos: Prohibidas

4. Otras

4.1. Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas por el Plan Director Sectorial de canteras

4.2. Infraestructuras



- a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - b. Vías de transporte: Condicionadas a que se limiten a la mejora de las existentes, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.
 - c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - d. Puertos y puertos deportivos: Prohibidas
 - e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas
 - g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas
 - h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas
 - i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas
 - j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 4.3. Vivienda unifamiliar aislada: Prohibidas.
- 4.4. Protección y educación ambiental: Admitidas

Artículo 52

Régimen de las actividades en las áreas de prevención de riesgos SRP-APR

1. Con carácter general, el régimen de las actividades será el siguiente:
 - 1.1. Sector primario: Según categoría subyacente
 - 1.2. Sector secundario
 - 1.2.1. Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente
 - 1.2.2. Industria en general: Prohibidas
 - 1.3. Equipamientos: Según categoría subyacente
 - 1.4. Otras
 - 1.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial de canteras
 - 1.4.2 Infraestructuras: Según categoría subyacente
 - 1.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Según categoría subyacente
 - 1.4.4 Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente
2. En las SRP-APR sólo podrán autorizarse actividades previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.
3. Específicamente:
 - a. En las SRP-APR de Incendio sólo podrán autorizarse actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar si, además de cumplimentarse lo señalado en el punto anterior, se incorporan medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos; depósitos de agua para una primera situación de emergencia y se efectúan actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.
 - b. En las SRP-APR de inundación, coincidentes con las zonas de inundación potencial ZIP en suelo rústico se estará a lo señalado en la Disposición adicional segunda



Artículo 53

Régimen de las actividades en las áreas de protección territorial SRP-APT

1. Con carácter general, el régimen de las actividades será el siguiente:
 - 1.1. Sector primario: Según categoría subyacente
 - 1.2. Sector secundario
 - 1.2.1. Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente
 - 1.2.2. Industria en general: Prohibidas
 - 1.3. Equipamientos
 - 1.3.1. Equipamientos sin construcción: Según categoría subyacente
 - 1.3.2. Resto de equipamientos: Prohibidas
 - 1.4. Otras
 - 1.4.1. Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial de canteras
 - 1.4.2. Infraestructuras:
 - a. Pequeñas infraestructuras: Según categoría subyacente
 - b. Vías de transporte: Según categoría subyacente
 - c. Conducciones y tendidos: Según categoría subyacente
 - d. Puertos y puertos deportivos: Prohibidas
 - e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Según categoría subyacente
 - f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibida excepto ampliación de infraestructuras existentes y helipuertos para transporte sanitario o emergencias.
 - g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas excepto para la restauración de canteras inactivas, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.
 - h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas
 - i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas
 - j. Otras: Según categorías subyacentes
 - 1.4.3. Vivienda unifamiliar aislada: Prohibidas, resultando los terrenos calificados como APT de carreteras computables a efectos de parcela mínima con arreglo a los parámetros de la categoría subyacente.
 - 1.4.4. Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente
2. En las SRP-APT de carreteras, la totalidad de actividades vendrán condicionadas por las limitaciones definidas en la Ley de carreteras de la CAIB.
3. En las SRP-APT de costa, la totalidad de actividades vendrán condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

Artículo 54

Régimen de las actividades en el suelo rústico forestal SRC-F

1. Sector primario



1.1. Actividades extensivas

a. Caza: Admitidas

b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna

c. Ganadería extensiva: Admitidas

d. Agricultura extensiva: Admitidas siempre que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

e. Explotación forestal tradicional: Admitidas, previa la autorización de la Conselleria de Medi Ambient que exigen los artículos 36 y 37 de la Ley de montes.

f. Apicultura: Admitidas

g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas siempre que se efectúen con especies autóctonas y, en su caso, previa la autorización de la Conselleria de Medi Ambient que exige el artículo 37 de la Ley de montes.

h. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

1.2. Actividades intensivas:

a. Huertos de autoconsumo: Admitidas siempre que se trate de pequeños regadíos tradicionales

b. Agricultura intensiva: Admitidas siempre que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

c. Invernaderos: Prohibidos

d. Explotación ganadera: Admitidas siempre que se efectúen de acuerdo con los requisitos que establezca el órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente.

e. Piscicultura: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, que deberán contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

f. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

1.3. Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2. Sector secundario

2.1. Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada a productos producidos en la isla

2.2. Industria en general: Prohibidas

3. Equipamientos

3.1. Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

3.2. Resto de equipamientos

a. Campos de Golf: Prohibidas

b. Camping: Prohibidas

c. Circuitos deportivos: Condicionadas según su impacto territorial

d. Parque zoológico: Prohibidas

e. Cementerios: Prohibidas excepto las existentes y sus ampliaciones.

f. Otros: Prohibidas



4. Otras

4.1. Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial de canteras

4.2. Infraestructuras:

a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b. Vías de transporte: Condicionadas a que se limiten a la mejora de las existentes, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

d. Puertos y puertos deportivos: Prohibidas

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas

g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

4.3. Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en los artículos 68, 69 Y 70.

4.4. Protección y educación ambiental: Admitidas

Artículo 55

Régimen de las actividades en el suelo rústico de régimen general SRC-SRG

1. Sector primario

1.1 Actividades extensivas: Admitidas

1.2 Actividades intensivas: Admitidas salvo los invernaderos que serán condicionados por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2. Sector secundario

2.1. Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculadas al sector agrario de la isla

2.2. Industria en general: Prohibidas, excepto las relacionadas con actividades tradicionales y artesanas y las que, por sus características especiales, no puedan ubicarse en polígonos industriales.

3. Equipamientos

3.1. Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

3.2. Resto de equipamientos

a. Campos de Golf: Prohibidas

b. Camping: Prohibidas

c. Circuitos deportivos: Condicionadas según su impacto territorial

d. Parque zoológico: Prohibidas



- e. Cementerios: Prohibidas excepto las existentes y sus ampliaciones.
- f. Otros: Condicionadas según su impacto territorial
- 4. Otras
 - 4.1. Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial de canteras
 - 4.2. Infraestructuras
 - a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - b. Vías de transporte: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - d. Puertos y puertos deportivos: Prohibidas
 - e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - f. Aeropuertos y helipuertos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - g. Vertederos de residuos inertes: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - h. Vertedero de residuos no peligrosos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas
 - j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - 4.3. Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en los artículos 68, 69 y 70.
 - 4.4. Protección y educación ambiental: Admitidas

Artículo 56

Régimen de las actividades en suelo rústico incluido en la Red Natura 2000

1. El régimen de las actividades en los terrenos clasificados como suelo rústico e incluidos en la Red Natura 2000 será el correspondiente a la calificación otorgada en todo lo que no resulte contradictorio con los objetivos de protección y conservación definidos para dicha Red, por lo que no podrán emplazarse en los mismos nuevas viviendas unifamiliares ni los viales a ellas asociados. En lo que respecta a otro tipo de edificaciones, modificaciones de viales existentes y otras posibles intervenciones se estará a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.
2. Previa la autorización de cualquier actuación en los terrenos clasificados como suelo rústico e incluidos en la Red Natura 2000 será preceptiva la emisión de informe vinculante por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears en relación con el cumplimiento de los citados objetivos, debiéndose acompañar el plan o proyecto del correspondiente estudio de evaluación de repercusiones ambientales.
3. Previo el otorgamiento de licencias para modificaciones y/o reformas de viviendas existentes en los terrenos clasificados como suelo rústico e incluidos en la Red Natura 2000, se requerirá informe preceptivo y vinculante de la DG de Biodiversidad de acuerdo con lo especificado por el artículo 39 la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.
4. Desde el Consell de Formentera, y en colaboración con otras administraciones, entidades y colectivos cuando sea de interés, se fomentarán los usos tradicionales y sostenibles, siempre en armonía con los objetivos de conservación y en beneficio del interés público.

Artículo 57

Régimen de las actividades en las zonas de protección de las zonas turísticas

En las zonas limítrofes de protección costera y en las áreas de protección posterior de las zonas turísticas las actividades estarán sometidas, además de a las limitaciones establecidas en razón de su calificación, a las siguientes:

- a. No podrán autorizarse en las mismas usos que puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona a cuyo efecto será preceptivo informe previo del órgano competente del Consell de Formentera en materia de turismo para la autorización en las mismas de cualquier obra, instalación o actividad.

- b. Todas las paredes de cerramiento de parcelas, incluidas las que lindan con carreteras y caminos y las que definen cercas dentro de una misma finca registral, deberán ser de pared seca tradicional.
- c. La composición de volúmenes, ordenación de huecos, cubiertas y materiales empleados en las edificaciones deberán ser de tipología tradicional.
2. El Consell de Formentera, con la colaboración de otros entes competentes en la materia, impulsará programas de recuperación paisajística y actuaciones singulares para reducir el impacto negativo de las edificaciones e instalaciones actualmente existentes que no se adecuen a las normas anteriores.

Capítulo III

Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

Artículo 58

Ámbito de aplicación

1. Las edificaciones en suelo rústico se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en este Capítulo y en el Anexo VI. Quedan excluidas:
- a. Las actuaciones en elementos que se incluyan en el Catálogo de protección, en las que prevalecerán las determinaciones específicas establecidas en el mismo.
- b. Las actuaciones que se planteen al amparo de lo dispuesto en el artículo 27.2.b de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, que deberán ser objeto de la autorización específica que en dicha disposición se establece.
2. En todo lo no regulado regirán con carácter supletorio las normas de edificación aplicables a todos los tipos y las aplicables a la tipología aislada que se definen en el Título V y en el Anexo VI.

Artículo 59

Condiciones de posición e implantación

Las edificaciones se ubicarán dentro de la parcela atendiendo a la protección de las características generales del paisaje y a la reducción de su impacto visual, por lo que su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser las adecuadas a la topografía, vegetación y resto de condiciones de los terrenos en que se asiente. Se prohíbe su ubicación en acantilados, coronación de cerros, peñascos o cornisas naturales debiendo ser la distancia de separación a las aristas superiores e inferiores de dichos elementos, como mínimo igual, a la altura de los mismos, y de forma que su vista quede libre de obstáculos.

Artículo 60

Adaptación a la topografía de los terrenos

1. El emplazamiento de las edificaciones se efectuará en la parte de la parcela en que resulte menor su impacto y el de las infraestructuras de servicios y accesos, debiendo considerarse a éstos efectos la cercanía a edificios y caminos preexistentes; su disposición en los límites de las zonas boscosas con el llano; la imposibilidad de emplazamiento en cimas o promontorios, debiendo ubicarse a cota inferior a la media entre la cota inferior de la parcela y la de dicha cima; y su ubicación, en terrenos en pendiente, en la mitad inferior del tramo de ladera correspondiente al ámbito de la parcela y en las zonas de menor desnivel. Los criterios anteriores serán de aplicación excepto en los casos en que el Consell de Formentera considere que el impacto de la edificación resulta menor en emplazamiento distinto del que resultaría de su aplicación.
2. Su distribución en planta se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota y fragmentando, cuando fuera necesario, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.
3. La distancia vertical entre cualquier punto del perímetro del pavimento de la planta baja de la edificación y de las terrazas, plataformas y piscinas anejas a ella y el terreno natural original, no podrá ser superior a 0.50 m en el caso de terrenos planos y de 1.00 m en el caso de terrenos inclinados.
4. Su implantación respecto del terreno natural, se efectuará de modo que se minimicen las excavaciones y aportes de tierra, debiendo ambos parámetros tener magnitud similar. Deberá efectuarse un entronque progresivo de la edificación con el terreno natural mediante la creación



de banales y taludes escalonados adosados a la misma, acabados con los materiales y colores propios de la zona. Con carácter general - salvo imposibilidad técnica aceptada por el Consell de Formentera, que podrá proponer soluciones alternativas al respecto- la altura máxima de cada bancale o talud no podrá superar el límite de 0.80 m, debiendo la distancia horizontal entre banales consecutivos ser superior a 3 m.

Artículo 61

Adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes

1. La parte de la parcela no ocupada por la edificación y resto de elementos constructivos deberá mantenerse en su estado natural no pudiendo realizarse en ella movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica.
2. La autorización de la edificación conllevará la obligación:
 - a. En zonas forestales, del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado natural, minimicen la extensión de incendios forestales.
 - b. En zonas agrícolas, del mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales debiéndose evitar su ocupación por el bosque.
3. La autorización de la edificación conllevará, asimismo, la obligación de un adecuado ajardinamiento del entorno próximo de la edificación, preferentemente mediante vegetación autóctona, evitando la introducción de especies invasoras y respetando, en todo caso, los ejemplares arbóreos de valor preexistentes, debiéndose a tal efecto en al menos el 50% de la superficie de la banda de 10 m perimetral a la edificación, mantenerse la vegetación existente, si ésta tiene las características adecuadas, o prever su ajardinamiento
4. En los casos en que se estime procedente, la autorización podrá conllevar la obligación del mantenimiento, total o parcial de la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

Artículo 62

Condiciones tipológicas

1. Las edificaciones e instalaciones deberán ajustarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubican, a cuyo efecto su diseño general deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - 1.1. Podrán tener una o dos plantas, admitiéndose además una planta sótano completamente soterrada, todo ello en las condiciones que se establecen según la zona en que se ubiquen. En cualquier caso:
 - a. Las viviendas de superficie construida inferior a 120 m² serán de una planta
 - b. Cuando se permitan dos plantas, la planta piso ocupará como máximo 1/3 de la superficie de la planta baja.
 - c. El perímetro de la planta sótano no podrá sobrepasar del de la planta baja, del que sólo podrán exceder, en su caso, los patios de ventilación.
 - 1.2. Serán de volumetría sencilla, constituidas por un cuerpo principal de planta cuadrada o rectangular desarrollado a una o dos crujías, al que se podrán adosar volúmenes menores o secundarios que, en ningún caso podrán enmascarar el volumen principal. Las rampas y escaleras de acceso al sótano deberán efectuarse de modo que no se manifiesten en las fachadas exteriores, por lo que deberán efectuarse enterradas respecto del terreno natural y cerradas lateralmente por paños de la altura suficiente.
 - 1.3. Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante, resultando siempre la superficie de huecos muy inferior a la de los paños macizos, a cuyo efecto podrán ocupar como máximo 1/3 de la longitud de cada una de las fachadas, excluyendo del cómputo los ventanucos y tragaluces de menos de 0.50 m de lado. En cualquier caso:
 - a. La distribución de los huecos en el paramento de la fachada principal seguirá criterios de distribución simétrica.
 - b. Los huecos, salvo los ventanucos y tragaluces que serán cuadrados, serán siempre rectangulares y más altos que anchos.
 - c. Las puertas y porches serán adintelados, no pudiendo éstos últimos enmascarar el volumen principal.
 - 1.4. Las cubiertas podrán ser inclinadas a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 20 % y combinadas con cubiertas planas en los cuerpos y elementos complementarios o, viceversa, ser planas, combinadas con cubiertas inclinadas en los cuerpos y elementos complementarios. En cualquier caso:



- a. En el cuerpo principal las cubiertas inclinadas tendrán pendientes ortogonales a la fachada principal y su opuesta.
 - b. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe de tonalidades claras, no permitiéndose los aleros.
 - c. Las cubiertas planas y terrazas se acabarán con baldosas de color ocre o tierra local, hormigón visto tintado en color tierra, gravas en tonos terrosos, o con acabado vegetal.
 - d. Las protecciones pesadas de elementos aislantes o impermeabilizantes no podrán quedar vistas o sin protección.
- 1.5 En lo que respecta a los acabados de las fábricas exteriores:
- a. Las fachadas y resto de elementos constructivos se acabarán mediante mampostería tradicional vista o fábrica enfoscada o pintada, quedando prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición
 - b. Las fachadas vistas de la cámara bajo la planta baja deberán ir acabadas con los mismos criterios que el resto de fachadas.
 - c. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color, utilizándose básicamente los colores blanco, ocre, tierra y los tradicionales de la zona, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.
 - d. Quedan prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos de ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similares
- 1.6 La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabada en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, de madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
2. Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera prefabricadas, elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, etc., recomendándose los elementos tradicionales propios de cada zona y resultando prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de la isla.
3. Hasta tanto no resulte definida una tipología propia de las mismas para el suelo rústico, podrán disponerse adosadas a los cerramientos de parcela casetas de transformador o de acometidas de servicios prefabricadas, que deberán en todo caso forrarse por el exterior mediante fábrica tradicional de piedras del lugar. La definición de la citada tipología podrá efectuarse mediante Instrucción técnica dictada por el Consell de Formentera en colaboración con las administraciones, compañías y técnicos implicados
4. Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. se deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación, en la forma que disponga el Plan especial regulador de la implantación de instalaciones energéticas y, hasta tanto este no entre en vigor y en lo que respecta a las placas solares, de forma ajustada a los condicionantes establecidos en el apartado 6 del artículo 64

Artículo 63

Tratamiento de los espacios exteriores

1. Ninguna construcción o instalación podrá afectar a elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la parcela. Deberán mantenerse y reconstruirse los bancales, paredes u otros elementos de piedra que, en su caso, existan en la misma. Dicha obligación afectará:
 - a. En las parcelas de más de 25.000 m² a todos los existentes en un radio de 100 metros de la edificación que se pretenda construir
 - b. En las de superficie inferior o igual a 25.000 m², a la totalidad de los existentes en la misma.
2. No podrán alterarse las características naturales preexistentes de los espacios exteriores de las fincas donde se autorice la construcción de nuevas edificaciones o instalaciones, salvo autorización expresa del Consell Insular.
3. Excepto en las zonas en que se prevea la recogida de las aguas pluviales, las pavimentaciones serán las mínimas imprescindibles y deberán efectuarse con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del emplazamiento correspondiente. En cualquier caso se deberán adoptar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.
4. Se permitirá en los espacios exteriores la construcción de piscinas siempre que sean anejas a una vivienda unifamiliar o establecimiento turístico y se retranqueen un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela. No se admitirán las instalaciones deportivas al aire libre que supongan transformación de la naturaleza de los terrenos o su pavimentación.





5. El alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, se dispondrá de forma que se minimice la contaminación lumínica y se ajustará al horario de encendido definido para la iluminación ornamental.

6. Caso de existir en la parcela cerramientos contrarios a los autorizados por el PTI, deberán obligatoriamente sustituirse por éstos.

Artículo 64

Infraestructuras vinculadas

1. El trazado y tratamiento de los caminos de acceso a la edificación se definirán de forma ajustada a lo dispuesto en el artículo 43

2. El trazado y características de las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía y telecomunicaciones se definirán de forma ajustada a lo señalado en el artículo 44 y lo dispuesto en el mismo respecto de las de abastecimiento de energía eléctrica será de aplicación no sólo en los casos de nueva implantación sino también en los de ampliación de potencia igual o mayor al 100 % de infraestructuras ya existentes.

3. El sistema para la evacuación de aguas fecales será mediante fosa séptica prefabricada homologada y dimensionada en relación a los usuarios potenciales, no permitiéndose sistemas de tratamiento de obra:

3.1. La fosa deberá adaptarse a una de las siguientes alternativas:

a. Un sistema de almacenamiento sin efluente y vaciado periódico, sin reutilización para el riego de las aguas.

b. Fosa con filtro biológico o fosa con oxidación total: El efluente líquido ha de ser utilizado para riego gota a gota o riego superficial en espina de pez. En el caso de riego gota a gota será necesario disponer de un sistema de desinfección posterior al tratamiento y la superficie a regar se cubrirá con vegetación uniforme

3.2 La superficie de riego estará en función de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y de la proximidad a pozos de abastecimiento urbano:

a. Zona de vulnerabilidad baja no afectada por perímetros de protección de pozos de abastecimiento: riego gota a gota o subsuperficial repartido por un área mínima de 100 m² por habitante equivalente.

b. Resto de zonas: riego gota a gota o subsuperficial repartido por un área mínima de 200 m² por habitante equivalente.

3.3. El sistema de riego deberá contar con filtros y bomba hidráulica.

3.4. En ningún caso se permitirá verter el efluente líquido a una zanja filtrante, pozo de infiltración o directamente al terreno o al mar.

3.5. No se podrán conceder licencias de obras, finales de obras o cédulas de habitabilidad hasta que el promotor no presente contrato de mantenimiento de la fosa, válido para toda su vida útil, que ha de incluir la inspección técnica de las instalaciones de tratamiento (bombas, prueba de estanqueidad, sistema de aireación en su caso, filtros y sistemas de desinfección) y del sistema de riego (filtros, bomba y red de riego), la recogida periódica de los fangos y una analítica anual del efluente de los siguientes parámetros: DBO, Nitrógeno total, Fósforo total y sólidos en suspensión.

3.6. El sistema de tratamiento deberá prever la separación de las grasas y aceites y disponer de un certificado que asegure los rendimientos que a continuación se especifican en función de la vulnerabilidad a la contaminación y de la proximidad a pozos de abastecimiento urbano:

a. Terrenos con vulnerabilidad baja y moderada no afectados por perímetros: Reducción DBO5 80 %, DQO 60 %, SS 80 %

b. Terrenos con vulnerabilidad moderada afectados por perímetros o vulnerabilidad alta: Reducción DBO5 90 %, DQO 80 %, SS 90 %

3.7. El contrato de mantenimiento, los resultados de las inspecciones y los justificantes de vaciado se deberán guardar en un libro registro y deberán estar a disposición de la administración.

3.8. Las aguas pluviales no podrán entrar en el sistema, debiéndose recoger para su reutilización posterior.

4. Los depósitos que contengan aguas residuales así como los depósitos de combustible se deberán separar como mínimo 10 m de los depósitos de agua potable, cisternas y piscinas y 5 m de los límites de la parcela. Además, se situarán en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable. Si se prevé la construcción de una fosa en terrenos calizos o en un punto próximo a la ubicación de pozos de extracción de agua potable deberá realizarse un estudio hidrogeológico previo que determine la posible afección del acuífero.



5. Las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables, debidamente justificadas, estudiadas y documentadas, podrán admitirse aunque incumplan los parámetros de altura de las edificaciones. Su emplazamiento minimizará, en cualquier caso, su impacto ambiental.

6. En lo que respecta a la instalaciones de placas captadoras de energía solar destinadas exclusivamente a autoconsumo, sea cual sea el emplazamiento en que se planteen resultará factible su implantación, cumpliendo los requisitos propios de la actividad, previa presentación de declaración responsable y siempre que se ajusten a las siguientes reglas:

6.1 No podrán disponerse sobre las cubiertas inclinadas de las edificaciones, pero sí sobre las cubiertas planas y sobre los terrenos del entorno de dichas edificaciones, no debiendo de resultar visibles desde el exterior en ninguno de los supuestos.

6.2 Cuando se dispongan sobre las cubiertas planas de las edificaciones no podrán tener una pendiente superior al 10 % y estarán protegidas en todo su perímetro por antepechos cuya altura libre sobre el pavimento de cubierta deberá ser igual o superior al doble del gálibo de la instalación, con un máximo de 60 cm.

6.3 Cuando se dispongan sobre los terrenos del entorno de las edificaciones no podrán tener una pendiente superior al 20 % y:

a. Podrán ocupar una superficie máxima de terrenos igual a la diferencia entre la superficie total ocupada por la edificación y la superficie de cubierta plana de la misma ocupada por placas captadoras, con un máximo de 100 m². Dicha superficie ocupada no computará a efectos del cálculo del porcentaje de ocupación por la edificación.

b. El conjunto de la instalación deberán disponerse al interior de cercados cuya altura libre sobre los terrenos deberá ser igual o superior al doble del gálibo de la instalación, con un máximo de 80 cm, debiendo al menos un punto de dicho cercado situarse a distancia igual o inferior a la señalada como máxima para la disposición de la edificaciones anejas a la principal.

c. Los sistemas de soporte deberán disponerse sobre terrenos no pavimentados y en los que, en la medida de lo posible, se mantenga la cubierta natural.

7. El resto de instalaciones reguladas por el Capítulo VIII del PDS energético de las Illes Balears deberán para su instalación de obtener autorización previa municipal y ajustarse a lo señalado en dicho plan y en estas normas.

Artículo 65

Cómputo de parámetros

En todo lo no específicamente señalado, el cómputo de parámetros se efectuará por aplicación de la normativa definida para la edificación en tipología de edificación aislada en el Título V y en el Anexo VI.

Capítulo IV

Edificaciones relacionadas con usos distintos del de vivienda unifamiliar

Artículo 66

Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca

1. Se considerarán construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca las que no se destinen al uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendida como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria o ganadera, con finalidades de mercado y que constituyen en sí misma una explotación económica.

2. Dichas construcciones se ajustarán a lo dispuesto por la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears y su normativa de desarrollo.

Artículo 67

Edificaciones e instalaciones de interés general.

1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, deberán obtener, previamente a la licencia o autorización del proyecto, la declaración de interés general.

2. Dicha declaración:

a. Podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que de acuerdo con los usos se establezcan y siendo compatibles con el grado de protección de la zona contribuyan a la ordenación o al desarrollo rural o resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

b. Se dirigirá preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o a la implantación, previa su adecuación a las condiciones de edificación definidas en el PTI, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén en situación de fuera de ordenación.

Capítulo V

Edificaciones relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar

Artículo 68

Condiciones de parcela

1. La construcción de nuevas edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar aislada, o el cambio a tal uso de edificaciones existentes, estará sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.1. Deberá resultar una sola vivienda por parcela. La vivienda no podrá ubicarse en zona de la parcela determinada como inedificable y deberá ajustarse a las condiciones de posición que para la zona de su concreto emplazamiento se definan.

1.2. La parcela, en que deberá resultar inscribible un diámetro mínimo de 30 m, no podrá tener una superficie inferior a:

a. 50.000 m² en la zona 25-100 de La Mola

b. 100.000 m² en la zona de la Pujada a la Mola

c. 25.000 m² para los terrenos calificados como SRC-F, salvo en las zonas paisajísticas 1, 2, 3 y 4 en que será de 30.000 m².

d. 15.000 m² para los terrenos calificados como SRC-SRG, salvo en los casos de fincas registrales independientes existentes a la fecha de 20.06.1989 y que no hayan sido objeto de segregaciones, fragmentaciones o divisiones desde aquella fecha, en que será de 14.000 m². Dicha parcela mínima será asimismo la aplicable en los casos de agregación de parcelas colindantes que reúnan las características citadas.

e. 30.000 m² para los terrenos incluidos en la zona periférica de protección del Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera y no afectados por calificaciones que supongan exigencia de mayor superficie de parcela

1.3 La parcela deberá cumplir las condiciones de segregación señaladas en los artículos 37 y 38

2. Cuando una parcela esté afectada por más de una calificación, para la definición de la superficie mínima de parcela exigible, se aplicarán las siguientes reglas:

a. Cuando alguna o algunas de las partes de la parcela asignadas a cada calificación cumpla los requisitos de superficie mínima definidos para la calificación de que se trate, se podrá edificar la vivienda en la parte que los cumpla sometida a menor grado de protección.

b. Si ninguna de las partes cumple dichos requisitos pero la suma de superficies de todas ellas es superior a la superficie mínima exigida para la zona de menor protección, se podrá edificar la vivienda en dicha parte sometida a menor protección siempre que su superficie no sea inferior a los 2/3 de la superficie mínima exigida para la calificación de que se trate.

c. El requisito de emplazamiento en la parte sometida a menor protección será de aplicación salvo en los casos en que dicho requisito resulte técnicamente inviable por afecciones de la normativa sectorial o en los que el Consell de Formentera estime que de otro emplazamiento se deriva una menor afección paisajística.

d. En todos los casos la edificabilidad y ocupación serán la suma de las que resulten de la aplicación de su respectiva normativa a la superficie de cada una de las zonas de que conste la parcela. El resto de parámetros y características de aplicación serán los correspondientes a la zona en que se sitúe la edificación.

Artículo 69

Parámetros de aplicación

1. Separación de límites de parcela: 10 m como mínimo.



2. Superficie construible máxima, incluidos los anexos:

- a. En SRC-F: 0.01 m²/m² salvo en las zonas de protección paisajística 1, 2, 3 y 4 en que será de 0.008 m²/m², en ambos casos con un máximo de 250 m² construidos
- b. En SRC-SRG 0.02 m²/m² aplicándose, en las parcelas de superficie superior a 15.000 m² un incremento de 0.01 m²/m² sobre la superficie adicional, con un máximo de 400 m² de superficie construida.

3. Porcentaje máximo de ocupación de parcela, incluidos los anexos:

- a. En SRC-F: 1.5 %, salvo en las zonas de protección paisajística 1, 2, 3 y 4 en que será del 1.2 %, con un máximo en ambos casos de 400 m² ocupados
- b. En SRC-SRG: 3 %, con un máximo de 600 m² ocupados

4. Altura del edificio principal:

- a. En SRC-F y SRC-SRG incluido en las zonas paisajísticas 1, 4, y 6: Altura máxima 3 m y altura total 4 m en los supuestos de cubierta plana. En los casos de cubierta inclinada de tipología tradicional mediante forjado inclinado visto podrá alcanzarse una altura total de 4.5 m, con el correlativo aumento de la altura máxima y sin que pueda preverse ningún tipo de elemento intermedio.
- b. En SRC-SRG incluido en las zonas paisajísticas 2, 3 y 5: Altura máxima 6 m y altura total 7 m

5. Número máximo de plantas del edificio principal:

- a. En SRC-F y SRC-SRG incluido en las zonas paisajísticas 1, 4, 6 y zona de protección de costa de 500 m: S+PB
- b. En SRC-SRG incluido en el resto de zonas: S+PB+P1, pudiendo la planta piso tener un máximo de 1/3 de la superficie construida de la planta baja del cuerpo principal

Artículo 70

Tipología funcional

1. El programa y la distribución del conjunto de las dependencias deberá constituir, de forma inequívoca, una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.
2. Su configuración, será libre, dentro de las normas de configuración general definidas en estas NNUU, no resultando admisibles las divisiones y distribuciones interiores que faculden funcionamientos autónomos de una parte de la vivienda.
3. Su distribución interior será tal que ninguna dependencia utilice como único paso posible un dormitorio. Las plantas piso no podrán conectarse sólo con escaleras exteriores, debiendo existir siempre alguna interior. Entre dependencias del núcleo principal no se permitirá que la única comunicación sea exterior o a través de terrazas o porches.
4. Se admitirán las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, cuando estén constituidas por un núcleo principal destinado propiamente a vivienda y en el que deberán poderse realizar la totalidad de funciones previstas en la normativa de habitabilidad, y un único anexo destinado a servicios auxiliares o complementarios que se ajuste a las siguientes condiciones:
 - a. Su distancia máxima respecto del núcleo principal no podrá ser superior a 10 m.
 - b. Tendrá una única planta de altura máxima 3 m y altura total 4 m y se resolverá mediante cubierta plana.
 - c. Su superficie construida no superará el 20 % de la del núcleo principal, con un máximo de 50 m² construidos.
 - d. Podrá contener un dormitorio y, como máximo, un número de éstos igual o inferior a 1/3 de los ubicados en el núcleo principal.
 - e. Conformará con el núcleo principal una única vivienda, no pudiéndose configurar como vivienda independiente ni obtener cédula de habitabilidad independiente.
 - f. Se diseñará como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.



Capítulo VI
Ordenación específica de los establecimientos turísticos

Artículo 71

Establecimientos regulados por la normativa autonómica sobre la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

1. Sólo se permitirán nuevas actividades en la modalidad de Agroturismo y en las siguientes condiciones:

- a. Deberán referirse a una oferta de gran calidad.
- b. Sólo resultarán autorizables en parcelas de superficie no inferior a 40.000 m², adquiridas por herencia o que lleven más de 25 años en poder del promotor, en las que exista una edificación anterior al año 1956 y cuyo cuerpo principal (edificación y corrales) tenga una superficie construida no inferior a 125 m².
- c. En la parcela deberá existir una explotación agrícola, ganadera o forestal tradicional, que esté inscrita en el correspondiente registro de explotaciones agrarias.
- d. Tendrán una capacidad máxima de 10 habitaciones y 20 plazas.

2. Las edificaciones preexistentes podrán ampliarse en las siguientes condiciones:

- a. La superficie construida total del edificio ampliado no podrá superar los 400 m² construidos para parcelas de superficie inferior a 50.000 m²; los 500 m² construidos para parcelas de superficie inferior a 75.000 m²; los 600 m² construidos para parcelas de superficie inferior a 100.000 m²; y los 700 m² construidos para parcelas de superficie igual o superior a los 100.000 m².
- b. Las ampliaciones sólo podrán tener planta sótano y planta baja y unas alturas máximas y totales de 3 m y 4 m respectivamente.

3. A efecto de la declaración de interés general se deberá aportar, además de la documentación exigida con carácter general para tal tipo de declaraciones:

- a. Descripción de las características actuales y proyectadas de las edificaciones en que se pretenda ubicar la actividad, así como justificación documental de que se respeta la tipología original del inmueble, se cumple la normativa vigente en materia de accesibilidad y de que las ampliaciones, en su caso, proyectadas se ajustan a las condiciones generales definidas para las edificaciones en suelo rústico, se efectúan de forma integrada, y no desvirtúan la tipología tradicional y original.
- b. Medidas previstas para la conservación del espacio rural y compromiso de realización de tareas para el mantenimiento y conservación del mismo.
- c. Detalle de la gestión prevista de los recursos naturales, energía y residuos generados, debiendo potenciarse medidas de ahorro energético, de fomento de las energías renovables y de ahorro y reutilización de agua mediante la previsión de sistemas de ahorro en retretes, limitadores de caudal en grifos, circuitos para la utilización de pluviales para retretes y riego y reciclaje de aguas grises con su correspondiente sistema de cloración.
- d. Relación de los servicios que se ofrecerán en el establecimiento que no sean propiamente de Agroturismo, requiriendo la incorporación posterior de algún nuevo servicio el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable. La única oferta complementaria compatible con la oferta de alojamiento será la de restauración, grupo restaurante.

4. Las actuaciones arquitectónicas tanto en el edificio principal como en los anexos:

- a. Respetarán las tipologías tradicionales de la zona de que se trate y las normas generales de posición, implantación y tipología definidas con carácter general para las edificaciones en suelo rústico
- b. Contemplarán el mantenimiento, rehabilitación y conservación in situ de los elementos patrimoniales existentes en la finca: lagares, molinos, árboles singulares, eras, paredes, hornos, acequias, norias, etc.,

c. Se ajustarán a la normativa vigente en materia de accesibilidad

5. Las medidas de conservación del paisaje agrícola y forestal tradicional contemplarán:

- a. En las áreas forestales, el mantenimiento de los elementos etnográficos y masas boscosas existentes, acondicionando estas últimas de forma que, manteniéndose las características tipológicas del bosque, se evite la propagación de los incendios forestales.



- b. En las áreas agrícolas, el mantenimiento y restauración de los elementos etnográficos existentes y de los bancales, vallados y paredes de piedra seca tradicionales; el mantenimiento de los árboles frutales y medidas encaminadas a evitar la ocupación por el bosque de las zonas de uso agrícola
- c. El mantenimiento de la explotación agrícola tradicional existente recuperando, incluso, las zonas actualmente emboscadas en las que la cubierta forestal no tenga una edad media superior a 20 años y sin que resulte factible la introducción de cultivos ni especies foráneas a las propias de la isla.
- e. El que los cerramientos se efectúen en pared de piedra seca tradicional y que para el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas no resultando factible la utilización de especies potencialmente invasoras.

Artículo 72

Otros establecimientos

- 1. Se prohíbe en suelo rústico la implantación de nuevos establecimientos de alojamiento turístico distintos de los regulados en el artículo 71.
- 2. Las viviendas unifamiliares vinculadas a empresas comercializadoras de estancias en viviendas deberán ajustarse, además de a lo dispuesto en el PTI respecto de tal uso, a lo señalado en su normativa sectorial específica.
- 3. En las edificaciones que resulten catalogadas, podrá autorizarse el servicio de habitación siempre que el titular del establecimiento comparta el uso de su vivienda con una zona o anexo dedicado a alojamiento y hasta un máximo de dos dormitorios, existentes o de nueva construcción y con un máximo de dos plazas por dormitorio. Cada habitación deberá disponer de baño integrado y cumplirse la normativa de habitabilidad. Las actuaciones de adecuación de la vivienda deberán ajustarse a lo señalado en la correspondiente ficha del Catálogo.

Capítulo VII

Régimen de los edificios existentes

Artículo 73

Edificaciones e instalaciones existentes

- 1. En tanto no resulten incorporados a la ordenación, no se considerarán edificios o instalaciones existentes los que se encuentren en situación de fuera de ordenación. Las edificaciones totalmente finalizadas con anterioridad al año 1956 se entenderán incorporadas a la ordenación.
- 2. No tendrán la consideración de:
 - a. Edificación existente, los restos de construcciones para cuya reforma o rehabilitación sea necesario actuar de forma significativa sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones de consolidación de cubiertas o forjados.
 - b. Ampliación de edificación existente, aquellas actuaciones de las que resulten edificios cuya configuración, distribución y funcionalidad desvirtúen en lo básico las de la edificación preexistente.
- 3. A los edificios e instalaciones existentes en suelo rústico, les será de aplicación el régimen de edificios existentes definido en este Capítulo, con las siguientes especificidades:
 - a. En las zonas de parcelaciones ilegales no será posible la ampliación de edificaciones ubicadas en parcelas que incumplan el mínimo exigido.
 - b. En las edificaciones existentes incluidas en el Catálogo las actuaciones permitidas estarán en cualquier caso supeditadas a lo señalado en los mismos.
 - c. Cualquier actuación en edificación existente deberá contemplar la adecuación del entorno y los cercados a lo dispuesto en el PTI.
 - d. En las edificaciones e instalaciones existentes en SRP-AANP sólo se permitirán las obras siguientes: Reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen; y dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes con restitución integral del aspecto inicial del terreno.
 - e. Las edificaciones rústicas tradicionales y las construidas con licencia antes de la aprobación inicial del PTI, que no cumplan con los retranqueos mínimos a linderos definidos por el PTI podrán, cuando el uso esté admitido en las condiciones particulares de las zonas,



ampliarse cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en estas NNUU, en las condiciones descritas en los apartados siguientes. La parte ampliada deberá respetar el retranqueo mínimo a linderos. En este apartado no se incluyen las edificaciones situadas en SRP-APT de carreteras.

f. En SRP-APT de carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas. En dichas franjas quedan, por lo tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, salvo las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

g. En las edificaciones e instalaciones existentes en el resto de categorías de suelo rústico, se permitirán con carácter general las obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación.

h. Las construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca que no se destinen al uso de vivienda, podrán ser objeto de rehabilitación y reforma cuando se trate de edificaciones con valor etnológico y tipología tradicional siempre que se mantenga su estructura básica y no se realicen demoliciones sustanciales que supongan la reconstrucción de la edificación.

i. Los establecimientos de agroturismo que cuenten con autorización previa, salvo que se introduzcan ampliaciones, o con la autorización de apertura expedida por la Administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI d'Eivissa i Formentera, siempre que se mantengan las mismas condiciones de la autorización, quedan exentos de la obtención de la declaración de interés general.

j. En los faros se admitirán, en las condiciones que determina el artículo 72.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, los usos relacionados con la hostelería.

4. Las edificaciones en suelo rústico no ajustadas a la ordenación vigente:

4.1. Podrán adaptarse a las condiciones de tipología, estética e integración ambiental y paisajística definidas por las presentes NNUU siempre y cuando concurren en las mismas alguna de estas dos condiciones:

a. Que se hayan construido con anterioridad a la fecha de 19.04.1989, de aprobación definitiva de las anteriores NNSS de Formentera.

b. Que, constanding en la fotografía aérea del año 2002, se construyeran en su día al amparo de licencia municipal de obras.

4.2. La adaptación de la edificación que, salvo en los casos contemplados en el artículo 74, no podrá suponer incremento de la superficie total construida de la misma en la configuración que resulta del vuelo del año 2002, se efectuará mediante la tramitación y posterior ejecución del correspondiente proyecto visado que incluya la documentación gráfica y escrita acreditativa de la edificación en su estado real en dicho año, incorpore las medidas de adaptación a las condiciones tipológicas, estéticas y de integración ambiental y paisajística previstas en estas NNUU y, en su caso, contemple las actuaciones que resulten factibles en aplicación del artículo 74. La autorización del proyecto determinará la incorporación de la edificación a la ordenación.

4.3. Lo anterior no resultará de aplicación a las edificaciones para las que expresamente se establezca su situación de fuera de ordenación, ni impedirá su posterior asignación expresa a esta situación.

4.4. La adaptación a las presentes NNUU quedará sujeta al pago de las mismas tasas y de los mismos impuestos previstos en la normativa para las nuevas edificaciones.

4.5. Las edificaciones que por aplicación de este apartado 4 resulten finalmente incorporadas a la ordenación tendrán la consideración de actividades que comportan un determinado aprovechamiento del suelo rústico, por lo que el solicitante de la adaptación deberá abonar al Consell Insular en el momento de la aprobación del proyecto un 10 % sobre el valor de la obra realmente ejecutada, en la forma que se determine por la correspondiente ordenanza. Las cantidades ingresadas por este concepto deberán destinarse a la adquisición, recuperación, protección y gestión sostenible de espacios y recursos naturales, a la adquisición de terrenos para el patrimonio insular de suelo o a inversiones para recuperar y mantener elementos del Patrimonio Histórico de la isla.

4.6. Lo previsto en este apartado 4 no resultará de aplicación a las edificaciones existentes:

a. Situadas en el dominio público o en sus zonas de servidumbre, salvo en lo que resulte compatible con el régimen específico para ellas definido por la legislación reguladora de dicho dominio.

b. Que hayan incurrido en infracción urbanística imprescriptible.



Artículo 74

Viviendas existentes

1. Sólo se considerará que una edificación existente es una vivienda cuando cumpla alguno de los siguientes requisitos:

a. Que la tipología, distribución y programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, presentando características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en la isla y que tenga superficie construida y capacidad suficiente para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir en la forma que la normativa de habitabilidad establece.

b. Que se haya construido al amparo de autorización referida a dicho uso y a la totalidad de la edificación existente.

c. Que, constando su existencia en el vuelo del año 2002, tenga cédula de habitabilidad referida a dicho uso.

2. No tendrán la consideración de vivienda los restos de edificaciones existentes antiguamente destinadas a tal uso que no lo mantengan en la actualidad.

3. En lo que respecta a la ampliación de los edificios existentes considerados vivienda, que deberá siempre integrarse en la edificación preexistente y ajustarse a las condiciones generales que sobre volumen máximo e integración paisajística de la edificación el PTI define, se aplicarán las siguientes reglas:

3.1 En las calificaciones en que las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar aislada no resulten prohibidas y no se esté en un supuesto de parcelación urbanística:

3.1.1 Cuando hayan sido construidas legalmente al amparo de autorización, se ajustarán a lo regulado en la Disposición transitoria 2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears.

3.1.2. En cualquier caso, deberán ajustarse a una de las siguientes condiciones:

a. Respetar los parámetros previstos en el PTI para nuevos usos de vivienda en la categoría de que se trate.

b. En suelo rústico común, no superar la total superficie construida resultante el 3 % de la superficie de la parcela con un máximo de 200 m², la total superficie ocupada resultante el 4 % de la superficie de la parcela con un máximo de 300 m² ocupados y sin que, en ningún caso, puedan superarse los parámetros de edificabilidad señalados por el planeamiento vigente a la fecha de construcción de la vivienda original.

c. En suelo rústico protegido, no superar la total superficie construida resultante el 1.5 % de la superficie de la parcela con un máximo de 150 m², la total superficie ocupada resultante el 2 % de la superficie de la parcela con un máximo de 250 m² ocupados y sin que, en ningún caso, puedan superarse los parámetros de edificabilidad señalados por el planeamiento vigente a la fecha de construcción de la vivienda original.

3.2. En las categorías en que resulte prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada sólo estará permitida la reparación, rehabilitación y reforma de las existentes, salvo disposición contraria de normativa más específica. En todo caso, las actuaciones:

a. Se ajustarán, en su caso, a las determinaciones que en Catálogo se definan

b. Se integrarán adecuadamente por su volumen y morfología respecto de la edificación existente.

c. Mantendrán los elementos arquitectónicos propios de la misma, sin adición de elementos que puedan desvirtuar las características originales del edificio.

d. Se ajustarán a las condiciones generales que sobre integración de la edificación el PTI define,

sin que pueda suponer aumento de su volumen edificado y de acuerdo con las condiciones de la edificación que el PTI define.

4. En los casos de ampliación de edificios existentes que tengan la consideración de vivienda, la superficie ampliada no podrá ser, en ningún caso, susceptible de obtener cédula de habitabilidad independiente de la de la vivienda inicial, al poder otorgarse tan sólo una sola cédula de habitabilidad por vivienda y parcela.

Artículo 75

Establecimientos de alojamiento turístico existentes

1. El PTI contiene en su Anexo IV: Catálogo de actividades existentes en suelo rústico, relación de los establecimientos de alojamiento turístico existentes en suelo rústico que incorporan a la ordenación en la configuración y uso que tienen a la fecha de su entrada en vigor y

que se refleja en la fotografía aérea de 2010. La incorporación a la ordenación no alcanzará a aquellas partes de la edificación que resulten incompatibles con la normativa sectorial aplicable

2. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de:

- a. Las medidas de adaptación que resulten de la ordenación pormenorizada que defina el Plan especial de ordenación de las actividades turísticas en suelo rústico o el acuerdo de la CTA del Consell de Formentera a que el apartado 4.1.3 del Anexo III se refiere.
- b. La regularización de plazas que, en su caso, resulte necesaria por aplicación de la normativa turística y de la regulación del uso turístico contenida en el artículo 85.5.5.2 de las NNUU.

Artículo 76

Establecimientos de actividades complementarias existentes

1. El PTI contiene en su Anexo IV: Catálogo de actividades existentes en suelo rústico, relación de los establecimientos de actividades complementarias existentes en suelo rústico que incorporan a la ordenación en la configuración y uso que tienen a la fecha de su entrada en vigor y que se refleja en la fotografía aérea de 2010, sin perjuicio de las medidas de adaptación que resulten de la ordenación pormenorizada que defina el Plan especial de ordenación de las actividades turísticas en suelo rústico que en el Anexo III Otras actuaciones se contempla o del acuerdo de la CTA del Consell de Formentera a que el apartado 4.1.3 de dicho Anexo se refiere. La incorporación no alcanzará a aquellas partes de la edificación que resulten incompatibles con la normativa sectorial aplicable.

2. Sin perjuicio de lo anterior y en lo que específicamente se refiere a los establecimientos de restauración existentes:

a. Los que dispongan de la correspondiente autorización de apertura del órgano competente del Consell de Formentera en materia de turismo de antigüedad superior a cinco años, podrán efectuarse todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de estructuras, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento, siempre y cuando únicamente se presten servicios de oferta de restauración.

b. Cualquier ampliación de dichos establecimientos sólo será posible cuando se planteen para incrementar su categoría o cambiar de grupo a restaurante y si suponen la construcción de nuevas edificaciones o modificación de la parcela vinculada requerirán la previa declaración de interés general.

c. Se excluyen de lo dispuesto en este artículo los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, servicios de restauración y entretenimiento a que se refiere el epígrafe 9329 de la CNAE-2009 y el número de orden XLIII.07 del Anexo I del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación.

Artículo 77

Edificios e instalaciones destinados a actividades de servicios

El PTI incluye en su Anexo IV: Catálogo de actividades existentes en suelo rústico, relación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, cuya incorporación a la ordenación se regulará mediante el Plan especial de ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, que en el Anexo III Otras actuaciones, se contempla.

Título IV **Áreas de desarrollo urbano**

Capítulo I **Disposiciones de carácter general**

Artículo 78

Ámbito, tipologías y calificación

1. Constituyen las Áreas de desarrollo urbano el conjunto de terrenos asignados a la clase de suelo urbano en la documentación gráfica del PTI, incluyendo los calificados como asentamiento en medio rural en el núcleo de Ca Mari

2. Las tipologías de edificación para la ordenación detallada del suelo urbano son las siguientes:

- a. Continua
- b. Aislada





c. Volumetría específica, en los casos en que la situación de las edificaciones, su forma en planta y/o sección, se define pormenorizadamente en el PTI o en el instrumento de planeamiento derivado que lo desarrolle, resultando de aplicación en lo no especificado la normativa de aplicación a la zona en que se ubican.

3. La totalidad de terrenos incluidos en suelo urbano se asignan a una de las siguientes calificaciones:

- a. Casco Antiguo CA
- b. Intensiva I
- c. Extensiva plurifamiliar EP
- d. Extensiva unifamiliar EU
- e. Extensiva turística ET
- f. Industrial IN
- g. Comercial C
- h. Equipamiento EQ
- i. Establecimiento público EP
- j. Espacio libre público EL-P
- k. Espacio libre privado EL-PR
- l. Viario
- m. Aparcamiento AP
- n. Sistema general SG
- ñ. Volumetría específica VE
- o. Bien catalogado
- p. Asentamiento en medio rural AMR

Artículo 79

Modificaciones de la ordenación

1. Se permitirá la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el PTI en cualquiera de las zonas mediante Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la solución propuesta, que deberá contar con informe favorable de la CTA del Consell de Formentera, solvete las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajuste las características de la edificación al uso al que se destine o suponga una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

2. Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NNUU, no podrá alterar la tipología, aislada o continua, definida:

2.1 No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

2.2 No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del IIU resulte.

2.3 En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, por lo que:

- a. Con carácter general únicamente podrán resultar afectados los retranqueos a vial y EL-P



b. De mediar autorización de colindante, o en los casos en que la CTA del Consell de Formentera así lo imponga por cuestiones de protección del Patrimonio, podrán asimismo afectarse los retranqueos respecto del mismo, debiendo en tal caso el Estudio proponer ordenación conjunta que garantice la coherencia y buen resultado de la ordenación propuesta.

3. En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Consell de Formentera podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

Artículo 80

Condiciones generales de estética

1. Las nuevas construcciones deberán adecuarse, en su composición y diseño, a las características predominantes del ambiente urbano en el que se emplacen, por lo que se pondrá especial atención en armonizar sistemas de cubiertas, altura de cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Con el fin de garantizar dicha adecuación, previa la autorización de cualquier actuación, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas con las que colinde o dé frente.

2. El Consell de Formentera podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte lesiva para la imagen de los núcleos. La solución de fachadas, de cubiertas, del ritmo y proporción de los huecos, los materiales empleados y el modo de disponerlos, así como su calidad y color, podrán ser causa de condicionamiento o incluso de denegación de la licencia de obras.

3. No podrán ser visibles desde vial o espacio libre público los tendedores de ropa ni las antenas de telecomunicaciones excepto las situadas en cubierta. Caso de preverse la instalación de placas solares, deberán integrarse, en la medida posible, en la edificación, y se situarán alejadas del perímetro de las fachadas, no debiendo resultar visibles desde la vía pública, en la forma que establezca el Plan especial regulador de la implantación de instalaciones energéticas.

4. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado, o elementos de su instalación, en las fachadas de las edificaciones. La maquinaria, en su caso, se situará en la cubierta del edificio y no podrá ser visible desde la vía pública. Cuando, en edificios existentes, no resulte posible su ubicación en la cubierta, el Consell de Formentera podrá autorizar su instalación en balcones u otros elementos volados, justificando en el proyecto que queda oculta en su totalidad por algún elemento superpuesto e integrado en la edificación. En todo caso, no se permitirá desaguar directamente la maquinaria a la terraza o al vial público, por lo que deberá conectarse a una bajante de recogida de aguas pluviales. También deberán quedar ocultos en el interior de bajantes o canalones del mismo tipo los conductos que unan las maquinarias y que deban necesariamente transcurrir por la fachada. Estos bajantes y canalones deberán cumplir con las normas de conexión a las redes públicas y con las establecidas en las condiciones particulares de estética de las zonas.

5. Los anuncios, rótulos y carteles publicitarios:

a. No podrán por su composición, forma o colores tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tránsito.

b. Por su contenido, forma, color o situación no deberán ocasionar molestias, resultar inadecuadas o atentar contra el decoro público.

c. Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandillas y balcones.

d. Salvo en los casos en que específicamente se regule, se prohíbe la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados y en los espacios libres privados de los solares edificadas.

e. Por razones de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el Consell de Formentera podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.

f. Se prohíben los rótulos publicitarios en la cubierta de edificios de uso residencial. Cuando los rótulos publicitarios estén permitidos deberán formar parte del proyecto y serán objeto de la licencia, pudiendo el Consell de Formentera rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno.

6. Con carácter general, en los ámbitos declarados conjunto histórico, así como en los que constituyen su entorno:

a. Queda prohibida la colocación de elementos e instalaciones que impliquen la ruptura de la estructura y composición de las fachadas, así como de los anuncios o rótulos publicitarios que atenten contra sus valores estéticos.

b. El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las actuaciones no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar su contemplación.



Capítulo II Régimen del suelo urbano

Artículo 81

Deberes legales en suelo urbano

1. Los propietarios de terrenos que no cuenten con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, deberán completar la urbanización para adquirir la condición de solar y, en el caso de encontrarse incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación, cumplir además con lo establecido en el planeamiento para su desarrollo.

2. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación de transformación urbanística están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a. Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

b. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

c. Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

d. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

e. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

f. Cumplimentar los deberes de cesión de suelo libre de cargas de urbanización y de reserva de terrenos para construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

3. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes anteriores. Éstos se presumirán cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Artículo 82

Condiciones para poder edificar en suelo urbano

1. El suelo urbano, además de a las limitaciones específicas que le imponga el PTI y los instrumentos de planeamiento derivado, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística para cada caso, y en estas NNUU.

2. Tendrán la consideración de solar, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, aquellas superficies del suelo urbano aptas para la edificación según su calificación que:

a. Estén urbanizadas de acuerdo con las determinaciones establecidas por el PTI, dispongan como mínimo de los servicios urbanísticos básicos y linden con un vial o espacio libre público.

b. Tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c. No estén incluidas en el ámbito de una actuación de transformación urbanística pendiente de desarrollo.

d. Para edificarlas, no tengan que cederse terrenos para regularizar alineaciones o completar la red viaria.



En los terrenos calificados como asentamiento en medio rural, no será necesario reunir la totalidad de los requisitos establecidos en el apartado 2 a. y desarrollados en los siguientes apartados sino tan sólo los que el Plan especial PE ECM-01 determine.

3. En relación con el servicio urbanístico básico de red viaria:

- a. La parcela debe ser accesible, de forma libre o restringida a los usuarios, desde vial público o espacio libre público, para vehículos automóviles tipo turismo.
- b. La vía a la que de frente la parcela deberá tener pavimentada la calzada y las aceras, caso de estar previstas.
- c. Los pavimentos tendrán un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo.
- d. Los pavimentos deberán ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento portland, losas, adoquines o del tipo que el Consell de Formentera determine según el caso. Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.
- e. Deberá existir bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si estuviese prevista la construcción de aceras.

4. En relación con la disposición del resto de servicios:

- a. Las redes de agua potable y de aguas residuales deberán estar conectadas a los correspondientes sistemas generales de infraestructuras y servicios y su dimensionado deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los que den servicio.
- b. El alumbrado público deberá contar con las características definidas para la zona y, en el caso de sustitución o nueva implantación del mismo, ajustarse a lo determinado en el artículo 174.4
- c. La red de distribución de energía eléctrica en baja tensión deberá transcurrir por el límite del vial o espacio libre públicos a los que de frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias.
- d. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán ser soterradas.

5. Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características exigidas según el tipo de zona de que se trate. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6. Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión, en su caso, de los terrenos de su propiedad correspondientes al vial que de frente a su fachada y ejecutar la urbanización de dicho vial hasta alcanzar la condición de solar. En el caso de solares que den frente a dos o más viales, deberán ceder el suelo de su propiedad correspondiente a todos los viales con los que la parcela colinde, le den o no la consideración de solar, y firmar compromiso de colaborar en la ejecución de la urbanización de todos ellos.

7. En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 del Reglamento de gestión urbanística y se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales y también, excepto su plantación, las zonas verdes.

La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización o dotación, que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contraincendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características exigidas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Asimismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.





Capítulo III
Normas reguladoras de los usos

Artículo 83

Objeto y estructura general de los usos

1. Los preceptos de este Capítulo establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones en Área de desarrollo urbano, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo.

2. Estructura general de los usos.

2.1. Según su asignación urbanística:

Uso global, definido por el PTI para definir el destino genérico de cada zona.

Uso pormenorizado, contemplado de forma más detallada por el PTI para la regulación del régimen de compatibilidad con los usos globales y característicos de cada zona.

2.2. Según su compatibilidad:

Uso característico: Uso global definido para cada zona, en la modalidad pormenorizada que, en su caso, se determine.

Uso permitido: Uso pormenorizado que, en determinadas condiciones, se autoriza de forma alternativa al característico en cada zona

Uso prohibido: Es aquel cuya implantación no se permite por el planeamiento. Todos los usos no incluidos como característicos o permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

2.3. Según su situación:

Situación 0: En cualquier planta del edificio, salvo exclusivamente en la planta sótano.

Situación 1: En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo

Situación 2: En cualquier planta del edificio de uso no exclusivo, salvo exclusivamente en la planta sótano

Situación 3: En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera, con un mínimo del 50 % en planta baja.

Situación 4: En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

Situación 5: En edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de uso igual o diferente.

Situación 6: En espacio libre de parcela.

2.4. Según su tamaño:

Tamaño 0: Sin límite de superficie.

Tamaño 1: Hasta 150 m².

Tamaño 2: Hasta 400 m².

Tamaño 3: Hasta 1.000 m².

Tamaño 4: Hasta 2.500 m².

Tamaño 5: Hasta 5.000 m².

Tamaño 6: Hasta 10.000 m².





Artículo 84

Clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados

1. Uso residencial R: Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. Podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1.1. Vivienda unifamiliar R-U: Es el que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública. Su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

1.2. Vivienda unifamiliar pareada R-UA: Conjunto de dos viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución

1.3. Residencial plurifamiliar R-P: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

1.4. Residencial comunitario R-C: Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

2. Uso industrial IN: Uso global que comprende las actividades correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

2.1. Industrial IN-ID: Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos.

2.2. Almacenaje IN-A: Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.

2.3. Talleres IN-T: Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

3. Uso de servicios S: Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

3.1 Comercial S-C: Tiendas, oficinas, locales de negocios y actividades así definidas por la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.

3.2 Administrativo privado S-AP: Comprende las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

3.3 Alojamiento Turístico S-T: Comprende las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas. Este uso requerirá la inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.

3.4 Establecimientos públicos S-EP: Comprende las actividades integradas en el sector de la restauración y destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y en el grupo XLII del anexo I del Reglamento de actividades clasificadas.

4. Uso de equipamientos EQ: Es el uso global dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

4.1. Socio-cultural EQ-SC: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

4.2 Docente EQ-D: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles.

4.3 Socio-sanitario EQ-SS: Comprende:



4.3.1 Uso asistencial EQ-SS-AS: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios debiéndose en tal caso cumplirse las exigencias reguladas para ambos usos.

4.3.2 Uso sanitario EQ-SS-SA: Comprende las actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No incluye los servicios médicos prestados en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios.

4.4. Administrativo e institucional EQ-AI: Edificaciones para el servicio de las administraciones públicas.

4.5. Deportivo EQ-E: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física.

4.6. Seguridad EQ-SG: Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Incluye también parques de bomberos y similares.

4.7. Abastecimiento EQ-A: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Este uso sólo resulta posible en los espacios expresamente señalados en los planos de ordenación.

4.8. Religioso EQ-RL: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa.

4.9. Cementerio EQ-C: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios de acuerdo con el Reglamento de policía sanitaria mortuoria. Este uso sólo resulta posible en los espacios expresamente señalados en los planos de ordenación.

4.10. Dotación pública de vivienda de alquiler EQ-HPP: Dotación pública de vivienda de naturaleza rotatoria destinada a atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

4.11. Municipal diverso EQ-MD: Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos antes relacionados.

5. Comunicaciones e infraestructuras CI: Uso global que comprende los siguientes usos pormenorizados:

5.1 Red viaria CI-V: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma.

5.2 Portuario CI-P: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio del puerto de la Savina e instalaciones vinculadas.

5.3 Infraestructuras CI-IF: Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la isla en materia de abastecimiento de agua y energía, saneamiento y vertido de pluviales, así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima.

5.4 Residuos CI-R: Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento de residuos. Este uso sólo resulta posible en los espacios expresamente señalados en los planos de ordenación.

5.5 Comunicaciones y telecomunicaciones CI-CT: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones y telecomunicaciones. En este último caso estarán sujetos a las determinaciones del Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears.

5.6 Aparcamiento de vehículos CI-AP: Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas. Asimismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, sólo en las zonas industriales.

5.7 Estación de servicios CI-B: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios y gasolinera, aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso sólo resulta posible en los espacios expresamente señalados en los planos de ordenación.

6. Espacios libres EL: Uso global que comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la isla. Comprende dos usos pormenorizados:



6.1 Espacios libres de uso y dominio público EL-P, destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el artículo 126

6.2 Espacios libres privados EL-PR: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por el PTI o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

Artículo 85

Régimen de compatibilidad de usos en suelo urbano

1. Este régimen concreta, para cada zona de normativa diferenciada, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos. Las clases o subclases de usos característicos y permitidos, así como su situación con respecto a otros usos y edificios, se recogen en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. Los instrumentos de planeamiento derivado y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones. Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por el PTI siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

3. Regulación específica del uso global residencial en suelo urbano:

3.1. Situaciones permitidas en zonas de uso característico residencial:

a. Uso pormenorizado unifamiliar y plurifamiliar: Situaciones 1, 3 y 4.

b. Uso pormenorizado residencial comunitario: Situaciones 3 y 4.

3.2. Situaciones permitidas en zonas de uso característico no residencial:

a. Uso pormenorizado unifamiliar: Situación 1.

3.3. Determinaciones específicas:

a. Se prohíbe el uso residencial en planta sótano o semisótano, excepto el ligado a tal uso en planta baja.

4. Regulación específica del uso global industrial o secundario en suelo urbano:

4.1. Situaciones permitidas en zonas de uso característico no industrial:

a. Uso pormenorizado de industrias, almacenes y talleres: Situación 2, con las siguientes determinaciones específicas:

a.1. En plantas inferiores de edificio no industrial con las siguientes condiciones: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 2 CV en Casco Antiguo y 10 CV en el resto. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

a.2. En plantas piso de edificio no industrial con las siguientes condiciones: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 1 CV en el casco antiguo y 5 CV en el resto. Decibelios máximos: Según normativa aplicable.

4.2. Situaciones permitidas en zona de uso característico industrial:

a. Uso pormenorizado de industrias, almacenes y talleres: Situaciones 2 a 4, con las siguientes determinaciones específicas:

a.1 Distancia mínima entre edificios destinados a este uso: Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 10 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-240 como mínimo y no presente aberturas). Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 5 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-180 como mínimo y no presente aberturas). Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: Cualquiera (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-120 como mínimo y no presente aberturas).

a.2 Distancia mínima entre este edificios destinados a este uso y los destinados a usos residenciales: Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 15 m. Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m. Nivel de riesgo intrínseco de la industria abajo: 5 m.

4.3. Determinaciones específicas comunes:



a. En todos los casos resultarán de aplicación las disposiciones del Código técnico de la edificación, el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la Ley del Ruido y sus disposiciones de desarrollo.

b. Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, se podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 según el Reglamento de actividades clasificadas.

5. Regulación específica del uso global de servicios o terciario en suelo urbano.

5.1. Situaciones permitidas en zonas de uso característico residencial:

a. Uso pormenorizado comercial: Situaciones 2 y 3

b. Uso pormenorizado administrativo privado: Situaciones 1 a 3

c. Uso pormenorizado de alojamiento turístico: Situaciones 3 y 4

d. Uso pormenorizado de establecimientos públicos: Situaciones 2 y 3.

5.2. Situaciones permitidas en zona de calificación específica:

a. Uso pormenorizado comercial: Situaciones 2 a 4

b. Uso pormenorizado administrativo privado: Situaciones 1 a 4

c. Uso pormenorizado de alojamiento turístico: Situaciones 3 y 4

d. Uso pormenorizado de establecimientos públicos: Situaciones 2 a 4.

5.3. Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

a. Tienen el carácter de gran establecimiento comercial, para cuya implantación, ampliación de la actividad o traslado se requiere expresamente, con carácter previo a la solicitud del permiso de instalación, licencia autonómica de gran establecimiento comercial, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 200 m², salvo cuando su objeto sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, en cuyo caso tal superficie máxima se establece en 400 m².

b. La densidad máxima comercial adoptada es de 3.5 m²/hb.eq. En el caso de alcanzarla algún sector, se declarará como zona saturada y no podrán entonces autorizarse más usos comerciales hasta que una superficie equivalente de este uso se suprima u obtenga un nuevo uso.

c. Se prohíbe la implantación de establecimientos comerciales en los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización, salvo en los casos de establecimientos o actividades directamente vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que deban ubicarse necesariamente en el medio rural y en los casos que señale la legislación urbanística general.

d. Cuando se prevean locales comerciales, podrá superarse en hasta 1 m la altura máxima en metros permitida para la zona siempre que se respete la altura máxima en número de plantas y la altura total resultante no supere la del edificio más alto colindante

5.4. Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico:

5.4.1 En suelo urbano, únicamente se permite el uso de alojamiento turístico en las zonas en las que se fija índice de intensidad del uso turístico IIUT, que constituirá la ratio turística aplicable en cada una de las zonas, cuya relación es la siguiente:

a. Núcleo 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. Núcleo de Sant Francesc: CA-SFC, I-SFC, VE 02-SFC, VE 04-SFC

c. Núcleo de Sant Ferran: CA-SFR, I-SFR, EP-SFR, VE 02-SFR, VE 04-SFR, VE 05-SFR

d. Núcleo de Maryland: ET-MRL

e. Núcleo de El Pilar: EP-EPL



f. Núcleo de Es Caló: ET-ECL, VE 01-ECL

g. Núcleo de Punta Prima: ET 01-PPM (únicamente servicios e instalaciones), ET 02-PPM

h. Núcleo de Es 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. Núcleo de Sa Roqueta ET 01-SRQ, ET 02-SRG

j. Asentamiento en medio rural de Ca Mari: AMR 01-ECM, AMR 02-ECM

5.4.2 Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con las infraestructuras a que se refiere la Instrucción 4.1.c

5.4.3 A efectos de la aplicación en suelo urbano de la normativa turística:

a. Únicamente se entenderá constituyen zona apta para hoteles de ciudad los terrenos calificados como CA-SFC y CA-SFR, calificaciones que, asimismo, son las únicas constituyentes del núcleo antiguo a que dicha legislación se refiere.

b. Tendrán la consideración de zona turística los ámbitos en que exclusivamente se define índice de intensidad del uso turístico, delimitándose el resto de ámbitos como zonas aptas para usos interrelacionados.

5.5. Condiciones generales de la actividad de alojamiento turístico:

5.5.1. Los alojamientos de nueva planta, el cambio de uso de edificios existentes, las ampliaciones, los cambios de grupo, las reformas y el cambio de categoría de los establecimientos deben ser objeto de inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en las condiciones que establece el Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears, debiendo tal declaración justificar el cumplimiento de lo señalado en los artículos 88 y 89 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

5.5.2. El cómputo del número de plazas se efectuará del modo siguiente:

a. Alojamientos turísticos de apartamentos: 2 plazas cuando sea de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio suplementario.

b. Establecimientos hoteleros y similares: Habitaciones dobles: 2 plazas. Habitaciones individuales: 1 plaza (máximo: 10 % del total). Las habitaciones con salón computarán como 2 plazas por cada baño del que dispongan.

5.5.3. La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, quedará exclusivamente afectada a dicho uso turístico y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a la explotación turística.

5.6. Condiciones específicas para establecimientos de alojamiento turístico nueva creación

5.6.1 Categoría mínima para cada tipo de establecimiento:

a. Hoteles: 4 estrellas

b. Apartamentos turísticos: 3 llaves.

6. Regulación específica del uso global de equipamiento en suelo urbano:

6.1 Situaciones permitidas en zonas de uso característico residencial y en zona de calificación específica:

a. Usos pormenorizados socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional y religioso: Situaciones 1 a 4

b. Uso pormenorizado deportivo: Situaciones 1 a 5

c. Usos pormenorizados de seguridad, sanitario, abastecimiento y recreativo: Situaciones 2 a 4

d. uso pormenorizado de cementerio: Situación 4.



7. Regulación específica del uso global de comunicaciones e infraestructuras en suelo urbano.

7.1. Situaciones permitidas en zonas de uso característico residencial urbana y en zona de calificación específica:

- a. Uso pormenorizado de instalaciones y servicios: Situaciones 2 a 4
- b. Uso pormenorizado de transporte: Situaciones 3 y 4
- c. Usos pormenorizados de telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos: Situaciones 1 a 4.

7.2 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

- a. Cuando comprenda dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, deberán cumplir la normativa específica en la materia.
- b. La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, las normas sobre servicios de los entes locales, los pliegos de condiciones de la concesión, el correspondiente contrato administrativo y los reglamentos sectoriales que las regulan.
- c. Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable. Será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de 30 m de éste.

8. Regulación específica del uso global de espacios libres en suelo urbano.

8.1 Situaciones permitidas en cualquier zona:

- a. Uso pormenorizado de espacio libre público y espacio libre privado: 5.

9. Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo: Cuando cualquier uso comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas sean anexas a un establecimiento de alojamiento turístico se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53 /1995, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de los establecimientos de alojamiento turístico y las de uso colectivo, así como en el Código técnico de la edificación.

10. Con independencia de la aplicación de lo señalado en este artículo en cuanto al régimen de compatibilidad de usos y de lo que resulte de la normativa reguladora de las actividades, las limitaciones de uso resultantes de las ordenanzas particulares de cada zona no serán aplicables a las actividades existentes a la entrada en vigor del PTI.

11. En los elementos catalogados resultarán admisibles, además de los usos autorizables en la zona en que se emplacen, los usos de equipamiento y los relacionados con las actividades turísticas complementarias que, en cada caso y a la vista de las características del elemento de que se trate, resulten específicamente autorizados por la CTA.

Capítulo IV

Parcelas y edificaciones existentes

Artículo 86

Parcelas inferiores a las mínimas

Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o dimensiones mínimas, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

- 1. La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la zona:
 - a. Si las parcelas colindantes a ambos lados ya están edificadas
 - b. Si procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial del PTI



c. Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o ancho mínimos a la entrada en vigor del PTI y como consecuencia de una actuación pública posterior, o debido a la previsión de una nueva alineación, no incluidas en una unidad de actuación, la parcela resultante incumple dichos mínimos.

2. Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial del PTI, la parcela resultará inedificable mientras no se regularice en cuanto a superficie o formato.

Artículo 87

Edificios fuera de ordenación

1. Se considerarán fuera de ordenación, además de los previstos en la legislación reguladora de los edificios e instalaciones fuera de ordenación:

- a. Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por sistema viario.
- b. Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con lo previsto en dichas zonas por el PTI o los instrumentos que lo desarrollen.
- c. Las edificaciones o instalaciones situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran su total demolición.
- d. Las edificaciones o instalaciones destinadas a usos industriales incompatibles con los usos de cada zona.
- e. Las edificaciones e instalaciones construidas en contra de la legislación urbanística, hasta tanto no se incorporen a la ordenación.

2. En los edificios fuera de ordenación no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, de modernización o de incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exijan la higiene de las personas que deban residir u ocupar dichos edificios. Lo anterior no será de aplicación en los edificios a que el apartado 1 e. se refiere, en los que no podrá realizarse ningún tipo de obras hasta tanto no se incorporen a la ordenación, que siempre resultará factible para todas las edificaciones finalizadas con anterioridad a la fecha de 19.09.1995, aun cuando suponga su adscripción a las situaciones primera o segunda de las reguladas en el artículo 88, en todo lo que resulte compatible con la ordenación sectorial aplicable

Artículo 88

Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

1. Edificios ajustados al PTI: En los edificios existentes que se ajusten al PTI se podrán realizar las obras de reforma, ampliación y cambio de uso siempre que no se agoten los parámetros definidos por las NNUU y estén permitidas en las ordenanzas particulares de la zona.

2. Edificios disconformes con el PTI: En los edificios existentes disconformes con el PTI, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 87, se podrán realizar las obras reguladas a continuación, para cada una de las siguientes situaciones y regímenes específicos:

2.1 Situación primera: Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones. En estos edificios se permitirán los siguientes tipo de obras:

- a. Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.
- b. En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada, exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que dicha ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.
- c. También se autorizarán las obras encaminadas a adecuar la edificación a la situación segunda.

2.2 Situación segunda: Edificios cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de zona. En estos edificios se permitirán las obras permitidas en la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona y, asimismo, las siguientes:

- a. Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta llegar al 80% de la edificabilidad permitida en la zona. Justificadamente, se podrá llegar a la edificabilidad máxima permitida en la zona mediante la aprobación de un Estudio de detalle. La ampliación se deberá ajustar a los otros parámetros de la zona.



b. No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2.3 Regímenes específicos:

a. En los edificios existentes destinados al uso de equipamiento comunitario que superen la altura máxima permitida o incumplan las separaciones mínimas a linderos, se podrán realizar ampliaciones de forma que el conjunto de lo existente y de la ampliación no supere la edificabilidad máxima permitida, debiéndose ajustar, asimismo, la parte ampliada al resto de parámetros de la zona, si bien en el segundo caso se podrán incumplir las separaciones mínimas a linderos, siempre que se tenga en cuenta su integración correcta en el entorno.

b. En los edificios existentes, situados en zonas de uso característico residencial y destinados actualmente a usos distintos a éste, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiéndose destinar, en su caso, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles con las ordenanzas.

c. En edificios existentes actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso se podrá aumentar. El criterio anterior resultará asimismo de aplicación en los casos de reconversión de tales edificios a uso de alojamiento turístico, computando el número de plazas turísticas admisibles a razón de 3 por vivienda.

d. En las edificaciones existentes ubicadas en suelo rústico resultará de aplicación la normativa específica definida por el PTI

2.4. En las situaciones primera y segunda se podrán realizar las obras que resulten estrictamente necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de accesibilidad, prevención de incendios o instalaciones de infraestructuras según la normativa específica (estación transformadora, armarios de contadores, CGP, telecomunicaciones, etc.) necesarias para la edificación, previa tramitación de un Estudio de detalle, incluso en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o incumplimiento de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

2.5. Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de éste en su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en un Plan especial o Catálogo, a los que no les serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.

3. En las edificaciones existentes en los espacios libres públicos, que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, una vez que hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos de equipamiento.

4. Las construcciones existentes no ajustadas a las condiciones estéticas definidas por el PTI, deberán ajustarse a éstas mediante la formulación de un proyecto de reforma integral que abarque todas las fachadas a vial o espacio libre público del edificio. El proyecto podrá contemplar el cerramiento de porches, terrazas y demás cuerpos entrantes y salientes de dichas fachadas, siempre que de dichas actuaciones, que no se conceptuarán como alteraciones de la superficie y volumen edificado, resulten unas condiciones de fachada más acordes con las definidas en el PTI.

5. El proyecto a que se refiere el apartado anterior resultará exigible para la autorización de cualquier actuación de reforma o ampliación de edificación existente y podrá ser formulado por el Consell de Formentera de oficio o cuando lo soliciten los interesados

Título V

Ordenanzas de la edificación en área de desarrollo urbano

Capítulo I

Normas aplicables a todos los tipos de edificación

Artículo 89

Cumplimiento de los parámetros edificatorios

1. En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso.

2. En lo que respecta al cómputo del número de plantas:



- a. La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.
- b. La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en los artículos 105 y 113. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso a los aparcamientos de vehículos ubicados en planta sótano o semisótano, en una anchura horizontal máxima de 3 m.
- c. A los afectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta 1 m en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.
- d. Los solares situados en terrenos sensiblemente planos, según definición de la Instrucción 1.1 y con el vial de acceso elevado respecto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera, siempre que en el resto de límites de la parcela se cumplan las condiciones de adaptación definidas en los artículos 105 y 113. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación de lo señalado en el párrafo 2.b, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante de la acera o vial. De no rellenarse el solar la medición se realizará a partir del terreno natural.

Artículo 90

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- a. El forjado del techo de la última planta.
- b. La formación de azoteas y cubiertas inclinadas, sin sobrepasar la altura total de la edificación. Las cubiertas inclinadas tendrán pendiente máxima de un 20 % y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de 1.50 m por encima del intradós del último forjado.
- c. Los muretes y barandillas con una altura máxima de 1.20 m sobre el pavimento de cubierta.
- d. Las piscinas
- e. La caja de escalera comunitaria de los edificios de uso distinto del residencial unifamiliar, sin sobrepasar la altura de 3 m sobre el pavimento de cubierta, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de 4 m² y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en 2 m² la mínima exigida por la normativa reguladora.
- f. Los depósitos de agua y sistemas de calefacción o refrigeración, que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas se deban ubicar al aire libre.
- g. Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.
- h. Las antenas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

2. Todos los elementos situados por encima de la cubierta del edificio, cuya superficie total ocupada no podrá superar el 15 % de la superficie de la planta inmediata inferior, deberán integrarse en la edificación y, en la medida de lo posible, estar agrupados, debiendo los conductos, torres de refrigeración y depósitos quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente acabados en idénticas condiciones que las fachadas del edificio.

4. En las edificaciones ubicadas en zonas de uso industrial y siempre que se justifique adecuadamente en función de la actividad a que se destinen, podrán superar la altura máxima los elementos e instalaciones propios de la misma: silos, grúas, depósitos, etc., que se dispondrán de modo que produzcan el mínimo impacto paisajístico posible y podrán alcanzar la altura mínima que resulte imprescindible para su adecuado funcionamiento.

Artículo 91

Índice de intensidad de uso

1. El índice de intensidad de uso residencial IIUR define, para cada unidad de vivienda, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción. El número máximo de viviendas autorizables en una parcela será el número entero por exceso, cuando la cifra decimal sea igual o superior a la mitad de una unidad, y por defecto, de lo contrario, que se obtiene del producto de este índice por la superficie neta en m² de la parcela de que se trate.
2. El índice de intensidad de uso turístico IIUT define, para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción y se aplicará con idénticos criterios que los señalados para el índice de intensidad de uso residencial.



3. El índice de intensidad de uso residencial no resultará de aplicación cuando la totalidad de la edificabilidad permitida para tal uso en una parcela se destine a construir viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general. En dicho caso, el número máximo de viviendas permitido en la parcela será el resultante del cociente por defecto de la edificabilidad residencial total asignada a la parcela dividida por 60.

4. Toda división horizontal de edificaciones deberá incorporar informe previo del Consell de Formentera sobre su ajuste a lo que resulta de la aplicación de los índices correspondientes.

Artículo 92

Señalamiento de alineaciones y rasantes y control arqueológico en determinados casos

1. Previamente a la solicitud de la licencia de obras se podrá solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno. Tal señalamiento será obligatorio en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

2. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procediesen, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada hasta tanto no se dé cumplimiento a lo prescrito.

3. Cuando se prevean obras que afecten al subsuelo, cuando el órgano competente del Consell de Formentera lo estime necesario y en los casos que en el Catálogo se determinan, se exigirá la realización de control arqueológico.

Artículo 93

Edificaciones frente a cauces públicos

1. Salvo autorización administrativa de la Dirección General de Recursos Hídricos, cualquier cuerpo de edificación, así como los cerramientos de parcelas cercanos a cauces públicos, deben distar del deslinde o del límite físico del cauce como mínimo 5 m.

2. Los usos permitidos en las zonas de protección de cauces, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la Ley de Aguas y sus desarrollos reglamentarios, hasta la aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o rectifique.

Artículo 94

Condiciones medioambientales de las edificaciones

1. Con carácter general, las edificaciones deberán adaptar su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación, y contemplarán soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria y/o implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad, de acuerdo, en su caso, con lo que el Plan especial regulador de la implantación de instalaciones energéticas determine.

2. Además de lo anterior y de acuerdo con la normativa en su caso aplicable, deberán:

a. Incluir previsión de sistemas pasivos de climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas con mayor eficiencia energética.

b. Prever la instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros; de limitadores de caudal en grifos; de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros e instalaciones de riego, así como de aguas grises con su correspondiente sistema de cloración, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización. Dichas redes serán de implantación obligatoria en las tipologías de edificación aislada en todas las clases de suelo.

Artículo 95

Condiciones de las fachadas

1. Cuando una edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición: cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados, etc., entre la nueva edificación y las protegidas.

2. En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes las reformas de planta baja y locales comerciales se ajustarán a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del edificio y del entorno.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.



4. Las cajas de escalera, ascensores y recintos de instalaciones permitidos sobre la cubierta, deberán ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores semejantes.
5. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquiera caso, su tratamiento exterior deberá ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.
6. Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que respecta a su diseño como a los materiales y solución constructiva.
7. Tanto las obras de nueva planta como la de reforma de edificaciones existentes deberán incluir el soterramiento de las infraestructuras aéreas que afecten a su fachada.

Artículo 96

Construcción de aceras

1. La construcción de la acera contigua a la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada, es obligación de la propiedad, siempre que exista, o esté prevista su construcción por el PTI o por los instrumentos de planeamiento derivado. Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.
2. Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al levantamiento y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en dicha ordenanza, debiéndose cumplir los requisitos señalados en ella.
3. Para la construcción de la acera será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal y la fijación de la rasante por los servicios técnicos. Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también licencia para la construcción de la acera correspondiente.
4. No se podrá expedir la certificación municipal de final de obra, o la licencia de primera ocupación, de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice al uso del inmueble, sin que esté ejecutada la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.
5. Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Consell de Formentera.

Artículo 97

Pasos para la entrada de vehículos

1. Los pasos sobre las aceras para la entrada de vehículos en edificios o solares se realizarán rebajando el bordillo y la acera con la pendiente máxima que defina la normativa de accesibilidad y dando a esta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada tramo de fachada mínima de solar.
2. Se prohíbe expresamente rellenar de hormigón u otros materiales y de forma permanente, la cuneta de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tuberías u otros sistemas.
3. Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.
4. El pavimento de la acera de los pasos de vehículos se realizará con baldosas o enlosados con resistencia suficiente para soportar tal paso.

Artículo 98

Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre público, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata, con cargo al responsable de la pérdida.
2. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, con una densidad mínima de 1 árbol cada 20 m², lo que será exigible tanto en las edificaciones de nueva planta como en las ya existentes.



3. En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, a no ser que, por causa de fuerza mayor, sea necesario eliminar algunos ejemplares, procurándose, en tal caso, que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

4. Deberá mantenerse, de forma compatible con las actuaciones proyectadas, el arbolado existente en la parcela, debiendo los proyectos técnicos contener plano del arbolado existente en la misma, que deberá respetarse en la zona no ocupada por la edificación. Cuando una obra afecte a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos:

- a. Se exigirá la necesaria reposición del arbolado que resulte preciso talar en proporción de dos ejemplares por cada uno talado.
- b. Respecto del arbolado no afectado por la ocupación del edificio, se exigirá y garantizará durante el transcurso de las obras la protección de sus troncos, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1.80), con adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. En la totalidad de supuestos de reposición de arbolado, ésta se efectuará con elementos de más de 2 m de altura y, salvo informe favorable a su sustitución del departamento del Consell con competencias en Medio Ambiente, de idéntica especie que la talada. En el resto de casos las plantaciones se efectuarán mediante especies autóctonas de características iguales o similares a las predominantes en la zona.

Artículo 99

Vallado de parcelas y solares sin edificar

1. Tanto los solares como las parcelas sin edificar se deberán mantener limpios y en estado decoroso. Se deberán vallar en la alineación oficial mediante cerramientos materiales de fábrica con cerradura adecuada en el portal de acceso. La altura del cerramiento, en todo el contorno del solar o parcela, será de 2 m.
2. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar su vallado en un plazo máximo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de las aceras y pavimentación.
3. Cuando se produzca el derribo de un edificio sin la construcción inmediata de otro de nueva planta, será obligatorio el vallado de la parcela. Dicho vallado se deberá llevar a cabo en un plazo inferior a los 6 meses, contados desde la fecha de concesión de la licencia de derribo y se situará en la alineación oficial.
4. Se podrán exceptuar de la condición de vallado obligatorio, a criterio del Consell de Formentera, aquellos solares o parcelas no edificadas situadas en áreas en las que su construcción pudiese incidir negativamente en el carácter ambiental de la zona

Capítulo II

Normas de aplicación para la edificación continua

Artículo 100

Definición de la tipología de edificación continua

1. Es aquella en la que las fachadas de las edificaciones se deben situar coincidentes con la alineación oficial del vial o espacio libre público a que dan frente, adosándose la construcción a las medianeras laterales y resultando el espacio edificable de cada parcela determinado por la aplicación de un porcentaje de ocupación máxima, debiendo dicho espacio respetar, además, un retranqueo mínimo al fondo de parcela. El límite interior del espacio edificable se denomina alineación interior y será sensiblemente paralelo a la alineación oficial

2 Comprende los siguientes tipos:

a. Edificación continua en manzana cerrada, cuando las alineaciones oficiales a partir de las que se definen los espacios edificables configuran polígonos cerrados.

b. Edificación continua en manzana abierta, cuando dichas alineaciones no configuran polígonos cerrados.

Artículo 101

Ordenación mediante el tipo de edificación continua

1. En edificación continua en manzana cerrada el espacio central delimitado por la alineación interior de la manzana se denomina patio de manzana. Cuando dos caras del patio de manzana formen un ángulo inferior a 60° sexagesimales, el espacio en planta, en forma de triángulo

isósceles, formando por dichas caras y una base de 4 m de longitud se integrará en el espacio edificable hasta la altura más baja de las permitidas.

2. En edificación continua en manzana abierta el espacio situado entre la alineación interior y el fondo de parcela se denomina espacio libre de parcela.

3. En ambos casos, los ámbitos edificables solo pueden definirse a partir de las alineaciones oficiales a viales y espacios libres públicos. Caso de que existan pasos particulares de acceso a parcelas se podrá realizar mediante un Estudio de detalle una reordenación de los volúmenes de la manzana, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 79.

Artículo 102

Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana y espacios libres de parcela

1. La superficie no edificable de la parcela situada más allá de la profundidad edificable podrá siempre destinarse al uso de espacio libre privado, admitiéndose la ubicación de piscinas.

2. En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos, pero no podrán ubicarse en la misma rampas descubiertas de acceso al mismo, ni salidas de conductos de evacuación de humos o de ventilación forzada de los aparcamientos cuya altura sobre el pavimento supere los 2.40 m.

Artículo 103

Medición de la altura en la tipología de edificación continua

En la tipología de edificación continua la medición de las alturas máxima y total se efectúa a partir del plano de referencia -plano horizontal que contiene la rasante de la acera en el punto medio de la fachada- resultando de aplicación las siguientes reglas:

a. En solares en esquina, el plano de referencia vendrá definido por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y eso hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana entendiéndose por tal la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

b. En los solares con fachada a dos calles situadas a diferente cota la altura de la edificación se medirá en ambas alineaciones respecto de cada uno de los correspondientes planos de referencia.

Artículo 104

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Los elementos enumerados en los apartados 1.d, 1.e, 1.f, 1.g y 1.h del artículo 90 deberán situarse a una distancia no inferior a 3 m del canto de las fachadas a vial o espacio libre público del edificio.

2. Justificadamente y aportando, además del proyecto correspondiente, un estudio justificativo de ausencia de impacto negativo en el entorno urbano, en los edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobreelevarse, además de los señalados en el artículo 90, otro tipo de elementos o instalaciones que resulten necesarios para el adecuado funcionamiento de la actividad.

Artículo 105

Adaptación del edificio al terreno

1. En esta tipología de edificación será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla la condición de planta baja.

2. Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja con respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3. Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del plano de referencia. Sólo se permitirán las encaminadas a:

a. Excavar el hueco en el que se han de construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b. Adaptar el edificio o los espacios libres de parcela al terreno natural.

4. No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a 0.50 m si el terreno natural es plano o a 1 m de altura si el terreno no lo es, según la definición de la Instrucción 1.1



5. Cuando debido a movimientos de tierra anteriores a la aprobación inicial del PTI o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, las que determine el Consell de Formentera.

Artículo 106

Reordenación mediante Estudio de detalle

1. Cuando, por la existencia de edificios antiguos, la pendiente de las calles o la topografía accidentada de las parcelas, de la aplicación de las reglas generales se originase la aparición de medianeras vistas de altura superior a 3 m, de plantas sótano exentas, o de desniveles no ajustados a las reglas generales de los espacios libres de parcela, deberán definirse las características de la edificación según la tipología de volumetría específica mediante la formulación de un Estudio de detalle de los contemplados en el artículo 79, encaminado a obtener el mejor resultado compositivo y estético. Las determinaciones de dicho Estudio de detalle:

- a. No deberán sujetarse a las reglas generales definidas en este Capítulo pero respetarán los criterios básicos a que las mismas obedecen.
- b. Mantendrán la continuidad de los planos de fachada a vía pública definiendo una adecuada transición entre las distintas alturas de cornisa.
- c. Definirán los distintos planos de referencia procurando la adaptación gradual entre ellos y respecto del terreno natural.

2. Excepcionalmente, en las manzanas ordenadas por el PTI con tipología de edificación continua en que existan edificaciones realizadas según tipología de edificación aislada, se podrá mediante Estudio de detalle cuyo ámbito abarque la manzana completa, plantear la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes definidos por el PTI mediante la tipología de volumetría específica.

Artículo 107

Cercas de separación en la tipología de ordenación continua

Entre parcelas, así como en las vallas interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las cercas de separación podrán ser cerramientos de fábrica maciza o de rejilla metálica hasta una altura máxima de 2 m sobre el terreno final. Quedan prohibidas las cercas a base de fábrica no maciza.

Artículo 108

Cuerpos y elementos salientes en la tipología de edificación continua

1. Los cuerpos y elementos salientes a partir de la alineación de fachada no podrán ser cerrados y dispondrán, como máximo, de un frente de fachada de 1/3 de la longitud total de la fachada en cada planta. El resto de elementos de la fachada deberá coincidir con la alineación. No se admitirán los cuerpos entrantes.
2. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de él como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a 3.50 m sobre la rasante de la acera y a 4 m sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras. Esta distancia podrá reducirse a 3 m en caso de pasaje peatonal.
3. Las bajantes de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de la fachada en la primera planta, de forma que no resalten de ésta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.
4. Los balcones y cuerpos volados no tendrán un voladizo superior a 0.50 m ni a 1/10 del ancho de la vía pública y se separarán un mínimo de 0.50 m del borde exterior del encintado de la acera. Se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no inferior a la mitad de su anchura con un mínimo de 0.60 m. Los laterales de los elementos volados deberán constituir un único tramo recto perpendicular al plano de fachada y no podrán inclinarse o escalonarse.
5. Lo señalado en los apartados 1 y 4 anteriores resultará asimismo de aplicación a las fachadas a patio de manzana o espacio libre de parcela.
6. Las jambas de los portales y huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 0.05 m. y las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas u otros elementos ornamentales no podrán sobrepasar la línea de fachada.

Artículo 109

Toldos y marquesinas

1. No se admitirá ninguna clase de toldo que sobresalga de la alineación en las plantas bajas de edificios alineados con viales de circulación rodada. En el resto de casos:



a. Los toldos que puedan instalarse en fachadas de planta baja estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2.50 m sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda resultar situado a distancia inferior a 0.80 m de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera, sin sobrepasar los 2 m y respetando, en todo caso, el arbolado existente.

b. Los toldos que se instalen en fachadas de plantas piso no podrán exceder en su vuelo más de 0.20 m de los voladizos permitidos.

2. Quedan prohibidas las marquesinas.

Artículo 110

Anuncios, rótulos y carteles publicitarios

1. Los carteles publicitarios, anuncios, rótulos, luminosos o no, así como sus elementos de sujeción deberán colocarse por encima de los 2.50 m de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada. Salvo lo que dispongan las normas particulares de las zonas o las ordenanzas de carácter especial, deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

a. No podrán sobresalir más de 0.15 m del plano de la fachada

b. Sólo se podrá instalar un único anuncio o rótulo por local, cuya anchura y altura no superarán 2 m y 1 m, respectivamente, y que no se podrá instalar por encima de la altura máxima.

Artículo 111

Farolas

1. La instalación de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público, se regirán por las siguientes normas:

a. Vías de tráfico rodado con aceras: No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2.50 m sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de 0.40 m de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, 0.80 m de la vertical del borde exterior del encintado de la acera.

b. Vías de tráfico rodado sin aceras: Solo se podrán autorizar por encima de los 4 m de altura y siempre que no sobresalgan más de 0.40 m de la alineación de las fachadas.

2. Con carácter general los elementos a que este artículo se refiere deberán ajustarse a las medidas de protección de contaminación lumínica que en el artículo 174, apartados 4.3 y 4.4 se establecen.

Capítulo III

Normas de aplicación para la edificación aislada

Artículo 112

Definición de la ordenación mediante la tipología de edificación aislada

Es aquella en la que la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

Artículo 113

Adaptación del edificio al terreno

1. En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados para:

a. Excavar el hueco en el que se han de construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b. Adaptar el edificio o los espacios libres de parcela al terreno natural.

2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras.

A tal fin y como regla general, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.



3. Cuando debido a movimientos de tierra anteriores a la aprobación inicial del PTI o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, éstas serán determinadas por el Consell de Formentera.

4. En el espacio de retranqueo a medianeras no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en dicha parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas, siempre que, si el terreno es plano, no superen en más de 0.50 m las cotas del terreno natural y, si es inclinado, en más de 1.00 m. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

5. Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de 3 m de anchura a nivel de dichas plantas. Se permitirán realizar, en el espacio de retranqueo a la medianera, las rampas estrictamente necesarias para el acceso al garaje, con una pendiente no superior al 20% y una anchura máxima de 3 m.

Artículo 114

Tratamiento de los espacios libres de la parcela

1. En zona de uso característico residencial o turístico el tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y arbolado por lo menos en un 50 % de la superficie no ocupada por la edificación. En las zonas de vivienda unifamiliar, según lo establecido en el artículo 154.2, deberán mantenerse con el agua almacenada en el aljibe de recogida de aguas pluviales.

2. En zona de usos industrial y de instalaciones y servicios, el tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y arbolado por lo menos en un 20 % de la superficie no ocupada por la edificación.

3. Se entenderá que un espacio está ajardinado y arbolado cuando exista una densidad mínima de 1 árbol cada 20 m² de superficie.

Artículo 115

Separaciones o retranqueos a linderos

1. Las separaciones obligatorias de los edificios regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Se excluyen de la obligación de retranqueo a vial o espacio libre público:

a. Las piscinas, instalaciones y los depósitos, cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno final.

b. Los sótanos que ocupen el retranqueo a vial o espacio libre público no afectado por el retranqueo a medianeras.

2. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar será el doble del retranqueo a medianeras.

3. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a linderos establecidas, se podrá reordenar la edificación previa formulación del Estudio de detalle contemplado en el artículo 79

4. Las piscinas deberán respetar los retranqueos a medianeras fijados para la edificación. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un 10 % dicha separación podrá reducirse a 2 m siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de 0.50 m. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera. No se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, salvo cuando se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 116.

6. En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo pasarelas descubiertas, cuya cota del pavimento no podrá superar la de la acera en más de 1 m, que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas pasarelas será de 2 m y por debajo de ellas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas.

Artículo 116

Cercas de separación en el tipo de edificación aislada

1. Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de 1 m en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de 2 m con cierres diáfanos del tipo malla metálica complementada con seto vegetal o únicamente de seto vegetal. También se admitirá a ambos lados de los accesos la construcción de pilastras de fabrica maciza con una altura máxima de 2 m y una anchura máxima de 1 m para disposición de instalaciones y sujeción de los elementos practicables siempre que el resto



de cerramiento colindante con el vial o espacio libre público se efectúe mediante malla metálica complementada con seto vegetal o únicamente de seto vegetal.

2. En terrenos inclinados se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de 0.50 m las alturas señaladas en el apartado 1.

3. Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra tradicional. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre dicha rasante, un cerramiento macizo cuya altura máxima iguale la del terreno natural. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de 1 m de altura sobre dicha rasante.

Capítulo IV **Ordenanzas particulares**

Artículo 117

Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo CA

1. Tipología de edificación: Continua.

2. Condiciones específicas de la edificación:

a. Los parámetros de aplicación serán los definidos para cada núcleo en el Anexo I salvo en el caso de los terrenos incluidos dentro de la delimitación de conjunto histórico, en los que se estará a lo dispuesto por el Plan especial.

b. En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretenda construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, previa formulación de Estudio de detalle que reordene el conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios colindantes.

c. En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

d. Las nuevas edificaciones deberán ajustar los planos de fachada a la alineación viaria, resultando prohibidas las plantas bajas porticadas abiertas.

e. No se permitirán viviendas con fachada únicamente a espacio interior del patio de manzana que incumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI

3. Régimen de usos:

Uso característico: 1 Residencial.

Usos permitidos:

2.3 Talleres: Únicamente artesanales con las limitaciones establecidas en el artículo 85: Tamaño 2. Situación 3

3.1 Comercial: Tamaño 2. Situación 3

3.2 Administrativo privado: Tamaño 3. Situación 2

3.3 Alojamiento turístico: Hoteles de ciudad. Tamaño 5. Situación 4.

3.4 Establecimientos públicos: Tamaño 2. Situación 3. Prohibidas las discotecas.

4.1 Socio cultural: Tamaño 0. Situación 3

4.2 Docente: Tamaño 0. Situación 3

4.3 Socio sanitario: Tamaño 0. Situación 3

4.4 Administrativo público: Tamaño 0. Situación 3



4.5 Deportivo: Tamaño 3. Situación 3

4.6 Seguridad: Tamaño 0. Situación 3

4.9 Religioso: Tamaño 0. Situación 3

4.10 Municipal diverso: Tamaño 0. Situación 0

5.3 Infraestructuras: Ajustadas a las determinaciones definidas en el artículo 174 y, en su caso, a su condición de elementos integrados en el Conjunto Histórico o en su entorno de protección.

5.5 Telecomunicaciones: Ajustadas a las determinaciones del Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears

5.6 Aparcamientos: Únicamente los derivados de la aplicación de los artículos 148 y 149

6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.

4. Condiciones específicas de estética y composición:

4.1. Composición de las edificaciones y fachadas:

a. Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que formen torres cilíndricas o semicirculares.

b. La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima de 1.20 m en plantas piso y 1.80 m en planta baja. Las puertas de los garajes podrán tener hasta 3 m de anchura.

c. La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno próximo de la edificación.

d. Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

e. Se prohíben los balcones con balaustradas. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

4.2. Materiales y colores:

a. Las fachadas se resolverán mediante tendidos tradicionales a base de morteros de cal, resultando prohibidos los aplacados de piedra, morteros monocapa, revocos pétreos y estucos, así como los acabados en fábrica vista de piedra tradicional, que sólo se admitirán en las edificaciones existentes y en las cercas de separación.

b. Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco, siempre mediante pinturas de cal o silicato u otras que garanticen una correcta similitud con los acabados tradicionales, pudiendo los resaltes de fachada acabarse en los colores tradicionales de la zona.

c. Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, azul, gris o negro.

4.3 Carpintería.

a. Las puertas de acceso y las del garaje, así como las persianas y porticones exteriores serán de color gris, verde o azul según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno. Deberán ser de madera, o metálicas o de PVC siempre que su morfología resulte idéntica a las de madera.

b. El resto de carpinterías exteriores podrán ser de madera, o metálicas o de PVC ajustadas a la morfología de las de madera, y acabadas en los colores antes señalados o blancas.

4.4 Cubiertas.

a. Serán preferentemente inclinadas, a dos aguas, de teja árabe de tonalidades claras, no permitiéndose los aleros. Las cubiertas planas podrán ser de acabados tradicionales, ajardinadas o de grava.





b. La apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios sólo se admitirá en las cubiertas planas, no admitiéndose en cubiertas inclinadas la apertura de ventanas, claraboyas y lucernarios.

4.4 Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

a. Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares

b. Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias. Las fuentes de iluminación no podrán quedar vistas, debiendo estar protegidas por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante. Se cumplirá en cualquier caso la normativa aplicable sobre contaminación lumínica.

c. Tan sólo se autoriza la instalación de toldos sensiblemente horizontales, únicamente de lona que podrá ser plastificada pero conservando su textura, y de color arena, no admitiéndose en ningún caso el uso de cualquier tipo de material plástico.

5. Los edificios que se construyan en terrenos incluidos dentro del entorno de protección de BIC, deberán:

a. Quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante: características arquitectónicas de los edificios, colores, etc., y de sus visuales.

b. Ajustarse a las condiciones que del grado de protección definido en el Plano 1.5 se deriven

Artículo 118

Ordenanzas particulares de las zonas intensivas I

1. Tipología de edificación: Continua.

2. Condiciones específicas de la edificación:

a. Los parámetros de aplicación serán los definidos para cada núcleo en el Anexo I

b. En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretenda construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, previa formulación de Estudio de detalle que reordene el conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios colindantes.

c. En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

d. Las nuevas edificaciones deberán ajustar los planos de fachada a la alineación viaria, resultando prohibidas las plantas bajas porticadas abiertas.

e. No se permitirán viviendas con fachada únicamente a espacio interior del patio de manzana que incumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI

3. Régimen de usos:

Uso característico: 1 Residencial.

Usos permitidos:

2.3 Talleres: Únicamente artesanales con las limitaciones establecidas en el artículo 85: Tamaño 2. Situación 3

3.1 Comercial: Tamaño 2. Situación 2

3.2 Administrativo privado: Tamaño 3. Situación 2

3.3 Alojamiento turístico: Hoteles de ciudad. Tamaño 5. Situación 4. Apartamentos turísticos exclusivamente en el núcleo de La Savina. Tamaño 5. Situación 4.

3.4 Establecimientos públicos: Tamaño 2. Situación 3. Prohibidas las discotecas.

4.1 Socio cultural: Tamaño 0. Situación 3





4.2 Docente: Tamaño 0. Situación 3

4.3 Socio sanitario: Tamaño 0. Situación 3

4.4 Administrativo público: Tamaño 0. Situación 3

4.5 Deportivo: Tamaño 3. Situación 3

4.6 Seguridad: Tamaño 0. Situación 3

4.9 Religioso: Tamaño 0. Situación 3

4.10 Municipal diverso: Tamaño 0. Situación 0

5.3 Infraestructuras: Ajustadas a las determinaciones definidas en el artículo 174 y, en su caso, a su condición de elementos integrados en el Conjunto Histórico o en su entorno de protección.

5.5 Telecomunicaciones: Ajustadas a las determinaciones del Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears

5.6 Aparcamientos: Únicamente los derivados de la aplicación de los artículos 148 y 149

6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.

4. Condiciones específicas de estética y composición:

4.1. Composición de las edificaciones y fachadas:

a. Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que formen torres cilíndricas o semicirculares.

b. La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima de 1.20 m en plantas piso y 1.80 m en planta baja. Las puertas de los garajes podrán tener hasta 3 m de anchura.

c. La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno próximo de la edificación.

d. Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

e. Se prohíben los balcones con balaustradas. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

4.2. Materiales y colores:

a. Las fachadas se resolverán mediante tendidos tradicionales a base de morteros de cal, resultando prohibidos los aplacados de piedra, morteros monocapa, revocos pétreos y estucos, así como los acabados en fábrica vista de piedra tradicional, que sólo se admitirán en las edificaciones existentes y en las cercas de separación.

b. Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco, siempre mediante pinturas de cal o silicato u otras que garanticen una correcta similitud con los acabados tradicionales, pudiendo los resaltes de fachada acabarse en los colores tradicionales de la zona.

c. Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, azul, gris o negro.

4.3. Carpintería.

a. Las puertas de acceso y las del garaje, así como las persianas y porticones exteriores serán de color gris, verde o azul según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno. Deberán ser de madera, o metálicas o de PVC siempre que su morfología resulte idéntica a las de madera.

b. El resto de carpinterías exteriores podrán ser de madera, o metálicas o de PVC ajustadas a la morfología de las de madera, y acabadas en los colores antes señalados o blancas.



4.4. Cubiertas.

- a. Serán preferentemente inclinadas, a dos aguas, de teja árabe de tonalidades claras, no permitiéndose los aleros. Las cubiertas planas podrán ser de acabados tradicionales, ajardinadas o de grava.
- b. La apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios sólo se admitirá en las cubiertas planas, no admitiéndose en cubiertas inclinadas la apertura de ventanas, claraboyas y lucernarios.

4.4. Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- a. Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares
- b. Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias. Las fuentes de iluminación no podrán quedar vistas, debiendo estar protegidas por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante. Se cumplirá en cualquier caso la normativa aplicable sobre contaminación lumínica.
- c. Tan sólo se autoriza la instalación de toldos sensiblemente horizontales, únicamente de lona que podrá ser plastificada pero conservando su textura, y de color arena, no admitiéndose en ningún caso el uso de cualquier tipo de material plástico.

5. Los edificios que se construyan en terrenos incluidos dentro del entorno de protección de BIC, deberán:

- a. Quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante: características arquitectónicas de los edificios, colores, etc., y de sus visuales.
- b. Ajustarse a las condiciones que del grado de protección definido en el Plano 1.5 se deriven

Artículo 119

Ordenanzas particulares de las zonas extensivas plurifamiliares EP

1. Tipología de edificación: Aislada.

2. Condiciones de edificación: Las definidas para cada núcleo en el Anexo I

3. Régimen de usos:

Uso característico: 1 Residencial.

Usos permitidos:

2.3 Talleres: Excepto en La Savina, únicamente artesanales con las limitaciones establecidas en el artículo 85: Tamaño 2. Situación 3

3.1 Comercial: Tamaño 2. Situación 2

3.2 Administrativo privado: Tamaño 3. Situación 2

3.3 Alojamiento turístico: Hoteles de ciudad. Tamaño 5. Situación 4.

3.4 Establecimientos públicos: Tamaño 2. Situación 3. Prohibidas las discotecas.

4.1 Socio cultural: Tamaño 0. Situación 3

4.2 Docente: Tamaño 0. Situación 3

4.3 Socio sanitario: Tamaño 0. Situación 3

4.4 Administrativo público: Tamaño 0. Situación 3

4.5 Deportivo: Tamaño 3. Situación 3

4.6 Seguridad: Tamaño 0. Situación 3

4.9 Religioso: Tamaño 0. Situación 3



4.10 Municipal diverso: Tamaño 0. Situación 0

5.3 Infraestructuras: Ajustadas a las determinaciones definidas en el artículo 174 y, en su caso, a su condición de elementos integrados en el Conjunto Histórico o en su entorno de protección.

5.5 Telecomunicaciones: Ajustadas a las determinaciones del Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears

5.6 Aparcamientos: Únicamente los derivados de la aplicación de los artículos 148 y 149

6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.

4. Condiciones específicas de estética y composición:

4.1. Composición de las edificaciones y fachadas:

a. Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que formen torres cilíndricas o semicirculares.

b. La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima de 1.20 m en plantas piso y 1.80 m en planta baja. Las puertas de los garajes podrán tener hasta 3 m de anchura.

c. La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno próximo de la edificación.

d. Los cuerpos y elementos salientes no podrán ser cerrados y dispondrán, como máximo, de un frente de fachada de 1/3 de la longitud total de la fachada en cada planta.

e. Los balcones y cuerpos volados no tendrán un voladizo superior a 0.50 m. Los laterales de los elementos volados deberán constituir un único tramo recto perpendicular al plano de fachada y no podrán inclinarse o escalonarse.

f. Las fachadas posteriores y laterales se tratarán en idénticas condiciones de composición y materiales de la fachada principal.

g. Se prohíben los balcones con balaustradas. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

4.2. Materiales y colores:

a. Las fachadas se resolverán mediante tendidos tradicionales a base de morteros de cal, resultando prohibidos los aplacados de piedra, morteros monocapa, revocos pétreos y estucos, así como los acabados en fábrica vista de piedra tradicional, que sólo se admitirán en las edificaciones existentes y en las cercas de separación.

b. Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco o color arena, siempre mediante pinturas de cal o silicato u otras que garanticen una correcta similitud con los acabados tradicionales, pudiendo los resaltes de fachada acabarse en los colores tradicionales de la zona.

c. Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, azul, gris o negro.

4.3. Carpintería.

a. Las puertas de acceso y las del garaje, así como las persianas y porticones exteriores serán de color gris, verde o azul según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno. Deberán ser de madera, o metálicas o de PVC siempre que su morfología resulte idéntica a las de madera.

b. El resto de carpinterías exteriores podrán ser de madera, o metálicas o de PVC ajustadas a la morfología de las de madera, y acabadas en los colores antes señalados o blancas.

4.4. Cubiertas.

a. Serán preferentemente planas con acabados tradicionales, ajardinadas o de grava. Podrán también ser inclinadas, a dos aguas, de teja árabe de tonalidades claras, no permitiéndose los aleros.



b. La apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios sólo se admitirá en las cubiertas planas, no admitiéndose en cubiertas inclinadas la apertura de ventanas, claraboyas y lucernarios.

4.4. Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

a. Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares

b. Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias. Las fuentes de iluminación no podrán quedar vistas, debiendo estar protegidas por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante. Se cumplirá en cualquier caso la normativa aplicable sobre contaminación lumínica.

c. Tan sólo se autoriza la instalación de toldos sensiblemente horizontales, únicamente de lona que podrá ser plastificada pero conservando su textura, y de color arena, no admitiéndose en ningún caso el uso de cualquier tipo de material plástico.

5. Los edificios que se construyan en terrenos incluidos dentro del entorno de protección de BIC, deberán:

a. Quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante: características arquitectónicas de los edificios, colores, etc., y de sus visuales.

b. Ajustarse a las condiciones que del grado de protección definido en el Plano 1.5 se deriven

Artículo 120

Ordenanzas particulares de las zonas extensivas unifamiliares EU

1. Tipología de edificación: Aislada.

2. Condiciones de edificación: Los parámetros de aplicación serán los definidos para cada núcleo en el Anexo I salvo en el caso de los terrenos incluidos dentro de la delimitación de conjunto histórico, en los que se estará a lo dispuesto por el Plan especial.

3. Régimen de usos:

Uso característico: 1.2 Vivienda unifamiliar pareada.

Usos permitidos:

1.1. Vivienda unifamiliar

3.1. Comercial: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

3.2. Administrativo privado: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

3.4. Establecimientos públicos: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibidas las discotecas. Prohibido en el resto de núcleos.

4.1. Socio cultural: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

4.2. Docente: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

4.3. Socio sanitario: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

4.4. Administrativo público: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

4.5. Deportivo: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

4.6. Seguridad: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

4.10. Municipal diverso: Únicamente en El Pilar. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos

5.3. Infraestructuras: Ajustadas a las determinaciones definidas en el artículo 174 y, en su caso, a su condición de elementos integrados en el Conjunto Histórico o en su entorno de protección.

5.5. Telecomunicaciones: Ajustadas a las determinaciones del Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears



5.6. Aparcamientos: Únicamente los derivados de la aplicación de los artículos 148 y 149

6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.

4. Condiciones específicas de estética y composición:

4.1. Composición de las edificaciones y fachadas:

a. Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que formen torres cilíndricas o semicirculares.

b. La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima de 1.20 m en plantas piso y 1.80 m en planta baja. Las puertas de los garajes podrán tener hasta 3 m de anchura.

c. La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno próximo de la edificación.

d. Los cuerpos y elementos salientes no podrán ser cerrados y dispondrán, como máximo, de un frente de fachada de 1/3 de la longitud total de la fachada en cada planta.

e. Los balcones y cuerpos volados no tendrán un voladizo superior a 0.50 m. Los laterales de los elementos volados deberán constituir un único tramo recto perpendicular al plano de fachada y no podrán inclinarse o escalonarse.

f. Las fachadas posteriores y laterales se tratarán en idénticas condiciones de composición y materiales de la fachada principal.

g. Se prohíben los balcones con balaustradas. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

4.2. Materiales y colores:

a. Las fachadas se resolverán mediante tendidos tradicionales a base de morteros de cal, resultando prohibidos los aplacados de piedra, morteros monocapa, revocos pétreos y estucos, así como los acabados en fábrica vista de piedra tradicional, que sólo se admitirán en las edificaciones existentes y en las cercas de separación.

b. Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco o color arena, siempre mediante pinturas de cal o silicato u otras que garanticen una correcta similitud con los acabados tradicionales, pudiendo los resaltes de fachada acabarse en los colores tradicionales de la zona.

c. Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, azul, gris o negro.

4.3. Carpintería.

a. Las puertas de acceso y las del garaje, así como las persianas y porticones exteriores serán de color gris, verde o azul según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno. Deberán ser de madera, o metálicas o de PVC siempre que su morfología resulte idéntica a las de madera.

b. El resto de carpinterías exteriores podrán ser de madera, o metálicas o de PVC ajustadas a la morfología de las de madera, y acabadas en los colores antes señalados o blancas.

4.4. Cubiertas.

a. Serán preferentemente planas con acabados tradicionales, ajardinadas o de grava. Podrán también ser inclinadas, a dos aguas, de teja árabe de tonalidades claras, no permitiéndose los aleros.

b. La apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios sólo se admitirá en las cubiertas planas, no admitiéndose en cubiertas inclinadas la apertura de ventanas, claraboyas y lucernarios.

4.4. Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

a. Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares





b. Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias. Las fuentes de iluminación no podrán quedar vistas, debiendo estar protegidas por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante. Se cumplirá en cualquier caso la normativa aplicable sobre contaminación lumínica.

c. Tan sólo se autoriza la instalación de toldos sensiblemente horizontales, únicamente de lona que podrá ser plastificada pero conservando su textura, y de color arena, no admitiéndose en ningún caso el uso de cualquier tipo de material plástico.

5. Los edificios que se construyan en terrenos incluidos dentro del entorno de protección de BIC, deberán:

a. Quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante: características arquitectónicas de los edificios, colores, etc., y de sus visuales.

b. Ajustarse a las condiciones que del grado de protección definido en el Plano 1.5 se deriven

Artículo 121

Ordenanzas particulares de las zonas extensivas turísticas ET

1. Tipología de edificación: Aislada.

2. Condiciones de edificación: Las definidas para cada núcleo en el Anexo I

3. Régimen de usos:

Uso característico: 3.3 Alojamiento turístico

Usos permitidos:

1. Residencial únicamente en las zonas ET 01 de los núcleos de Es Caló y Es Pujols en que se fija IIUR y restringido en ET 02 de Es Pujols únicamente a 1.1 vivienda unifamiliar y 1.2 vivienda unifamiliar pareada.

2.3. Talleres: Únicamente en Es Caló. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos.

3.1. Comercial: Únicamente en ET 01 y en ET 02 colindante mediante EL-P con la rotonda este de la ronda de Es Pujols: Tamaño 2. Situación 3.

3.2. Administrativo privado: Únicamente en ET 01 y en ET 02 colindante mediante EL-P con la rotonda este de la ronda de Es Pujols: Tamaño 2. Situación 3.

3.4. Establecimientos públicos: Únicamente en ET 01 y en ET 02 colindante mediante EL-P con la rotonda este de la ronda de Es Pujols: Tamaño 2. Situación 3.

4.1. Socio cultural: Tamaño 0. Situación 2

4.2. Docente: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2

4.3. Socio sanitario: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2

4.4. Administrativo público: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2

4.5. Deportivo: Tamaño 0. Situación 2

4.6. Seguridad: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2

4.9. Religioso: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2

4.10. Municipal diverso: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2

5.3. Infraestructuras: Ajustadas a las determinaciones definidas en el artículo 174.

5.5. Telecomunicaciones: Ajustadas a las determinaciones del Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears

5.6. Aparcamientos: Únicamente los derivados de la aplicación de los artículos 148 y 149



6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.

4. Condiciones específicas de estética y composición:

4.1. Composición de las edificaciones y fachadas:

- a. Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que formen torres cilíndricas o semicirculares.
- b. La superficie de la parte maciza de las fachadas en plantas piso predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos en plantas piso serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima de 1.50 m.
- c. La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno próximo de la edificación.
- d. Los cuerpos y elementos salientes no podrán ser cerrados.
- e. Los balcones y cuerpos volados no tendrán un voladizo superior a 0.50 m. Los laterales de los elementos volados deberán constituir un único tramo recto perpendicular al plano de fachada y no podrán inclinarse o escalonarse.
- f. Las fachadas posteriores y laterales se tratarán en idénticas condiciones de composición y materiales de la fachada principal.
- g. Se prohíben los balcones con balaustradas. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

4.2. Materiales y colores:

- a. Las fachadas se resolverán mediante tendidos, revocos o estucos, resultando prohibidos los aplacados de piedra, así como los acabados en fábrica vista de piedra tradicional, que sólo se admitirán en las cercas de separación.
- b. Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco o color arena, pudiendo los resaltes de fachada acabarse en los colores tradicionales de la zona.
- c. Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, azul, gris o negro.

4.3. Carpintería.

- a. Las puertas de acceso y las del garaje, así como las persianas y porticones exteriores serán de color gris, verde o azul según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno. Deberán ser de madera, o metálicas o de PVC.
- b. El resto de carpinterías exteriores podrán ser de madera, o metálicas o de PVC, y acabadas en los colores antes señalados o blancas.

4.4. Cubiertas.

- a. Serán planas con acabados tradicionales, ajardinadas o de grava.

4.4. Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- a. Sólo se permitirán rótulos en planta baja, cuyas fuentes de iluminación no podrán quedar vistas, debiendo estar protegidas por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante. Se cumplirá en cualquier caso la normativa aplicable sobre contaminación lumínica.
- b. Tan sólo se autoriza la instalación de toldos sensiblemente horizontales, únicamente de lona que podrá ser plastificada pero conservando su textura, y de color arena, no admitiéndose en ningún caso el uso de cualquier tipo de material plástico.

4.5 En los terrenos calificados como ET 01-SRQ y ET 02-SRQ resultarán en todo caso de aplicación las determinaciones de los artículos 27, 64 y 71 del PRUG del Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera

Artículo 122

Ordenanzas particulares de las zonas industriales IN

1. Tipología de edificación: Aislada.

2. Condiciones de edificación:



- a. Los parámetros de aplicación serán los definidos para cada núcleo en el Anexo I
- b. Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.
- c. Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según establecen estas NNUU.

3. Régimen de usos:

Uso característico: 2. Industrial

Usos permitidos:

- 1.1. Vivienda unifamiliar solo para el guarda. Una vivienda por parcela. Tamaño 1. Situación 0
- 3.1. Comercial: Únicamente los contemplados en los epígrafes 4511 a 4540 ambos inclusive, 4611 al 4690 ambos inclusive, 4753 y 4759 de la CNAE-2009. Tamaño 2. Situación 3
- 3.2. Administrativo privado: Únicamente anejo al uso principal.
- 3.4. Establecimientos públicos: Únicamente bares y cafeterías. Tamaño 1. Situación 3.
- 4.4. Administrativo público: Tamaño 0. Situación 3
- 4.5. Deportivo: Tamaño 0. Situación 3
- 4.6. Seguridad: Tamaño 0. Situación 3
- 4.7. Abastecimiento: Tamaño 0. Situación 3
- 4.10. Municipal diverso: Tamaño 0. Situación 3
- 5.3. Infraestructuras: Ajustadas a las determinaciones definidas en el artículo 174.
- 5.4. Residuos: Tamaño 0. Situación 5
- 5.5. Telecomunicaciones: Ajustadas a las determinaciones del Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears
- 5.6. Aparcamientos: Tamaño 0. Situación 0 a 6.
6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.
4. Condiciones específicas de estética y composición:
 - 4.1. Composición de las edificaciones y fachadas:
 - a. Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos.
 - b. Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
 - c. El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.
 - 4.2. Materiales y colores:
 - a. Las fachadas se resolverán mediante tendidos, revocos o estucos, resultando prohibidos los aplacados de piedra, así como los acabados en fábrica vista de piedra tradicional, que sólo se admitirán en las cercas de separación.
 - b. Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco o color arena, pudiendo los resaltes de fachada acabarse en los colores tradicionales de la zona.
 - c. Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.



4.3. Cubiertas:

- a. Se podrán resolver con cubierta plana o inclinada.
- b. En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarla en todo su perímetro.
- c. Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

4.4. Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- a. Sólo se permitirán rótulos en planta baja, cuyas fuentes de iluminación no podrán quedar vistas, debiendo estar protegidas por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante. Se cumplirá en cualquier caso la normativa aplicable sobre contaminación lumínica.
- b. Tan sólo se autoriza la instalación de toldos sensiblemente horizontales, únicamente de lona que podrá ser plastificada pero conservando su textura, y de color arena, no admitiéndose en ningún caso el uso de cualquier tipo de material plástico.

5. Los edificios que se construyan en terrenos incluidos dentro del entorno de protección de BIC, deberán:

- a. Quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante: características arquitectónicas de los edificios, colores, etc., y de sus visuales.
- b. Ajustarse a las condiciones que del grado de protección definido en el Plano 1.5 se deriven

Artículo 123

Ordenanzas particulares de las zonas comerciales C

1. Tipología de edificación: Aislada.

2. Condiciones de edificación:

- a. Los parámetros de aplicación serán los definidos para cada núcleo en el Anexo I

3. Régimen de usos:

Uso característico: 3.1 Comercial

Usos permitidos:

- 1.1. Vivienda unifamiliar solo para el guarda. Una vivienda por parcela. Tamaño 1. Situación 0
- 2.3. Talleres: Únicamente artesanales con las limitaciones establecidas en el artículo 85: Tamaño 2. Situación 3.
- 3.2. Administrativo privado: Únicamente anejo al uso principal.
- 4.4. Administrativo público: Tamaño 0. Situación 3
- 4.6. Seguridad: Tamaño 0. Situación 3
- 4.7. Abastecimiento: Tamaño 0. Situación 3
- 4.10. Municipal diverso: Tamaño 0. Situación 3
- 5.3. Infraestructuras: Ajustadas a las determinaciones definidas en el artículo 174 y, en su caso, a su condición de elementos integrados en el Conjunto Histórico o en su entorno de protección.
- 5.5. Telecomunicaciones: Ajustadas a las determinaciones del Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears
- 5.6. Aparcamientos: Tamaño 0. Situación 0 a 6.
6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.



4. Condiciones específicas de estética y composición:

4.1 Composición de las edificaciones y fachadas:

- a. Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos.
- b. Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- c. El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

4.2. Materiales y colores:

- a. Las fachadas se resolverán mediante tendidos, revocos o estucos, resultando prohibidos los aplacados de piedra, así como los acabados en fábrica vista de piedra tradicional, que sólo se admitirán en las cercas de separación.
- b. Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco o color arena, pudiendo los resaltes de fachada acabarse en los colores tradicionales de la zona.
- c. Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

4.3. Cubiertas:

- a. Se podrán resolver con cubierta plana o inclinada.
- b. En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarla en todo su perímetro.
- c. Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

4.4. Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- a. Sólo se permitirán rótulos en planta baja, cuyas fuentes de iluminación no podrán quedar vistas, debiendo estar protegidas por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante. Se cumplirá en cualquier caso la normativa aplicable sobre contaminación lumínica.
- b. Tan sólo se autoriza la instalación de toldos sensiblemente horizontales, únicamente de lona que podrá ser plastificada pero conservando su textura, y de color arena, no admitiéndose en ningún caso el uso de cualquier tipo de material plástico.

5. Los edificios que se construyan en terrenos incluidos dentro del entorno de protección de BIC, deberán:

- a. Quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante: características arquitectónicas de los edificios, colores, etc., y de sus visuales.
- b. Ajustarse a las condiciones que del grado de protección definido en el Plano 1.5 se deriven

Artículo 124

Ordenanzas particulares de las zonas de equipamientos EQ y de establecimientos públicos EP

1. Tipología de edificación: Las de la zona en que se asienten, pudiendo optarse por otras tipologías distintas previa formulación de Estudio de detalle mediante el que se justifique la adecuada implantación del edificio en el entorno.

2. Condiciones de edificación:

a. Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de titularidad pública serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio. Cuando supongan actuaciones no ajustadas a las características de los tejidos del entorno, previa su autorización deberá formularse Estudio de detalle justificativo de la solución adoptada.

b. Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos y establecimientos públicos de dominio privado en tipología aislada serán los definidos para cada núcleo en el Anexo I o los señalados en el Catálogo.

c. Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.



d. Las edificaciones ubicadas en conjunto histórico se regularán por dispuesto en el Plan especial y las situadas en su entorno de protección no superarán una altura de PB+P1.

3. Régimen de usos:

3.1. Equipamientos EQ.

Uso característico 4. Equipamientos. En EQ-HPP 1. Residencial únicamente en la modalidad de vivienda de protección pública de titularidad pública y con destino exclusivo al alquiler.

Usos permitidos:

1.1. Vivienda unifamiliar solo para el guarda. Una vivienda por parcela. Tamaño 1. Situación 0

6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.

Además:

a. Se admitirán los siguientes usos complementarios y vinculados al uso principal: 3.1 Comercial y 3.2 Administrativo privado. La superficie de los usos complementarios, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el 30 % de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

b. En las edificaciones situadas en zona de equipamiento deportivo 4.5 se admitirán, además, los de sanitario, club con bar anexo, tienda de efectos deportivos y semejantes. La superficie de los usos complementarios no podrá superar el 30 % de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

c. En el Hospital de Formentera, además de los usos relacionados en el artículo 84.4.3, se admitirán los usos residenciales para los servicios de urgencia y el 061; usos complementarios y vinculados al principal de restauración, administración y comercial; y el de helipuerto para evacuaciones sanitarias urgentes o el traslado de enfermos convalecientes.

d. En las parcelas calificadas como EQ-MD y hasta tanto no se destinen a un uso de equipamiento concreto se podrá facultar el uso de aparcamiento de temporada en superficie.

e. En el Centro de Día, recurso de atención diurna y polivalente con funciones terapéuticas y asistenciales, además de los usos definidos en el artículo 84.4.3 se admitirán los usos de horticultura, los relacionados con actividades de aire libre y ocio, y los usos vinculados a la restauración y administración.

f. En los terrenos calificados como EQ-MD correspondientes al antiguo vertedero de Cap de Barbaria resultarán factibles la totalidad de usos y actividades que señale la normativa sectorial de residuos.

3.2 Establecimientos públicos EP.

Uso característico: 3.4 Establecimiento público

Usos permitidos:

1.1. Vivienda unifamiliar solo para el guarda. Una vivienda por parcela. Tamaño 1. Situación 0.

Además:

a. Se admitirán los siguientes usos complementarios y vinculados al uso principal: 3.1 Comercial y 3.2 Administrativo privado. La superficie de los usos complementarios, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el 30 % de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

4. Los edificios que se construyan en terrenos incluidos dentro del entorno de protección de BIC, deberán:

a. Quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante: características arquitectónicas de los edificios, colores, etc., y de sus visuales.

b. Ajustarse a las condiciones que del grado de protección definido en el Plano 1.5 se deriven

5 El uso de cementerio se regirá por el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.



Artículo 125

Ordenanzas particulares de las zonas de comunicaciones e infraestructuras CI

1. Tipología de edificación: Aislada. Cuando se emplacen en zonas de edificación continua deberá optarse por esta o, previa formulación de Estudio de detalle justificativo de la adecuada implantación del edificio en el entorno, por la de volumetría específica.

2. Condiciones de edificación:

a. Las condiciones y parámetros de edificación aplicables serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio y procurando la mayor integración en su entorno.

b. Las estaciones transformadoras en suelo urbano se registrarán por las establecidas en el artículo 174.5.2

3. Régimen de usos permitidos:

Uso característico: Comunicaciones e infraestructuras. En las zonas B exclusivamente el 5.7 Estación de servicio.

Usos permitidos:

1.1. Vivienda unifamiliar solo para el guarda. Una vivienda por parcela. Tamaño 1. Situación 0

3.1. Comercial: Únicamente en las zonas B, no pudiendo superar su techo construido el 30 % de la edificabilidad total.

6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.

4. Los edificios que se construyan en terrenos incluidos dentro del entorno de protección de BIC, deberán:

a. Quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante: características arquitectónicas de los edificios, colores, etc., y de sus visuales.

b. Ajustarse a las condiciones que del grado de protección definido en el Plano 1.5 se deriven

5. Los edificios e instalaciones que se construyan en el ámbito calificado como SGCI-P, deberán ajustarse a la normativa sectorial aplicable

Artículo 126

Condiciones particulares de los espacios libres EL y los aparcamientos AP

1. Espacios libres públicos EL-P:

1.1. Condiciones de edificabilidad: Las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

a. Coeficiente de edificabilidad neto 0.04 m²/m².

b. Altura máxima y total: 3 m y 4 m respectivamente.

c. Número máximo de plantas: PB

d. Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.

e. No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m² y para las plazas situadas en los cascos.

1.2. Condiciones de uso: Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes. En su subsuelo podrán construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie.

2. Espacios libres privados EL-PR:

2.1. Condiciones de edificabilidad:



a. Los correspondientes al entorno de bienes catalogados admitirán las actuaciones compatibles con el mantenimiento de las características de dichos bienes que resulten de lo específicamente definido en el Catálogo o, en ausencia de ello, de lo determinado al respecto por la CTA del Consell de Formentera. Los parámetros máximos de aplicación a dichas actuaciones, cuando no se señalen expresamente, serán los de la zona en que se ubiquen. En todo caso, el ajuste de las actuaciones que se propongan a las limitaciones y condicionantes que de la asignación al respectivo grado de protección se deriven, deberá ser analizado en cada caso por la CTA del Consell de Formentera.

b. Cuando formen parte de una parcela asignada a otra calificación, deberá mantenerse la volumetría existente, sin perjuicio de la acumulación de la edificabilidad correspondiente a su superficie en la parte de la parcela asignada a la otra calificación.

b. En el resto de casos, mantenimiento de la volumetría existente. En las zonas no ocupadas por masa arbórea, se admitirá la construcción de piscinas así como de instalaciones deportivas privadas descubiertas.

2.2. Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento deberá figurar como anexo al proyecto de obras, y las instalaciones deportivas descubiertas así como, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

3. Aparcamientos AP.

3.1. Condiciones de edificabilidad: No admitirán ningún tipo de edificabilidad

3.2. Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes y se reforestarán las zonas vacantes, todo ello de forma compatible con el uso.

Capítulo V

Asentamiento en medio rural

Artículo 127

Definición, ámbito y ordenación

1. Constituyen asentamiento en medio rural los terrenos así calificados por el PTI en la zona de Ca Marí que conforman un núcleo urbano cuyas características esenciales desaconsejan la total compleción de su proceso de urbanización.
2. El ámbito delimitado se encuentra consolidado por la edificación en el porcentaje exigido para la clasificación como suelo urbano y no podrá ser objeto de modificación de planeamiento destinada a aumentar su superficie.
3. El PTI define pormenorizadamente la ordenación de dicho ámbito, resultando precisa tan sólo la formulación, desarrollo y ejecución del Plan especial PE ECM-01 a fin de definir las características de las dotaciones de infraestructuras necesarias y su conexión con los SSGG de la isla, de acuerdo con los criterios que el PTI determina. Hasta tanto dichas dotaciones no resulten ejecutadas, no podrá autorizarse ninguna nueva edificación.

Artículo 128

Regulación específica

1. Los terrenos incluidos en el núcleo se ordenan mediante las calificaciones AMR 01-ECM y AMR 02-ECM, cuyos parámetros de aplicación se señalan en el Anexo I

2. Régimen de usos

Uso característico: 3.3 Alojamiento turístico

Usos permitidos:

1. Residencial. Únicamente 1.1 vivienda unifamiliar

3.1. Comercial: Tamaño 2. Situación 3.

3.4. Establecimientos públicos: Tamaño 2. Situación 3.

6. Espacio libre: Tamaño 0. Situación 6.



Capítulo VI
Condiciones de higiene, composición interior y estética de las edificaciones

Artículo 129

Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda

1. La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por lo señalado en el PTI y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalación para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, o norma que le sustituya o modifique.

2. Composición y dimensiones mínimas:

a. Salvo disposición específica toda vivienda deberá tener una superficie útil mínima de 45 m² y ajustarse al programa mínimo para tres personas fijado por el citado Decreto 145/1997.

b. Cuando el tendedero se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas, lamas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.

c. Cuando en una parcela, por sus dimensiones o superficie edificable, no sea posible, en una misma planta, distribuir una vivienda completa con el programa mínimo, se admitirá suprimir el dormitorio simple con la correspondiente disminución de su superficie útil.

d. En actuaciones sobre edificios declarados bienes de interés cultural o que figuren en el Catálogo, así como sobre los elementos de su arquitectura cuando los servicios técnicos insulares consideren justificado su conservación, podrá excepcionarse el cumplimiento de las condiciones señaladas en los apartados anteriores de conformidad con lo que establece la Disposición adicional segunda del citado Decreto 145/1997.

Artículo 130

Escaleras interiores

Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de 0.80 m y la altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a 2.10 m.

Artículo 131

Viviendas adaptadas a personas con discapacidad

Los edificios de viviendas de protección oficial deberán cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a personas con discapacidad establecida en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears

Capítulo VII
Condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda

Artículo 132

Iluminación y ventilación directa

1. Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balconera, de dimensión suficiente, practicado en un muro que separa dicha dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinejo.

2. Todas las dependencias de la vivienda estarán dotada de iluminación y ventilación directa salvo los vestíbulos, despensa, trasteros o armarios, zonas de circulación y baños y aseos, debiendo contar estos dos últimos con los correspondientes sistemas de ventilación forzada.

Artículo 133

Huecos de iluminación y ventilación directa

1. En las dependencias en que se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los cuales se produzca, no será inferior a 0.90 m², ni a 1/10 de la superficie útil de las dependencias, con un ancho mínimo no inferior a 0.50 m.



2. Cuando en una dependencia se proyecte un estrechamiento o estrangulación de ésta en situación contigua a su hueco de iluminación y ventilación, la profundidad de dicho estrechamiento podrá ser como máximo igual a su anchura.

3. La superficie de los huecos de las dependencias que se iluminen y ventilen a través de un porche no será inferior a 1/8 de la superficie útil de la dependencia, siendo necesario que frente a cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias el porche esté abierto.

Artículo 134

Penetraciones en fachadas

1. Se considerarán penetraciones a los entrantes del espacio no edificado con respecto a la alineación de la fachada, tanto de patio como de exterior, siempre que dicha penetración no pueda tener la consideración de patio.

2. Para que cualquier dependencia se pueda ventilar e iluminar desde una penetración, la relación entre la longitud del frente que abre a ésta y la profundidad de dicha penetración, medida desde el plano de fachada, debe ser mayor o igual a 1.50 m.

Artículo 135

Definiciones y dimensiones de los patios

1. Patios de primera categoría:

a. En los patios de primera categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a 3.50 m.

b. Podrá recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de primera categoría cualquier dependencia de la vivienda excepto la sala de estar y el comedor. No se podrá realizar a través de los patios de primera categoría la descarga de aire de aparatos de aire acondicionado o unidades condensadoras.

2. Patios de segunda categoría:

a. En los patios de segunda categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a 2 m y la superficie mínima del patio será de 6 m².

b. Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de segunda categoría exclusivamente las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, baños o aseos y las dependencias auxiliares, excepto el tendedero-lavadero, así como la escalera común a diversas viviendas

3. Patinejos:

a. En los patinejos se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a 0.60 m.

b. Únicamente podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patinillo las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, trastero o armarios y zonas de circulación.

4. Patios mancomunados:

a. Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad con la finalidad de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.

b. La mancomunidad se deberá establecer constituyendo, por medio de escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

5. Los círculos inscribibles y las superficies mínimas no podrán quedar afectados por cuerpos o elementos salientes, como conducciones, etc.

6. Los patios estarán dotados de fácil acceso para su inspección y limpieza, con pavimento impermeable y dotado de un desagüe con sifón con capacidad para la recogida de las aguas pluviales y de limpieza.

Artículo 136

Ventilación y evacuación de humos

1. Ventilación de cuartos higiénicos y despensa:

a. La superficie de los huecos de ventilación directa de los baños, cuartos de aseo y despensa no será inferior a 0.25 m².



- b. Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de por lo menos 0.25 m².
 - c. Si a estas dependencias no se las puede dotar de ventilación directa se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, de tipo estático o dinámico, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.
 - d. Se debe prestar especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar como mínimo 1 m por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente, se deberá prolongar 1.20 m por encima de su punto de arranque exterior.
 - e. La parte superior de la chimenea de ventilación se deberá coronar con un aspirador estático.
2. Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas: En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos y ventilación forzada, con las dimensiones definidas en el Documento Básico HS Salubridad, así como un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas cuando no se prevea un lavadero-tendedero de tipo porche. En los dos casos ventilarán directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Artículo 137

Luces rectas de iluminación y ventilación

- 1. Se entiende por luz recta de iluminación y ventilación de un hueco al menor de los segmentos que, siendo perpendiculares al hueco en cualquiera de sus puntos, se corta con el muro más próximo existente o posible por aplicación de la normativa.
- 2. En los patios de segunda categoría no se admitirán luces rectas de iluminación y ventilación inferiores a 2 m. En el resto de casos (patios de primera categoría, penetraciones en fachada, etc.) serán como mínimo de 3 m.
- 3. Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianera una distancia mínima de 0.60 m.

Artículo 138

Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma

- 1. Cuando se pretendan realizar obras de ampliación de edificios existentes y los patios no cumplan las condiciones del artículo 135, se podrá optar por:
 - a. Llevar a cabo las obras necesarias para lograr su cumplimiento.
 - b. Si no resultase posible o aconsejable la ejecución de estas obras, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta lograr inscribir un círculo de un diámetro no inferior a 4.50 m ni a 1/3 de su altura.
 - c. Al aumentar la edificación en altura, se podrán mantener las dimensiones del patio existente, dejando libre de nueva edificación y en toda su altura, al menos 1/3 del perímetro del patio. No se consideran comprendidos en tal caso los patios contiguos con líneas medianeras que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aunque no esté edificado el solar colindante.
- 2. Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las condiciones del artículo 135, solo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, de la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

Capítulo VIII

Condiciones de higiene y dimensiones mínimas de los locales

Artículo 139

Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales

- 1. Locales comerciales:
 - a. La altura mínima libre de los locales será de 2.80 m, que se podrán reducir a 2.50 m en una superficie de hasta el 50 % del local y a 2.20 m en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o público. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo que prevé el artículo 144.





b. Los locales de planta baja, en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial del PTI o con licencia municipal vigente anterior a dicha aprobación, cuya altura libre sea igual o mayor a 2.50 m quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de la altura mínima.

c. La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a 10 m², pudiéndose exigir, en función del uso al cual se destine el local, una superficie mayor.

2. Locales de uso administrativo:

a. La altura mínima de los locales será de 2.50 m y se podrá reducir a 2.20 m en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

b. Los edificios destinados a uso administrativo tendrán la configuración propia de este uso y su distribución interior responderá también de forma inequívoca a esta tipología. No podrán, excepto algún elemento complementario y compatible con la actividad administrativa según tamaño y capacidad de la oficina, contener dependencias del tipo cocina o sus instalaciones.

c. Tendrán una superficie útil mínima de 10 m², debiendo las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contar, al menos, con 6 m² de superficie útil.

3. Locales industriales: Los locales industriales tendrán una altura mínima libre de 3 m y se podrá reducir a 2.20 m en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

4. Locales de espectáculos públicos: Los locales que se pretendan destinar a usos de espectáculos públicos tendrán una altura libre no inferior a 3.20 m con las excepciones reguladas en la normativa específica.

5. Accesibilidad:

a. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto cuando sean del mismo titular y, adoptando las medidas previstas en la normativa contra incendios, en los casos legalmente permitidos de acuerdo con la actividad. Se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de lo que, para cada uso, exija la normativa de prevención de incendios. No se podrán comunicar los locales comerciales con una superficie igual o mayor a 400 m².

b. En los vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá a través de ellos el acceso ni del público ni de mercancías a los que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

c. Cuando la cota del pavimento del local, en el punto de acceso desde la vía pública, sea inferior a la rasante, la entrada deberá tener una altura libre mínima de 2 m. contados desde la rasante de la acera en el punto de acceso. Además, deberá dejarse un rellano, de 1 m de anchura como mínimo, a nivel del batiente donde se pueda efectuar el giro de la puerta.

d. En planta sótano solo se admitirá el uso de local en el primer sótano, cuando se encuentre vinculado al local situado en planta baja y cumpliendo, además de con estas NNUU, con la normativa que regula las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación.

e. Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por referencia a lo dispuesto respecto de los espacios comunes de los edificios.

f. Serán en todo caso de aplicación las disposiciones contenidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 140

Iluminación y ventilación de locales y galerías comerciales

1. Locales comerciales y de uso administrativo:

a. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa, exceptuando los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos, no se producirá desde patios de segunda categoría ni patinejos.

b. Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos se deberán definir detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución. Para los servicios higiénicos se admitirá un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que evacue directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.



c. Todo local de actividad indeterminada, situado en edificios de nueva planta, ampliación o reforma, estará dotado de las instalaciones que se señalan en el artículo 26.5.2

2. Galerías comerciales:

a. Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial de acuerdo con los criterios generales y con independencia de los locales a los cuales den acceso.

b. La anchura mínima de una galería comercial será igual a un 7 % de su longitud, con un mínimo de 4 m. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

c. Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de con lo establecido en estas NNUU, con la normativa correspondiente, según su categoría, relativa a las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación en caso de incendio.

Artículo 141

Servicios higiénicos

1. El número y capacidad de los servicios higiénicos de los locales vendrá regulado en función del uso propio del local por la regulación específica en la materia.

2. Los baños y aseos deberán cumplir las condiciones de ventilación establecidas para las viviendas o bien disponer de un sistema de ventilación formando parte del que se describe en el artículo 140.

3. Los locales de uso indeterminado en los cuales no se instale aseo, se deberán dotar obligatoriamente de las condiciones necesarias para su instalación.

Capítulo IX

Espacios comunes en los edificios

Artículo 142

Vestíbulos

1. En el espacio destinado a entrada o vestíbulo de los edificios de vivienda plurifamiliar deberá poderse inscribir, tangente al plano formado por la puerta de acceso, un círculo de 2 m de diámetro y disponer de una altura libre mínima de 2.50 m. La anchura mínima de la puerta de acceso será de 1 m.

2. El vestíbulo de entrada que dé acceso a más de 7 viviendas deberá disponer de una superficie útil mínima de 5 m², y de 8 m² cuando sean más de 10.

3. En los edificios de uso público y en los edificios de viviendas, en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se deberá cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad.

4. En los vestíbulos de entrada no se podrá instalar ningún tipo de local, ni a través de ellos se permitirá el acceso al público o a las mercancías de los locales que pudiesen estar situados en la planta baja del edificio.

Artículo 143

Circulación

1. Cualquier recorrido horizontal de acceso desde la vía pública o espacio libre público a una vivienda tendrá, al menos, una anchura libre de 1.20 m y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2 x 0.70 m.

2. Excepto en obras en edificios existentes destinadas a mejorar sus condiciones de habitabilidad, en el espacio situado frente a la puerta del ascensor, tanto del vestíbulo de entrada como del resto de las plantas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a 1.50 m y las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas o locales.

Artículo 144

Escaleras

1. Condiciones de anchura y altura:

a. La anchura mínima de la escalera deberá ser de 1 m, excepto en escaleras curvas en que será de 1.20 m. La altura, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a 2.20 m.



- b. Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de un 1.20 m excepto en edificios existentes en los que esta anchura será al menos igual a la de la escalera, con un mínimo de 1 m y no admitiéndose rellanos partidos.
- c. Entre rellanos existirán, por lo menos, 2 alturas de escalón, pero nunca más de 16 y la altura máxima a salvar será de 3.20 m.
- d. En edificios de más de 30 viviendas, se dispondrán por lo menos dos escaleras o bien una sola de una anchura mínima de 1.30 m.
2. Los escalones de cualquier escalera, cuyo uso no sea estrictamente privado, cumplirán las siguientes condiciones:
- a. La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre 0.54 m y 0.70 m.
- b. La huella mínima será de 0.28 m, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de 0.28 m medida a 0.50 m de la línea interior útil y a 0.44 m como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima no será superior a 0.185 m ni inferior a 0.13 m.
- c. En cada tramo todos los escalones serán de iguales dimensiones.
3. Distancia y altura mínima de barandilla:
- a. Distancia mínima del hueco de acceso de la escalera a locales, viviendas o ascensores 0.40 m.
- b. Altura mínima de las barandillas de protección 1 m medido en la arista exterior de la huella y 1.10 m cuando protejan una altura de caída superior a 6 m.
4. Iluminación y ventilación:
- a. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación ya sea directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de primera o segunda categoría.
- b. En cada planta, excepto en planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a 1 m².
- c. En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse éste a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación se deberá situar por lo menos a una altura de 1.50 m sobre la cota del pavimento del porche.
- d. Se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los 2/3 de la de la caja de escalera, debiendo tener el ojo de la escalera una anchura mínima de 0.80 m en los edificios de PB+P1+P2. En los casos en los que la iluminación y ventilación se realice desde la caja de la escalera situada en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de 2/3, pero siempre se deberá prever un lucernario cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquel.
5. Todo edificio de viviendas que no disponga de ascensor, contará en planta baja y accesible desde espacio común mediante puerta de anchura no inferior a 0.70 m de una dependencia auxiliar para depósito de bicicletas, carritos de compra y otros utensilios. Su superficie no será inferior a la que resulte de multiplicar el número de viviendas del edificio por 1 m² y su anchura interior no podrá ser inferior a 1.80. Deberá estar dotada de ventilación.
6. Todo edificio dispondrá en el portal o en espacio común fácilmente accesible desde el exterior de un buzón por cada vivienda o local para correspondencia
7. Todo edificio dispondrá de recinto o recintos de contadores ubicados en zona común y fácilmente accesible desde el exterior, de características ajustadas a lo que resulte de la normativa aplicable.

Capítulo X Aparatos elevadores

Artículo 145 Condiciones generales

1. La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al que se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, la superficie útil del camarín o anchura de la escalera mecánica y la velocidad de elevación.





2. El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efectos hasta que el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de los aparatos elevadores reúnen las condiciones de seguridad exigidas por la normativa vigente en la materia.

3. En la misma planta y contigua al cuarto de máquinas, tanto si está ubicado en la parte superior del recorrido como en la inferior, no se podrán construir viviendas, excepto cuando dicho cuarto se insonorice adecuadamente de tal forma que no transmita ruidos y vibraciones que puedan causar molestias a las viviendas anexas.

Artículo 146

Obligatoriedad de instalación de ascensores

1. Se exigirá la instalación de ascensor en los edificios comunitarios en los que la altura entre la cota del umbral del portal de acceso exterior del edificio y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales sea superior a 7.50 m y, también, cuando dicha altura se cumpla entre el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o locales situada por debajo y por encima de la cota del umbral del portal de acceso exterior del edificio.

2. Capacidad:

a. La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos 2 y con las dimensiones mínimas establecidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

b. Si el ascensor resulta de una capacidad superior 6 plazas será necesario instalar por lo menos dos ascensores independientes.

c. Cuando la capacidad de un ascensor sea de 6 o más personas, deberá estar dotado de maniobra selectiva.

d. En los edificios destinados a comercios, oficinas u otros usos, el número mínimo de ascensores deberá cumplir por analogía, al menos, las condiciones de los edificios residenciales y, con excepción de uno de los ascensores, los otros podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

e. Cuando una parte del edificio esté destinado a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará por analogía con las condiciones de los edificios residenciales y de acuerdo con la normativa específica que los regule.

3. Accesibilidad: En los edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones de accesibilidad establecidas por la normativa vigente en la materia.

Capítulo XI **Aparcamientos**

Artículo 147

Régimen aplicable

1. En este Capítulo se regula la reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos automóviles tipo turismo no abiertos al uso público y se refiere a todas las zonas o calificaciones urbanísticas, debiendo tenerse en cuenta que si en alguna existiera una mayor exigencia proveniente de la normativa de un instrumento de planeamiento derivado, se atenderá a ésta.

2. Las plazas de aparcamiento estarán vinculadas a las correspondientes viviendas a efectos de las transmisiones de propiedad de las cuales sean objeto éstas

Artículo 148

Obligatoriedad de reserva y cumplimiento de las determinaciones de diseño

1. En edificios de nueva planta y con carácter general será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento en los términos que se determinan en el artículo 149.

2. Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y ampliaciones de edificios existentes con tipología de alineación a vial y de hasta 3 viviendas, estarán exonerados de la obligación de la reserva de espacio destinado a aparcamiento.

3. Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento las edificaciones comprendidas en alguno de los siguientes casos:



- a. Cuando se encuentren situadas en zona calificada como CA
 - b. Las edificaciones a las que se acceda exclusivamente por viales peatonales.
 - c. Las parcelas situadas en zonas de tipología continua donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m².
 - d. En las parcelas situadas en zonas de tipología aislada en las que por sus dimensiones se justifique la imposibilidad de alcanzar los mínimos establecidos resultará de aplicación la reducción del 40 % prevista en el artículo 149.5
4. En cuanto a las determinaciones de diseño:
- 4.1. Los aparcamientos voluntarios también están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 151, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.
 - 4.2. Los garajes de superficie útil inferior a 100 m² y capacidad de aparcamiento igual o inferior a 3 plazas solo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en esta norma.
 - 4.3. En los edificios existentes e independientemente del obligado cumplimiento del Código técnico de la edificación, las determinaciones de diseño serán las del artículo 151 con las siguientes modificaciones:
 - a. La puerta del garaje podrá situarse a cualquier distancia de la alineación oficial pero si esta distancia es inferior a 4 m, deberá estar provista de accionamiento por mando a distancia.
 - b. La pendiente máxima de las rampas será del 20 %.
 - c. Tanto los carriles de circulación, como los de maniobra, tendrán, en los tramos curvos de los carriles de un único sentido, un radio interior mínimo de 2.60 m y de 4.65 m en los de doble sentido.
 - d. En los carriles de maniobra se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores cuando delante de cada una de las plazas se respeten, totalmente libres, las anchuras mínimas establecidas para estos carriles.
 - e. La altura libre en cualquier punto de la rampa de acceso será como mínimo de 1.80 m medida perpendicularmente a la rampa.
 - f. La anchura mínima de la puerta de acceso será de 2.50 m.
 - g. Quedan exentos del cumplimiento de la exigencia de doble acceso o de acceso para la circulación en doble sentido, motivada por la longitud superior a 40 m del tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos.
 - h. Quedan exentos de la obligatoriedad del sistema de evacuación de humos.

Artículo 149

Número de plazas a reservar

1. El número mínimo de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:
 - a. Turístico: Se estará a lo previsto en la legislación específica, con un mínimo de 3 m²/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
 - b. Residencial: 1 plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas solo deberán reservar 0.5 plazas por vivienda.
 - c. Comercial y administrativo: 1 plaza por cada 100 m² de edificación.
 - d. Espectáculos: 1 plaza por cada 50 localidades.
 - e. Salas de reunión de uso público: 1 plaza por cada 50 m² de edificación.
 - f. Religioso: 1 por cada 100 m² de edificación.
 - g. Deportivo: 10 % de la superficie de la parcela, salvo que se justifique su disminución en función del número de aparcamientos públicos circundantes.



- h. Asistencial o sanitario: 1 plaza por cada 100 m² de edificación o por cada 15 camas.
- i. Cultural, industrial y resto de usos: 1 plaza por cada 100 m² de edificación.
2. En caso de que en un mismo edificio coexistan distintos usos, para determinar el número de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales, el número de plazas que resulten de cada uso.
3. Salvo lo determinado en el apartado 4, al cambio de uso de un edificio le serán de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de 10 plazas de aparcamiento.
4. Los cambios de uso y las reformas que conduzcan a un cambio de uso total o parcial del edificio podrán reducir el número de plazas a reservar hasta un 40 %. Las plazas se ubicarán en el mismo edificio o, respetándose el tratamiento definido para los espacios libres de parcela, en dichos espacios.
5. En las obras de ampliación de edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando supongan incremento de más del 20 % de la superficie construida y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad del artículo 148.

Artículo 150

Dimensión y situación de los aparcamientos

1. Las dimensiones máximas serán las definidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos que incluyen tanto los aparcamientos de uso público o privado como los obligatorios o voluntarios.
2. Cuando se construya en tipología de edificación continua:
- a. Con carácter general, los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano. Cuando por las condiciones de nivel freático no resulte aconsejable la realización de sótanos o semisótanos, los aparcamientos podrán disponerse en el área no edificable del solar.
- b. Se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos del tipo turismo.
3. Cuando se construya en tipología de edificación aislada:
- a. Los aparcamientos podrán situarse en la parte del espacio libre de parcela no asignada al ajardinamiento obligatorio y protegerse, en tal caso, del asoleamiento, mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total no superior a 2.20 m
- b. Se podrá ocupar en sótano y semisótano la parte del espacio libre de parcela no asignada al ajardinamiento obligatorio, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos del tipo turismo.
4. En las zonas calificadas como IN-POL y VE-POL podrá ocuparse en planta sótano la totalidad de la superficie de la parcela, con la finalidad exclusiva de construir en ella aparcamientos de vehículos.

Artículo 151

Determinaciones de diseño

1. Plazas de aparcamiento: Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de 4.50 m y su anchura mínima de 2.20 m.

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites de dicho rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas:

a. El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

b. Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el carril de maniobra es igual o superior a 60° grados sexagesimales.

c. Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra está comprendido entre 60° y 30° grados sexagesimales.



d. Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra es inferior a 30º grados sexagesimales. En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal 0.50 m entre sí, o con respecto a elementos constructivos.

3. Puertas de acceso de vehículos:

a. La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de 11 plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor de 4.50 m de la alineación oficial.

b. No se permitirá, salvo en casos debidamente justificados, el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a 2.85 m por 5.60 m

c. Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto de entrada como de salida, se deberán proyectar de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito de las mismas.

4. Rampas:

a. La pendiente máxima será del 20 % y, entre planos de distinta pendiente, se deberán realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a 4 m.

b. Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa, deberá haber un rellano de conexión de ésta con la vía pública con una pendiente máxima del 4% y un fondo mínimo de 4.50 m.

c. Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En tal caso, se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos, se deberán instalar dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

5. Carriles:

5.1. De circulación: Son los espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de 2.85 m para sentido único y 4.50 m para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de 40 m y estén regulados mediante semáforos.

5.2. De maniobra: Son los espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación y, además, las siguientes:

a. La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a 4.50 m

b. Cuando finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de 25 m será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

c. La anchura mínima de los que den acceso a plazas de ancho igual o inferior a 2.50 m será de 5 m y se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta 4.25 m para una plaza de 2.80 m de ancho.

d. En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a 2.50 m

e. Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2.50 x 4.80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de 2.50 m.

6. Curvas: Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de 3.90 m y un ancho mínimo de 2.85 m en los carriles de un solo sentido y 4.90 m en los de doble sentido.

7. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos:

a. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, bajantes, muros, etc. en el espacio mínimo de los carriles de circulación y maniobra.





b. A efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza, en ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra, por lo que los elementos constructivos verticales deberán colocarse entre las plazas.

8. Altura libre:

a. La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de 2.20 m y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de 2 m como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de 0.60 m, en que la altura se podrá reducir a 1.75 m

b. En las rampas, la altura libre vertical será como mínimo de 2.20 m en todos sus puntos.

9. Señalización:

a. La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de 4.50 m de anchura, se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

b. Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de 600 m², estarán dotados, además de con la instalación de alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

c. Se deberán colocar en lugares muy visibles rótulos legibles como mínimo a 10 m de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO y ES OBLIGATORIO APARCAR EN SENTIDO DE LA SALIDA MÁS RÁPIDA.

d. En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar y ésta indicará una cifra inferior en 0.30 m a la altura libre más pequeña del local.

e. Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalar en el pavimento.

10. Accesos de los vehículos a las parcelas:

a. La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de 8 m de anchura, será de 4 m y de 2.85 m en viales de anchura superior.

b. Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o de más de 1.500 m² de superficie total y también aquellos en los que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento tenga una longitud superior a 40 m, deberán tener como mínimo dos accesos. Cada uno deberá ser de 2.85 m de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a 5 m.

c. En todos los casos, la anchura mínima se deberá cumplir en una profundidad de 4.50 m a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en la medida de lo posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

11. Sistema de ventilación:

a. Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local, será como mínimo de un 2.5 % de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un 5 %.

b. A efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinejos tendrán la misma consideración de fachada, debiendo ser su sección igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

c. En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³ por hora y por m² de superficie del local.

12. Evacuación de humos:

a. Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de 50 cm² por cada 250 m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo mayor exigencia por norma de rango superior.





b. Estos conductos estarán provistos de compuertas u otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

c. Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local debiese estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

d. En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera a 1 m por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a 8 m, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

13. Evacuación de líquidos: En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

14. Iluminación: Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberá disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación media y deberá cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

15. Protección contra incendios: Será de obligado cumplimiento el Código técnico de la edificación.

Artículo 152

Aparcamientos al aire libre en solares no edificados

En todo solar no edificado, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Las plazas de aparcamiento se deberán proteger mediante arbolado (1 árbol cada 2 plazas) u otros medios permitidos por la normativa vigente que cumplan el mismo fin.

b. Los terrenos del solar destinados a aparcamiento se deberán dotar de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para la recogida y evacuación de aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.

c. El recinto de aparcamiento se deberá dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los 15 lux, con una uniformidad del orden de 0.3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes de los carriles, una intensidad media de iluminación del orden de 5 lux.

d. Será de obligado cumplimiento el Código técnico de la edificación.

e. Los solares deberán estar debidamente vallados.

f. El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamiento no le exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como solar sin edificar y, además, por la actividad de aparcamiento.

Capítulo XII

Dotación de servicios

Artículo 153

Dotación de agua potable

1. Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

2. Cuando exista red general en el vial o espacio libre público al que dé frente la parcela será obligatoria la acometida de agua de ésta.

3. Todas las viviendas, instalaciones turísticas y resto de instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, deberán de incluir contadores o medidores individuales de agua; instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua; y armarios de contadores, con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas señaladas en el artículo 4 del Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el que se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorradora de agua. Los



armarios de contadores se situarán en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cerramiento del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.

4. En todas las edificaciones deberán preverse aljibes de agua potable con una capacidad suficiente para garantizar el servicio durante dos días en base a un consumo tipo de 200 litros habitante día. Cuando se trate de edificios de vivienda unifamiliar aislada, los aljibes tendrán una capacidad en toneladas métricas igual o superior a la mitad de su superficie edificable expresada en metros cuadrados. Los aljibes deberán:

a. Disponer de paredes y suelo lisos, de fácil limpieza y desinfección, con un registro provisto de cierre hermético y ventilación con malla anti-roedores y anti-insectos.

b. Poderse vaciar completamente para su limpieza, debiendo la entrada y salida de agua estar en extremos opuestos para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.

c. Disponerse sobre el nivel del alcantarillado, completamente aislados y alejados de cualquier causa de posible contaminación.

5. La distancia mínima del aljibe a los límites del solar será de 5 m y a fosas sépticas o depuradoras de 10 m. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe, hasta el borde interior de la fosa séptica o depuradora o hasta la medianera, entre sus puntos más próximos y, en el caso de solares de poca anchura, podrá situarse sobre el eje del solar. En caso de existir red de alcantarillado no será obligatorio el retranqueo de aljibe con respecto a la calle y a medianeras. El retranqueo respecto de la calle tampoco será obligatorio cuando el aljibe se disponga soterrado.

Artículo 154

Recogida de aguas pluviales

1. En las edificaciones ubicadas en zonas con tipología de edificación continua será obligatoria la colocación de canalones y bajantes de recogida de aguas pluviales, no pudiendo las cubiertas desaguar libremente a vial o espacio libre público.

2. En todo proyecto de edificio de nueva planta ubicado en zona con tipología de edificación aislada y con una superficie de espacio libre de edificación en la parcela superior a 100 m², se deberá prever un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables. La dimensión mínima de este aljibe deberá ser, al menos, de 5 m³ por cada 100 m² de superficie de espacio libre de parcela sin que, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria pueda resultar superior a 30 m³.

Artículo 155

Desagüe de aguas pluviales

Será obligatoria la conducción de las aguas pluviales, procedentes de la cubierta del edificio, el aljibe destinado a tal fin. En los casos en los que no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas pluviales y exista red de aguas pluviales, el desagüe de las bajantes se efectuará en albañales que las lleven a dicha red y, en caso de no existir ésta, se deberán conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 156

Instalación de agua caliente

En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá proyectar la instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

Artículo 157

Saneamiento y residuos

Se estará a lo establecido en el artículo 7.c del Anexo I y 6.c del Anexo II del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalación para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser vertidas a pozos negros o vasos filtrantes siendo obligatorio el uso de estaciones depuradoras.

1. Control de vertidos:

1.1. Las actividades clasificadas como potencialmente contaminantes requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la aprobación por parte del Consell de Formentera de los tratamientos previos necesarios para descargar sus vertidos. La construcción y mantenimiento de las medidas que resulte necesario adoptar, serán por cuenta del responsable de la actividad, y su control e inspección competencia del Consell de Formentera.



1.2. Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas a la red de colectores municipales para ser tratadas en las plantas de aguas residuales municipales, estarán sujetas a un tratamiento previo al vertido que garantice:

- a. La protección de la salud del personal de mantenimiento de los colectores y plantas de tratamiento.
- b. Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.
- c. Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.
- d. Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legales vigentes.
- e. Que permita la evacuación o reciclaje de lodos de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

2. Autorización de vertidos:

2.1. Todas las actividades del término municipal, cualquier que sean sus características, deben tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales de forma que se evite la contaminación del medio ambiente. Las actividades clasificadas que opten por verter a los colectores municipales están obligadas a solicitar del Consell de Formentera el permiso expreso de vertidos a la red de saneamiento, sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que deban conceder otros Organismos competentes en la materia.

2.2. Los vertidos a las redes generales de saneamiento provenientes de las actividades clasificadas y cualesquiera otros susceptibles de alterar el medio ambiente, solo se autorizarán si son asimilables a los de naturaleza urbana. Los titulares de los vertidos de aguas industriales cuya composición difiera sensiblemente de la de los vertidos domésticos, deberán de solicitar expresamente la autorización a la DG de recursos hídricos, salvo acuerdo con el ente gestor.

2.3. El resto de vertidos comprendidos en alguno de los supuestos siguientes, deberán presentar un proyecto alternativo de medidas preventivas y correctoras con carácter previo a la autorización:

- a. Los que por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producir fuertes oscilaciones en el caudal del vertido, supongan algún tipo de riesgo para la red general.
- b. Los que, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, incidan significativamente en la eficacia del funcionamiento de la estación depuradora.
- c. Los que contengan contaminantes tóxicos que puedan suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido.

2.4. Las autorizaciones de vertido se concederán específicamente y según el tipo de actividad, proceso y/o características del correspondiente vertido, conforme con lo dispuesto en la Ley de Aguas.

2.5. La solicitud del permiso de vertido deberá incluir los siguientes datos y documentos:

- a. Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.
- b. Ubicación y características de la instalación o actividad.
- c. Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
- d. Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.
- e. Productos finales e intermedios, si los hubiese, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.
- f. Descripción del régimen de vertidos -caudal medio y punta, horarios, duración y, si las hubiese, variaciones diarias, mensuales y estacionales- y de sus características y concentraciones.
- g. Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, de los análisis de puesta en marcha realizados.
- h. Plano de situación, de la red interior de recogida e instalación de pretratamientos, y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registro y de los dispositivos de seguridad.

i. Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados, susceptibles de ser vertidos a la red de alcantarillado.





j. Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras, para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todos aquellos datos que la Administración considere necesarios, a efectos de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

2.6. El permiso de vertido no se entenderá concedido hasta que el solicitante obtenga la autorización expresa y, cualquiera modificación posterior en las condiciones de la solicitud, exigirá un nuevo permiso de vertido. La infracción de las prescripciones de este artículo y/o la falta de pago de las tasas de depuración y vertido de las aguas residuales, podrá determinar la revocación del permiso de vertido.

2.7. En suelo urbano, las aguas residuales de cualquier edificio deberán conectarse obligatoriamente a la red de alcantarillado. En suelo rústico la evacuación deberá efectuarse bien mediante estación depuradora, bien mediante fosa séptica dotada de tres compartimentos completamente estancos, con el tercer compartimento destinado a almacenamiento de agua depurada para usar para regadío previa autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos o para ser evacuada mediante camión cuba con destino a la EDAR de Formentera. Caso de que existan pozos de abastecimiento público en unos radios de 250 m o 1000 m en torno a la fosa o estación depuradora, deberá cumplirse lo señalado en el artículo 67 del Plan Hidrológico de las Illes Balears tal y como se recoge en la Disposición adicional segunda

2.8. Se considerará que una parcela dispone de evacuación de aguas residuales, a efectos del cumplimiento de la condición de solar, cuando en el frente de la misma exista red general de alcantarillado en servicio y ésta sea suficiente.

2.9. El Consell de Formentera permitirá la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la autorización. Sin la mencionada autorización previa de vertido, no se otorgarán las siguientes licencias:

a. La apertura, ampliación o modificación de una industria.

b. La construcción, reparación o remodelación de un albañal o atarjea.

c. La puesta en funcionamiento de actividades industriales potencialmente contaminantes, salvo que previamente se haya aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los servicios técnicos insulares, la eficacia y correcto funcionamiento de los tratamientos previos al vertido.

d. Las acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando eso no sea posible, se deberá proponer como alternativa una solución técnicamente viable que permita diferenciar los vertidos. El Consell Insular de Formentera podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos impuestos por el Consell de Formentera.

e. La descarga a una red de alcantarillado que esté fuera de servicio.

f. La utilización de aguas procedentes de canales públicos o de la red con la única finalidad de diluir las aguas residuales.

2.10. Los titulares de vertidos de aguas residuales deberán satisfacer la tasa de saneamiento de conformidad, en su caso, con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente.

3. Limitaciones de los vertidos: Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales, cualquier producto cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud pública, aprovechamientos subterráneos o de recursos en general, ya se efectúen mediante evacuación, inyección o depósito.

4. Muestrario y análisis:

a. Las instalaciones productoras de aguas residuales deberán contar, necesariamente, con los dispositivos, registros, arquetas y otros utensilios pertinentes que hagan posible la realización de mediciones y toma de muestras representativas.

b. Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas, dispondrá de una única arqueta de registro situada en el último vertido y accesible para la toma de muestras.

c. Las muestras se tomarán de modo que se asegure su representatividad y en cantidad suficiente para poder separar tres porciones iguales para las operaciones que se deban realizar en laboratorio.

d. Las muestras se introducirán en recipientes adecuados, convenientemente sellados y etiquetados, para impedir su manipulación.

5. Residuos: Las cocinas de las viviendas y los recintos para almacenamiento de residuos en el resto de usos deberán dimensionarse garantizando la existencia de espacio suficiente para la ubicación de recipientes separadores de residuos y el cómodo acceso a ellos.



La previsión de recintos de contenedores se ajustará a lo dispuesto por la correspondiente ordenanza municipal, el Código técnico de la edificación y el Plan Director Sectorial para la gestión de los residuos urbanos de Eivissa y Formentera.

Artículo 158

Instalaciones ligadas a la energía

Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a los cuales se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia, cumpliendo en todo caso con lo establecido en el Reglamento de instalaciones térmicas y en el Código técnico de la edificación.

Artículo 159

Servicios de telecomunicaciones

Todos los edificios de nueva construcción de uso residencial y destino diferente del de vivienda unifamiliar, se deberán construir con previsión para las canalizaciones de telecomunicaciones interiores con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de alguna de las compañías existentes, cumpliendo lo establecido el Reglamento sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y en el Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears.

Artículo 160

Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

1. En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.
2. Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán efectuar la descarga a la atmósfera de tales productos a 1 m por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a 8 m, ya sea del mismo edificio o de otros vecinos y, en ningún caso, podrán generar molestias a otros vecinos.
3. Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura y con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de manzana, se considerará una distancia inferior a 4 m entre los conductos y los mencionados huecos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera por lo menos a 1 m por encima de la parte superior de éstos, siempre que los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

Artículo 161

Paredes medianeras

1. Las paredes medianeras, y las propias adosadas a ejes medianeros, sean de carga o de cerramiento, tendrán como mínimo un espesor de 0.20 m y deberán cumplir los mismos requisitos de aislamiento térmico que los muros de fachada.
2. Los muros perimetrales no medianeros, sean de carga, cierre o contención, así como sus cimentaciones, se situarán siempre sobre terreno propio y, como máximo, adosados al eje de la medianera o al límite con respecto a la vía pública.

Artículo 162

Protección contra la humedad

Toda habitación ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. Con esta finalidad, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente impermeabilizados y aislados. Asimismo, las cimentaciones deberán estar calculadas y diseñadas para cumplir su función incluso en terreno saturado de agua.

Artículo 163

Otras disposiciones

Junto con la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos, se deberán aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos en todo el edificio.



Título VI
Sistemas generales de infraestructuras y equipamientos

Artículo 164

Definición y estructura de los sistemas generales

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida por el PTI, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano que ha adoptado.
2. El PTI contempla los siguientes tipos de sistemas generales:
 - a. Sistema general de equipamiento comunitario SGEQ
 - b. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras SGCI
 - c. Sistema general de espacios libres públicos SGELP
3. Los sistemas generales previstos por el PTI se delimitan e identifican en los planos de ordenación global y pormenorizada del mismo y se incluyen, o adscriben, a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención, estando los terrenos a ellos destinados sujetos, a tales efectos, al mismo régimen jurídico de ejecución que el de la clase de suelo a la cual se incluyen o adscriben.

Artículo 165

Sistemas generales de equipamiento comunitario SGEQ

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden los suelos adscritos al uso global de equipamientos EQ y corresponden a los siguientes usos pormenorizados:

- a. Socio-cultural SGEQ-SC
- b. Docente SGEQ-D
- c. Socio-sanitario SGEQ-SS
- d. Administrativo e institucional SGEQ-AI
- e. Deportivo SGEQ-E
- f. Seguridad SGEQ-SG
- g. Abastecimiento SGEQ-A
- h. Religioso SGEQ-RL
- i. Cementerio SGEQ-C
- j. Dotación pública de vivienda de alquiler EQ-HPP
- k. Municipal diverso SGEQ-MD.

Artículo 166

Sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras SGCI

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo adscritos al uso global de comunicaciones e infraestructuras CI y correspondientes a los siguientes usos pormenorizados:

- a. Red viaria SGCI-V
- b. Portuario SGCI-P
- c. Infraestructuras SGCI-IF
- d. Residuos SGCI-R



- e. Comunicaciones y telecomunicaciones SGCI-CT
- f. Aparcamientos de vehículos SGCI-AP
- g. Estaciones de servicio SGCI-B.

Artículo 167

Sistema general de espacios libres públicos SGELP

Comprende los terrenos e instalaciones adscritos al uso global de espacio libre EL correspondientes al uso pormenorizado de espacio libre público EL-P.

Artículo 168

Regulación de los sistemas generales

1. La calificación por el PTI de terrenos como sistema general, o su definición por el planeamiento de desarrollo, comporta el interés general de los usos y actividades a los que se destinen, no siendo por tanto necesario en suelo rústico la previa declaración de tal interés, precisando su ejecución tan sólo la previa autorización del Consell de Formentera.

2. Sea cual sea la clase de suelo en que se asienten, la regulación particular de cada uno de los usos a los que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que se deberán respetar en su ejecución, son:

- a. Las definidas en el Capítulo III del Título IV de las NNUU.
- b. Las determinadas en los artículos 124, 125 y 126 de las NNUU

Artículo 169

Procedimiento general para su obtención

Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado en el PTI, a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

Artículo 170

Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

1. El desarrollo y ejecución de los sistemas generales se podrá realizar:
 - a. De forma directa cuando el PTI contenga las determinaciones necesarias.
 - b. Mediante Planes especiales en el resto de casos.
2. El Consell de Formentera podrá acordar la necesidad de la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales por medio de un Plan especial cuando sea indispensable reajustar las reservas de suelo previstas en el PTI o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. Hasta que sean formulados los Planes especiales, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario y coherente con las determinaciones del PTI y en especial se sujetará a las normas sobre clasificación de suelo, edificabilidad y resto de condiciones vinculantes.
3. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por las administraciones públicas y por los particulares, de acuerdo con las previsiones del PTI y, en su caso, de conformidad con lo que determinen los Planes especiales para cada clase de suelo y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establecen.

Título VII

Normas del planeamiento derivado y de los instrumentos para la ejecución

Artículo 171

Planeamiento derivado

1. Los Planes especiales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y en las determinaciones y criterios del PTI. Se tramitarán según lo señalado en el artículo 55 de dicha Ley 12/2017 y

contendrán las determinaciones y documentos exigidos por el artículo 45 de la misma, resultando asimismo de aplicación a todo lo anterior, la normativa reglamentaria de desarrollo que se dicte, así como aquella a que se refiere la Disposición final segunda de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

2. Los Estudios de detalle se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y en las determinaciones y criterios del PTI. Se tramitarán según lo señalado en el artículo 55 de dicha Ley 12/2017 y contendrán las determinaciones y documentos exigidos por el artículo 46 de la misma, resultando asimismo de aplicación a todo lo anterior, la normativa reglamentaria de desarrollo que se dicte, así como aquella a que se refiere la Disposición final segunda de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Contendrán los siguientes documentos:

- a. Memoria justificativa, en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico, se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan y se hagan explícitas las razones que han aconsejado su formulación. Contendrá estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del planeamiento que le da cobertura y de las por el establecidas.
- b. Memoria descriptiva, en donde quede suficientemente descrita la ordenación que se defina.
- c. Planos que, sobre el topográfico, a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, representen gráficamente sus determinaciones en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes.
- d. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se incluirán alzados, plantas y perspectivas en proyección isométrica que expresen la relación de la ordenación de los volúmenes que definan con las de la ordenación precedente.
- e. Cuando su objetivo sea la determinación de alineaciones se diferenciarán claramente las anteriores de las propuestas.
- f. Cuando prevean movimientos de tierras, quedarán perfectamente definidos mediante las secciones que se consideren necesarias.

Artículo 172

Proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de urbanización se redactarán de forma ajustada a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y en las determinaciones y criterios del PTI. Se tramitarán según lo señalado en el artículo 79 de dicha Ley 12/2017 y contendrán las determinaciones y documentos exigidos por el artículo 71 de la misma, resultando asimismo de aplicación a todo lo anterior, la normativa reglamentaria de desarrollo que se dicte, así como por aquella a que se refiere la Disposición final segunda de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Cuando afecten a zona forestal deberán incorporar el Plan de autoprotección que establece el punto 1.7 del Plan especial de emergencias frente a incendios forestales en Illes Balears INFOBAL.

2. Con carácter general contendrán:

a. Plano topográfico oficial a escala mínima 1:1000 en el que se fijen claramente sus límites, la situación de las obras, los límites de los viales, parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.

b. Plano de planta general con la ubicación de los diferentes elementos sobre las aceras (báculos, alcorques, hidrantes, bocas de riego, etc.); plano de planta general con todos los servicios y plano de secciones de los viales donde aparezcan ubicados el conjunto de los diferentes servicios

3. Cada servicio o infraestructura constituirá una capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica y que contendrá:

a. Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.

b. Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

c. Planos de planta y secciones, cuando sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos, y cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.

d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas que regirá en la ejecución de las obras, en los que deberán fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, incluir las condiciones y garantías que el Consell de Formentera estime



necesarias para su mejor ejecución, y fijación de las pruebas y ensayos técnicos que, a cargo del promotor, deberán realizarse. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un único propietario.

e. Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

f. Presupuesto de ejecución de las obras.

4. El Consell de Formentera podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales existentes. En cualquier caso, en todos los viales existentes exteriores al ámbito y que lo enmarquen se incluirán las obras hasta el bordillo de la acera de enfrente, incluyendo éste en el caso de no existir.

5. Previamente al inicio de las obras:

a. Se comunicará al Consell de Formentera la identidad de la empresa constructora y de la dirección facultativa de las obras.

b. Además de las garantías exigidas, en su caso, para la aprobación del instrumento de planeamiento derivado, los promotores vendrán obligados a constituir, en cualquier forma admitida en derecho, una garantía del 6 % del importe total de las obras. Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o se devolverán cuando se acredite la recepción de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria según el Plan, así como la cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones. En el supuesto de ser sustituido en sus obligaciones por una entidad urbanística colaboradora de conservación no se cancelarán ni se devolverán las garantías hasta que la referida entidad las haya constituido de manera conveniente.

6. Para la recepción por el Consell de Formentera de las obras e instalaciones ejecutadas deberán acompañarse:

a. Los documentos señalados por el Decreto sobre recepción de urbanizaciones por los Ayuntamientos.

b. Los documentos exigidos por las ordenanzas reguladoras de los servicios realizados.

c. Documento de la Conselleria de Industria acreditativa de la autorización definitiva de funcionamiento de las instalaciones eléctricas a que alcance el proyecto.

d. Documento de recepción de las diferentes redes de servicios, expedido por las respectivas Compañías suministradoras.

Artículo 173

Proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias

1. Los proyectos para urbanización de viales son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del planeamiento respecto de la red viaria. Deberán:

a. Comprender las obras de ejecución de las calzadas para vehículos, aceras y calles peatonales, plazas y demás espacios asignados a la red viaria así como las obras especiales como enlaces, puentes, túneles, etc.

b. Recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para poder ejecutar los viales en forma tal que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

c. Incluir las obras de pavimentación de aceras, con supresión de barreras urbanísticas, la señalización horizontal y vertical, bocas de riego, hidrantes contra incendios, drenaje y semaforización que resulten necesarias, previendo, en todo caso, las reservas de entubados en los cruces de calzada que permitan el soterramiento posterior de cualquier otro servicio sin afectarlas.

2. Los proyectos para el abastecimiento de agua son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del planeamiento en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua a las áreas que demandan su consumo. Comprenderán las obras necesarias desde la captación o la conexión con la red primaria, hasta aportar la dotación necesaria a los puntos de consumo: depósitos, redes, mecanismos de presión, etc.

3. Los proyectos para el saneamiento son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del planeamiento en lo referente a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales por sistemas separativos. Deberán:

a. Comprender las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a cauces abiertos.





b. Contener toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales.

c. Adaptarse a los criterios básicos que el artículo 50 del Plan Hidrológico de las Illes Balears define

4. Los proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del planeamiento en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda. Deberán contener toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión que discurran por la red viaria, incorporando tanto los elementos eléctricos: estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc., como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

5. Los proyectos para el alumbrado público son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del planeamiento en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación en los espacios libres públicos, calles y parques. Incluirán toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público comprendiendo la definición tanto de los elementos eléctricos como de las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

6. Los proyectos para la urbanización de zonas verdes son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del planeamiento en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

7. Los proyectos para la dotación de otros servicios son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del planeamiento en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

8. La totalidad de proyectos anteriores se sujetarán a lo señalado en el artículo 71 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y a las condiciones técnicas que en el siguiente artículo se determinan.

Artículo 174

Condiciones técnicas

1. Red viaria:

a. Cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en la normativa vigente en materia de accesibilidad. El firme se ajustará a la Instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

b. Deberá definirse la situación de los alcorques y señalarse el arbolado y jardinería previstos. Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, salvo casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

2. Abastecimiento de agua, riego y hidrantes contra incendios:

2.1 Dotaciones medias mínimas.

a. Serán las establecidas en el Código técnico de la edificación.

b. El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1.50 el caudal medio diario.

c. El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2.40 el caudal medio diario.

2.2. Red de distribución:

a. Salvo que se justifique técnicamente su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado y estará equipada con bocas de riego y hidrantes contra incendios.

b. La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 500 m y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en Casco Antiguo y zona Intensiva y a 850 habitantes en zona Extensiva.

c. Salvo casos específicos el diámetro mínimo de las tuberías será de 100 mm y, en ningún caso, inferior a 80 mm.

d. La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a.





e. La presión de la red será como mínimo (H+10 m.c.d.a), siendo (H) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más abajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

3. Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales:

a. La red será del tipo separativo y salvo casos específicos el diámetro mínimo de las conducciones será de 400 mm y en ningún caso inferior a 300 mm.

b. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

c. En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0.60 m³ de capacidad mínima.

d. Las dotaciones de aguas residuales para el cálculo serán las definidas para el abastecimiento de agua.

e. La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0.6 m/seg.

f. Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos insulares. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

4. Alumbrado público.

4.1. La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano y a la normativa vigente.

4.2. En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico y siempre que resulte compatible con la seguridad del tráfico rodado, la altura máxima de los puntos de luz será de 4 m y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

4.3. Las determinaciones de los proyectos relativas a la iluminación deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Las luminarias no podrán ser del tipo globo, sino con pantallas en las que la bombilla no sobresalga sobresalir del interior.

b. No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.

c. El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en criterios de eficiencia energética, con las condiciones y consecución de niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.

d. En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales como instalaciones deportivas, aparcamientos, etc., se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbre.

e. La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.

f. El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.

g. Se instalarán bombillas de bajo consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

4.4. Las luminarias deberán cumplir las limitaciones del flujo hemisférico superior que se establecen para las siguientes zonas, que corresponden a las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica:

a. En AANP y ANEI: 0 %

b. En el resto de suelo rústico: Igual o menor al 5 %

c. En el suelo urbano situado fuera de las zonas turísticas: Igual o menor al 15 %

d. En el suelo urbano dentro de las zonas turísticas: Igual o menor al 25 %.

4.5. La iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial no está sujeto al cumplimiento de las anteriores limitaciones.



5. Energía eléctrica y estaciones transformadoras:

5.1. Condiciones generales: Se cumplirá lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora. Las líneas eléctricas, tanto en alta como en baja tensión, serán subterráneas.

5.2. Estaciones transformadoras:

a. Preferentemente se situarán soterradas o integradas en la edificación, debiendo acabarse al exterior con idéntica fábrica que la de la edificación en que se integra.

b. En situación aislada, deberán respetar los retranqueos generales a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos. Los retranqueos al resto de linderos de la parcela serán los mínimos establecidos por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente vallado y acabarse al exterior mediante fábrica similar a la de la edificación del entorno o fábrica tradicional de piedra del lugar, según señalen los servicios técnicos del Consell.

c. Excepcionalmente -en los casos en los que se justifique la imposibilidad o mayor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos- se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales mediante Estudio de Detalle que justifique la integración en el entorno.

d. Las edificaciones situadas en solares colindantes con una estación transformadora deberán cumplir, respeto de esta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

e. En el ámbito del Polígono Industrial podrán ubicarse con carácter general alineadas a viario siempre que no superen una altura de 1,50 m.

6. Telecomunicaciones y servicios por cable: La red completa de conducciones subterráneas, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir:

a. Lo determinado por el Plan Director Sectorial de telecomunicaciones, a cuyo efecto deberán integrarse en el dominio público municipal y definirse de modo que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.

b. En su caso, las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio.

7. Espacios libres públicos: Los correspondientes proyectos:

7.1. Deberán definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de los terrenos, arbolado y especies ornamentales, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

7.2. Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

a. Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, solucionándose correctamente las separaciones entre éstas.

b. Se deberán prever suficientes puntos de riego para permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.

c. Se deberá disponer una iluminación correcta para la totalidad de las zonas pavimentadas y para, al menos, el 40% de las zonas ajardinadas.

d. Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes zonas, a fin de evitar encharcamientos y acumulación de barro.

e. Se dispondrá el suficiente y conveniente mobiliario urbano: bancos, papeleras, etc.

f. Deberán cumplimentar las disposiciones legales relativas a igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad.

g. Deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.



Título VIII
Régimen de los bienes protegidos

Artículo 175
Catálogo e Inventario

El PTI contiene anejos:

1. El Catálogo de protección del Patrimonio Histórico de Formentera, que incluye relación de los bienes concretos que deben ser objeto de conservación y mejora y que:
 - a. Asigna cada uno de ellos a alguno de los tipos de elementos que contempla
 - b. Define para cada uno de ellos el correspondiente grado de protección de entre los definidos en éstas NNUU
2. El Inventario de edificaciones, instalaciones y otros elementos sometidos a régimen específico de protección distinto del de los bienes catalogados.

Artículo 176
Grado de protección de los bienes catalogados

El Catálogo de protección del Patrimonio Histórico de Formentera asigna a los diversos elementos incluidos uno de los tres grados de protección que contempla. Dichos grados, así como el régimen que de tal asignación se deriva son los siguientes:

1. Grado A. Protección integral:
 - a. Los elementos deberán mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.
 - b. Son objeto de conservación absoluta siendo objeto de protección tanto el contenedor como el contenido arquitectónico, debiendo mantenerse la estructura y decoración originales y permitiéndose tan sólo la eliminación de elementos superfluos.
 - c. Mantendrán los usos actuales, aunque se permitirá su adaptación para el uso de equipamiento público.
 - d. Únicamente podrán autorizarse en ellos actuaciones de restauración, conservación y consolidación.
2. Grado B. Protección estructural:
 - a. Los elementos deberán mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función.
 - b. Son objeto de protección el contenedor y la envoltura de los edificios, debiéndose mantener las fachadas, forjados y estructuras portantes, pero admitiéndose su reforma interior y la mejora de los servicios y condiciones higiénicas.
 - c. Admiten los cambios de uso a alguno de los permitidos en la zona.
 - d. Únicamente podrán autorizarse en ellos actuaciones de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, así como las específicamente definidas en el Catálogo.
3. Grado C. Protección ambiental:
 - a. Los elementos deberán mantener las características de su fachada o tipología y conservar los detalles decorativos y estéticos que, en su caso, los caracterizan.
 - b. Es objeto de protección o parcial la envoltura: fachadas y cubiertas, por lo que se admitirá su reforma interior completa. En los casos de protección parcial se admitirá incluso el aumento de volumen hasta alcanzar las condiciones de ordenanza de la zona en que se ubiquen siempre que respete o se adecue a la parte de la envoltura que se proteja. En los casos de ruina se admitirá asimismo la reconstrucción del contenedor, con posibilidad, en los casos de protección parcial, de incremento de su volumen y manteniendo el esquema arquitectónico de la envoltura.
 - c. Admiten los cambios de uso a alguno de los permitidos en la zona.



d. Únicamente podrán autorizarse en ellos actuaciones de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, reestructuración, ampliación y reconstrucción.

Artículo 177

Tipos de actuaciones en los bienes catalogados

Las actuaciones permitidas en los bienes catalogados se clasifican en:

1. Actuaciones de restauración, que comprenden únicamente las encaminadas a reponer o devolver al elemento, o a una parte del mismo, sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.
2. Actuaciones de conservación, que comprenden únicamente las encaminadas al mantenimiento de todas las condiciones estructurales y resto de elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, incluyendo las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado y las estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de solados, revocos o pinturas, etc.
3. Actuaciones de consolidación, que comprenden únicamente las de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio o edificios y de sus partes resistentes. En los edificios de Grado A las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, debiendo quedar reconocibles.
4. Actuaciones de rehabilitación, que comprenden únicamente las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del elemento y los aspectos fundamentales de su tipología de forma no mimética.
5. Actuaciones de reestructuración, que comprenden únicamente las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio o conjunto, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.
6. Actuaciones de ampliación, integrada en el bien o separada del mismo, en la forma y condiciones definidas en el Catálogo o en la correspondiente autorización de la CTA del Consell de Formentera.
7. Actuaciones de reconstrucción, cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

Artículo 178

Entornos de protección de los Conjuntos históricos

1. Los grados de protección definidos para los entornos de protección de los Conjuntos históricos son los siguientes:
 - a. Entorno de protección grado 1, correspondiente a las fases primigenias de desarrollo del núcleo, en el que resultará determinante el ajuste de las características de las edificaciones en relación con la tipología, alineación, composición de fachadas, estética, materiales, conservación de visuales sobre el Conjunto e influencia de los espacios libres públicos y privados.
 - b. Entorno de protección grado 2, correspondiente a las fases posteriores de desarrollo del núcleo, en el que resultará determinante el ajuste o reajuste de las características de las edificaciones en relación con la tipología, alineación, composición de fachadas, estética, materiales y conservación de visuales sobre el Conjunto.
 - c. Entorno de protección grado 3, correspondiente a las fases más recientes de desarrollo del núcleo, en el que resultará determinante el ajuste de las características de las edificaciones en relación con la creación de un nuevo frente de la fachada urbana, la tipología, composición de fachadas, estética, materiales y conservación de visuales sobre el Conjunto.
 - d. Entorno de protección grado 4, correspondiente a los terrenos incluidos en entorno y clasificados como suelo rústico, en el que resultará determinante el ajuste de las características de las edificaciones en relación con la tipología, estética, materiales y conservación de visuales sobre el Conjunto.
2. El ajuste de las actuaciones que se propongan a las limitaciones y condicionantes que de la asignación al respectivo grado de protección se derivan, deberá ser analizado en cada caso por la CTA del Consell de Formentera.



Artículo 179
Autorizaciones

1. Previa la autorización de cualquier actuación en los Conjuntos históricos, en sus entornos de protección o en bienes incluidos en Catálogo, será precisa la emisión de informe favorable de la CTA del Consell de Formentera.
2. Previa la autorización de cualquier actuación en los bienes contenidos en el Inventario, será precisa la emisión de informe del órgano del Consell de Formentera competente en materia de Patrimonio en relación con sus características e idoneidad.

Disposiciones adicionales
Disposición adicional primera

Cumplimiento de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.
2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, debiendo contar los usos permitidos en la zona con la autorización del órgano competente de la CAIB, tal y como determinan los artículos 49 y 50 del Reglamento General de Costas aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre
3. Se deberá garantizar el respeto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar en las condiciones que establecen los artículos 27 y 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, respectivamente.
4. Las obras, instalaciones y usos existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en dominio público marítimo-terrestre o en zonas de servidumbre de tránsito y protección, deberán cumplir con lo que establece la Disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.
5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, y concordantes de su Reglamento
6. El PTI, además de señalar la zona de dominio público marítimo terrestre, las zonas de servidumbre y pasos de acceso al mar, delimita en suelo urbano, según se establece en el apartado 2 de la Disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, los tramos de fachada marítima constituidos por los terrenos calificados como I-LSV en los límites este y oeste del núcleo de La Savina colindantes con las salinas y el Estany des Peix, en los que, mediante actuaciones edificatorias, se propone obtener un tratamiento homogéneo al estimarse que:
 - a. Con las edificaciones propuestas se logra la homogeneización urbanística del tramo.
 - b. Se mantendrá, a distancia inferior a 20 m desde el límite interior de la ribera del mar, la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
 - c. Se dan las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se puedan edificar
 - d. Se trata de edificación continua en que la alineación de los nuevos edificios se ajustará a la de los existentes.
 - e. La longitud de las fachadas de los solares no supera el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

Dichos tramos deberán ser objeto de Estudios de detalle entre cuyas determinaciones deberá figurar justificación pormenorizada de la concurrencia de los requisitos que exige el citado apartado 2 de la Disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.

7. En caso de desajuste entre ellas, las definiciones contenidas en los expedientes del deslinde prevalecerán sobre las líneas del deslinde grafiadas en el PTI.

Disposición adicional segunda
Cumplimiento de la Ley de Aguas y del Plan Hidrológico de las Illes Balears

1. Zona de servidumbre de aguas.
 - a. En la zona de servidumbre de aguas deberá cumplirse lo establecido por el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los título preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.



b. Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas requerirán la autorización previa a la licencia de la Dirección General de Recursos Hídricos. A estos efectos y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001 y en los artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de 5 m, medidos desde los márgenes, y la zona de policía tendrá una anchura de 100 m, también medidos desde dichos márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos, por razones topográficas o hidrográficas.

No obstante lo anterior y de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento, desde la aprobación definitiva del PTI, en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la autorización previa a la licencia de la Dirección General de Recursos Hídricos.

c. En la zona de servidumbre no podrá autorizarse ninguna edificación, salvo las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a lo previsto en los artículos 9, 14 y 78 del Reglamento así como a los artículos correspondientes del Plan Hidrológico de las Illes Balears.

2. Vertido de aguas.

a. Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Real decreto legislativo 1/2001, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Lo anterior, incluye el vertido de aguas pluviales, salvo cuando se garantice que la calidad del vertido no afectará al cauce.

b. De conformidad con lo que establece el artículo 70 del Reglamento, la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requiere la previa concesión o autorización administrativa. A estos efectos las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier cauce requiere la presentación previa del proyecto suscrito por técnico competente, en el que se justificará la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y cualquier tipo de paso por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de dichas prescripciones se incluirá y justificará en un proyecto específico.

3. En cumplimiento de lo señalado por los artículos 65 a 67 del Plan Hidrológico de las Illes Balears, se han señalado los pozos de suministro de agua y delimitado, transitoriamente hasta su determinación definitiva por la Dirección General de Recursos Hídricos, las siguientes zonas de protección y limitación de usos:

3.1. Zona de restricción absoluta: La comprendida dentro de un perímetro de 10 metros de radio alrededor del pozo. En esta zona se prohíbe cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operaciones de captación.

3.2. Zona de restricción máxima: La comprendida dentro de un perímetro de 250 metros de radio alrededor del pozo.

a. Usos y actividades prohibidas: Canteras, minas y extracciones de áridos, fosas sépticas y nuevos cementerios, almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos, depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales, almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos, industrias alimentarias y mataderos, acampada y zonas de baño, inyección de residuos y sustancias contaminantes, sondeos petrolíferos, entierro de cadáveres de animales y estaciones de servicio.

b. Usos y actividades condicionadas a la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales, granjas, pozos y sondeos, excavaciones, sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidurías, cerámicas, lavanderías, etc.).

3.3. Zona de restricción moderada: La comprendida dentro de un perímetro de 1.000 m de radio alrededor del pozo.

a. Usos y actividades prohibidas: Inyectar residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y almacenar, transportar y tratar productos radiactivos.

b. Usos y actividades condicionadas a la autorización favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos: Obras de infraestructura (minas, canteras y extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, industrias farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).

4. En las zonas de inundación potencial ZIP, coincidentes en suelo rústico con las APR de inundaciones:

a. Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un





dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Quedan excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b. El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar

los pasos de agua necesarios, adecuadamente dimensionados, para permitir la circulación de las aguas incluso en las mayores crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de dichas infraestructuras incorporarán las labores de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal diseñado.

c. En ningún caso podrán ser autorizadas actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, así como ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales. Se evitará asimismo la localización de usos susceptibles de ser dañados por avenidas e

inundaciones en las zonas inundables estableciéndose una regulación más restrictiva cuanto menor sea el período de retorno con el que se dan estos procesos.

d. Cuando se proyecten vías de comunicación que reglamentariamente requieran autorización por la AH, se delimitará la modificación de la zona inundable achacable a la construcción de las mismas y se calcularán los daños posibles, incluyendo, en su caso, las medidas correctoras que sean necesarias para mantener la seguridad de personas y bienes. Las vías de comunicación paralelas a las líneas de flujo irán sobreelevadas sobre los terrenos colindantes cuando constituyan una protección frente a la expansión de la lámina. Las vías de comunicación transversales a las líneas de flujo deberán disponer los elementos de drenaje necesarios para garantizar que no se produzca un empeoramiento de las condiciones preexistentes.

e. Para la ejecución de cualquier obra o trabajo se deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. De acuerdo con el artículo 77.5 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables cualquier actuación precisará de autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Disposición adicional tercera

Cumplimiento de la Ley de Carreteras.

1. De conformidad con lo que establece la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, no podrá autorizarse ninguna edificación ni servicios en las zonas de dominio público, que serán las comprendidas entre dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de 3 m en vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria y de 1 m en vías de dos carriles de las redes local o rural.

2. En las zonas de protección de la carretera, que serán las comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de 18 m en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 m en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, no podrán realizarse obras ni se permitirán, previa autorización, más usos que los compatibles con la seguridad vial. En los suelos que pasan a clasificarse como urbanos, las alineaciones de las edificaciones se situarán fuera de la zona de protección.

3. En las zonas de reserva vial, que serán las comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de 50 m para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 25 m para vías de dos carriles de las redes local o rural, se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación, salvo las de mera conservación de las existentes y también cualquier otra clase de actividad que pueda incrementar el valor del suelo, salvo los cultivos agrícolas.

Disposición adicional cuarta

Cumplimiento de la legislación aeroportuaria

1. En el plano 1.2.3 del PTI se grafió el ámbito del término municipal afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que resultan de lo dispuesto por el Real Decreto 732/2015 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, representándose en el mismo las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que afectan a dicha isla, las cuales determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., modificaciones del terreno u objeto fijo: postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el galibo de viario o vía férrea.

2. En la parte de la isla incluida en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 732/2015 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, la ejecución de cualquier construcción, instalación: postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios





necesarios para la construcción incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

3. En las zonas de la isla no afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 732/2015, la ejecución de cualquier construcción o estructura: postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc., y la instalación de los medios necesarios para su construcción incluidas las grúas de construcción y similares, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

Disposición adicional quinta

Cumplimiento de la legislación turística

1 En aplicación de lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en la redacción del mismo que resulta de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas:

a. Se definen como zonas aptas para el desarrollo de la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial las constituidas por los ámbitos del suelo rústico de la isla no incluidos en el ámbito del Parque Natural de Ses Salines de Ibiza y Formentera y sus zonas periféricas de Protección ni pertenecientes a la Xarxa Natura 2000, y los ámbitos de suelo urbano correspondientes a los núcleos de La Savina, Ca Marí, Mariland, Es Caló y Es Pujols.

b. Se limita la capacidad de alojamiento turístico de la isla a 20.585 plazas, de las que 12.081 plazas corresponden a las plazas de alojamiento en hoteles, hostales, vivienda turística vacacional y apartamentos turísticos y 8.504 plazas corresponden a las actividades de comercialización de estancias turísticas en viviendas.

c. Se califica de negativa la incidencia de la explotación de establecimientos de alojamiento turístico bajo la modalidad de pensión completa integral, lo que deberá de tenerse en cuenta en el desarrollo de las políticas públicas de fomento y control de la actividad turística

2 Mediante ordenanza específica o disposición reglamentaria se incorporarán a la regulación de la comercialización de estancias turísticas en viviendas, restricciones específicas encaminadas a asegurar la capilaridad y sostenibilidad en su desarrollo y a garantizar que, cuando se efectúe en suelo rústico, se realiza sin detrimento de las características básicas de tal tipo de suelo

3 En todo caso, en las ETH ubicadas en suelo rústico resultarán de aplicación las siguientes condiciones:

a. Deberán instalar obligatoriamente grifos y grifos electrónicos en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua, así como en las cisternas y depósitos de los WC. Si se hace una reforma que afecte la fontanería para convertir una vivienda residencial a ETH deberá implantarse fontanería de bajo consumo.

b. Deberá incorporarse la creación y mantenimiento de una franja de baja combustibilidad de 30 m a viviendas y de 10 a caminos.

c. En las zonas ajardinadas no podrán introducirse especies exóticas invasoras y deberá recomendarse el uso de especies propias de la flora balear para el ajardinamiento de las viviendas turísticas.

d. Las ETH y los establecimientos turísticos deberán disponer, como mínimo, de una toma de corriente exterior accesible para los vehículos eléctricos (VE).

e. Deberán conservarse los sistemas de drenaje tanto naturales (arroyos, torrentes...) como tradicionales (acequias, alcantarillas ...).

f. Sólo se podrán utilizar productos fitosanitarios incluidos en los Reglamentos 834/2007 de 28 de junio y 889/2008 de 5 de septiembre y los de la categoría A.

Disposición adicional sexta.

Condiciones relativas al sistema general insular de saneamiento y depuración

El Consell Insular de Formentera:

a. Será el encargado de que las conexiones al saneamiento en baja se realicen de forma que no perjudiquen el funcionamiento del sistema general de saneamiento y depuración asociado a la EDAR de Formentera, en cuanto a caudal y cargas contaminantes.

b. En caso de que las previsiones de crecimiento y/o consolidación de sectores de población hagan recomendable la ampliación de la capacidad de cualquier infraestructura de saneamiento y depuración en alta, iniciará los trámites y negociaciones para solicitarlo

formalmente a la Agencia Balear del Agua y de la Calidad Ambiental, previamente a que se alcance el umbral máximo de capacidad de las infraestructuras afectadas.

c. Dispondrá de una ordenanza de uso de la red de alcantarillado, aprobada y adaptada a la normativa vigente para garantizar el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y depuración.

d. Mientras se realizan las obras de ampliación y/o adecuación y dimensionamiento de la EDAR y de las infraestructuras de saneamiento, ejecutará un Plan de Vigilancia y Seguimiento que controlará las ETH otorgadas y velará por mantener la sostenibilidad ambiental en referencia a los caudales máximos que la EDAR de Formentera puede asumir en épocas estivales para una correcta depuración de las aguas residuales.

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria única

En aplicación de lo señalado en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:

1. A las solicitudes de licencias de obra nueva en suelo urbano presentadas con anterioridad a la fecha de 13.12.2008, les resultará de aplicación la normativa vigente a dicha fecha, salvo cuando el emplazamiento resulte incluido en los ámbitos declarados BIC en fecha 29.03.1996, en cuyo caso deberán ajustarse a lo determinado en el PTI.

2. A las solicitudes de licencia de obra nueva en suelo rústico presentadas con anterioridad a la fecha de 13.12.2008, les resultará de aplicación la normativa vigente a la fecha de su presentación, continuándose la tramitación de los respectivos expedientes con arreglo a la misma hasta su finalización. Ello no obstante:

2.1. Cuando se emplacen en suelo rústico incluido en Red Natura 2000 se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 5 /2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

2.2. Cuando se emplacen en zona calificada como ANEI, la normativa vigente a la fecha de la presentación resultará modificada únicamente en los siguientes aspectos:

a. Separación de límites de parcela: 10 m como mínimo.

b. Superficie construible máxima, incluidos los anexos 0.007 m²/m² con un máximo de 400 m² construidos

c. Porcentaje máximo de ocupación de parcela, incluidos los anexos 1 %, con un máximo de 600 m² ocupados

d. Altura del edificio principal: Altura máxima 3 m y altura total 4 m en los supuestos de cubierta plana. En los casos de cubierta inclinada de tipología tradicional mediante forjado inclinado visto podrá alcanzarse una altura total de 4.5 m, con el correlativo aumento de la altura máxima y sin que pueda preverse ningún tipo de elemento intermedio.

e. Número máximo de plantas del edificio principal S+PB

f. Deberá presentarse proyecto modificado al que se adjuntará el proyecto de integración paisajística a que se refiere la Instrucción 5.

g. La parcela definida en el proyecto deberá vincularse en su integridad a la edificación proyectada, no pudiendo autorizarse ningún acto de división, segregación o fragmentación posterior.

3. A las modificaciones durante el transcurso de las obras solicitadas dentro del plazo de ejecución fijado en la correspondiente licencia, les será de aplicación la normativa en base a la que se concedió dicha licencia, siempre y cuando dichas modificaciones se ajusten a los parámetros vigentes a la fecha de concesión de la licencia y no se superen los 400 m² de superficie construida.

ANEXO I

Normas de zonificación, parcelación y edificación

Núcleo de la Savina

1. Zona intensiva I-LSV. Tipología continua

1.1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.





- a. Parcela mínima 600 m²
- b. Fachada/fondo mínimos 20 m/20 m

1.2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 0.80 m²/m²
- b. Ocupación PB 40 %; P1 40 %
- c. Altura máxima 6 m
- d. Altura total 7 m
- d. Número máximo de plantas PB+P1
- e. Separación mínima a fondo 5 m

1.3. Índice de intensidad de uso.

- a. IIUR 1/112.5
- b. IIUT 1/37.5

2. Zona extensiva plurifamiliar EP-LSV. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 600 m².
- b. Fachada/fondo mínimos 20 m/20 m.

2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 0.66 m²/m².
- b. Ocupación máxima PB 33 % P1 33%.
- c. Volumen máximo por edificio 2.500 m³.
- d. Altura máxima 6 m.
- e. Altura total 7 m.
- f. Número máximo de plantas PB+P1.
- g. Separación mínima a vías y ELP 5 m.
- h. Separación mínima a linderos 3 m.
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso

- a. IIUR 1/150
- b. IIUT 1/50

3. Zona extensiva unifamiliar EU-LSV. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 400 m²





- b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m
- 2. Parámetros de edificación.
 - a. Edificabilidad máxima 0.60 m²/m²
 - b. Ocupación máxima PB 30 % P1 30%
 - c. Volumen máximo por edificio 750 m³
 - d. Altura máxima 6 m
 - e. Altura total 7 m
 - f. Número máximo de plantas PB+P1
 - g. Separación mínima a vías y ELP 5 m
 - h. Separación mínima a linderos 3 m
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m
- 3. Índice de intensidad de uso
 - a. IIUR 1/200

4. Zona industrial IN-LSV. Tipología aislada

Salvo en el ámbito incluido en el BIC del lugar histórico de Ses Salines, en que se estará a lo determine el Plan especial, serán de aplicación los siguientes parámetros:

- 1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
 - a. Parcela mínima 600 m²
 - b. Fachada/fondo mínimos 20 m/20 m
- 2. Parámetros de edificación.
 - a. Edificabilidad máxima 0.80 m²/m²
 - b. Ocupación PB 40 %; P1 40 %
 - c. Altura máxima 7 m
 - d. Altura total 8 m
 - e. Número máximo de plantas PB+P1
 - f. Separación mínima a vías y ELP 5 m
 - g. Separación mínima a linderos 3 m
 - h. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

5. Volumetría específica

VE 01-LSV: Edificación continua de PB+P1; 0.80 m²/m²; ocupación en polígono de movimiento definido en planos; IIUR 1/112.5 IIUT 1/37.50; volumetría y ocupación a definir mediante Estudio de detalle, con arreglo a las condiciones generales de la calificación I-LSV.

VE 02-LSV: Edificación continua de PB+P1+A; 0.80 m²/m²; volumetría a definir mediante estudio de detalle, con arreglo a las condiciones generales de la calificación I-LSV.; IIUR 1/112.5 IIUT 1/37.50

Resto de volumetrías específicas según condiciones definidas en las determinaciones de las correspondientes unidades de actuación UA



Polígono industrial

1. Zona industrial IN-POL. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 1.500 m².

b. Fachada/fondo mínimos 30 m/30 m.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima 1.00 m²/m².

b. Ocupación máxima PB 60 % P1 40 % en entreplanta, debiendo el edificio conformar un único volumen.

c. Volumen máximo por edificio 10.000 m³.

d. Altura máxima 8 m.

e. Altura total 10 m.

f. Número máximo de plantas PB+P1 en entreplanta.

g. Separación mínima a viales y EL-P 10 m.

h. Separación mínima al resto de linderos 5 m.

i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 10 m.

2. Volumetría específica

Según condiciones definidas en las determinaciones de las correspondientes unidades de actuación UA

Núcleo de Sant Francesc

1. Casco antiguo CA-SFC. Tipología continua

1.1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 200 m²

b. Fachada/fondo mínimos: 10 m/15 m

1.2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima: 1.20 m²/m²

b. Ocupación PB 60 % P1 60 %

c. Altura máxima 6 m

d. Altura total 7 m

e. Número máximo de plantas PB+P1

f. Separación mínima a fondo 5 m

1.3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUR 1/75

b. IIUT 1/25





2. Zona intensiva I-SFC. Tipología continua

1.1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 400 m².
- b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15m.

1.2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima: 1.00 m²/m².
- b. Ocupación PB 50 % P1 50%.
- c. Altura máxima 6 m.
- d. Altura total 7 m.
- e. Número máximo de plantas PB+P1.
- f. Separación mínima a fondo 5 m.

1.3. Índice de intensidad de uso.

- a. IIUR 1/90
- b. IIUT 1/30

3. Zona extensiva plurifamiliar EP-SFC. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 400 m².
- b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15m.

2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 1.00 m²/m².
- b. Ocupación máxima PB 50 % P1 50 %.
- c. Volumen máximo por edificio 4.000 m³.
- d. Altura máxima 6 m.
- e. Altura total 7 m.
- f. Número máximo de plantas PB+P1.
- g. Separación mínima a viales 5 m.
- h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6m.

3. Índice de intensidad de uso

- a. IIUR 1/90
- b. IIUT 1/30





4. Zona extensiva unifamiliar EU-SFC. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
 - a. Parcela mínima 400 m².
 - b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.
2. Parámetros de edificación.
 - a. Edificabilidad máxima 0.60 m²/m².
 - b. Ocupación máxima PB 30 % P1 30 %.
 - c. Volumen máximo por edificio 750 m³.
 - d. Altura máxima 6 m.
 - e. Altura total 7 m.
 - f. Número máximo de plantas PB+P1.
 - g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
 - h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.
3. Índice de intensidad de uso.
 - a. IIUR 1/200.

5. Zona comercial C-SFC. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
 - a. Parcela mínima 1.500 m².
 - b. Fachada/fondo mínimos 30 m/30 m.
2. Parámetros de edificación.
 - a. Edificabilidad máxima 1.00 m²/m²
 - b. Ocupación máxima PB 60 % P1 40 % en entreplanta, debiendo el edificio conformar un único volumen
 - c. Volumen máximo por edificio 4.000 m³
 - d. Altura máxima 6 m
 - e. Altura total 7 m
 - f. Número máximo de plantas PB+P1 en entreplanta
 - g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m

- h. Separación mínima al resto de linderos 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

6. Volumetría específica.

Según condiciones definidas en las determinaciones de las correspondientes unidades de actuación UA



Núcleo de ses Bardetes

1. Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 400 m².
- b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.

2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 0.60 m²/m²
- b. Ocupación máxima PB 30 % P1 30 %
- c. Volumen máximo por edificio 750 m³
- d. Altura máxima 6 m
- e. Altura total 7 m
- f. Número máximo de plantas PB+P1
- g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

k. En las viviendas existentes legalmente edificadas, se podrán efectuar ampliaciones de hasta un 10% de su superficie construida, con un máximo de 25 m² por vivienda, a fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, debiéndose respetar los retranqueos, alturas e índice de intensidad de uso definidos con carácter general en el PTI, y sin que puedan superarse los parámetros de aplicación con arreglo a los cuales fueron autorizadas.

3. Índice de intensidad de uso.

- a. IIUR 1/200

2. Volumetría específica.

Según condiciones definidas en las determinaciones de las correspondientes unidades de actuación UA

Núcleo de Sant Ferran

1. Casco antiguo CA-SFR. Tipología continua

1.1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 200 m².
- b. Fachada/fondo mínimos: 10 m/15m.

1.2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima: 1.20 m²/m².
- b. Ocupación PB 60 % P1 60 %.
- c. Altura máxima 6 m.
- d. Altura total 7 m.





e. Número máximo de plantas PB+P1.

f. Separación mínima a fondo 5 m.

1.3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUR 1/75

b. IIUT 1/25

2. Zona intensiva I-SFR. Tipología continua

1.1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 400 m².

b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.

1.2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima: 1.00 m²/m².

b. Ocupación PB 50 % P1 50%.

c. Altura máxima 6 m.

d. Altura total 7 m.

e. Número máximo de plantas PB+P1.

f. Separación mínima a fondo 5 m.

1.3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUR 1/90

b. IIUT 1/30

3. Zona extensiva plurifamiliar EP-SFR. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 400 m².

b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima 1.00 m²/m².

b. Ocupación máxima PB 50 % P1 50 %.

c. Volumen máximo por edificio 4.000 m³.

d. Altura máxima 6 m.

e. Altura total 7 m.

f. Número máximo de plantas PB+P1.

g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.

h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.





i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUR 1/90

b. IIUT 1/30

4. Zona extensiva unifamiliar EU-SFR. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 400 m².

b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima 0.60 m²/m².

b. Ocupación máxima PB 30 % P1 30 %.

c. Volumen máximo por edificio 750 m³.

d. Altura máxima 6 m.

e. Altura total 7 m.

f. Número máximo de plantas PB+P1.

g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.

h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.

i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso

a. IIUR 1/200

5. Volumetría específica

Según condiciones definidas en las determinaciones de las correspondientes unidades de actuación UA

Núcleo de Maryland

1. Extensiva turística ET-MRL. Tipología aislada

1.1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima: La existente.

b. Fachada/fondo mínimos: Los existentes.

1.2. Parámetros de edificación: Los existentes.

1.3. Índice de intensidad de uso: Deberá mantenerse la capacidad existente

Núcleo de el Pilar

1. Zona extensiva plurifamiliar EP-EPL. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.





- a. Parcela mínima 400 m².
- b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.
2. Parámetros de edificación.
 - a. Edificabilidad máxima 1.00 m²/m².
 - b. Ocupación máxima PB 50 % P1 50 %.
 - c. Volumen máximo por edificio 4.000 m³.
 - d. Altura máxima 6 m.
 - e. Altura total 7 m.
 - f. Número máximo de plantas PB+P1.
 - g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
 - h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.
3. Índice de intensidad de uso.
 - a. IIUR 1/90
 - b. IIUT 1/30

2. Zona extensiva unifamiliar EU-EPL. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
 - a. Parcela mínima 400 m².
 - b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.
2. Parámetros de edificación.
 - a. Edificabilidad máxima 0.60 m²/m².
 - b. Ocupación máxima PB 30 % P1 30 %.
 - c. Volumen máximo por edificio 750 m³.
 - d. Altura máxima 6 m.
 - e. Altura total 7 m.
 - f. Número máximo de plantas PB+P1.
 - g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
 - h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

j. En las viviendas existentes legalmente edificadas, se podrán efectuar ampliaciones de hasta un 10% de su superficie construida, con un máximo de 25 m² por vivienda, a fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, debiéndose respetar los retranqueos, alturas e índice de intensidad de uso definidos con carácter general en el PTI, y sin que puedan superarse los parámetros de aplicación con arreglo a los cuales fueron autorizadas.

3. Índice de intensidad de uso.





a. IIUR 1/200

3. Zona de equipamientos EQ-MD. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 600 m².

b. Fachada/fondo mínimos 15 m/20 m.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima 0.50 m²/m²

b. Ocupación máxima 50 %

c. Volumen máximo por edificio 2.000 m³

d. Altura máxima 6 m

e. Altura total 7 m

f. Número máximo de plantas PB+P1

g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m

h. Separación mínima al resto de linderos 3 m

i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

4. Volumetría específica. Tipología aislada

VE 04-EPL: Edificación aislada de PB+P1; 0,32 m²/m²; IIUR 1/300; resto de condiciones las de la calificación EU-EPL.

Resto de volumetrías específicas según condiciones definidas en las determinaciones de las correspondientes unidades de actuación UA

Núcleo de es Caló

1. Zona extensiva turística ET-ECL. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 600 m².

b. Fachada/fondo mínimos 20 m/20 m.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima 0.80 m²/m².

b. Ocupación máxima PB 40 % P1 40%.

c. Volumen máximo por edificio 2.500 m³.

d. Altura máxima 6 m.

e. Altura total 7 m.

f. Número máximo de plantas PB+P1.

g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.

h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/110/1060792>





i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUT 1/25 IIUR 1/150.

2. Zona extensiva unifamiliar EU-ECL. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 400 m².

b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima 0.60 m²/m².

b. Ocupación máxima PB 30 % P1 30 %.

c. Volumen máximo por edificio 750 m³.

d. Altura máxima 6 m.

e. Altura total 7 m.

f. Número máximo de plantas PB+P1.

g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.

h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.

i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUR 1/200

3. Volumetría específica.

Según condiciones definidas en las determinaciones de las correspondientes unidades de actuación UA

Núcleo de Punta Prima

1. Zona ET 01-PPM. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: Las existentes.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima: 0.20 m²/m²

b. Ocupación máxima: 20 %

c. Volumen máximo por edificio 3.000 m³

d. Altura máxima 3 m

e. Altura total 4 m

f. Número máximo de plantas PB

g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m



- h. Separación mínima al resto de linderos 3 m
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m
 - j. La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá mantenerse en sus condiciones actuales, con reposición de la vegetación afectada con idénticas especies que las existentes.
3. IIUT: No se admiten en esta zona nuevas plazas de alojamiento turístico. Únicamente edificaciones e instalaciones complementarias del establecimiento.

2. Zona ET 02-PPM. Tipología aislada

- 1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: Las existentes.
 - 2. Parámetros de edificación.
 - a. Edificabilidad máxima 0.20 m²/m²
 - b. Ocupación máxima 20 %
 - c. Volumen máximo por edificio 750 m³
 - d. Altura máxima 3 m
 - e. Altura total 4 m
 - f. Número máximo de plantas PB
 - g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m
 - h. Separación mínima al resto de linderos 3 m
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m
 - j. La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá mantenerse en sus condiciones actuales, con reposición de la vegetación afectada con idénticas especies que las existentes.
3. IIUT: Según asignación de plazas efectuada por el Plan especial.

3. Zona EU-PPM. Tipología aislada

- 1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: Las existentes.
- 2. Parámetros de edificación.
 - a. Edificabilidad máxima 0.15 m²/m².
 - b. Ocupación máxima 15 %.
 - c. Volumen máximo por edificio 750 m³.
 - d. Altura máxima 3 m.
 - e. Altura total 4 m.
 - f. Número máximo de plantas PB.

- g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
- h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.





j. La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá mantenerse en sus condiciones actuales, con reposición de la vegetación afectada con idénticas especies que las existentes.

3. IIUR: 1/parcela

Núcleo de es Pujols

1. Zona extensiva turística ET 01-EPJ. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 600 m².

b. Fachada/fondo mínimos 20 m/20 m.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima 1.20 m²/m².

b. Ocupación máxima PB 40 % P1 40 % P2 40 %.

c. Volumen máximo por edificio 15.000 m³.

d. Altura máxima 9 m.

e. Altura total 10 m.

f. Número máximo de plantas PB+P1+P2.

g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.

h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.

i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUT 1/16,66

b. IIUR 1/100

2 Zona extensiva turística ET 02-EPJ. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 400 m².

b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15 m.

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima 0.60 m²/m².

b. Ocupación máxima PB 30 % P1 30 %.

c. Volumen máximo por edificio 750 m³.

d. Altura máxima 6 m o 9 m en los casos en que se permita la construcción de Ático.

e. Altura total 7 m o 10 m en los casos en que se permita la construcción de Ático.

f. Número máximo de plantas PB+P1. En el ámbito de las UA en que expresamente se señala y en las condiciones que en las correspondientes fichas se establecen, PB+P1+Ático.





- g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
 - h. Separación mínima al resto de linderos 3 m o 4.5 m en los casos en que se permita la construcción de Ático.
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m o 9 m en los casos en que se permita la construcción de Ático.
3. Índice de intensidad de uso.

- a. IIUT 1/33,33
- b. IIUR 1/200

3. Zona de establecimientos públicos EP-EPJ. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 600 m².
- b. Fachada/fondo mínimos 15 m/20 m.

2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 1.20 m²/m²
- b. Ocupación máxima 80 %
- c. Volumen máximo por edificio 5.000 m³
- d. Altura máxima 8 m
- e. Número máximo de plantas PB+Ático

- f. Separación mínima a viales y EL-P 3 m
- g. Separación mínima al resto de linderos 3 m
- h. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

4. Volumetría específica.

Según condiciones definidas en las determinaciones de las correspondientes unidades de actuación UA

Núcleo de sa Roqueta

1. Zona extensiva turística ET 01-SRQ. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 1.000 m².
- b. Fachada/fondo mínimos 15 m/20 m.

2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 0.50 m²/m²
- b. Ocupación máxima PB 25 % P1 25 %

c. Volumen máximo por edificio 5.000 m³

d. Altura máxima 6 m

e. Altura total 7 m





- f. Número máximo de plantas PB+P1
 - g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m
 - h. Separación mínima al resto de linderos 3 m
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m
3. Índice de intensidad de uso
- a. IIUT 1/60

2. Zona extensiva turística ET 02-SRQ. Tipología aislada

En la zona sólo resultarán factibles las actuaciones autorizables en aplicación de la legislación de Costas

Asentamiento en medio rural de es Ca Mari

1. Zona asentamiento en medio rural AMR 01-ECM. Tipología aislada.

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: Las definidas por el Catastro a la fecha de 12.12.2008, que resultan de los límites de clasificación y calificación definidos.
2. Parámetros de edificación.
 - a. Ocupación máxima 20 %
 - b. Edificabilidad máxima 0.20 m²/m²
 - c. Volumen máximo por edificio 750 m³
 - d. Altura máxima 3 m
 - e. Altura total 4 m
 - f. Número máximo de plantas PB
 - g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m
 - h. Separación mínima al resto de linderos 3 m
 - i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m
 - j. La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá mantenerse en sus condiciones actuales, con reposición de la vegetación afectada con idénticas especies que las existentes
3. Índice de intensidad de uso
 - a. IIUR 1/parcela
 - b. IIUT 1/150

2. Zona asentamiento en medio rural AMR 02-ECM. Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: Las definidas por el Catastro a la fecha de 12.12.2008, que resultan de los límites de clasificación y calificación definidos.
2. Parámetros de edificación: Deberá mantenerse la capacidad y volumetría existentes.
3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá mantenerse en sus condiciones actuales, con reposición de la vegetación afectada con idénticas especies que las existentes.





ANEXO II
Unidades de actuación

Núcleo de la Savina

UA LSV-SFR

1. Ámbito: Cuatro parcelas discontinuas, con una superficie total de 17.631 m², situadas:

1.1. Tres de ellas en el núcleo de La Savina:

a. Parcela calificada como VE 03-LSV (845,90 m²), EL-PR (47,80 m²), EL-P (178,00 m²) y viario (211,10 m²), con una superficie total de 1.282,80 m²

b. Parcela calificada como VE 04-LSV (582,60 m²)

c. Parcela calificada como EL-P (1.075,50 m²)

1.2. Una cuarta en el núcleo de Sant Ferrán, con una superficie total de 14.690,10 m² y parcialmente clasificada como:

a. Suelo urbano y calificada como VE 04-SFR (2.097,00 m²), AP (205,00 m²) y Viario (1.202,00 m²)

b. Suelo rústico y calificada como SGEQ-D (11.186,10 m²)

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P y de los terrenos para la nueva dotación escolar de Sant Ferrán calificados como SGEQ-D en suelo rústico.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 4.354,20 m²t. Número máximo de viviendas: 48. Desglose:

a. Parcela VE 03-LSV 1.015,00 m²t. 11 viviendas

b. Parcela VE 04-LSV 699 m²t. 8 viviendas

c. Parcela VE 04-SFR 2.640 m²t. 29 viviendas

4. Desarrollo: Deberán formularse Estudios de detalle en los ámbitos de las parcelas 1.a y 2 para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y de la volumetría.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 03-LSV: Edificación continua de PB+P1+Ático; Altura máxima 9 m y total de 10 m; 1.20 m²/m²; ocupación PB 60%, P1 40 % A 20 %; IIUR 1/75 IIUT 1/25. Resto de condiciones las de la calificación I-LSV.

VE 04-LSV: Edificación continua de PB+P1; 1,20 m²/m²; 60 % de ocupación; IIUR 1/75 IIUT 1/25. Resto de condiciones las de la calificación I-LSV.

VE 04-SFR: Edificación continua de PB+P1; 1,26 m²/m²; 65 % de ocupación; IIUR 1/71.50; IIUT 1/23,80. Resto de condiciones las de la calificación I-SFR.

UA LSV-01

1. Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 20.946,00 m² y calificados como 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) y Viario (3.233,00 m²)

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEL-P y viario.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 8.378,20 m²t. Número máximo de viviendas: 89. Desglose:

a. Parcela VE 05-LSV 3.139,20 m²t. 35 viviendas





b. Parcela VE 06-LSV 430 m2t. 1 vivienda

c. Parcela VE 07-LSV 4.809 m2t. 53 viviendas

4. Desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y de la volumetría. Los volúmenes correspondientes a la calificación VE 07-LSV deberán inscribirse en los polígonos de movimiento que se señalan en planos.

5. Sistema de actuación: Compensación

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 05-LSV: Edificación continua de PB+P1; 1.60 m2/m2; ocupación 80%; IIUR 1/56,25; IIUT 1/18,75. Resto de condiciones las de la calificación I-LSV.

VE 06-LSV: Edificación aislada de PB+P1; 430 m2 de techo máximo; parcela mínima la existente; IIUR 1 viv/parcela. Resto de condiciones las de la calificación EU-LSV.

VE 07-LSV: Edificación continua de PB+P1; 1.76 m2/m2; ocupación según polígonos de movimiento definidos en planos; IIUR 1/52; IIUT 1/17,33. Resto de condiciones las de la calificación I-LSV.

Núcleo del polígono industrial

UA POL-01

1. Ámbito: Sensiblemente coincidente con la UA 7/2 de las NNSS de 1989, con una superficie total de 80.960 m2 y calificados como IN-POL (66.899 m2), SGCI-IF (6.525 m2) y viario (7.536 m2)

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como viario y reurbanización de la zona.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 66.899 m2t.

4. Desarrollo: Ordenación directamente definida en planos.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

7. Ordenación: La totalidad de terrenos con arreglo a las determinaciones de su calificación.

UA POL-02

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 2.033 m2 y calificados como VE 03-POL (1.426 m2) y reserva viaria calificada transitoriamente como aparcamiento AP (607 m2)

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como reserva viaria y reurbanización de la zona.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.781 m2t

4. Desarrollo: Ordenación directamente definida en planos.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

7. Ordenación: Volumetría específica: VE 03-POL: Ocupación máxima PB y P1 70 %, debiendo el edificio conformar un único volumen y ubicarse dentro del polígono de movimiento definido; Superficie y dimensiones mínimas de parcela, las existentes; Separaciones, las que resultan del polígono de movimiento definido a cuyos límites podrán adosarse las edificaciones; Número máximo de plantas PB+P1; Resto de condiciones las de la calificación IN-POL.

8. Determinaciones específicas: El cumplimiento del deber de cesión de los terrenos correspondientes al aprovechamiento atribuible a la administración, podrá efectuarse mediante la prestación económica sustitutoria a que se refiere el artículo 29 de la ley 12/2017, de 29 de



diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Para la condición de solar no resultará precisa la pavimentación de la zona AP que deberá únicamente acondicionarse para su uso provisional como aparcamiento.

UA POL-03

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 19.635 m² y parcialmente clasificados como:

a. Suelo urbano y clasificados como VE 01-POL (5.404 m²), VE 02-POL (3.215 m²) y viario (3.145 m²).

b. Suelo rústico y clasificados como SGCI-R (3.666 m²) y SGEQ-MD (4.204 m²).

2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como SSGG en suelo rústico y viario y urbanización de la zona.

3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 5.819 m²t. **Número máximo de viviendas:** 1. **Desglose:**

a. Parcela VE 01-POL 5.404 m²t

b. Parcela VE 02-POL 415 m²t. 1 vivienda.

4. **Desarrollo:** Ordenación directamente definida en planos.

5. **Sistema de actuación:** Compensación.

6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.

7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. **Volumetrías específicas:**

VE 01-POL: Idénticas condiciones que la calificación IN-POL, debiendo inscribirse la edificación en el polígono de movimiento definido y pudiendo las edificaciones adosarse a la medianera que separa ambas parcelas

VE 02-POL: Mantenimiento de los usos y volumetría actuales salvo actuaciones permitidas por el Catálogo que, en su caso, podrán alcanzar un techo edificable máximo en la parcela de 415 m².

UA POL-04

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 14.685 m² y clasificados como VE 04-POL (14.018 m²) y reserva viaria calificada transitoriamente como aparcamiento AP (667 m²).

2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como reserva viaria y reurbanización de la zona.

3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 12.864 m²t.

4. **Desarrollo:** Ordenación directamente definida en planos.

5. **Sistema de actuación:** Compensación.

6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.

7. **Ordenación:** **Volumetría específica:** VE 04-POL: Ocupación máxima PB 70 % P1 40 % en entreplanta, debiendo las edificaciones conformar un único volumen; Separaciones, las que resultan del polígono de movimiento definido a cuyos límites podrán adosarse las edificaciones; Resto de condiciones las de la calificación IN-POL.

8. **Determinaciones específicas:** El cumplimiento del deber de cesión de los terrenos correspondientes al aprovechamiento atribuible a la administración, podrá efectuarse mediante la prestación económica sustitutoria a que se refiere el artículo 29 de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Para la condición de solar no resultará precisa la pavimentación de la zona AP que deberá únicamente acondicionarse para su uso provisional como aparcamiento.

UA POL-05

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 4.347 m² y clasificados como VE 04-POL (3.742 m²) y reserva viaria calificada transitoriamente como aparcamiento AP (605 m²).

2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como reserva viaria y reurbanización de la zona.



3. Aprovechamiento lucrativo global: 3.808 m²t.
4. Desarrollo: Ordenación directamente definida en planos.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
7. Ordenación: Volumetría específica: VE 04-POL: Ocupación máxima PB 70 % P1 40 % en entreplanta, debiendo las edificaciones conformar un único volumen; Separaciones, las que resultan del polígono de movimiento definido a cuyos límites podrán adosarse las edificaciones; Resto de condiciones las de la calificación IN-POL.
8. Determinaciones específicas: El cumplimiento del deber de cesión de los terrenos correspondientes al aprovechamiento atribuible a la administración, podrá efectuarse mediante la prestación económica sustitutoria a que se refiere el artículo 29 de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Para la condición de solar no resultará precisa la pavimentación de la zona AP que deberá únicamente acondicionarse para su uso provisional como aparcamiento.

Núcleo de Sant Francesc

UA SFC-01

1. **Ámbito:** Dos parcelas discontinuas con una superficie total de 5.265 m², situadas en el núcleo de Sant Francesc:
 - a. Parcela de 890 m² correspondiente a parte del SSGG viario en suelo rústico de la rotonda del Hospital.
 - b. Parcela de 4.375 m², clasificada como suelo urbano y calificada como EU-SFC (2.880 m²), AP (1.410 m²) y viario (85 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SSGG en suelo rústico, AP y viario, y urbanización de la zona. Deberá además cederse parcela de 575 m² calificada como EU-SFC cuyo ámbito se define de forma indicativa en planos mediante la grafía VE.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.383,00 m²t. **Número máximo de viviendas:** 12. **Aprovechamiento de cesión:** 345,00 m²t. **Número máximo de viviendas:** 3.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFC-02

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 17.962 m² y calificados como EU-SFC (8.387 m²), SGEL-P (5.339 m²) y AP y viario (4.236 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos calificados como SGEL-P, AP y viario en la actuación de la ronda de Sant Francesc. Deberá además cederse parcela de 2.400 m² calificada como EU-SFC cuyo ámbito se define de forma indicativa en planos mediante la grafía VE.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 3.592,20 m²t. **Número máximo de viviendas:** 30. **Aprovechamiento de cesión:** 1.440,00 m²t. **Número máximo de viviendas:** 12.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.



UA SFC-03

1. **Ámbito:** Dos parcelas discontinuas con una superficie total de 7.276 m² situadas en el casco de Sant Francesc:
 - a. Parcela de 868 m² calificada como EL-P (250 m²) y viario (618 m²)
 - b. Parcela de 6.408 m² clasificada como suelo urbano y calificada como EU-SFC (2.435 m²), SGEL-P (2.130 m²) y AP y viario (2.122 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos calificados como SGEL-P, AP y viario en la actuación de la ronda de Sant Francesc y la de la finalización de la Avda. 8 d'Agost.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.461,00 m²t. Número máximo de viviendas: 12.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFC-04

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 8.555 m² y calificados como VE 04-SFC (1.426 m²), SGEL-P (1.833 m²) y AP y viario (5.296 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos calificados como SGEL-P, AP y viario en la actuación de la ronda de Sant Francesc.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.771,00 m²t. Número máximo de viviendas: 20.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación, y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 04-SFC: Edificación continua de PB+P1; 1,24 m²/m²; 65 % de ocupación; IIUR 1/70; IIUT 24,19. Resto de condiciones las de la calificación I-SFC

UA SFC-05

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 1.829 m² y calificados como EU-SFC (610 m²), EL-PR (663 m²), SGEL-P (269 m²), AP y viario (287 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos calificados como SGEL-P, AP y viario en la actuación de la ronda de Sant Francesc.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 366,00 m²t. Número máximo de viviendas: 3.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.



UA SFC-06

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 4.324 m² y calificados como EU-SFC (2.384 m²), SGEQ-MD (1.694 m²), SGEL-P (213 m²) y viario (33 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEQ-MD correspondientes a Can Ramón y como SGEL-P y viario en la actuación de la ronda de Sant Francesc.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.430,40 m²t. Número máximo de viviendas: 12.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFC-07

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 15.508 m² y calificados como VE 02-SFC (2.420 m²), SGEQ-AI (3.218 m²), EL-P (6.129 m²), EL-PR (522 m²) y viario (3.215 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEQ-AI, EL-P y viario en la actuación correspondiente a la nueva sede del Consell Insular y finalización de la Avda. Vuit d'Agost.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 3.729 m²t. Número máximo de viviendas: 41.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 02-SFC: Edificación continua de PB+P1; 1,54 m²/m²; 80 % de ocupación; IIUR 1/59; IIUT 1/19,48. Resto de condiciones las de la calificación I-SFC

VE 03-SFC: Ordenada con arreglo a las determinaciones de su calificación, debiendo ubicarse las edificaciones en el ámbito de ubicación impuesta definido y ordenándose como espacio libre el resto, incorporando a la ordenación de dicho espacio el bien catalogado del antiguo cementerio.

UA SFC-08

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 2.334 m² y calificados como VE 01-SFC (1.256 m²) y viario (1.078 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como viario y urbanización de la zona.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 467 m²t. Número máximo de viviendas: 4.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:





VE 01-SFC: Edificación aislada de PB+P1; 0.37 m²/m²; 20 % de ocupación; IIUR 1/300. Resto de condiciones las de la calificación EU-SFC

Núcleo de ses Bardetes

UA SBT-03

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 4.438 m² y clasificados como EU-SBT (1.479 m²), EL-P (865 m²) y viario (2.094 m²).
2. **Objeto:** Urbanización de la zona y obtención de terrenos clasificados como EL-P y viario.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 887.60 m²t. Número máximo de viviendas: 7.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SBT-04

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 4.901 m² y clasificados como VE 02-SBT (4.057 m²), EL-P (86 m²) y viario (758 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como EL-P y viario.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 980 m²t. Número máximo de viviendas: 7.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 02-SBT: Edificación aislada de PB+P1; 0.24 m²/m²; 15 % de ocupación; IIUR 1/600; Resto de condiciones las de la calificación EU-SBT

UA SBT-05

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 2.391 m² y clasificados como VE 03-SBT (2.191 m²) y viario (200 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como viario.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 478 m²t. Número máximo de viviendas: 4.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/110/1060792>





VE 03-SBT: Edificación aislada de PB+P1; 0.22 m²/m²; 15 % de ocupación; IIUR 1/500; Resto de condiciones las de la calificación EU-SBT

Núcleo de Sant Ferran

UA SFR-01

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 7.465 m² y calificados como EU-SFR (2.488 m²), SGEL-P (2.118 m²) y viario y AP (2.859 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos calificados como SGEL-P y viario y AP en la actuación de la ronda de Sant Ferrán.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.492,80 m²t. Número máximo de viviendas: 12.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFR-02

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 6.265 m² y calificados como EU-SFR (2.113 m²), SGEL-P (2.014 m²), SGEL-P/AP (1.662) y viario y AP (476 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos calificados como SGEL-P y viario y AP en la actuación de la ronda de Sant Ferrán.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.267,60 m²t. Número máximo de viviendas: 12.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFR-03

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 3.889 m² y calificados como VE 02-SFR (2.807 m²) y viario (1.082 m²).
2. **Objeto:** Reordenación de la edificación incluida en su ámbito y obtención de terrenos calificados como viario y AP.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 3.817 m²t. Número máximo de viviendas: 42.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Actuación aislada.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 02-SFR: Edificación continua de PB+P1; 1.36 m²/m²; 70 % de ocupación; IIUR 1/66,83; IIUT 1/22,27. Resto de condiciones las de la calificación I-SFR en todo lo que no impida la efectiva concreción del aprovechamiento asignado.





UA SFR-04

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 2.762 m² y clasificados como EU-SFR (921 m²), SGEL-P (841 m²) y viario y AP (1.000 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos clasificados como SGEL-P y viario y AP en la actuación de la ronda de Sant Ferrán.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 552,60 m²t. Número máximo de viviendas: 5.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFR-05

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 1.934 m² y clasificados como VE 03-SFR (1.018 m²), SGEL-P (196 m²) y viario y AP (720 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos clasificados como SGEL-P y viario y AP en la actuación de la ronda de Sant Ferrán.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 387 m²t. Número máximo de viviendas: 3.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 03-SFR: Edificación aislada de PB+P1; 0,38 m²/m²; 20 % de ocupación; IIUR 1/339. Resto de condiciones las de la calificación EU-SFR.

UA SFR-06

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 2.252 m² y clasificados como EU-SFR (750 m²), SGEL-P (244 m²) y viario y AP (1.258 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos clasificados como SGEL-P y viario y AP en la actuación de la ronda de Sant Ferrán.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 450 m²t. Número máximo de viviendas: 4.
4. **Desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFR-07

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 1.770 m² y clasificados como EU-SFR (590 m²), SGEL-P (516 m²) y viario y AP (664 m²).
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos clasificados como SGEL-P y viario y AP en la actuación de la ronda de Sant Ferrán.



3. Aprovechamiento lucrativo global: 354 m²t. Número máximo de viviendas: 3.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFR-08

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 8.779,24 m² y clasificados como CA-VE01 (3.818 m²), EQ-MD (775 m²) y SGEL-P (4.184 m²).
2. **Objeto:** Reordenación de los terrenos incluidos en la antigua UA 6/4.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 5.268 m²t. Número máximo de viviendas: 59.
4. Planeamiento de desarrollo: Directamente ordenado por el PTI.
5. Sistema de actuación: Compensación.
5. Tipo de actuación de transformación urbanística: Actuación aislada.
6. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetría específica CA-VE: Edificación continua de PB+1; ocupación máxima 70 %; resto de condiciones las de la calificación CA-SFR en todo lo que no impida la efectiva concreción del aprovechamiento asignado.

UA SFR-09

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 4.990 m² y clasificados como EU-SFR (2.660 m²), EL-P (317 m²) y viario y AP (1.427 m²). Incluye asimismo una reserva en suelo rústico de 586 m².
2. **Objeto:** Urbanización y obtención de terrenos clasificados como SGEL-P, AP y Viario, así como de los terrenos de reserva en la actuación del acceso a la nueva dotación escolar del núcleo.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.596 m²t. Número máximo de viviendas: 13.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFR-10

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 11.328 m² constituidos por tres parcelas discontinuas en el casco de Sant Ferrán:
 - a. Parcela de 4.682 m² calificada como EL-P (3.397 m²) y EL-PR (1.285 m²).
 - b. Parcela de 2.896 m² calificada como EP-SFR (2.265 m²) y viario (631 m²).
 - c. Parcela de 3.757 m² calificada como EP-SFR (3.166 m²) y viario (591 m²).
2. **Objeto:** Cesión de EL-P contiguo a la Iglesia y de terrenos destinados a viario.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 5.431 m²t. Número máximo de viviendas: 60. Desglose:





- a. Parcela b: 2.265 m2t y 25 viviendas
- b. Parcela c: 3.166 m2t y 35 viviendas
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA SFR-11

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 4.446 m2 y calificados como VE 05-SFR (2.724 m2) y EL-P (1.722 m2).
2. **Objeto:** Cesión de EL-P contiguo a la Iglesia no cedido cuando se edificaron el resto de terrenos incluidos en la UA.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 3.268,80 m2t. Número máximo de viviendas: 36.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 05-SFR: Edificación continua de PB+P1; 1,20 m2/m2; 60 % de ocupación; IIUR 1/75; IIUT 1/25. Resto de condiciones, las de la calificación I-SFR

UA SFR-12

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 2.083 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como VE 06-SFR (1.305 m2) y EL-P (778 m2).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como EL-P.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 416 m2t. Número máximo de viviendas: 4.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 06-SFR: Edificación aislada de PB+P1; 0,32 m2/m2; 20 % de ocupación; IIUR 1/300. Resto de condiciones, las de la calificación EU-SFR

UA SFR-13

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 3.094 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como VE 01-SFR (2.260 m2) y EL-P (834 m2).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como EL-P.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 619 m2t. Número máximo de viviendas: 2.





4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 01-SFR: Edificación aislada de PB+P1; 0,27 m²/m²; 15 % de ocupación; IIUR 1/1000. Resto de condiciones, las de la calificación EU-SFR

Núcleo de Maryland

UA MRL-01

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 138.293 m² clasificados como suelo urbano y calificados como ET-MRL (119.270 m²), EL-P (3.528 m²), viario (13.430 m²) y AP (2064 m²).

2. Objeto:

a. Obtención de terrenos calificados como EL-P, viario y AP.

b. Definición y ejecución de infraestructuras.

3. Aprovechamiento lucrativo global: El existente. Número máximo de plazas turísticas: Las existentes.

4. Planeamiento de desarrollo: Plan especial de infraestructura ajustado a los siguientes criterios:

4.1. Ámbito: El definido en planos, que abarca la totalidad del núcleo con una superficie total de 13.83 has.

4.2. Objeto: La adecuación del sistema viario y de las infraestructuras con arreglo a los siguientes criterios básicos:

4.2.1. Viario:

a. Deberá contemplarse la adecuación de los ámbitos de aparcamiento asociado al vial de entrada.

b. Apoyado en la trama conformada por los viales asfaltados podrá preverse una red de recorridos peatonales y una red para tráfico no motorizado.

4.2.2. Infraestructuras. Deberá preverse:

a. Conexión de la red de abastecimiento de agua al SSGG que conecta con las instalaciones de la IDAM de Formentera.

b. Conexión de la red de evacuación de residuales al SSGG que conecta con las instalaciones de la EDAR de Formentera.

5. Régimen transitorio: Hasta tanto no resulten ejecutadas las determinaciones del Plan, no podrá autorizarse en su ámbito ninguna nueva edificación salvo las autorizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 82.

6. Sistema de actuación: Compensación.

7. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

8. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

Núcleo de El Pilar

UA EPL-01

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 1.501 m² clasificados como suelo urbano y calificados como VE 03-EPL (951 m²) y EL-P (550 m²).

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P contiguos a la Iglesia.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 901 m2t. Número máximo de viviendas: 8.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:
VE 03-EPL: Edificación aislada de PB+P1; 0,95 m2/m2; 50 % de ocupación; IIUR 1/120. Resto de condiciones, las de la calificación EU-EPL.

UA EPL-02

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 4.090 m2 clasificados como suelo urbano y clasificados como VE 02-EPL (821 m2), EU-EPL (2.446 m2), viario (93 m2) y EL-P (727 m2).
2. Objeto: Obtención de terrenos clasificados como EL-P contiguos a la Iglesia y de terrenos destinados a viario.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.960,20 m2t. Número máximo de viviendas: 16. Desglose:
 - a. Parcela VE 02-EPL: 492,60 m2t y 4 viviendas.
 - b. Parcela EU-EPL: 1467,60 m2t y 12 viviendas.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:
VE 02-EPL: Edificación aislada de PB; 0,60 m2/m2; 60 % de ocupación; IIUR 1/200. Retranqueo al EL-P: 0 m. Resto de condiciones, las de la calificación EU-EPL
8. Otras condiciones:
 - a. Previa la aprobación del Estudio de detalle y de continuar dicho expediente en tramitación deberá acordarse el final convencional del expediente de expropiación de los terrenos correspondientes al EL-P previsto en las NNSS de 1989 con renuncia de los propietarios a cualquier indemnización.

UA EPL-03

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 952 m2 clasificados como suelo urbano y clasificados como VE 01-EPL (626 m2) y EL-P (326 m2).
2. Objeto: Reordenación de la volumetría asignada a parcela en la que existe una actuación autorizada y obtención de terrenos clasificados como EL-P contiguos a la Iglesia.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 690 m2t. Número máximo de viviendas: 8.
4. Planeamiento de desarrollo: Directamente ordenado por el PTI.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:



VE 01-EPL: Edificación aislada de PB+P1; 1,10 m²/m²; ocupación según polígono de movimiento grafiado en planos; IIUR 1/80. Resto de condiciones, las de la calificación EP-EPL

Núcleo des Caló

UA ECL-01

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 2.638 m² clasificados como suelo urbano y conformados por dos parcelas discontinuas:
 - a. Parcela de 1.443 m² calificada como EL-P.
 - b. Parcela de 1.195 m² calificada como VE 01-ECL.
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como EL-P a la trasera de las casetas varadero declaradas BIC.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.822 m²t. Número máximo de viviendas: 15. Número máximo de plazas turísticas: 91.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 01-ECL: Edificación aislada de PB+P1; 1,52 m²/m²; 80 % de ocupación; IIUR 1/79,66; IIUT 1/13,15; Resto de condiciones, las de la calificación ET-ECL

UA ECL-02

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 1.111 m² clasificados como suelo urbano y calificados como EU-ECL (400 m²), EL-P (610 m²), viario (101 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como EL-P.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 240 m²t. Número máximo de viviendas: 2.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

Núcleo de Punta Prima

UA PPM-01

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 140.286 m² clasificados como suelo urbano y calificados como ET 01-PPM (22.916 m²), ET 02-PPM (23.161 m²), EU-PPM (31.704 m²), SGEL-P (49.157 m²) y viario (13.349 m²).
2. **Objeto:**
 - a. Obtención de terrenos calificados como SGEL-P y viario.
 - b. Definición de ámbitos protegidos debido a la presencia de especies.
 - c. Ajuste de la ordenación pormenorizada.
 - d. Definición y ejecución de infraestructuras.





3. Aprovechamiento lucrativo global: 13.971 m²t. Número máximo de plazas turísticas: 250. Número máximo de viviendas: 37. Desglose:
- Parcelas ET 01: 4.583,20 m²t.
 - Parcelas ET 02: 4.632,20 m²t y 250 plazas turísticas.
 - Parcelas EU: 4.755,60 m²t y 37 viviendas.
4. Planeamiento de desarrollo: Plan especial ajustado a los siguientes criterios:
- Ámbito: El definido en planos, que abarca la totalidad del núcleo con una superficie total de 14.03 has.
 - Objeto:
 - Identificación de los ámbitos afectados por la existencia de especies protegidas con especial atención a la presencia de la *Silene cambessedesii* y reajuste, en su caso, de los ámbitos de las calificaciones definidos a fin de evitar afección a las mismas.
 - Definición de la capacidad en plazas de las distintas parcelas ET con reajuste, en su caso, de la edificabilidad de las mismas.
 - Adecuación del sistema viario y de las infraestructuras con arreglo a los siguientes criterios básicos:
 - Viario:
 - Las características de la infraestructura viaria y elementos asociados a la misma reducirán al mínimo posible el grado de transformación a fin de mantener las características específicas de la zona como suelo semiurbanizado en un entorno rural.
 - Infraestructuras. Deberán definirse:
 - Red de abastecimiento de agua con conexión al sistema general de la isla y a las instalaciones de la IDAM de Formentera.
 - Red de evacuación de residuales con conexión al sistema general de la isla y a la EDAR de Formentera.
 - Red de abastecimiento de energía eléctrica con conexión al sistema general de la isla.
 - Régimen transitorio: Hasta tanto no resulten ejecutadas las determinaciones del Plan, no podrá autorizarse en su ámbito ninguna nueva edificación, salvo las autorizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 82.
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
 - Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación salvo reajuste definido por el Plan especial.

Núcleo de es Pujols

UA EPJ-01

- Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 6.625 m² y clasificados como VE 01-EPJ (2.208 m²) y SGEL-P (4.417 m²).
- Objeto: Obtención de terrenos clasificados como SGEL-P vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo.
- Aprovechamiento lucrativo global: 1.325 m²t. Número máximo de viviendas: 11. Número máximo de plazas turísticas: 66.
- Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.
- Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:



VE 01-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+P2; 0.60 m²/m²; 20 % de ocupación; IIUR 1/200; IIUT 1/33,33; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ

8. Otras condiciones:

a. Las edificaciones deberán disponerse en los ámbitos que determine el Estudio de detalle. Cuando el emplazamiento se ubique fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estudio deberá contar con informe favorable del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente, en que se verifique que la afección a los valores naturales de la zona es menor que en el polígono.

UA EPJ-02

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 26.775 m² y calificados como VE 02-EPJ (9.973 m²), SGEL-P (11.751 m²), viario (758 m²), viario privado (1.442 m²) y SGCI-IF (2.851 m²).

2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEL-P vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo, de terrenos calificados SGCI-IF y de viario.

3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 5.984 m²t. Número máximo de viviendas: 50. Número máximo de plazas turísticas: 299.

4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.

5. **Sistema de actuación:** Compensación.

6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.

7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 02-EPJ: Edificación aislada de PB+P1 o PB+P1+P2; 0.60 m²/m²; 30 % de ocupación; IIUR 1/200; IIUT 1/33,33; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ

8. Otras condiciones:

a. Previa la aprobación del Estudio de detalle deberá acordarse el final convencional del expediente de expropiación de los terrenos correspondientes al SGCI-IF, con renuncia de los propietarios a la indemnización fijada.

UA EPJ-03

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 2.464 m² y conformados por dos parcelas discontinuas:

a. Parcela de 1.480 m² calificados como VE 03-EPJ (1.177 m²) y viario (303 m²).

b. Parcela de 984 m² calificados como SGEL-P (799 m²) y viario (185 m²).

2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo y viario.

3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 868 m²t. Número máximo de viviendas: 7. Número máximo de plazas turísticas: 44.

4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.

5. **Sistema de actuación:** Compensación.

6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.

7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 03-EPJ: Edificación aislada de PB+P1 o PB+P1+P2; 0.74 m²/m²; 40 % de ocupación; IIUR 1/162; IIUT 1/27; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ





UA EPJ-04

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 2.476 m² y clasificados como VE 05-EPJ (685 m²), SGEL-P (851 m²) y viario (940 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo y viario.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 495 m²t. **Número máximo de viviendas:** 4. **Número máximo de plazas turísticas:** 25.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 05-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+P2; 0.72 m²/m²; 25 % de ocupación; IIUR 1/166,66; IIUT 1/27,77; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ

8. Otras condiciones:

- a. Las edificaciones deberán disponerse en los ámbitos que determine el Estudio de detalle. Cuando el emplazamiento se ubique fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estudio deberá contar con informe favorable del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente, en que se verifique que la afección a los valores naturales de la zona es menor que en el polígono.

UA EPJ-05

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 1.549 m² y clasificados como VE 01-EPJ (516 m²), SGEL-P (867 m²) y viario (166 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo y viario.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 309,60 m²t. **Número máximo de viviendas:** 3. **Número máximo de plazas turísticas:** 15.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 01-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+P2; 0.60 m²/m²; 20 % de ocupación; IIUR 1/200; IIUT 1/33,33; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ

8. Otras condiciones:

- a. Las edificaciones deberán disponerse en los ámbitos que determine el Estudio de detalle. Cuando el emplazamiento se ubique fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estudio deberá contar con informe favorable del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente, en que se verifique que la afección a los valores naturales de la zona es menor que en el polígono.

UA EPJ-06

1. **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 17.415 m² y clasificados como VE 01-EPJ (5.805 m²), SGEL-P (9.277 m²) y viario (2.333 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo y viario.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 3.483 m²t. Número máximo de viviendas: 29. Número máximo de plazas turísticas: 174.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 01-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+P2; 0.60 m²/m²; 20 % de ocupación; IIUR 1/200; IIUT 1/33,33; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ

8. Otras condiciones:
 - a. Las edificaciones deberán disponerse en los ámbitos que determine el Estudio de detalle. Cuando el emplazamiento se ubique fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estudio deberá contar con informe favorable del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente, en que se verifique que la afección a los valores naturales de la zona es menor que en el polígono.
 - b. El Estudio de detalle podrá reajustar el trazado del vial que acomete a la plaza Europa a fin de disminuir al máximo la afección a la masa arbórea.

UA EPJ-07

1. Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 2.454 m² y calificados como VE 06-EPJ (1.596 m²) y SGEL-P (858 m²).
2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 490,80 m²t. Número máximo de viviendas: 4. Número máximo de plazas turísticas: 25.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 06-EPJ: Edificación aislada de PB+P1; 0.31 m²/m²; 31 % de ocupación; IIUR 1/387,09; IIUT 1/64,51; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ

UA EPJ-08

1. Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 871 m² y conformados por dos parcelas discontinuas:
 - a. Parcela de 530 m² calificados como ET 01-EPJ (341 m²) y SGEL-P (189 m²).
 - b. Parcela de 341 m² calificados como AP.
2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo, y AP.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 409,20 m²t. Número máximo de viviendas: 3. Número máximo de plazas turísticas: 20.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.



7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-09

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 5.918 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 01-EPJ (2.507 m2), Viario peatonal (359 m2), EL-PR (344 m2) y EL-P (2.707 m2).

2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como EL-P y viario peatonal.

3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 3.008,40 m2t. Número máximo de viviendas: 25. Número máximo de plazas turísticas: 150.

4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.

5. **Sistema de actuación:** Compensación.

6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-10

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 16.746 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (5.582 m2), SGEL-P (1.226 m2), EL-PR (520 m2), SGEQ-MD (3.071 m2) y viario y AP (6.347 m2).

2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEL-P, SGEQ-MD y viario y AP vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols.

3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 3.349,20 m2t. Número máximo de viviendas: 28. Número máximo de plazas turísticas: 167.

4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación. En la parte superior de la zona calificada como ET 02-EPJ, el Estudio de detalle, de forma pormenorizadamente justificada, podrá facultar la construcción de una planta Ático retranqueada respecto del SSGG del borde del núcleo en las zonas de su ámbito en que, por la existencia a la trasera de volumetrías consolidadas de excesiva altura relativa, su disposición mejore la composición paisajística de dicho borde al procurar una mejor transición volumétrica, debiendo en todo caso el frente edificado al SSGG presentar, en una profundidad suficiente, una altura de PB+P1.

5. **Sistema de actuación:** Compensación.

6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-11

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 4.523 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (1.508 m2), SGEL-P (327 m2), SGEQ-MD (1.403 m2) y viario y AP (1.285 m2).

2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEL-P, SGEQ-MD y viario y AP vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols.

3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 904,80 m2t. Número máximo de viviendas: 8. Número máximo de plazas turísticas: 45.

4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación. En la parte superior de la zona calificada como ET 02-EPJ, el Estudio de detalle, de forma pormenorizadamente justificada, podrá facultar la construcción de una planta Ático retranqueada respecto del SSGG del borde del núcleo en las zonas de su ámbito en que, por la existencia a la trasera de volumetrías consolidadas de excesiva altura relativa, su disposición mejore la composición paisajística de dicho borde al procurar una mejor transición volumétrica, debiendo en todo caso el frente edificado al SSGG presentar, en una profundidad suficiente, una altura de PB+P1.

5. **Sistema de actuación:** Compensación.

6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.



UA EPJ-12

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 6.495 m² clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (2.165 m²), SGEL-P (412 m²), SGEQ-MD (1.970 m²) y viario y AP (1.948 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEL-P, SGEQ-MD y viario y AP vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.299 m²t. Número máximo de viviendas: 11. Número máximo de plazas turísticas: 65.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación. En la parte superior de la zona calificada como ET 02-EPJ, el Estudio de detalle, de forma pormenorizadamente justificada, podrá facultar la construcción de una planta Ático retranqueada respecto del SSGG del borde del núcleo en las zonas de su ámbito en que, por la existencia a la trasera de volumetrías consolidadas de excesiva altura relativa, su disposición mejore la composición paisajística de dicho borde al procurar una mejor transición volumétrica, debiendo en todo caso el frente edificado al SSGG presentar, en una profundidad suficiente, una altura de PB+P1.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. **Ámbito de retranqueo obligatorio para protección de vistas desde el pasaje de Can Pitet** definido en planos mediante la grafía VE.

UA EPJ-13

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 1.869 m² clasificados como suelo urbano y calificados como VE 07-EPJ (872 m²), EL-P (344 m²), VE 08-EPJ (421 m²) y viario (232 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como EL-P.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.094 m²t. Número máximo de viviendas: 13. Número máximo de plazas turísticas: 80. Desglose:
 - a. Parcela VE 07-EPJ: Número máximo de viviendas: 9. Número máximo de plazas turísticas: 55.
 - b. Parcela VE 08-EPJ: Número máximo de viviendas: 4. Número máximo de plazas turísticas: 25.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría. En la parte superior de la zona calificada como VE 08-EPJ, el Estudio de detalle, de forma pormenorizadamente justificada, podrá facultar la construcción de una planta Ático retranqueada respecto del SSGG del borde del núcleo en las zonas de su ámbito en que, por la existencia a la trasera de volumetrías consolidadas de excesiva altura relativa, su disposición mejore la composición paisajística de dicho borde al procurar una mejor transición volumétrica, debiendo en todo caso el frente edificado al SSGG presentar, en una profundidad suficiente, una altura de PB+P1.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. **Volumetrías específicas:**
VE 07-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+P2; 1,25 m²/m²; 45 % de ocupación; IIUR 1/96; IIUT 1/16; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ
VE 08-EPJ: Edificación aislada de PB+P1 o PB+P1+Ático en los casos en que se permita su construcción; 1,18 m²/m²; 60 % de ocupación; IIUR 1/101,69; IIUT 1/16,94. Resto de determinaciones las de la calificación ET 02-EPJ.

UA EPJ-14

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 14.855 m² clasificados como suelo urbano, constituidos por tres parcelas discontinuas:
 - a. Parcela de 3.239 m² calificada como SGEL-P.
 - b. Parcela de 10.051 m² calificada como VE 08-EPJ (5.336 m²), EL-P (72 m²), SGEL-P (1.814 m²) y viario y AP (2.820 m²).

c. Parcela de 1.565 m2 calificada como ET 02-EPJ (400 m2), SGEL-P (722 m2) y viario (443 m2).

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P, SGEL-P y viario y AP vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols, y de terrenos calificados como EL-P ya contemplados en las NNSS de 1989. Deberá además cederse la parcela calificada como ET 02-EPJ.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 6.282 m2t. Número máximo de viviendas: 52. Número máximo de plazas turísticas: 315. Aprovechamiento de cesión: Número máximo de viviendas: 2. Número máximo de plazas turísticas: 12.

4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría. En la parte superior de la zona calificada como VE 08-EPJ, el Estudio de detalle, de forma pormenorizadamente justificada, podrá facultar la construcción de una planta Ático retranqueada respecto del SSGG del borde del núcleo en las zonas de su ámbito en que, por la existencia a la trasera de volumetrías consolidadas de excesiva altura relativa, su disposición mejore la composición paisajística de dicho borde al procurar una mejor transición volumétrica, debiendo en todo caso el frente edificado al SSGG presentar, en una profundidad suficiente, una altura de PB+P1.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 08-EPJ: Edificación aislada de PB+P1 o PB+P1+Ático en los casos en que se permita su construcción; 1.18 m2/m2; 60 % de ocupación; IIUR 1/101,69; IIUT 1/16,94. Ámbito de retranqueo obligatorio para protección de vistas desde el pasaje de Can Pitet definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones las de la calificación ET 02-EPJ.

8. Otras condiciones:

a. Previa la aprobación del Estudio de detalle deberá acordarse el final convencional del expediente de expropiación de los terrenos correspondientes a la parcela a que se refiere el apartado 1.a. con renuncia de los propietarios a cualquier indemnización.

UA EPJ-15

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 850 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (284 m2) y SGEL-P (566 m2).

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEL-P vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 170 m2t. Número máximo de viviendas: 1. Número máximo de plazas turísticas: 9.

4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-16

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 2.247 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (750 m2), SGEL-P (439 m2) y viario y AP (1.058 m2).

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEL-P y viario y AP vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 494 m2t. Número máximo de viviendas: 4. Número máximo de plazas turísticas: 23.

4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.

5. Sistema de actuación: Compensación.





6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-17

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 1.307 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como VE 09-EPJ (483 m2), EL-P (280 m2), EL-PR (318 m2) y viario (226 m2).

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P y viario vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 626 m2t. Número máximo de viviendas: 5. Número máximo de plazas turísticas: 31.

4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 09-EPJ: Edificación aislada de PB+P1; 1,30 m2/m2; 65 % de ocupación; polígono de movimiento definido en planos; IIUR 1/92,30; IIUT 1/15,38; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 02-EPJ

UA EPJ-18

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 3.140 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como

VE 10-EPJ (1.893 m2) y EL-P (1.247 m2).

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 628 m2t. Número máximo de viviendas: 5. Número máximo de plazas turísticas: 31.

4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 10-EPJ: Edificación aislada de PB+P1; 0,33 m2/m2; 20 % de ocupación; IIUR 1/363,63; IIUT 1/60,60; Uso de establecimiento público admitido: Tamaño 2 Situación 3; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 02-EPJ

UA EPJ-19

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 10.423 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (4.127 m2), SGEQ-MD (5.287 m2), EL-P (810 m2) y viario (199 m2).

2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEQ-MD, EL-P y viario.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 2.476 m2t. Número máximo de viviendas: 21. Número máximo de plazas turísticas: 124.

4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.

5. Sistema de actuación: Compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.



7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-20

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 948 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (316 m2), EL-P (301 m2) y viario (331 m2).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como EL-P y viario.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 189,60 m2t. **Número máximo de viviendas:** 2. **Número máximo de plazas turísticas:** 9.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-21

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 2.292 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (788 m2) y SGEQ-MD (1.504 m2).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEQ-MD.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 472,80 m2t. **Número máximo de viviendas:** 4. **Número máximo de plazas turísticas:** 24.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-22

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 887,40 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (329,13 m2) y SGEQ-MD (558,27 m2).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEQ-MD.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 197,48 m2t. **Número máximo de viviendas:** 2. **Número máximo de plazas turísticas:** 10.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Dotación.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 822,60 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (300,87 m2) y SGEQ-MD (521,73 m2).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEQ-MD.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 180,52 m2t. **Número máximo de viviendas:** 2. **Número máximo de plazas turísticas:** 9.



4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
- 7 Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

UA EPJ-23

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 822,60 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (300,87 m2) y SGEQ-MD (521,73 m2).
2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEQ-MD.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 180,52 m2t. Número máximo de viviendas: 2. Número máximo de plazas turísticas: 9.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

Núcleo de sa Roqueta

UA SRQ-01

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 21.875 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 01-SRQ (16.432 m2), EL-PR (1.305 m2) y viario (4.137 m2).
2. Objeto: Obtención y ejecución del viario y EL-PR previsto.
3. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de las alineaciones.
4. Sistema de actuación: Compensación.
5. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
6. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

ANEXO III

Otras actuaciones

1. Actuaciones aisladas

1.1. AA SFC-01

1. Ámbito: El definido en planos, con una superficie total de 513.81 m2 según el correspondiente proyecto.
2. Objeto: La obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión del acceso al Hospital de Formentera.
3. Sistema de actuación: Expropiación.

1.2. AA SFC-02

1. Ámbito: El definido en planos, con una superficie total de 6.088 m2.



- Objeto: La obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de SGEQ-MD y viario en el núcleo de las escuelas de Sant Francesc.
- Sistema de actuación: Expropiación.

1.3. AA SFC-03

- Ámbito: El definido en planos, con una superficie total de 1.126.54 m2 según el correspondiente proyecto.
- Objeto: La obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión del acceso al Hospital de Formentera y del vial de conexión con el Camí Vell de sa Mola.
- Sistema de actuación: Expropiación.

1.4. AA SFR-01

- Ámbito: El definido en planos, con una superficie total de 2.685 m2.
- Objeto: La obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda y vial de conexión previstos en el PTI para acceso a la nueva dotación escolar de Sant Ferrán.
- Sistema de actuación: Expropiación.

1.5. AA SBT-01

- Ámbito: El definido en planos, con una superficie total de 1.743 m2.
- Objeto: La obtención de los terrenos necesarios para la ejecución del vial sur de Ses Bardetes.
- Sistema de actuación: Expropiación.

2. Planes especiales de infraestructura

Además de los contemplados para los terrenos incluidos en unidad de actuación, el PTI define los siguientes ámbitos objeto de Plan especial

2.1. PE SBT-01

- Ámbito: El definido en planos, que abarca la totalidad del núcleo de Ses Bardetes con una superficie total de 6.75 has.
- Objeto: La redefinición del sistema viario del núcleo.
- Régimen transitorio: Hasta la aprobación del Plan, regirán con carácter transitorio las alineaciones definidas por el PTI.
- Sistema de actuación: Expropiación.
- Iniciativa: Consell de Formentera.
- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

2.2. PE ECM-01

- Ámbito: El definido en planos, que abarca la totalidad del asentamiento en medio rural de Ca Mari con una superficie total de 12.95 has.
- Objeto: La adecuación del sistema viario y de las infraestructuras con arreglo a los siguientes criterios básicos:

2.1. Viario:

- Únicamente resultará factible el asfaltado del viario que ya lo estaba a fecha de aprobación del PTI.

b. Deberán mantenerse en sus condiciones actuales la red de senderos de acceso a las distintas edificaciones, debiendo los accesos rodados a las nuevas edificaciones, en su caso, efectuarse en idénticas condiciones

c. Apoyado en la trama conformada por los viales asfaltados podrá preverse una red de recorridos peatonales y una red para tráfico no motorizado.



2.2. Infraestructuras.

2.2.1. Deberán definirse:

- a. Red de abastecimiento de agua con conexión al sistema general de la isla y a las instalaciones de la IDAM de Formentera.
- b. Red de evacuación de residuales con conexión al sistema general de la isla y a la EDAR de Formentera, cuya instalación resultará prioritaria.
- c. Red de abastecimiento de energía eléctrica con conexión al sistema general de la isla.

2.2.2. La totalidad de redes:

- a. Partirán de las redes troncales que se implantarán únicamente soterradas a lo largo de los viales pavimentados, debiendo asimismo soterrarse las redes trocales existentes.
- b. Desde las redes troncales, las acometidas a los edificios se dispondrán soterradas, debiendo reponerse a sus condiciones actuales los terrenos afectados por la construcción de las canalizaciones.

3. Régimen transitorio: Hasta tanto no resulten ejecutadas las determinaciones del Plan, no podrá autorizarse en su ámbito ninguna nueva edificación, pero sí actuaciones de reforma y ampliación de edificaciones existentes siempre que las mismas no comporten incremento del número de habitantes o plazas turísticas.

4. Sistema de actuación: Expropiación.

5. Iniciativa: Consell de Formentera.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

3. Planes especiales de protección

3.1. PE ses Salines

1. Ámbito: El definido en planos para el lugar histórico de ses Salines de Formentera.
2. Objeto: La ordenación de dicho bien con arreglo a las determinaciones de la vigente Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears. Dicha ordenación deberá respetar las determinaciones que, respecto de los elementos de dicho BIC en él incluidos, se contienen en el Catálogo de protección.
3. Régimen transitorio: El definido por el artículo 37 de la citada Ley 12/1998.

3.2. PE de los conjuntos históricos de los núcleos de Sant Francesc, Sant Ferran y el Pilar de la Mola

1. Ámbito: El definido en planos para los tres conjuntos históricos de los núcleos de Sant Francesc, Sant Ferrán y El Pilar de la Mola.
2. Objeto: La ordenación de dichos conjuntos con arreglo a las determinaciones de la vigente Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears y a las definidas en el artículo 5 del Decreto Ley 5/2009, de 27 de noviembre, de medidas relativas al servicio público regular de viajeros por carretera de las Illes Balears y determinadas disposiciones en materia urbanística. Dicha ordenación deberá respetar las determinaciones que, respecto de la ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito de los conjuntos y calificados como espacios libres o como equipamientos, se establecen por el PTI.
3. Régimen transitorio: El definido por el artículo 37 de la citada Ley 12/1998, siendo el régimen de usos aplicable hasta la aprobación del PE el definido para la zona de Casco Antiguo CA

4. Otros planes especiales

4.1. PE de la ordenación de las actividades turísticas existentes en suelo rústico

1. Ámbito: Los edificios e instalaciones existentes destinadas a los usos de alojamiento turístico o de actividades complementarias ubicados e identificados en el Catálogo de actividades existentes en suelo rústico del Anexo IV de estas NNUU, o que el Plan especial incorpore al mismo en corrección de error detectado en cuanto a su existencia, asignación o actividad desarrollada.





2. Objeto: Regular su ordenación pormenorizada, sin alteración de la clasificación del suelo en que se ubican y con arreglo a los siguientes criterios:

- a. La ordenación que se establezca perseguirá el mantenimiento de las condiciones específicas y diferenciadoras del establecimiento de alojamiento o actividad complementaria de que se trate.
- b. La parcela existente vinculada al uso turístico según la autorización turística, se entenderá apta para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de la estructura, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento.
- c. La regulación mantendrá, con carácter general, la volumetría y características actuales de las edificaciones vinculadas a tal uso.
- d. No obstante lo anterior, podrán contemplarse ampliaciones en los casos de actuaciones tendentes al incremento de la categoría o de la calidad de la oferta de alojamiento, que deberán en todo caso regularse de forma acorde con el emplazamiento en que se sitúen y con las características actuales del establecimiento de que se trate.
- e. Lo que resulte, en su caso, de la normativa de actividades y sobre evaluación de impacto ambiental que resulte aplicable.

3. Previa o simultáneamente a la autorización de cualquier actuación:

- a. Deberá regularizarse la edificación mediante la tramitación de documentación en que se refleje su estado

a la fecha de su incorporación a la ordenación. La regularización estará sujeta a las tasas, impuestos y porcentaje de aprovechamiento atípico a que hace referencia el artículo 73.4 de las NNUU y podrá, en su caso, tramitarse de forma conjunta con la documentación en que se incorporen las medidas de adaptación a los criterios señalados en el apartado 2 que se estimen oportunas.

- b. En los casos de alojamientos turísticos, deberá procederse a la regularización de plazas a que se refiere el artículo 75.2.

- c. Deberá emitirse informe de la CTA del Consell de Formentera sobre el ajuste de la actuación pretendida a los criterios señalados y, en su caso, a los que resultan de general aplicación a las edificaciones en suelo rústico y a las actividades, pudiendo proponer las medidas correctoras que estime oportunas.

- d. Deberá, en su caso, obtenerse autorización de las administraciones competentes en materia de dominio público y sus servidumbres de protección.

4. Junto con la regularización a que el apartado anterior se refiere, y siempre que en los expedientes queden claramente diferenciadas, podrán tramitarse actuaciones de reforma y ampliación de los edificios e instalaciones que deberán ajustarse en todos sus términos a la normativa actualmente vigente.

5. Régimen transitorio: Hasta tanto el Plan especial no lo regule, o en ausencia de regulación específica por éste, será la CTA del Consell de Formentera la que fije las condiciones de la ordenación pormenorizada con arreglo a los criterios señalados en el apartado 2.

4.2. PE de la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico

1. **Ámbito:** La totalidad de edificios e instalaciones existentes y destinadas a los usos de comercio, talleres y resto de servicios ubicadas e identificadas en el Catálogo de actividades existentes en suelo rústico del Anexo IV de estas NNUU, o que el Plan especial incorpore al mismo en corrección de error detectado en cuanto a su existencia, asignación o actividad desarrollada.

2. Objeto:

- a. Regular la incorporación a la ordenación, en su actual emplazamiento y sin alteración de la clasificación del suelo en que se ubican, de las que se considere que, por sus características, resultan conformes con los objetivos del Plan, siempre que tengan una antigüedad superior a 10 años y hayan prescrito las infracciones urbanísticas que, en su caso, existieran.

- b. Determinar su relocalización en otro emplazamiento para las que no se ajusten a lo anterior.

3. Las determinaciones del Plan, además de las que consideren oportunas a sus fines, deberá como mínimo incluir para todas aquellas actividades a las que se refiere el apartado 2.a. anterior:

- a. Las medidas de restauración paisajística necesarias para la aplicación, en la medida de lo posible, de los criterios de integración paisajística que el PTI establece.



- b. Las medidas correctoras que resulten necesarias en aplicación de la normativa reguladora de las actividades.
 - c. Lo que resulte, en su caso, de la normativa de evaluación de impacto ambiental aplicable
 - d. Previa la autorización de cualquier actuación será precisa la emisión de informe del órgano competente del Consell de Formentera en relación con su impacto territorial y, en su caso autorización de la administración competente en materia de costas.
4. Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el Plan especial, en las actividades incluidas en el Catálogo:
- a. No podrá autorizarse ninguna ampliación ni cambio de uso.
 - b. Cualquier autorización precisará la previa declaración de interés general con arreglo a los criterios antes señalados.

4.3. PE regulador de la implantación de instalaciones energéticas

- 1. Ámbito: La totalidad de la isla.
- 2. Objeto:
 - a. Regular la implantación de las instalaciones de energías renovables de forma compatible con el mantenimiento y potenciación de las condiciones estéticas que conforman la imagen arquitectónica de los núcleos urbanos y de las edificaciones e instalaciones ubicadas en el suelo rústico de la isla.
 - b. A la vista del resultado del estudio que está efectuando la Dirección General d' Energía sobre la precariedad de la situación del suministro de energía eléctrica de la isla, definir las medidas urbanísticas que resulten, en su caso, necesarias para facultar la renovación de la central y la ampliación de la capacidad de almacenamiento de combustible de la misma.
 - c. Analizar la afección por la normativa SEVESO del almacenaje de GLP envasado anejo a la EDAR de Formentera definiendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección.
- 3. Iniciativa: Consell de Formentera en colaboración con las administraciones implicadas.

4.4. PE de mejora del saneamiento y drenaje

- 1. Ámbito: La totalidad de la isla
- 2. Objeto:
 - 2.1. Definir un programa de actuaciones encaminado a:
 - a. Hacer efectiva la conexión a la red de alcantarillado de la totalidad de las aguas residuales generadas en el suelo urbano.
 - b. La separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones sustitutorias que permitan reducir los impactos sobre el medio derivados de la existencia de redes unitarias.
 - 2.2. Analizar de las necesidades de ampliación de la EDAR de Formentera con calificación, en su caso, de los terrenos que resulten necesarios como sistema general de equipamiento de saneamiento y depuración, contemplando las figuras de protección ambiental y territorial encaminadas a garantizar la viabilidad de las actuaciones futuras.
- 3. Iniciativa: Consell de Formentera en colaboración con las administraciones implicadas.

4.5. PE de gestión del agua

- 1. Ámbito: La totalidad de la isla
- 2. Objeto:
 - 2.1 Normalizar y revisar la actual situación de todas las concesiones destinadas a la extracción de agua salada para su desalación y suministro posterior a la red de abastecimiento con incorporación a la cartografía de los perímetros de protección de los pozos.
 - 2.2 Analizar los siguientes aspectos:
 - a. Extracción y facturación existente, análisis de su evolución temporal y previsiones de crecimiento.



- b. Universalización de la instalación de contadores individuales.
 - c. Universalización de lampistería y sanitarios de bajo consumo.
 - d. Medidas de detección y reducción de fugas.
 - e. Sustitución de redes y adecuada sectorialización.
 - f. Reutilización de aguas residuales tratadas para riego de zonas verdes.
 - g. Establecimiento de tarifas progresivas que graven los consumos santuarios y abusivos.
 - h. Campañas de concienciación ciudadana.
 - i. Cuantificación detallada, con indicación de plazos de ejecución y sistemas de financiación.
3. Iniciativa: Consell de Formentera en colaboración con las administraciones implicadas.
4. Plazo de formulación: Dos años a partir de la aprobación definitiva del PTI.

5. Estudios de detalle

Además de los contemplados para la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en unidad de actuación, el PTI define los siguientes ámbitos a ordenar mediante Estudio de detalle

5.1. ED LSV-01

- 1. **Ámbito:** El definido en planos de ordenación coincidente con la manzana que conforma el frente portuario del casco urbano de La Savina.
- 2. **Objeto:** Definir la volumetría de la manzana, dotando a la misma de coherencia formal y unificándola con arreglo a sus especiales características. Las alturas definidas podrán ser de PB+P1+Ático; 9 m. Altura total 10 m; debiéndose mantener los porches de PB.
- 3. **Edificabilidad:** 0.80 m2/m2.

5.2. ED EPJ-01

- 1. **Ámbito:** El definido en planos de ordenación coincidente con la parcela en que se ubica la discoteca Magoo.
- 2. **Objeto:** Definir la volumetría de la parcela, dotando a la misma de coherencia formal acorde con el emplazamiento en que se sitúa, de acuerdo a las determinaciones de la calificación EP y a las facultades que el artículo 79 establece.

6. Estudios para la reordenación del tráfico

6.1. ETF-01

- 1. **Ámbito:** El definido en planos en el núcleo de La Savina.
- 2. **Objeto:** Adecuar la sección y características de la calzada y la isleta a fin de mejorar las condiciones del tráfico en la intersección entre la Avda. Mediterrània, cl S' Almadrava y cl de la Mare de Déu del Carme.
- 3. **Iniciativa:** Consell de Formentera en colaboración con las administraciones implicadas.

6.2. ETF-01

- 1. **Ámbito:** El definido en planos en el núcleo de La Savina.
- 2. **Objeto:** Adecuar la sección y características de las calzadas en el entorno de la Plaza de las Illes Pitiuses a fin de mejorar las condiciones del tráfico en la intersección entre la Avda. Mediterrània y la carretera a Es Pujols.
- 3. **Iniciativa:** Consell de Formentera en colaboración con las administraciones implicadas.



6.3. ETF-03

1. Ámbito: El definido en planos en el núcleo de Sant Francesc.
2. Objeto: Adecuar las direcciones así como las secciones y características de las calzadas del viario incluido a fin de mejorar las condiciones del tráfico en la conexión del núcleo con las PM-820 y PM-820-1.
3. Iniciativa: Consell de Formentera en colaboración con las administraciones implicadas

ANEXO IV

Catálogo de actividades existentes en suelo rústico

Las actividades incluidas en el Catálogo, cuya ubicación se recoge en la documentación gráfica del PTI son:

1. Alojamientos turísticos

NO	TIPO ALOJAMIENTO	NOMBRE	ZONA	PLANO
1	APARTAMENTOS	PUNTA RASA	CALA SAONA	1
2	HOTEL	CALA SAONA	CALA SAONA	1
4	APARTAMENTOS	SALINAS	LA SAVINA	4
5	APARTAMENTOS	SA REVISTA	LA SAVINA	4
6	APARTAMENTOS	CAN TONI XUMEU	LA SAVINA	4
7	APARTAMENTOS	S'ESGLÉSIA	LA SAVINA	4
8	APARTAMENTOS	DOS ESTANQUES	LA SAVINA	4
9	HOSTAL	LAGO DORADO	LA SAVINA	4
11	APARTAMENTOS	ESPALMADOR	SA ROQUETA	4
12	HOTEL	ROCA BELLA	ES PUJOLS	4
13	APARTAMENTOS	SALA	ES PUJOL	4
14	APARTAMENTOS	CA SA VILDA	ES PUJOLS	4
15	APARTAMENTOS	MARCELINO	ES PUJOLS	5
16	APARTAMENTOS	FORMENTERA	ES PUJOLS	7
46	APARTAMENTOS	VERDE MAR	ES PUJOLS	7
17	APARTAMENTOS	LA MASIA	SANT FRANCESC	5
18	APARTAMENTOS	MAYANS	SANT FERRAN	7
19	APARTAMENTOS	NUEVO ES PINS	CA MARI	8
20	APARTAMENTOS	LA PALMERA I Y II	CA MARI	8
21	HOSTAL	GECKO	CA MARI	8
23	APARTAMENTOS	PUEBLO BALEAR	MIGJORN	8
24	HOSTAL	SANTI	MIGJORN	9
35	APARTAMENTOS	SES CLOTADES	MIGJORN	9
25	APARTAMENTOS	LAS DUNAS	ELS ARENALS	9
26	APARTAMENTOS	DUNAS PLAYA	ELS ARENALS	9
27	HOSTAL	MAYSI	ELS ARENALS	9
28	APARTAMENTOS	ELS ARENALS	ELS ARENALS	9
47	APARTAMENTOS	PINOS PLAYA	ELS ARENALS	9
29	APARTAMENTOS	LA GAVIOTA	ES CALO	9
30	APARTAMENTOS	PINOMAR	ES CALO	9
31	HOSTAL	ENTREPINOS	ES CALO	9
32	APARTAMENTOS	EL PINO	ES CALO	9





33	APARTAMENTOS	SES BOTGES	ES CALO	9
34	APARTAMENTOS	ESCANDELL	ES CALO	9
48	APARTAMENTOS	CAMPANITX	ES CALO	9
22	APARTAMENTOS	CA'S XURRAC	ES CALO	9
36	APARTAMENTOS	SA SARGANTANA	ES PI DES CATALA	6
37	APARTAMENTOS	CASA AMARILLA	ES PI DES CATALA	6
38	APARTAMENTOS	LOS CACTUS	ES PI DES CATALA	6
39	APARTAMENTOS	CAN MIQUEL MARTÍ	ES PI DES CATALA	6
40	APARTAMENTOS	ES PINAR	ES PI DES CATALA	6
41	APARTAMENTOS	MARIANO JUAN CASTELLÓ	ES PI DES CATALA	6
42	HOSTAL	CASBAH	ES MAL PAS	6
43	APARTAMENTOS	SES EUFABIETES	ES MAL PAS	6
44	APARTAMENTOS	PARAISO DE LOS PINOS	ES MAL PAS	6
45	APARTAMENTOS	CAN MIQUEL BLAI	ES MAL PAS	6

2. Actividades complementarias

NO	ACTIVIDAD	NOMBRE	ZONA	PLANO
1	RESTAURANTE	XACALA	CALA SAONA	1
14	RESTAURANTE	SOL	CALA SAONA	1
2	RESTAURANTE	SUEÑO	CAP DE BARBERIA	1
3	RESTAURANTE	SUD	CAP DE BARBERIA	2
4	RESTAURANTE	ES CAP	CAP DE BARBERIA	6
5	RESTAURANTE	ES MINISTRE	PLAYA ILLETES	3
6	RESTAURANTE	JUAN Y ANDREA	PLAYA ILLETES	3
7	RESTAURANTE	PIRATA	PLAYA ILLETES	3
8	RESTAURANTE	MOLI DE SAL	PLAYA ILLETES	3
9	RESTAURANTE	TANGA	PLAYA ILLETES	3
10	RESTAURANTE	TIBURON	PLAYA ILLETES	4
11	RESTAURANTE	BESO BEACH	PLAYA ILLETES	4
12	RESTAURANTE	LEVANTE	PLAYA ILLETES	4
13	RESTAURANTE	SA SEQUI	LA SAVINA	4
15	RESTAURANTE	CAN GAVINU	SANT FRANCESC	5
16	RESTAURANTE	CAMINITO	ES PUJOLS	4
17	RESTAURANTE	CHEZ GERDY	ES PUJOLS	7
20	RESTAURANTE	SES FEIXES	ES PUJOLS	7
50	CAFETERÍA	TAHITI BEACH	ES PUJOLS	4
57	CAFETERIA	ZULMAN INTERNACIONAL	ES PUJOLS	4
21	RESTAURANTE	AL BRACERE	SANT FERRAN	7
22	BAR	SA COVA	SANT FERRAN	7
23	BAR	SES ROQUES	SANT FERRAN	7
24	RESTAURANTE	SA TORTUGA	SANT FERRAN	7
25	RESTAURANTE	CAN DANI	ES CARNATGE	8
27	RESTAURANTE	S' EUFABI	ES CALÓ	9
28	RESTAURANTE	ACAPULCO	ES CALÓ	9
53	RESTAURANTE	CATERINA	ES CALÓ	9
54	BAR/COMERCIO	CAN PEP COSTA	ES CALÓ	9
29	RESTAURANTE	MIRADOR	LA MOLA	9
30	BAR	CODICE LUNA	LA MOLA	10

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/110/1060792





31	RESTAURANTE	ES COPINYAR	PLAYA ES COPINYAR	9
33	RESTAURANTE	ES ARENALS	PLAYA ES COPINYAR	9
34	RESTAURANTE	FLIPPER & CHILLER	PLAYA ES COPINYAR	9
55	CAFETERIA	CASABLANCA	PLAYA ES COPINYAR	9
36	RESTAURANTE	LA FRAGATA	PLAYA DE MIGJORN	9
37	RESTAURANTE	KM 10.7	PLAYA DE MIGJORN	9
39	RESTAURANTE	VOGA MARI	PLAYA DE MIGJORN	8
40	RESTAURANTE	ES CODOL FORADAT	PLAYA DE MIGJORN	8
41	RESTAURANTE	LAS BANDERAS	PLAYA DE MIGJORN	8
42	RESTAURANTE	BLUE BAR	PLAYA DE MIGJORN	8
45	RESTAURANTE	REAL PLAYA	PLAYA DE MIGJORN	8
47	RESTAURANTE	SA PLATJETA	PLAYA DE MIGJORN	6
48	RESTAURANTE	SOL Y LUNA	PLAYA DE MIGJORN	6
49	RESTAURANTE	PELAYO	PLAYA DE MIGJORN	6

3. Actividades de servicios

NO	TIPO	NOMBRE	ZONA	PLANO
1	ALQUILER BICICLETAS	TORRES	CALA SAONA	1
2	TIENDA COMESTIBLES	VERDERA	CAP DE BARBERIA	1
3	CARPINTERIA	CAN RAMÓN D'EN XUMEU	CAP DE BARBERIA	2
4	SUPERMERCADO	ES CAP	CAP DE BARBERIA	6
34	COMERCIO	LA PALMERA	CAP DE BARBERIA	6
5	TALLER	FORMENTERA MOTOR	LA SAVINA	4
6	OFICINAS	MEDITERRANEA PITIUSA	LA SAVINA	4
7	INSTALACIONES	FRIUSA	LA SAVINA	4
8	TALLER VEHICULOS		LA SAVINA	4
9	ALMACÉN CONSTRUCCION	SUMINISTROS IBIZA	LA SAVINA	4
10	ALQUILER VEHICULOS	BETACAR	LA SAVINA	4
11	CONSTRUCCIONES	AGUSTI MOYA	LA SAVINA	4
29	CENTRO HÍPICO	CAN SAVINES	LA SAVINA	4
13	INSTALACIONES SANITARIAS	INSAFOR	SANT FRANCESC	5
14	ALMACEN PRODUCTOS CARNICOS	ANIOFE	SANT FRANCESC	5
15	TIENDA VINOS	ENOTECUM	SANT FRANCESC	5
16	TALLER ELECTRODOMESTICOS	SIMONET	SANT FRANCESC	5
17	ALMACEN LAVANDERIA		ES PUJOLS	4
18	SUPERMERCADO	ARRIBAS	ES PUJOLS	7
12	COCHERA AUTOBUSES	PAYA	SANT FERRAN	7
19	TIENDA SOUVENIRS, CERAMICA, CRISTAL	HNOS CASTELLO	SANT FERRAN	5
20	CARPINTERIA	FORMENTERA	SANT FERRAN	7
21	SUPERMERCADO	OFIUSA	SANT FERRAN	7
22	CARPINTERIA	SAN FERNANDO	SANT FERRAN	7
23	TIENDA COMESTIBLES	TUR	SANT FERRAN	7
32	TIENDA FLORES Y PLANTAS	HNOS CASTELLÓ	SANT FERRAN	5
33	TIENDA CERÁMICA	GALERIA D'ART	SANT FERRAN	7
28	COCHERA AUTOBUSES	PITIUSA SUD	SANT FERRAN	7
24	TALLER VEHICULOS	CAN BATLET	CA MARI	8
26	ALQUILER VEHICULOS	ISLA BLANCA/ES PUJOLS	PLAYA ES COPINYAR	9

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/110/1060792



25	PASTELERIA/SUPERMERCADO	MAMA PAN	ES CALO	9
27	PASTELERIA	SUCRE	ES CALO	9
31	ALQUILER COCHES	FORMOTOR	ES CALÓ	9
35	TIENDA SOUVENIRS	CODICE LUNA	LA MOLA	10
30	SOUVENIRS	ELS ARENALS	PLAYA DE MIGJORN	9

ANEXO V

Instrucciones técnicas

Instrucción 1

Conceptos sobre el territorio.

1. Se entiende por terreno natural la configuración del terreno antes de cualquier actuación edificatoria sobre él y:
 - a. Se entenderá que es plano cuando la línea recta imaginaria que une los dos puntos con mayor diferencia de cota de la proyección sobre el mismo del perímetro del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal.
 - b. Se entenderá que es inclinado en el resto de casos.
2. Se entiende por terreno final la configuración del que constituye el entorno no construido de las edificaciones una vez ejecutada una actuación edificatoria sobre él.
3. Se entiende por espacio edificable la porción de una parcela en la que pueden ubicarse las edificaciones tal y como queda definido por las alineaciones y retranqueos aplicables.
4. Se entiende por vial público o privado todo espacio público o privado inedificable destinado a la circulación y/o al aparcamiento de vehículos.
5. Se entiende por manzana toda porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales. Se entenderá incompleta cuando parte de sus límites los constituyan terrenos clasificados como suelo rústico.

Instrucción 2

Conceptos sobre la ordenación.

1. Se entiende por alineación el plano vertical que delimita los viales o espacios libres con los espacios edificables.
2. Se entiende por alineación de fachada la alineación a partir de la cual y en edificación continua se deberán levantar las construcciones.
3. Se entiende por medianería el plano vertical que separa dos parcelas.
4. Se entiende por retranqueo la separación comprendida entre una alineación o una medianería y un cuerpo de edificación, medida perpendicularmente a la alineación o medianería desde el punto más saliente del cuerpo de edificación.
5. Se entiende por rasante la línea que define el perfil longitudinal del pavimento de una acera o calzada.
6. Se entiende por fachada mínima la longitud mínima que debe tener el frente de separación de la parcela con espacio público o vial, medida en la alineación. Cuando una parcela de frente a dos calles, ambos deberán cumplir el requisito de fachada mínima. En los fondos de saco se admitirá una reducción máxima del 30 % de la anchura mínima de la parcela.
7. Se entiende por fondo mínimo de parcela la menor distancia horizontal entre la alineación y el límite interior de la misma.

Instrucción 3

Conceptos sobre las edificaciones.

1. Se entiende por planta toda porción de espacio que por su altura de techo es susceptible, de acuerdo a ordenanza, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable.



2. Se entiende por planta cerrada toda parte cubierta y cerrada de la edificación inclusive los elementos constructivos de cerramiento.
3. Se entiende por porche toda parte de la edificación abierta en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos. Se considerará que parte del perímetro de un porche es abierto cuando la altura sobre el pavimento del cerramiento de dicha parte sea inferior a 1.80 m
4. Se entiende por terraza toda parte de la edificación descubierta o cubierta por pérgolas o bien por simples aleros de menos de 50 cm de vuelo.
5. Se entiende por pérgola el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general, debiendo la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, ser superior a 5 y constituir los elementos sustentantes horizontales barras ligeras.
6. Se entiende por fachada la cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianería.
7. Se entiende por cuerpo saliente la parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable u ocupable.
8. Se entiende por elemento saliente la parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.
9. Se entiende por galería acristalada el cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en la carpintería.
10. Se entiende por balcón todo cuerpo saliente abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.
11. Se entiende por cubierta el elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.
12. Se entienden por alero o cornisa los elementos salientes de la cubierta.
13. Se entiende por cerca todo elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.
14. Se entiende por edificación el conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.
15. Se entiende por patio todo espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.
16. Se entiende por sótano toda planta cuyos paramentos verticales de cerramiento quedan totalmente por debajo del terreno final
17. Se entiende por semisótano toda planta cuya parte superior del forjado de techo queda menos de 0.50 m por encima del terreno final si el terreno natural es plano y menos de 1 m por encima del terreno final si el terreno natural es inclinado
18. Se entiende por planta baja la inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevada. En caso de no existir planta sótano o semisótano:
 - a. En edificación continua, la cota superior del forjado de planta baja podrá disponerse como máximo 0.50 m por encima o 0.50 m por debajo del plano de referencia.
 - b. En edificación aislada, la cota superior del forjado de planta baja no podrá sobresalir, en todo su perímetro y respecto del terreno natural, más de 0.50 m si aquel es plano y más de 1 m si es inclinado.
19. Se entiende por planta piso la situada por encima de la planta baja.
20. Se entiende por Ático a la planta superior retranqueada respecto a alguna alineación de fachada.

Instrucción 4

Conceptos sobre los cómputos.

1. Se entiende por superficie construida la superficie horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas cerradas y porches, computada de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).



- b. La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computará.
- c. No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos, actividades accesorias o servicios de infraestructura del edificio cuando tampoco lo hagan como planta. A efectos de lo anterior:
1. En los edificios de alojamiento turístico tendrán la consideración de actividades accesorias las relacionadas con usos complementarios de la actividad como gimnasios, saunas, spas, etc.
 2. En las edificaciones en suelo rústico destinadas a uso de vivienda unifamiliar aislada, tendrán la consideración de actividades accesorias los lavaderos, gimnasios, spas, salas de juegos o usos polivalentes y aseos.
 3. En ambos casos las dependencias podrán ventilar mediante patio inglés descubierto, que deberán cumplir los retranqueos obligatorios y ocupar un máximo adicional del 10 % de la superficie ocupada por la edificación.
- d. La superficie de los porches computará al 50 % cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro y al 100 % en el resto de casos.
- e. No computarán las piscinas, ni los depósitos de líquidos o gases soterrados, ni las instalaciones de tratamiento de aguas residuales soterradas.
2. Se entiende por superficie edificable la construida que la ordenación permite materializar sobre un terreno.
 3. Se entiende por superficie útil el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal ocupada por los elementos verticales fijos de la construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cerramientos, antepechos, etc.
 4. Se entiende por superficie de un solar o parcela la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, tal y como resulta de las alineaciones definidas, medida sobre un plano horizontal.
 5. Se entiende por edificabilidad neta el cociente entre la superficie edificable y la superficie del solar, expresada en metros cuadrados por metro cuadrado.
 6. Se entiende por edificabilidad global el cociente entre superficie edificable y la superficie bruta de un terreno o finca pendiente de ordenación y urbanización, expresada en metros cuadrados por metro cuadrado.
 7. Se entiende por superficie ocupada la de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluidos los sótanos, semisótanos, incluyendo porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos, aleros o cornisas de hasta 50 cm.

En suelo rústico:

- a. Computará como superficie ocupada la de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, así como la de las piscinas, depósitos enterrados cuya cubierta esté pavimentada o con un acabado distinto del de el resto del entorno natural no pavimentado, y zonas pavimentadas que no se destinen exclusivamente a la recogida de pluviales, pudiendo destinarse a este último uso un 1% adicional de la superficie de la parcela con un máximo de 100 m².
 - b. Computará la superficie de las pérgolas
8. Se entiende por volumen total de una edificación el comprendido entre la cara superior del forjado de planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de cerramiento de fachada y la cara exterior del paramento de cubierta, computándose los porches con idéntico criterio que el señalado en el punto 1.d.
 9. Se entiende por altura máxima:
 - a. En edificación continua la distancia vertical desde el plano de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada en los casos de cubierta plana y hasta la intersección de la cara inferior del forjado de cubierta con el plano exterior de fachada en los casos de cubierta inclinada.
 - b. En edificación aislada la distancia vertical desde el nivel superior del forjado de suelo de la parte de la planta baja situada a cota más baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada en los casos de cubierta plana y hasta la intersección de la cara inferior del forjado de cubierta con el plano exterior de fachada en los casos de cubierta inclinada.



En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de estas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define en el apartado anterior.

En estos casos, la diferencia de cotas entre el nivel superior del forjado de suelo de la parte de la planta baja situada a cota más baja y la cara inferior del forjado de última planta situado a cota más elevada, no podrá superar en más de un 50% el parámetro de altura máxima en metros definido para la zona.

10. Se entiende por altura total:

a. En edificación continua la distancia vertical desde el plano de referencia hasta la máxima altura de coronación de cubiertas.

a. En edificación aislada la distancia vertical desde el nivel superior del forjado de suelo de la parte de la planta baja situada a cota más baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas.

Cuando no se fije expresamente, la altura total será 2.20 m superior a la altura máxima en metros, resultando de aplicación, en los casos de edificación escalonada, la misma regla definida en el apartado 9 anterior.

11. En edificación continua, se entiende por plano de referencia el plano horizontal que contiene la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

12. Se entiende por retranqueo la distancia horizontal medida entre los dos puntos más cercanos del perímetro de la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de todas las plantas de dos edificaciones o de las de una edificación y un elemento edificatorio, de acuerdo con las reglas establecidas para la superficie ocupada.

Instrucción 5

Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico

1. La documentación mínima que deberán contener los expedientes que se sometan al procedimiento de autorización para actividades vinculadas a los usos condicionados que se definen en el artículo 19 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears será:

1.1. Proyecto básico -en el caso de vivienda unifamiliar aislada- y Estudio previo o Anteproyecto -en el caso de actividades de interés general- visados por el colegio profesional correspondiente, en los que, además de la documentación propia de tal tipo de proyectos, se contenga:

a. Plano de situación a escala 1:10.000 en el que se grafien correctamente la parcela y el emplazamiento de la actuación a autorizar, en formato papel y digital.

b. Memoria justificativa de la adecuación a la ordenación urbanística y de la posición e implantación de la nueva edificación, tratamiento de acabados y entorno inmediato de la edificación.

c. Plano topográfico, a escala 1:200 y con curvas de nivel cada metro, del terreno que sufra modificaciones en su estado inicial, donde se reflejarán los elementos característicos del terreno y de la vegetación existente.

d. Plano final resultante de la misma zona, a igual escala, en que se refleje la implantación y características de la edificación o construcción, tratamientos de exteriores, niveles finales y vegetación o ajardinamiento a realizar. Se acompañará de las secciones necesarias para explicar la intervención a realizar, en las que se grafiará el perfil del terreno natural inicial.

e. Simulación del resultado final de la actuación mediante perspectiva del conjunto, montaje fotográfico, representación virtual u otros sistemas adecuados a dicha finalidad.

f. Proyecto de integración paisajística del conjunto de la parcela en que se definan las actuaciones proyectadas en la misma en orden al mantenimiento o restitución de sus características agrícolas o forestales, con indicación pormenorizada de los cultivos planificados y de las especies a replantar, expresando superficies y/o unidades, etc., todo ello de acuerdo con los criterios definidos en los artículos 60, 61, 63 y 71 de las NNUU. Se incluirá asimismo el programa de mantenimiento de lo proyectado, que servirá de base para la imposición de las condiciones de licencia a que se refiere el artículo 19

1.2. En el caso de actividades de interés general, Memoria justificativa de la oportunidad de tal declaración.

1.3. Cuando supongan la apertura o prolongación de caminos o vías rurales, los extremos señalados en el apartado 2 de esta Instrucción.





- 1.4. Evaluación de Impacto Ambiental, en los casos en que sea procedente.
 - 1.5. Certificación del registro de la propiedad referida a los terrenos que se pretende edificar, con una antigüedad máxima de tres meses y relativo al completo historial registral.
 - 1.6. Mapa de los usos del suelo de la parcela donde se situará la edificación o instalación.
 - 1.7. Fotografía aérea a escala 1:20.000, o más detallada, en la cual aparezca grafiado todo el ámbito de actuación que se vinculará a la edificación, así como las edificaciones previstas en el proyecto. Puede tratarse de fotocopia color. Se indicará la procedencia de la fotografía aérea (año del vuelo, pasada, número, empresa que la ha realizado).
 - 1.8. Coordenadas geográficas UTM del punto central de las edificaciones y/o instalaciones proyectadas.
2. La documentación mínima que deberán contener los proyectos relativos a apertura o modificación de caminos y las vías rurales será:
- 2.1. Memoria justificativa de su necesidad y conveniencia señalando:
 - a. Ubicación y características de los terrenos por donde ha de transcurrir o de sus características actuales, en su caso.
 - b. Finalidad y actividad con que se relacione.
 - c. Ajuste a las determinaciones que en el PTI se establecen
 - d. Valoración de las alteraciones del entorno natural de la zona afectada señalando las alternativas estudiadas de cara a su minimización y las actuaciones previstas para minimizar la afectación de terrenos durante las obras, restaurar las zonas afectadas por las mismas y reponer la vegetación de los márgenes del camino, poniendo especial cuidado en evitar la erosión.
 - e. Caso de transcurrir total o parcialmente por ámbito incluido en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, justificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 16 y 19 de la misma.
 - 2.2 Mapa de situación a escala 1:5.000 y mapas de detalle de su trazado en planta y de los perfiles longitudinales y transversales de todo su recorrido, tanto en su situación actual como en la proyectada.

Instrucción 6

Documentación específica para autorización de nuevas viviendas en suelo rústico

1. Junto con la solicitud de licencia para la construcción de nuevas viviendas se deberá presentar certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditativo del historial registral completo de la finca, o de la de procedencia, que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, en su caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquiera otra causa que conste en el Registro.
2. En relación a las segregaciones, divisiones o fragmentaciones de fincas realizadas en documento público a partir del día 17 de julio de 1997, éste incluido, también se deberá aportar, junto con el proyecto técnico visado que acompaña la solicitud de licencia, planos de situación visados de la finca de procedencia a escalas 1:10000 y 1:5000, en los que se delimiten la finca originaria y todas las fincas resultantes de las dichas operaciones, incluida la matriz, y, asimismo, se grafíen todas las edificaciones existentes en las dichas fincas y se indique su uso actual.
3. Cuando se solicite licencia municipal para la construcción de nuevas viviendas sobre fincas derivadas, por segregación, división o fragmentación, de otra finca sobre la cual ya se encuentren edificadas una o más viviendas, se deberá:
 - a. Aportar con la solicitud de licencia certificación registral de la finca que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 38.7
 - b. Incorporar al proyecto técnico elaborado para la construcción de la nueva vivienda, ficha urbanística que contemple la superficie y parámetros aplicables a las viviendas y otras edificaciones preexistentes.

