

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR D'EIVISSA

247 *Publicació de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic de 27 de setembre de 2013, sobre compliment de prescripció relativa a l'aprovació definitiva de la revisió del planejament general del municipi de Sant Joan de Labritja mitjançant Normes subsidiàries de planejament (PL-01/2010).*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa, en sessió de dia 27 de setembre de 2013, va adoptar el següent ACORD, que a continuació es transcriu:

“1.- Compliment de la prescripció establerta al punt II apartat tercer de l'acord de la CIOTUPHA de data 29 d'abril de 2011 d'aprovació definitiva de les NNSS de Sant Joan de Labritja.

1.- En data 29 d'abril de 2011, la CIOTUPHA va acordar aprovar definitivament les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Sant Joan de Labritja. No obstant l'anterior, la Comissió va acordar suspendre l'aprovació definitiva en determinats àmbits (punt tercer de l'acord). A continuació es transcriu parcialment l'esmentat apartat tercer:

“TERCER.- SUSPENDRE L'APROVACIÓ DEFINITIVA de les NNSS en els àmbits que a continuació es relacionen i mentre no s'esmenin les deficiències que respecte de cadascun d'ells s'assenyalen:

.../...

II.- Els àmbits de sòl urbà inclosos en les delimitacions dels Conjunts Històric Artístics de les esglésies de Sant Joan de Labritja i de Sant Llorenç de Balàfia, i els situats en el nucli de Sant Miquel de Balansat i inclosos en la UA-01SM o afectats per la previsió de la via d'enllaç projectada a través d'aquest nucli, mentre l'ordenació que es defineixi per a ells sigui informada favorablement per la CIOTUPHA”.

2.- En data 11 de juliol de 2012 (RGE núm. 16.942, de 16 de juliol de 2012) va tenir entrada ofici de l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja mitjançant el qual s'adjuntava còpia de certificació de l'acord del plenari municipal de data 27 de juny de 2012 d'esmena de l'esmentada prescripció establerta al punt II apartat tercer de l'acord de la CIOTUPHA de data 29 d'abril de 2011.

3.- Vist l'informe del Departament d'Educació, Cultura i Patrimoni.

4.- Vista la proposta de la Ponència Tècnica de Patrimoni Historicoartístic d'Eivissa (PTPHA), a la sessió de dia 31 de gener de 2013.

Sobre la base de tot l'anterior, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), a la sessió del dia 27 de setembre de 2013, adopta el següent

ACORD

PRIMER.- AIXECAR LA SUSPENSIÓ de l'aprovació definitiva de la revisió del planejament general del municipi de Sant Joan de Labritja mitjançant Normes subsidiàries de



planejament (expedient de planejament PL-01/10) pel que fa als àmbits de sòl urbà inclosos en les delimitacions dels conjunts historicoartístics de les esglésies de Sant Joan de Labritja i de Sant Llorenç de Balàfia, i els situats en el nucli de Sant Miquel de Balansat i inclosos en la UA- 01SM o afectats per la previsió de la via d'enllaç projectada a través d'aquest nucli, continguda al punt II de l'apartat Tercer de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) de data 29 d'abril de 2011, d'aprovació definitiva de la revisió (BOIB núm. 104, de 7 de juliol de 2011), i en conseqüència, **APROVAR DEFINITIVAMENT** la revisió del planejament general del municipi de Sant Joan de Labritja mitjançant Normes subsidiàries de planejament (expedient de planejament PL-01/10), en els àmbits esmentats, amb les següents prescripcions:

I.- En la totalitat dels àmbits abans esmentats, només es podran construir piscines allà on l'impacte visual que es produeixi sigui mínim. En qualsevol dels supòsits, ni la seua estructura ni els annexes de maquinària podran sobre elevar-se de la rasant del terreny preexistent.

II.- Pel que fa a l'àmbit de sòl urbà del conjunt històric de Sant Joan de Labritja:

- Pel que fa a la unitat d'actuació UA2-SJ, s'haurà de redactar i aprovar abans de la seua execució, previ informe de la CIOTUPHA, un Estudi de Detall per tal d'assegurar el compliment de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears (LPHIB).
- Pel que fa a la implantació de qualsevol nova construcció a l'espai ubicat junt al Sud-Sud Est de la alineació històrica, atès que es tracta d'una part molt significativa del patrimoni històric artístic d'aquest conjunt, s'haurà d'obtenir informe previ de la CIOTUPHA, per tal de assegurar el compliment de la LPHIB.

SEGON.- NOTIFICAR el present acord a l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja.

TERCER.- ORDENAR que es publiquin íntegrament en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) aquest acord, les normes urbanístiques (inclosos els plànols d'ordenació) d'aquesta part de la revisió del planejament general del municipi de Sant Joan de Labritja mitjançant Normes subsidiàries de planejament (expedient de planejament PL-01/10), de conformitat amb allò establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, a l'article 134 del Reglament de planejament urbanístic, en relació amb l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears".

Contra l'esmentat acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma (Mallorca), en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la publicació d'aquest acord al BOIB. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si és el cas, qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

El President de la CIOTUPHA
Mariano Juan Guasch



Annex I
NORMES URBANÍSTIQUES

A continuació es publiquen les normes urbanístiques (i els plànols d'ordenació) de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal de Sant Joan de Labritja, una vegada que els serveis tècnics del Consell hi han incorporat les prescripcions normatives assenyalades en el punt PRIMER de l'acord transcrit, tal com ho sol·licità l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja a la sessió de la CIOTUPHA de dia 27 de setembre de 2013.

Ordenances per a la protecció del patrimoni dels diferents Conjunts Històrics del Terme Municipal de Sant Joan de Labritja

Article 1. Objectius

El Catàleg de Protecció amb les seves **Ordenances** té per objecte substancial regular la conservació, valoració, restauració, protecció i defensa dels valors històrics, artístics, arquitectònics, culturals, paisatgístics i tradicionals dels diferents Conjunts Històrics del Terme Municipal de Sant Joan de Labritja.

L'àmbit de protecció delimitat té el caràcter de conjunt integral, amb la voluntat de protegir la relació i el rol tradicional de l'església amb les diferents unitats del paisatge tradicional que l'envolta.

L'entorn dels edificis protegits estarà subjecte a les mateixes obligacions de protecció amb la voluntat de garantir la conservació del caràcter de l'entorn.

A més de protegir els elements etnològics, històrics i culturals del paisatge (murs de pedra dels bancals, dels camins, aljubs, pous, sínies, canalitzacions d'aigua, forns de calç...) s'estableixen uns criteris d'urbanització, tancaments de les propietats, adaptació a la topografia, que reconeixen la fragilitat del paisatge que envolta les esglésies dins els seus conjunts històrics, tant en sòl urbà com en sòl rústic.

El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades, o bé on s'hagin de construir, i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics dels conjunts urbans i rurals, es regulen uns criteris d'intervenció que fan referència, almenys, als aspectes següents:

Visibilitat

Soterrar les escomeses de subministrament. Controlar la presència de publicitat i retolació. Evitar la construcció de nous volums davant de les façanes més exposades visualment. Evitar l'emplaçament de construccions temporals en les visuals més importants.

Localització

Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial. Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental. Mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc. Facilitar l'accés al conjunt.

Organització

Garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt. Ordenar l'espai lliure i les seves funcions. Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt.

Composició

Mantenir la proporció de buits i plens, i la proporció de les obertures. Mantenir la tipologia dels tancaments existents.

Significació

Protegir els elements simbòlics singulars identificats. No alterar els recorreguts associats a les tradicions. Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.

Funcionalitat

Evitar perjudicar les funcions productives. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques. Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada.

Article 2. Paràmetres urbanístics

Per a cada zona es mantenen els paràmetres urbanístics de les NS amb les limitacions especificades en les presents Ordenances recollides en el Catàleg Municipal de Patrimoni. En cas de conflicte entre normatives prevaldrà el criteri de protecció del Patrimoni.

Article 3. Protecció

Tots els edificis presents dins els Conjunts Històrics estan sotmesos a protecció per l'actual Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears (12/98), i les condicions de l'edificació, els criteris i graus de protecció es troben a les fitxes del Catàleg Municipal de Patrimoni, a les presents Ordenances i a les NS.

En cas de conflicte entre normatives prevaldrà el criteri de protecció del Patrimoni.

Article 4. Condicions d'edificació

Tots els edificis presents dins els Conjunts Històrics estan sotmesos a diferents graus de protecció, les condicions de l'edificació seran les que estableixi la fitxa de protecció de l'edifici segons es tracti de conservació, restauració, rehabilitació, o ampliació.

Article 5. Condicions d'ús

Els usos admesos són els definits per a cada element a les fitxes de protecció i a les NS.

En tot cas, la protecció dels valors arquitectònics i estructures fonamentals de l'edifici prevaldrà sobre l'adequació funcional als nous usos.

Article 6. Condicions d'ambient

Amés del que es defineixi a les fitxes corresponents per a cada edifici, aquestes ordenances estableixen les següents normes generals:



- 1) Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta, a patis d'illa o en àrees d'usos i equipaments públics, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements segons l'establert a la fitxa de cada edifici i element, i a l'Estudi Històric Artístic.
- 2) Haurà de denegar-se la llicència d'edificació als projectes que atemptin contra les Normes, el Catàleg i les Ordenances d'aplicació en els àmbits dels Conjunts Històrics.
- 3) Els edificis a construir hauran d'adaptar-se a l'entorn atenent a les Normes i a les presents Ordenances, i no podran tenir més protagonisme dins de les visuals protegides de l'entorn que l'església, l'element de referència dels Conjunts objecte de protecció.
- 4) Les cobertes de les edificacions seran de terrat pla amb pendent màxima del 3%. No es permetrà l'ús de plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars. No es permeten les cobertes ni les porxades de teula ceràmica en obra nova.
- 5) No seran permesos a l'interior del conjunt ni murs folrats de pedra, ni volums constructius que, d'alguna forma, siguin cossos cilíndrics o semicilíndrics que simulin torres.
- 6) Si s'utilitza el llenguatge de l'arquitectura popular caldrà tenir cura d'optar pel rigor constructiu i de no caure en el pintoresquisme i la falsificació històrica.
- 7) Els edificis no podran crear contaminació lumínica ni modificar les condicions del paisatge nocturn existents, sent prohibit qualsevol element d'il·luminació de façana o espais lliures privats que alteri el nivell del Conjunt.
- 8) Les construccions auxiliars (corrals, sala de màquines...) es construiran amb els mateixos materials de la construcció principal.
- 9) La ocupació màxima en planta soterrani o semisoterrani serà del 60% dels solar, i només serà visible en façana quan es destini a l'aparcament de vehicles les rampes d'accés en una longitud horitzontal màxima de 6 m., i en el cas d'accessos a instal·lacions en una longitud màxima horitzontal de 1,50 m.
- 10) Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins a 1,00 m en una mateixa planta sense que per això es perdi la condició de planta única.

Article 7. Condicions estètiques

Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta, i en àrees d'usos públics, hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, els paraments aniran revocats i pintats.

- 1) Es prohibeixen les edificacions i els elements estranys, tals com cases de fusta prefabricades, elements habitables prefabricats mòbils o fixos, merlets, baluards, balustrades, etc., es recomanen els elements tradicionals propis de cada zona i resulta prohibida la utilització d'elements constructius derivats d'arquitectures d'altres regions que resultin impròpies de l'illa. En qualsevol cas resultaran prohibits els acabats amb elements constructius vists del tipus maó, bloc de formigó, murs cortina de vidre, cobertes de fibrociment i similar.
- 2) Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques.
- 3) Aplacats: no s'admeten els aplacats de façana.
- 4) Els materials bàsics d'acabat de façanes, cobertes, fusteries i espais lliures exteriors tractant-se d'edificis protegits, seran els de l'edifici original, atenent-se en tot cas a lo que defineixi el corresponent Estudi Històric Artístic i la fitxa del Catàleg.
- 5) No s'autoritzaran les instal·lacions d'aparells d'aire condicionat, extractors i similars en façanes ni tampoc situar-se en el buit arquitectònic del pla de façana. Es permetran en coberta i sempre fora de vista. Alternativament s'acceptaran altres emplaçaments que disminueixin l'impacte visual i millorin la integració a l'edifici.
- 6) No es permetrà la col·locació en les façanes de tubs de desguàs qualsevol sigui quin sigui el seu origen ni de conductes de fum. Totes les xemeneies de fums i ventilació seran de obra acabades com la façana de l'edificació.
- 7) Les façanes sempre amb predomini del massís sobre el buit, amb la composició vertical dels forats de balcons i finestres.
- 8) Tampoc es permetran les linees vistes dels subministraments d'aigua, gas, electricitat, telèfons o cable de noves tecnologies.
- 9) No es permetrà en cap cas ni situació dins de l'àmbit dels conjunts, la col·locació d'aparadors, rètols, anuncis opacs, tendals, marquesines ni para-sols sobre les façanes o estenent-se al llarg d'aquestes. Tals elements haurien d'estar continguts a l'interior dels buits arquitectònics (llindes, arcs i brancals).

Article 8. Conservació dels espais lliures privats

Han de conservar-se els espais lliures privats, amb la seva flora i arbrat segons el previst en el context dels elements catalogats que es relacionen a les fitxes de protecció, que seran objecte també



d'especial protecció. En aquestos, a més del que s'estableixi a cada fitxa, es mantindrà el seu estat actual, en particular quant al tractament vegetal i a l'arbrat, preservant tant les espècies autòctones com les protegides, i es portaran a terme les mesures de restitució paisatgística i d'eliminació d'elements disconformes previstes en les presents Ordenances i a les fitxes corresponents.

Amb tal fi, en els expedients de sol·licitud de llicència, s'inclouran plànols d'estat actual i de projecte de tota la parcel·la incloent el tractament dels espais no ocupats per la edificació i un inventari detallat del nombre i classificació de tals espècies d'arbrat amb el seu corresponent reportatge fotogràfic. En el cas de desaparició, qualsevol que sigui la causa, d'algun exemplar d'aquestos, haurà de reposar-se amb un altre o altres de la seva mateixa espècie i característiques.

Es complirà l'article 5.1.10 de les NS.

Article 9. Parcel·lacions i reparcel·lacions

No s'admetran parcel·lacions ni reparcel·lacions que no compleixin amb el front mínim de façana als vials marcats en les NS, i amb les fitxes del Catàleg.

Les parcel·les que no compleixin amb les NS, seran declarades inedificables i serà procedent la denegació de tota llicència d'obres.

Article 10. Nous vials

No es permetrà la creació ni execució de nous vials (carrers, camins...), a excepció dels vials programats en el plànol normatiu, o quan vinguin derivats d'un pla de prevenció d'incendis forestals aprovat.

Article 11. Murs

Els murs o "tanques" de pedra existents encara en bon nombre i estat dins l'àmbit dels conjunts, com els indicats en el plànol QA10B corresponents al Conjunt Històric de Sant Joan de Labritja, hauran de conservar-se i restaurar-se en la seva integritat.

Article 12. Publicitat

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques en tot l'àmbit dels diferents conjunts històrics.

Article 13. Elements disconformes

S'han de realitzar les actuacions necessàries per a assegurar la correcció de les següents qüestions:

- 1) Eliminació del cablejat aeri o adossat a les façanes.
- 2) Eliminació dels tancaments de propietats disconformes.
- 3) Eliminació de la fusteria disconforme amb la present Ordenança.
- 4) Eliminació dels elements dels edificis (volums, ampliacions...), disconformes segons les fitxes i l'Estudi Historicartístic de l'edifici.
- 5) Eliminació o substitució de dipòsits, xemeneies metàl·liques, tendals, rètols, anuncis i tancaments disconformes amb la present Ordenança.
- 6) Cases i elements fora d'ordenació que no compleixin les prescripcions de les NS, del PTI, de la CIOTUPHA i del propi Catàleg de Patrimoni.
- 7) En el cas que en un termini màxim de 5 anys no s'hagin dut a terme les correccions abans esmentades, l'Ajuntament haurà d'actuar d'ofici contra als propietaris o les empreses



subministradores de les instal·lacions, en compliment de l'article 4.3.05 de les NS.

8) Les mesures correctores per als elements de l'edificació i de l'entorn que, trobant-se dins del conjunt històric, desentonin amb l'ambient, preveuran l'adequació de tals elements a les presents Ordenances en el moment de sol·licitar-se qualsevol canvi d'activitat o d'ús, així com en sol·licitar-se qualsevol tipus de llicència d'obres majors o menors, referit tot això a obres d'edificació i d'urbanització.

9) En aquells edificis protegits que presentin elements disconformes segons l'establert a les fitxes de protecció del Catàleg, qualsevol canvi d'activitat o d'ús o concessió de llicència (d'obra menor o major) estarà condicionada a l'adequació a la normativa urbanística vigent i a la eliminació dels elements distorsionadors indicats a la fitxa corresponent i a l'estudi historicoartístic de l'edifici.

Article 14. Sancions en cas d'enderrocament d'edificis protegits

Quan s'enderroqués totalment o parcialment un edifici afectat per la Normativa de Protecció en qualsevol de les seves categories i graus, sense llicència o ordre d'execució o sense ajustar-se a les seves condicions, la propietat de l'immoble i qui executessin materialment l'enderrocament seran obligats solidàriament a la seva reconstrucció, sense perjudici de les sancions econòmiques i penals que siguin procedents, conforme a la legislació vigent.

Article 15. Topogràfic

Tota petició o sol·licitud de caràcter urbanístic o edificatòria que afecti propietats incloses dins l'àmbit de protecció dels diferents conjunts històrics del terme municipal, en particular les llicències d'obres, de parcel·lació o de reparcel·lació haurà d'anar acompanyada del més precís plànol de situació, almenys a escala 1:500, que contengui la reproducció fidedigna de la topografia de la propietat, així com, tots els elements etnològics, històrics i culturals existents (murs de pedra dels bancals, dels camins, aljubs, pous, sínies, camins, canalitzacions d'aigua, forns de calç...), així com, la vegetació i els arbres més representatius.

Article 16. Estudi Historicoartístic

Els promotors de qualsevol sol·licitud de llicència (d'obra major) en els edificis protegits per el catàleg o emplaçats dins els conjunts històrics, hauran d'encarregar un estudi historicoartístic de l'edifici, document que haurà de realitzar una persona competent (historiador, arquitecte, arqueòleg) i que en funció d'un estudi detallat de l'edifici o element donarà uns criteris d'intervenció vinculants a l'hora de redactar el corresponent projecte. Els projectes seran autoritzats amb la condició de la realització de l'estudi esmentat que inclogui l'evolució constructiva de l'edifici i el seu rastre documental.

L'estudi historicoartístic de l'edifici determinarà amb major definició que les fitxes (però mai rebaixant els nivells de protecció previstos pel present Pla), els tipus de actuacions possibles sobre l'edifici o element, així com les dades recuperades en un informe complet annex al projecte.

Aquests estudis han de ser sufragats per la part promotora, sense perjudici que l'Administració hi pugui col·laborar ocasionalment per les circumstàncies que es valorin en cada cas.

Article 17. Criteris d'urbanització

Es defineixen en aquestes ordenances els criteris generals d'urbanització a l'hora de redactar els corresponents projectes d'urbanització:

- 1) Una pavimentació unitària per a tots els carrers, no així per a les carreteres que els creuen.
- 2) La pavimentació es podrà realitzar amb materials tradicionals com la pedra natural del lloc, e>=6cm o en formigó en massa de color arena amb tractament antirelliscant.
- 3) Els pendents dels paviments exteriors no evacuaran les aigües contra els edificis i elements existents protegits.
- 4) Les noves intervencions no podran alterar les rasants dels carrers, rampes, places i escales existents.



- 5) Les noves intervencions no podran modificar el traçat, la geometria i la secció transversal dels carrers, rampes, places i escales existents.
- 6) Els passos per a l'entrada de vehicles no podran modificar la geometria ni la secció transversal de la vorera.
- 7) Les instal·lacions hauran de minimitzar el seu impacte sobre l'ambient urbà. Les arquetes s'hauran de col·locar de la manera més ordenada possible, i aniran acabades amb el mateix material del paviment. Els armaris en façana aniran acabats amb el mateix material que la resta de la façana.
- 8) El mobiliari urbà quant a les instal·lacions de serveis públics (cabines telefòniques, bústies de correus, parades del transport públic, etc.) es restringirà en nombre al mínim necessari, i sempre en colors de la Carta Cromàtica, i materials propis del lloc.
- 9) L'enllumenat dels espais públics i privats i de la zona viària es realitzarà amb lluminàries encastades als murs existents i de nova creació, a un nivell inferior a 60 cm del paviment. En cas de ser necessaris altres elements d'il·luminació es realitzaran de manera que el punt de llum no sigui visible des del paisatge utilitzant sistemes de il·luminació indirecta.
- 10) Els elements d'urbanització no previstos anteriorment hauran de ser compatibles amb les característiques del lloc reduint al mínim imprescindible els elements industrials aliens a la tradició del lloc (pilones, senyals de tràfic, indicació de carrils de carreteres, indicació de prohibició d'aparcament...), sent preferible l'ús d'elements autòctons (arbres, vegetació, parets, diferències de textures dels paviments, juntes de paviment realitzades amb pedra...) per resoldre de forma arquitectònica les necessitats de delimitació de zones per a vianants, bicicletes i vehicles.
- 11) El mobiliari de les terrasses dels restaurants i bars seguirà la mateixa lògica d'adaptació al lloc; les cadires seran cadires eivissenques, les taules de fusta i els tendals i para-sols seran únicament de lona de color cru i de formes quadrades o rectangulars. Es prohibeix tot tipus de mobiliari amb propaganda.
- 12) La formulació del corresponent Projecte d'Urbanització preveurà detalladament les anteriors prescripcions, així com la totalitat de les pròpies de tal instrument tecnicurbanístic.

Article 18. Condicions de les façanes

- 1) Quan una edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició: cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc., entre la nova edificació i les protegides.
- 2) Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. En les edificacions existents les reformes de planta baixa i locals comercials s'ajustaran a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques de l'edifici i de l'entorn.
- 3) Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials semblants als de la façana principal.
- 4) Les noves edificacions hauran d'ajustar els plans de façana a l'alineació viària, resultant prohibides les plantes baixes porticades obertes.
- 5) La composició dels buits de façana es durà a terme articulant en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals, predominant la superfície de la part massissa de les façanes enfront de la superfície de buits. Els buits seran rectangulars amb predomini de la seua dimensió vertical i la seua amplària màxima d'1,20 m en plantes pis i 1,80 m en planta baixa. Les portes dels garatges podran tenir fins a 3,50 m d'amplària.
- 6) Dins l'àmbit dels conjunts històrics no s'admeten les marquesines.

Article 19. Materials de revestiment i acabat dels paraments de façana

- 1) Arrebossats i emblanquinats o arrebossats amb morters de calç grassa, monocapa o similars, dels colors indicats a la carta cromàtica de la present Ordenança.
- 2) Pintures i vernissos: en els paraments, les pintures hauran de ser de textura llisa (mai rugoses o texturades) i acabat mat. També els productes protectors com hidrofugants, consolidants o antigrafitis hauran de aplicar-se en acabat mat.



- 3) Aplacats: No s'admeten els aplacats de façana a tot l'àmbit.
- 4) Obra de fàbrica: no s'admet com a acabat l'obra de fàbrica vista a tot l'àmbit.
- 5) Murs-cortina: no s'admet el mur-cortina a tot l'àmbit.
- 6) Formigó vist: no s'admet el formigó vist a tot l'àmbit.
- 7) Fàbrica de pedra vista tradicional: només s'admetrà en les edificacions existents i en les tanques de separació.

Article 20. Cobertes

Les cobertes de les edificacions seran de terrat pla amb pendent màxima del 3%. No es permeten les cobertes ni les porxades de teula ceràmica en obra nova.

- 1) Terrats: Seran tractats de manera homogènia i preferentment amb rajola ceràmica fina de color clar o grava.
- 2) No s'admetran teles impermeables vistes, ni xapes de protecció alumínica reflectant o similars, ni plaques de fibrociment.
- 3) No es permeten pèrgoles en les porxades.
- 4) Els cossos sobre la coberta de l'edifici: torretes d'escala, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc., quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
- 5) Només es permeten les sortides comunitàries a la coberta, amb un màxim d'una sortida per immoble, retirada un mínim de 3 m de qualsevol façana.
- 6) Es permeten les instal·lacions i elements que per imperatiu legal sigui obligatòria la seva ubicació en coberta (armari de telecomunicacions, etc.) amb les mesures mínimes obligatòries, i retirades un mínim de 3 m de qualsevol façana.
- 7) Tots els elements situats per damunt de la coberta de l'edifici, hauran d'integrar-se en l'edificació i, en la mesura que sigui possible estar agrupats i quedar ocults de vistes des de la via pública

Article 21. Buits i volades

Les fusteries i tancaments (baranes, reixes i les persianes) d'una mateixa unitat constructiva, sigui en façana interior o exterior, han de mantenir l'homogeneïtat prevista en el projecte constructiu. L'exigència d'homogeneïtat afecta el material, acabat (cromatisme, textura) i la morfologia de tots els elements. Es tendirà a mantenir i conservar els elements existents en els edificis catalogats. Les fusteries sempre s'emplaçaran a l'interior dels buits, només estan permeses les persianes a pla de façana.

Les balconeres seran paral·leles a les façanes amb una màxim de 1,20 m d'amplada de forat, i amb una volada màxima de 0,60 m i els corresponents balcons tindran una amplada màxima no superior a l'amplada del forat de sortida, incrementat en un 50% per un màxim normatiu d'1,80 m. Les balconades es separaran un mínim de 1 m. dels límits de propietat. Es prohibeixen les tribunes, els ràfecs i les cornises, amb l'excepció de les cornises de teules que no sobresortiran més de 30 cm del pla de façana. Els cossos volats ocuparan un màxim d'1/3 de la longitud total de la façana en cada planta.

Article 22. Fusteries



1) Només es permet fusteria de fusta envernissada o pintada, de ferro o d'alumini dels colors indicats a la carta cromàtica de la present Ordenança. Es prohibeix qualsevol fusteria que imiti altre material.

2) No es permeten solucions tipus mur-cortina.

Article 23. Serralleria

Les baranes de balcons, escales o finestres balconeres, hauran de ser senzilles i compostes per barrots o platines planes de ferro disposats en vertical, sense motllures ni ornaments, pintades en to blanc o negre metal·litzat mat o semimat.

Article 24. Instal·lacions bàsiques

1) En intervencions de nova planta o de gran rehabilitació s'hauran de preveure reserves d'espais integrats en la composició i ocults, per a la canalització de tot tipus de conduccions de serveis.

2) No es poden col·locar instal·lacions o conduccions sobre les façanes.

3) Les companyies de subministrament son responsables del manteniment, seguretat i decor d'aquestes instal·lacions, i tenen l'obligació d'impedir en tot moment les provisionalitats, desordres, deixadeses, com també la seva visibilitat ostensible.

4) Estan prohibides les antenes de qualsevol tipus en elements o parts de façana visibles des de la via pública. S'hauran d'emplaçar al terrat i preferentment hauran de ser d'ús comunitari. Parabòliques, repetidors o altres serveis que puguin aparèixer en un futur tindran les mateixes limitacions.

5) Els aparells d'aire condicionat, antenes, instal·lacions tècniques, rètols identificadors, tendals i marquesines ja instal·lats abans de l'aprovació de la present Ordenança hauran d'adaptar-se a les seves determinacions en el termini màxim de 5 anys, a comptar des de la seva entrada en vigor. Això no obstant, la substitució o qualsevol modificació amb anterioritat al transcurs d'aquests 5 anys de qualsevol dels elements abans esmentats, requerirà el compliment de les determinacions d'aquesta Ordenança.

6) Els armaris de instal·lacions en façana aniran acabats amb el mateix material que la resta de la façana.

Article 25. Instal·lacions d'aire condicionat

1) En intervencions de nova planta o de gran rehabilitació s'haurà de preveure la preinstal·lació d'aire condicionat, individual o col·lectiva, definint la ubicació i la dimensió dels conductes de repartiment, de les entrades i sortides d'aire i de la maquinaria, i en general de tots els elements necessaris per al correcte funcionament de la instal·lació segons el volum del local o edifici.

2) Aquestes instal·lacions hauran de situar-se en els terrats, sense que siguin perceptibles des de la via pública i en les condicions establertes en aquesta Ordenança. Alternativament s'acceptaran altres emplaçaments que disminueixin l'impacte visual i millorin la integració a l'edifici.

3) Queda prohibida la col·locació dels elements tècnics de l'instal·lació sobre els paraments de façana, miradors, balconades i a l'interior dels buits arquitectònics (llindes, arcs i brancals).

Article 26. Dipòsits

Els possibles nous dipòsits (d'abastament d'aigua, de gas, etc.) hauran de construir-se enterrats o semi enterrats; en el cas que això sigui inviable per condicions topogràfiques o característiques físiques



del terreny, s'escollirà una ubicació que no provoqui un impacte paisatgístic elevat sobre el territori, i es tractaran les parets del dipòsit i el seu voltant d'acord amb l'entorn paisatgístic en què s'ubiquen, amb l'ús de colors i materials d'obra apropiats.

Article 27. Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials

- 1) Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels tipus següents: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques artesanals, i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o semblants
- 2) Els rètols identificaran el local però no tindran marques publicitàries.
- 3) Les fonts d'il·luminació no podran quedar vistes, havent d'estar protegides per una pantalla opaca o translúcida, prohibint qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant. Es complirà en qualsevol cas la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.
- 4) Tan sols s'autoritza la instal·lació de tendals sensiblement horitzontals, únicament de lona que podrà ser plastificada però conservant la seua textura natural, i de color cru, no admetent en cap cas l'ús de qualsevol tipus de material plàstic.
- 5) Tals elements (tendals, rètols, etc.) haurien d'estar continguts a l'interior dels buits arquitectònics (llindes, arcs i brancals).

Article 28. Carta cromàtica

En totes les intervencions s'haurà d'aplicar la carta cromàtica de les presents Ordenances.

Paraments

- 1) Els colors permesos per a les façanes son exclusivament: blanc, almànguena o blauet, determinant que els edificis estaran pintats com a mínim en un 85% de les seves façanes exteriors en color blanc.
- 2) Els tancaments de parcel·les per a pintar únicament podran fer-ho en color blanc o terra en la seva part massissa.

Fusteries-Serralleria

- 3) Els colors permesos per a les fusteries i la serralleria son exclusivament: negre, blanc, almànguena, verd o blauet.

Article 29. Tancaments de parcel·les i solars

Els tancaments de propietats tindran una alçada màxima d'1,80 metres mesurant per l'espai públic, i tots els tancaments seran:

- 1) De pedra vista del lloc col·locada amb peces de mínim de 30 cm de gruix col·locades amb junta oberta, o d'obra moderna revocada i pintada en color blanc o terra, d'altura màxima d'1,20 metres sobre el sòl.
- 2) A sobre del mur d'obra es podrà col·locar un tancament vegetal amb espècies autòctones de l'illa d'Eivissa fins a l'altura d'1,80 metres sobre el sòl. També en sòl urbà es permeten reixats de ferro pintat en to blanc o negre mat, havent de ser senzill i compost per barrots o platines planes, sense motlures, disposats verticalment fins a l'altura d'1,80 metres sobre el sòl mesurant per l'espai públic, i en sòl rústic es permet el reixat metàl·lic amb un forat mínim de 15x15 cm amb suports de fusta natural fins la alçada màxima permesa.
- 3) Es prohibeix qualsevol altre tipus de tancament de propietats, excepte els vegetals.



- 4) Les portes d'accés no portaran llinda ni cap coberta, sense superar en cap cas l'alçada màxima del tancament
- 5) Qualsevol tancament en finca o solar que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística, que podrà ser independent o dins d'una llicència de construcció que abasti també altres edificacions o instal·lacions. S'indicarà concretament el tipus, l'alçada i la longitud de la tanca. Qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en llicència podrà ser requerit a aturar les obres o fins i tot a enderrocar la tanca col·locada.

Article 30. Espais lliures privats

- 1) Com a mínim el 80% de l'espai de la parcel·la lliure de edificació es mantindrà segons els criteris de la unitat paisatgística a la qual pertany.
- 2) Els espais lliures urbanitzats annexos a les edificacions, que no tinguin un paviment drenant (terra, graveta, "sauló", etc.) es computaran a efectes del càlcul de la superfície de ocupació.
- 3) Es preservaran les àrees amb vegetació i masses boscoses autòctones i d'interès existents.
- 4) S'evitarà l'excés d'urbanització i de pavimentacions, així com la jardineria convencional, mantenint en la seva major part el mantell vegetal existent, per a accentuar el caràcter del Conjunt.
- 5) Els espais lliures privats existents en el context dels edificis protegits pel Catàleg de Protecció seran objecte també d'especial protecció. En aquests, a més del que s'estableixi a cada fitxa, es mantindrà el seu estat actual, en particular quant a l'arbrat, preservant tant les espècies autòctones com les protegides. Amb tal fi, en els expedients de sol·licitud de llicència, s'inclouran uns plànols d'estat actual i de projecte de tota la parcel·la incloent el tractament dels espais no ocupats per la edificació i un inventari detallat del nombre i classificació de les espècies d'arbrat amb el seu corresponent reportatge fotogràfic. En el cas de desaparició, sigui quina sigui la causa, d'algun exemplar d'aquesta, haurà de reposar-se amb un altre o altres de la seva mateixa espècie i característiques.
- 6) Les piscines seran únicament de forma rectangular, de mesures màximes de 5 x 10 metres i la seva situació respectarà els eixos de construcció dels murs dels bancals suportant-s'hi en la majoria dels casos. Per això el costat llarg serà sempre paral·lel a les corbes de nivell de la topografia i l'acabat interior serà sempre de color blanc o terra.
- 7) Es complirà l'article 5.1.10 de les NS de Protecció de l'arbrat.

Article 31. Espais lliures públics i viari

En els espais lliures:

- 1) Es preservaran les àrees amb vegetació i masses boscoses existents.
- 2) S'evitarà l'excés d'urbanització i de pavimentacions, així com la jardineria convencional, mantenint en la seva major part el tractament vegetal existent, per a accentuar el caràcter rural del conjunt.

En el viari, el Projecte d'Urbanització haurà de seguir els següents criteris:

- a) Paviments de calçades i de les voreres: soleres de formigó amb acabat antirelliscant en color terra, sense cap tipus de dibuix que imiti altre material, o de lloses de pedra del lloc amb acabat antirelliscant, incloses les vorades.
- b) Il·luminació: lluminàries encastades en murs perimetrals de camins o tancaments de propietats a una alçada de 0,50 cm del sòl.
- c) No s'admetrà línia aèria de serveis i subministraments, que haurà de ser subterrània.
- d) No s'admeten voreres ni elements d'urbanització en contacte amb el sòl rústic.



- e) Es complirà l'article 5.1.10 de les NS de Protecció de l'arbrat.
- f) La formulació del corresponent Projecte d'Urbanització contemplarà detalladament les anteriors prescripcions, així com la totalitat de les pròpies de tal instrument tecnicurbanístic.

Article 32. Camins rurals

- 1) S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
- 2) Els camins i senderes amb dret de pas tenen caràcter de lliure ús públic, i no es permet la seva eliminació o modificació sense justificació i sense proveir un dret de pas alternatiu, permís previ de l'Ajuntament.
- 3) No podran tenir característiques de viari urbà: asfaltat amb acabat tradicional, vorades, voreres, fanals, etc.
- 4) L'adequació dels camins rurals contemplarà únicament l'adequació de la plataforma amb grava o gresa, i la formació de cunetes i trencaaigües i, en el cas de camins principals públics i privats, la pavimentació amb materials i colors que s'integrin a l'entorn previ permís de l'Ajuntament.
- 5) La recuperació de vies d'accés, camins i dreceres està subjecta l'obtenció de la llicència urbanística municipal.
- 6) Es prohibeix l'obertura de camins en general, excepte quan vinguin derivats d'un pla de prevenció d'incendis forestals aprovat, evitant l'obertura en cornisa, en carenes o que incideixin en llocs de vistes panoràmiques i patrimonials.

Article 33. Condicions d'ambient en sòl rústic

A Sòl Rústic, amés del que estableixin el PTI, les NS i la LEN, qualsevol intervenció, sigui de conservació, restauració, o de nova intervenció, haurà de complir les següents ordenances:

- 1) Haurà de conservar els elements etnològics, històrics i culturals del paisatge (murs de pedra dels bancals, dels camins, aljubs, pous, sínies, canalitzacions d'aigua, forns de calç...), veure plànol QA-10B.
- 2) No podrà transformar els perfils topogràfics existents del terreny natural i dels bancals, dels camins i dels espais agrícoles.
- 3) Haurà de conservar els elements de la vegetació (arbres fruiters, cultius, bosc de pins) presents, sent prohibides les tals d'arbres permetent-se únicament les operacions de neteja i manteniment del bosc.
- 4) Haurà d'utilitzar espècies autòctones tradicionalment emprades a l'arquitectura rural d'Eivissa, respectant la seva relació tradicional amb els diferents espais agrícoles (bancals de secà, hortes, patis de cases rurals, tancat...) estant prohibida la plantació d'espècies alienes al paisatge rural de l'illa i de gespa.
- 5) No es podran afectar les visuals protegides existents de l'església cap al paisatge i del paisatge cap a l'església.
- 6) No podran crear contaminació lumínica ni modificar les condicions del paisatge nocturn existents, estant prohibides els fanals o elements d'il·luminació en els quals la font lluminosa sigui visible directament des del paisatge.
- 7) Les delimitacions de propietats únicament podran aprofitar els murs de pedra dels camins existents dels bancals, estant prohibit qualsevol tancament de nova creació aliè a la tradició agrícola del lloc (reixes, malles metàl·liques, tanques de ferro forjat de qualsevol tipus, de bloc de formigó...).
- 8) Els camins existents es protegiran, no es podrà modificar el seu traçat, no tindran voreres i la calçada es podrà pavimentar, en cas de ser necessari, únicament amb una solera de formigó amb pigments de color terra amb acabat antirelliscant.
- 9) Per l'impacte que pugui tenir en aquesta zona paisatgísticament fràgil no es preveu cap tipus d'enllumenat públic.
- 10) S'indica la necessitat de soterrar les línies aèries.



11) Les piscines seran únicament de forma rectangular, de mesures màximes de 5 x 10 metres i la seva situació respectarà els eixos de construcció dels murs dels bancals en la majoria dels casos. Per això el costat llarg serà sempre paral·lel a les corbes de nivell de la topografia i l'acabat interior serà sempre de color blanc o terra.

Article 34. Anuncis i rètols

No és permesa la col·locació de cartells o d'altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural, especialment aquells que infringeixen la línia de l'horitzó i les visuals a l'església. Tan sols es permetrà la senyalització de camins, itineraris d'interès, activitats en sòl no urbanitzable, etc. mitjançant petits indicadors que es disposaran amb criteris d'uniformitat en el disseny, la dimensió, la col·locació, amb permís previ de l'Ajuntament.

Article 35. Documentació mínima de les sol·licituds de llicència

Per poder justificar el compliment de les Ordenances, qualsevol sol·licitud de llicència anirà acompanyada d'un projecte que (amés de la documentació requerida normalment per l'Ajuntament) contindrà la següent documentació mínima:

35.1 Estat actual

- 1) Plànol de situació oficial de l'Ajuntament a escala 1:2000.
- 2) Plànol d'emplaçament a escala 1:500 amb indicació de tots els elements edificats, de la vegetació i del tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
- 3) Foto Aèrea a escala 1:500 de la parcel·la.
- 4) Seccions i alçats a escala 1:50 i/o 1:100 de la casa que incloguin els nivells dels espais exteriors i la rasant del carrer.
- 5) Plantes, alçats i seccions a escala 1:50 i/o 1:100 de tots els elements edificats incloent les edificacions annexes; els alçats i les seccions han de reflectir la relació de l'habitatge amb el terreny i amb la topografia dels bancals o del carrer.
- 6) Reportatge fotogràfic exhaustiu de l'habitatge, de la tanca i dels espais lliures interiors de parcel·la marcant en planta els punts de vista per a la seva comprensió.
- 7) Descripció dels usos existents i estat d'ocupació de l'edifici.
- 8) Descripció gràfica i escrita dels materials existents a l'edifici.

35.2 Projecte

35.2.1 Documentació general per a tots els tipus d'actuacions

Els projectes de obra nova o intervencions a edificis existents, per a la tramitació de la llicència d'obres, comprendran la documentació exigida per les reglamentacions tècniques aplicables en cada cas i instruccions municipals, i en qualsevol cas, la següent documentació general:

- 1) Annex específic a la memòria del projecte, que justifiqui amb documentació gràfica i escrita el compliment a priori de la normativa de la present Ordenança i de les NS.



- 2) Plànols amb indicació de la previsió d'ubicació de conductes, aparells i altres elements de les instal·lacions, individuals o comunitàries, com per exemple preinstal·lació d'aire condicionat, xemeneies d'extracció de fums, cablejats, etc.
- 3) Descripció dels materials existents i/o proposats, especificant:
 - Les textures i colors de la paleta cromàtica, escollits per als diferents elements.
 - Fotografia o alçats de les façanes i dels tancaments de parcel·la on s'indiqui sintèticament la distribució dels colors escollits.
- 4) Descripció amb documentació gràfica i escrita del tractament de l'espai lliure privat.
- 5) Descripció de l'ús previst i ocupació de l'edifici.
- 6) Memòria d'acabats exteriors, amb indicació de textures i qualitats, i mostra o mostres de color i acabats d'aquests.
- 7) Plànols del projecte a escala mínima 1:100 i/o 1:50.
- 8) Justificació de la supressió d'elements pertorbadors, i projecte de recomposició o restitució, quan existeixin elements alterats incongruents amb la composició arquitectònica de l'edifici.
- 9) Detalls de solucions de fusteria, serralleria i altres elements constructius o ornamentals, a escala mínima 1:50.

35.2.2 Documentació complementària per a totes les actuacions que afectin a façanes i altres elements exteriors.

Amb independència del tipus d'obres que es projectin, sempre que afectin a façanes o altres elements exteriors s'aportaran els plànols corresponents a escala mínima 1:50 i documentació escrita i gràfica suficient per a la correcta definició de les obres, incloent:

- 1) Memòria d'acabats exteriors, amb indicació de textures i qualitats, i mostra o mostres de color i acabats dels mateixos.
- 2) Detalls de solucions de fusteria, serralleria i altres elements constructius o ornamentals, a escala mínima 1:50 i/o 1:20.
- 3) Justificació de la supressió d'elements pertorbadores, i projecte de recomposició o restitució, quan existeixin elements alterats incongruents amb la composició arquitectònica de l'edifici.
- 4) Detall dels fronts de locals comercials en cas que es preveïessin, amb indicació dels seus elements propis, com rètols, il·luminació exterior, etc.

35.3. Documentació general per a tots els tipus d'actuacions en edificacions catalogades i/o protegides.

Els projectes referits a actuacions en edificis protegits, per a la tramitació de la llicència d'obres, comprendran la documentació exigida per les reglamentacions tècniques aplicables en cada cas i instruccions municipals, i en qualsevol cas, la següent documentació general:

- 1) Documentació fotogràfica, referida a l'edifici en el seu conjunt i als elements més característics, amb especial detall de les parts afectades per les obres.
- 2) Documentació gràfica o fotogràfica dels elements tipològics i constructius tradicionals que existissin a l'edifici.
- 3) Aixecament a escala mínima 1:100 i/o 1:50 de les plantes, façanes, cobertes o altres elements de l'edifici en el seu estat actual, en els quals es prevegi la execució d'obres, incloent sempre secció amb cotes de posició de forjats.
- 4) Descripció dels danys i deficiències de l'edifici, reflectint-los en els plànols o fotografies corresponents.



- 5) Descripció dels usos existents i estat d'ocupació de l'edifici.
- 6) Justificació mitjançant documentació escrita i gràfica escrita que les obres projectades s'ajusten a la Normativa, a les Ordenances i a la fitxa particularitzada de l'edifici.
- 7) Justificació mitjançant documentació escrita i gràfica de la conservació d'elements tipològics i constructius tradicionals, en relació amb la Categoria de Protecció de l'edifici.
- 8) Justificació de la supressió d'elements pertorbadors, i projecte de recomposició o restitució, quan existeixin elements alterats incongruents amb la composició arquitectònica de l'edifici.
- 8) Justificació mitjançant documentació escrita i gràfica de que el tractament previst per a l'espai lliure, la il·luminació i els tancaments de propietats s'adapten a la Normativa, a les Ordenances, a l'Estudi Històric i a la fitxa de l'edifici.
- 9) Plànols del projecte a escala mínima 1:100.



Annex II
UNITATS D'ACTUACIÓ A SÒL URBÀ. ESMENA DE DEFICIÈNCIES DE LA CIOTUPHA 29/4/2011

01.- UNITAT D'ACTUACIÓ 1SJ (UA-01SJ)

a).- Situació, àmbit i objecte:

Es troba situada a la zona nord del nucli de Sant Joan, segons l'àmbit assenyalat en els plànols d'ordenació, i la seva finalitat és aconseguir obrir un vial de circumval·lació que permeti descongestionar i, si escau, convertir només per a vianants en un futur el centre històric.

b).- Criteris d'ordenació:

Els vials s'hauran de dotar i cedir amb totes les infraestructures pròpies del sòl urbà consolidat, d'acord amb el que estableix aquestes normes, excepte a la zona confrontant amb el sòl rústic on no haurà d'executar-se cap servei. S'haurà de tramitar i aprovar un Estudi de detall i un estudi d'incidència paisatgística en relació amb la integració en l'entorn i les possibles afeccions sobre les visuals del BIC.

El traçat del vial ha aprofitat un antic camí que donava accés a la finca denominada Can Pujolet des del Camí Vell de Portinatx. El seu pendent s'ha suavitzat i el camí dona accés a la part posterior dels edificis de la Plaça Espanya. Aquest traçat del carrer proposat s'ha d'ajustar al relleu del terreny, sense grans desmunts ni terraplens. A la zona de pas del vial, al costat de la part posterior de la Plaça d'Espanya, el traçat dels edificis ha de separar-se mitjançant una franja de terreny que eviti les remors del trànsit futur als edificis i esponjar el nucli antic.

El carrer de l'Alcalde Jaume Marí i Roig es prolonga amb el camí històric que arriba fins el Camí Vell de Portinatx, i en el seu creuament amb el nou vial s'haurà de respectar la cota del camí històric, adaptant-se obligatòriament la cota del vial de circumval·lació a la cota existent. Igualment s'obre un carrer per a vianants que comunica el carrer de l'Alcalde Jaume Marí i Roig amb el nou vial, preservant el mur de pedra que delimita el nucli urbà actualment. Dins la Unitat es respectaran tots els murs de pedra seca i els arbres existents que no siguin afectats per les edificacions. La Estació Transformadora existent s'haurà de traslladar e integrar dins les noves edificacions, i s'haurà de soterrar la totalitat de les esteses aèries.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic:

c.1).- Usos no lucratiu.

- Superfície indicativa d'espai per a viari (V) i aparcaments (AP): 2.355 m²
- Superfície mínima de sòl per a espais lliures públics (ELP): 539 m²

c.2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima en zona de casc antic 1 (CA-1): 1.590 m²
- Superfície mínima de sòl per a espais lliures privats (ELPR): 1479 m²

c.3).- Aprofitament edificable i nombre d'habitatges:



- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons les condicions particulars de la zona amb una altura màxima de B+1P.
- Densitat màxima d'ús residencial (CA-1): 36 habitatges (108 habitants).

c.4).- Total superfície de la unitat d'actuació: 5.963 m²

d).- Sistema d'actuació:

- Compensació.

Actuació amb transformació urbanística de dotació. En la seva conseqüència haurà de cedir-se, lliure de càrregues d'urbanització, el 10% de l'aprofitament mitjà ponderat més el 5% de l'increment de l'aprofitament mitjà ponderat atribuït.

02.- UNITAT D'ACTUACIÓ 2SJ (UA-02SJ)

a).- Situació, àmbit i objecte:

Es troba situada a la zona posterior del BIC de l'església de Sant Joan, segons l'àmbit assenyalat en els plànols d'ordenació, i la seva finalitat és aconseguir completar la trama viària del nucli i dotar-la de més aparcaments, així com obtenir una parcel·la urbana per destinar-la a equipament públic.

b).- Criteris d'ordenació:

Els vials s'hauran de dotar i cedir amb totes les infraestructures pròpies del sòl urbà consolidat, d'acord amb el que estableixen aquestes normes. Les zones verdes formaran part del projecte d'urbanització o de dotació de serveis i se cediran ordenades, d'acord amb l'article 7.2.01, de forma que permetin la seva utilització pública. S'haurà de tramitar i aprovar, previ informe de la CIOTUPHA, un Estudi de detall i un estudi d'incidència paisatgística en relació amb la integració en l'entorn i les possibles afeccions sobre les visuals del BIC.

Per tal de preservar les visuals de l'Església arribant a Sant Joan per la carretera de Sa Cala, la volumetria en Casc Antic 1 (CA-1) es concentra al nord de l'illa, i els limita a un nivell en planta baixa el volum est de la volumetria específica (VE), que dona el pendent natural del terreny, coincideix en alçada amb la planta pis de la resta de l'illa, indicant-se en la documentació gràfica la cota normativa per a la planta baixa de la volumetria específica (VE). Dins la Unitat es respectaran tots els murs de pedra seca i els arbres existents que no siguin afectats per les edificacions, protegint i restaurant el mur de pedra que delimita la CA-1 amb l'EL-PR. Igualment, es tindrà de restaurar el Camí Vell de Sa Cala, protegint tots els murs de pedra seca que el limiten i netejant la vegetació.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic:

c.1).- Usos no lucratiu.

- Superfície indicativa d'espai per a viari (V) i aparcaments (AP): 3.947 m²
- Superfície mínima de sòl per a espais lliures públics (ELP): 3.901 m²
- Superfície mínima de sòl per a equipaments (EQ-A): 2.277 m²

c.2).- Usos lucratiu.



- Superfície màxima en zona de casc antic 1 (CA-1): 862 m²
- Superfície màxima en zona de volumetria específica (VE): Segons plànols. L'ocupació en planta baixa podrà ser del 100 %, l'aprofitament màxim d'1,0 m²/m² i el nombre màxim de plantes de B+1P, o B segons es disposa en la documentació gràfica. Es podrà, mitjançant un estudi de detall justificatiu, modificar la configuració per aconseguir una millor integració en l'entorn.
- Superfície mínima de sòl per a espais lliures privats (ELPR): 1.976 m²

c.3).- Aprofitament edificable i nombre d'habitatges:

- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons les condicions particulars de la zona amb una altura màxima de B+1P. L'aprofitament residencial no exhaurit podrà destinar-se a qualsevol dels usos compatibles previstos en les esmentades condicions particulars.
- Densitat màxima d'ús residencial: 21 habitatges (63 habitants) en CA-1 i 30 habitatges (90 habitants) en VE.

c.4).- Total superfície de la unitat d'actuació: 14.919 m²

d).- Sistema d'actuació:

- Compensació.

Actuació sense transformació urbanística.

03.- UNITAT D'ACTUACIÓ 3SJ (UA-03SJ)

a).- Situació, àmbit i objecte:

Es troba situada a la zona nord-est del nucli urbà de Sant Joan, segons l'àmbit assenyalat en els plànols d'ordenació, i la seva finalitat és completar la trama urbana i aconseguir obrir un vial de circumval·lació que permeti descongestionar i, si escau, convertir només per a vianants en un futur el centre històric.

b).- Criteris d'ordenació:

Els vials s'hauran de dotar i cedir amb totes les infraestructures pròpies del sòl urbà consolidat, d'acord amb el que estableixen aquestes normes. Les zones verdes formaran part del projecte d'urbanització o de dotació de serveis i se cediran ordenades, d'acord amb l'article 7.2.01, de forma que permetin la seva utilització pública. S'haurà de tramitar i aprovar un Estudi de detall i un estudi d'incidència paisatgística en relació amb la integració en l'entorn y les possibles afeccions sobre les visuals del BIC.

El carrer de l'Alcalde Jaume Marí i Roig es prolonga amb el camí històric que arriba fins el Camí Vell de Portinatx, i en el seu creuament amb el nou vial es tindrà de respectar la cota del camí històric, adaptant-se obligatòriament la cota del vial de circumval·lació a la cota existent. Dins la Unitat es respectaran tots els murs de pedra seca i els arbres existents que no siguin afectats per les edificacions, protegint i restaurant el mur de pedra que delimita l'espai lliure públic, i es prolonga fins arribar al Camí Vell de Portinatx dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació. Igualment les dues volumetries normatives s'obren entre elles per preservar les visuals cap a l'Església arribant al nucli urbà pel Camí Vell de Portinatx.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic:

c.1).- Usos no lucratiu.



- Superfície indicativa d'espai per a viari (V) i aparcaments (AP): 1.171 m²
- Superfície mínima de sòl per a espais lliures públics (ELP): 728 m²

c.2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima en zona de casc antic 1 (CA-1): 1.222 m²
- Superfície mínima de sòl per a espais lliures privats (ELPR): 1.692 m²

c.3).- Aprofitament edificable i nombre d'habitatges:

- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons les condicions particulars de la zona amb una altura màxima de B+1P. L'aprofitament residencial no exhaurit podrà destinar-se a qualsevol dels usos compatibles previstos en les esmentades condicions particulars.
- Densitat màxima d'ús residencial (CA-1): 26 habitatges (78 habitants).

c.4).- Total superfície de la unitat d'actuació: 4.813 m²

d).- Sistema d'actuació:

- Compensació.

Actuació sense transformació urbanística.



PLÀNOLS





Eivissa, 10 de gener de 2014

La secretària tècnica de l'Àrea de Presidència
Rebeca Miguel Climent

