

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

247 *Anuncio de publicación del acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico de 27 de septiembre de 2013, sobre cumplimiento de prescripción relativa a la aprobación definitiva de la revisión del planeamiento general del municipio de Sant Joan de Labritja mediante Normas subsidiarias de planeamiento (PL-01/2010)*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) del Consejo Insular de Eivissa, en sesión de día 27 de septiembre de 2013, adoptó el siguiente ACUERDO que a continuación se transcribe:

“1.- Cumplimiento de la prescripción establecida en el punto II apartado tercero del acuerdo de la CIOTUPHA de fecha 29 de abril de 2011 de aprobación definitiva de las NNSS de Sant Joan de Labritja.

1.- En fecha 29 de abril de 2011, la CIOTUPHA acordó aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Sant Joan de Labritja. No obstante, la Comisión acordó suspender la aprobación definitiva en determinados ámbitos (punto tercero del acuerdo). A continuación se transcribe parcialmente el citado apartado tercero:

“TERCERO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las NNSS en los ámbitos que a continuación se relacionan y hasta que se enmienden las deficiencias que respecto de cada uno de ellos se señalan:

.../...

II.- Los ámbitos de suelo urbano incluidos en las delimitaciones de los Conjuntos Histórico Artísticos de las iglesias de Sant Joan de Labritja y de Sant Llorenç de Balàfia, y los situados en el núcleo de Sant Miquel de Balansat y incluidos en la UA-01SM o afectados por la previsión de la vía de enlace proyectada a través de este núcleo, hasta que la ordenación que se defina para ellos sea informada favorablemente por la CIOTUPHA”.

2.- En fecha 11 de julio de 2012 (RGE núm. 16.942, de 16 de julio de 2012) tuvo entrada oficio del Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja mediante el cual se adjuntaba copia de certificación del acuerdo del pleno municipal de fecha 27 de junio de 2012 de enmienda de la citada prescripción establecida en el punto II apartado tercero del acuerdo de la CIOTUPHA de fecha 29 de abril de 2011.

3.- Visto el informe del Departamento de Educación, Cultura y Patrimonio.

4.- Vista la propuesta de la Ponencia Técnica de Patrimonio Históricoartístico d'Eivissa (PTPHA), en la sesión de día 31 de enero de 2013.

Sobre la base de lo anterior, la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA), en la sesión del día 27 de septiembre de 2013, adopta el siguiente



ACUERDO

PRIMERO.- LEVANTAR LA SUSPENSIÓN de la aprobación definitiva de la revisión del planeamiento general del municipio de Sant Joan de Labritja mediante Normas subsidiarias de planeamiento (expediente de planeamiento PL-01/10) en lo que se refiere a los ámbitos de suelo urbano incluidos en las delimitaciones de los conjuntos historicoartísticos de las iglesias de Sant Joan de Labritja y de Sant Llorenç de Balàfia, y los situados en el núcleo de Sant Miquel de Balansat y incluidos en la UA- 01SM o afectados por la previsión de la vía de enlace proyectada a través de este núcleo, contenida en el punto II del apartado Tercero del acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Historicoartístico (CIOTUPHA) de fecha 29 de abril de 2011, de aprobación definitiva de la revisión (BOIB núm. 104, de 7 de julio de 2011), y en consecuencia, **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la revisión del planeamiento general del municipio de Sant Joan de Labritja mediante Normas subsidiarias de planeamiento (expediente de planeamiento PL-01/10), en los ámbitos citados, con las siguientes prescripciones:

I.- En la totalidad de los ámbitos antes citados, sólo se podrán construir piscinas allá donde el impacto visual que se produzca sea mínimo. En cualquiera de los casos, ni su estructura ni los anexos de maquinaria podrán sobre elevarse de la rasante del terreno preexistente.

II.- Respecto al ámbito de suelo urbano del conjunto histórico de Sant Joan de Labritja:

- Respecto a la unidad de actuación UA2-SJ, se tendrá que redactar y aprobar antes de su ejecución, previo informe de la CIOTUPHA, un Estudio de Detalle con el fin de asegurar el cumplimiento de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears (LPHIB).
- Respecto a la implantación de cualquier nueva construcción en el espacio ubicado junto al Sur-Sur Este de la alineación histórica, dado que se trata de una parte muy significativa del patrimonio histórico artístico de este conjunto, se tendrá que obtener informe previo de la CIOTUPHA, con el fin de asegurar el cumplimiento de la LPHIB.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja.

TERCERO.- ORDENAR que se publiquen íntegramente en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) este acuerdo, las normas urbanísticas (incluidos los planos de ordenación) de esta parte de la revisión del planeamiento general del municipio de Sant Joan de Labritja mediante Normas subsidiarias de planeamiento (expediente de planeamiento PL-01/10), de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en el artículo 134 del Reglamento de planeamiento urbanístico, en relación al artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal i de régimen local de las Illes Balears”.

Contra este acuerdo que agota la vía administrativa, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, con sede en Palma (Mallorca), en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo. Todo ello en aplicación de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

No obstante lo anterior, se puede interponer cualquier otro recurso que se estime procedente.

El Presidente de la CIOTUPHA
Mariano Juan Guasch



Anexo I
NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación se publican las normas urbanísticas (y los planos de ordenación) de las Normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Sant Joan de Labritja, una vez que los servicios técnicos del Consell han incorporado las prescripciones normativas señaladas en el punto PRIMERO del acuerdo transcrito, tal y como solicitó el Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja en la sesión de la CIOTUPHA de día 27 de septiembre de 2013.

ORDENANZAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS DIFERENTES CONJUNTOS HISTÓRICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LABRITJA

Artículo 1. Objetivos

El Catálogo de Protección con sus Ordenanzas tiene por objeto sustancial regular la conservación, valoración, restauración, protección y defensa de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos, culturales, paisajísticos y tradicionales de los diferentes Conjuntos Históricos del Término Municipal de Sant Joan de Labritja.

El ámbito de protección delimitado tiene el carácter de conjunto integral, con la voluntad de proteger la relación y el rol tradicional de la iglesia con las diferentes unidades del paisaje tradicional que lo rodea. El entorno de los edificios protegidos estará sujeto a las mismas obligaciones de protección con la voluntad de garantizar la conservación del carácter del entorno.

Además de proteger los elementos etnológicos, históricos y culturales del paisaje (muros de piedra de los bancales, de los caminos, aljibes, pozos, norias, canalizaciones de agua, hornos de cal...) se establecen unos criterios de urbanización, vallados de las propiedades, adaptación a la topografía, que reconocen la fragilidad del paisaje que rodea las iglesias dentro de sus conjuntos históricos, tanto en suelo urbano como en suelo rústico.

El planeamiento urbanístico tiene que preservar los valores paisajísticos, el patrimonio cultural y la identidad de los municipios, y tiene que incorporar las prescripciones adecuadas para que las construcciones y las instalaciones se adapten al ambiente donde estén situadas, o bien donde se tengan que construir, y no comporten un demérito para los edificios o los restos de carácter histórico, artístico, tradicional o arqueológico existentes en el entorno.

En cuanto a la preservación de los valores paisajísticos de los conjuntos urbanos y rurales, se regulan unos criterios de intervención que hacen referencia, al menos, a los aspectos siguientes:

Visibilidad

Enterrar las líneas de suministro. Controlar la presencia de publicidad y rotulación. Evitar la construcción de nuevos volúmenes ante las fachadas más expuestas visualmente. Evitar el emplazamiento de construcciones temporales en las visuales más importantes.

Localización

Garantizar la conservación de los elementos construidos de interés patrimonial. Conservar los elementos paisajísticos de interés medioambiental. Mantener los valores paisajísticos relacionados con la ubicación del lugar. Facilitar el acceso al conjunto.



Organización

Garantizar que las nuevas intervenciones no modifiquen, sustancialmente, el carácter unitario del conjunto. Ordenar el espacio libre y sus funciones. Utilizar materiales y colores coherentes con el carácter del conjunto.

Composición

Mantener la proporción de huecos y macizos, y la proporción de las aperturas. Mantener la tipología de los cierres existentes.

Significación

Proteger los elementos simbólicos singulares identificados. No alterar los recorridos asociados a las tradiciones. Condicionar el acceso a los puntos de interés histórico general o local.

Funcionalidad

Evitar perjudicar las funciones productivas. Garantizar la continuidad de las funciones ecológicas. Facilitar el acceso y condicionar las áreas de visita o de estancia.

Artículo 2. Parámetros urbanísticos

Para cada zona se mantienen los parámetros urbanísticos de las NNSS con las limitaciones especificadas en las presentes Ordenanzas recogidas en el Catálogo Municipal de Patrimonio. En caso de conflicto entre normativas prevalecerá el criterio de protección del Patrimonio.

Artículo 3. Protección

Todos los edificios presentes dentro de los Conjuntos Históricos están sometidos a protección por la actual Ley de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares (12/98), y las condiciones de la edificación, los criterios y grados de protección se encuentran en las fichas del Catálogo Municipal de Patrimonio, en las presentes Ordenanzas y en las NNSS.

En caso de conflicto entre normativas prevalecerá el criterio de protección del Patrimonio.

Artículo 4. Condiciones de edificación

Todos los edificios presentes dentro de los Conjuntos Históricos están sometidos a diferentes grados de protección, las condiciones de la edificación serán las que establezca la ficha de protección del edificio según se trate de conservación, restauración, rehabilitación, o ampliación.

Artículo 5. Condiciones de uso

Los usos admitidos son los definidos para cada elemento en las fichas de protección y en las NNSS. En todo caso, la protección de los valores arquitectónicos y estructuras fundamentales del edificio prevalecerá sobre la adecuación funcional a los nuevos usos.

Artículo 6. Condiciones de ambiente



Además de lo que se defina en las fichas correspondientes para cada edificio, estas ordenanzas establecen las siguientes normas generales:

- 1) Las fachadas en vía pública o visibles desde la misma, en patios de isla o en áreas de usos y equipamientos públicos, tienen que quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos según lo establecido en la ficha de cada edificio y elemento, y en el Estudio Histórico Artístico.
- 2) Tendrá que denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten contra las Normas, el Catálogo y las Ordenanzas de aplicación en los ámbitos de los Conjuntos Históricos
- 3) Los edificios a construir tendrán que adaptarse al entorno atendiendo a las Normas y a las presentes Ordenanzas, y no podrán tener más protagonismo dentro de las visuales protegidas del entorno que la iglesia, el elemento de referencia de los Conjuntos objeto de protección.
- 4) Las cubiertas de las edificaciones serán de tejado plano con pendiente máxima del 3%. No se permitirá el uso de placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares. No se permiten las cubiertas ni los soportales de teja cerámica en obra nueva.
- 5) No serán permitidos en el interior del conjunto ni muros forrados de piedra, ni volúmenes constructivos que, de alguna forma, sean cuerpos cilíndricos o semicilíndricos que simulen torres.
- 6) Si se utiliza el lenguaje de la arquitectura popular habrá que tener cuidado de optar por el rigor constructivo y de no caer en el pintoresquismo y la falsificación histórica.
- 7) Los edificios no podrán crear contaminación lumínica ni modificar las condiciones del paisaje nocturno existentes, siendo prohibido cualquier elemento de iluminación de fachada o espacios libres privados que altere el nivel del Conjunto.
- 8) Las construcciones auxiliares (corrales, sala de máquinas...) se construirán con los mismos materiales de la construcción principal.
- 9) La ocupación máxima planta sótano o semisótano será del 60% del solar, y sólo será visible en fachada cuando se destine al aparcamiento de vehículos las rampas de acceso en una longitud horizontal máxima de 6 m, y en el caso de accesos a instalaciones en una longitud máxima horizontal de 1,50 m.
- 10) A los efectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta 1,00 m en una misma planta sin que por eso se pierda la condición de planta única.

Artículo 7. Condiciones estéticas

Las fachadas en vía pública o visibles desde la misma, y en áreas de usos públicos, tendrán que quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos, los paramentos irán revocados y pintados.

- 1) Se prohíben las edificaciones y los elementos extraños, tales como casas de madera prefabricada, elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balastradas, etc, se recomiendan los elementos tradicionales propios de cada zona y resulta prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resulten impropias de la isla. En cualquier caso resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, muros cortina de vidrio, cubiertas de fibrocemento y similar.
- 2) Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas.
- 3) Aplacados: no se admiten los aplacados de fachada.
- 4) Los materiales básicos de acabado de fachadas, cubiertas, carpinterías y espacios libres exteriores tratándose de edificios protegidos, serán los del edificio original, atendándose en todo caso a lo que defina el correspondiente Estudio Histórico Artístico y la ficha del Catálogo.
- 5) No se autorizarán las instalaciones de aparatos de aire acondicionado, extractores y similares en fachadas ni tampoco situarse en el vacío arquitectónico del plano de fachada. Se permitirán en cubierta y siempre fuera de la vista. Alternativamente se aceptarán otros emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración en el edificio
- 6) No se permitirá la colocación en las fachadas de tubos de desagüe cualquiera que sea su origen ni de conductas de humo. Todas las chimeneas de humos y ventilación serán de obra acabadas como la fachada de la edificación.



- 7) Las fachadas siempre con predominio del macizo sobre el vacío, con la composición vertical de los agujeros de balcones y ventanas.
- 8) Tampoco se permitirán las líneas vistas de los suministros de agua, gas, electricidad, teléfonos o cable de nuevas tecnologías.
- 9) No se permitirá en ningún caso ni situación dentro del ámbito de los conjuntos, la colocación de escaparates, letreros, anuncios opacos, toldos, marquesinas ni parasoles sobre las fachadas o extendiéndose a lo largo de las mismas. Tales elementos tendrían que estar contenidos en el interior de los vacíos arquitectónicos (dinteles, arcos y jambas).

Artículo 8. Conservación de los espacios libres privados

Tienen que conservarse los espacios libres privados, con su flora y arbolado según lo previsto en el contexto de los elementos catalogados que se relacionan en las fichas de protección, que serán objeto también de especial protección. En ellos, además de lo que se establezca en cada ficha, se mantendrá su estado actual, en particular en cuanto al tratamiento vegetal y al arbolado, preservando tanto las especies autóctonas como las protegidas, y se llevarán a cabo las medidas de restitución paisajística y de eliminación de elementos disconformes previstas en las presentes Ordenanzas y a las fichas correspondientes.

Con tal fin, en los expedientes de solicitud de licencia, se incluirán planos de estado actual y de proyecto de toda la parcela incluyendo el tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación y un inventario detallado del número y clasificación de tales especies de arbolado con su correspondiente reportaje fotográfico. En el caso de desaparición, cualquier que sea la causa, de algún ejemplar de los mismos, tendrá que reponerse con otro u otros de su misma especie y características.

Se cumplirá el artículo 5.1.10 de las NNSS.

Artículo 9. Parcelaciones y reparcelaciones

No se admitirán parcelaciones ni reparcelaciones que no cumplan con el frente mínimo de fachada en los viales marcados en las NNSS, y con las fichas del Catálogo.

Las parcelas que no cumplan con las NNSS, serán declaradas inedificables y procederá la denegación de toda licencia de obras.

Artículo 10. Nuevos viales

No se permitirá la creación ni ejecución de nuevos viales (calles, caminos,...), a excepción de los viales programados en el plano normativo, o cuando vengan derivados de un plan de prevención de incendios forestales aprobado.

Artículo 11. Muros

Los muros o "vallas" de piedra existentes todavía en buen número y estado dentro del ámbito de los conjuntos, como los indicados en el plano QA10B correspondientes al Conjunto Histórico de Sant Joan de Labritja, tendrán que conservarse y restaurarse en su integridad.

Artículo 12. Publicidad

Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas en todo el ámbito de los diferentes conjuntos históricos.

Artículo 13. Elementos disconformes



Se tienen que realizar las actuaciones necesarias para asegurar la corrección de las siguientes cuestiones:

- 1) Eliminación del cableado aéreo o adosado en las fachadas.
- 2) Eliminación de las vallas de propiedades disconformes.
- 3) Eliminación de la carpintería disconforme con la presente Ordenanza.
- 4) Eliminación de los elementos de los edificios (volúmenes, ampliaciones...), disconformes según las fichas y el Estudio Histórico Artístico del edificio.
- 5) Eliminación o sustitución de depósitos, chimeneas metálicas, toldos, rótulos, anuncios y cierres disconformes con la presente Ordenanza.
- 6) Casas y elementos fuera de ordenación que no cumplan las prescripciones de las NNSS, del PTI, de la CIOTUPHA y del propio Catálogo de Patrimonio.
- 7) En el caso de que en un plazo máximo de 5 años no se hayan llevado a cabo las correcciones antes mencionadas, el Ayuntamiento tendrá que actuar de oficio contra los propietarios o las empresas suministradoras de las instalaciones, en cumplimiento del artículo 4.3.05 de las NNSS.
- 8) Las medidas correctoras para los elementos de la edificación y del entorno que, encontrándose dentro del conjunto histórico, desentonen con el ambiente, contemplarán la adecuación de tales elementos a las presentes Ordenanzas en el momento de solicitarse cualquier cambio de actividad o de uso, así como al solicitarse cualquier tipo de licencia de obras mayores o menores, referido todo esto a obras de edificación y de urbanización.
- 9) En aquellos edificios protegidos que presenten elementos disconformes según lo establecido en las fichas de protección del Catálogo, cualquier cambio de actividad o de uso o concesión de licencia (de obra menor o mayor) estará condicionada a la adecuación a la normativa urbanística vigente y a la eliminación de los elementos distorsionadores indicados en la ficha correspondiente y al estudio histórico artístico del edificio.

Artículo 14. Sanciones en caso de derribo de edificios protegidos

Cuando se derribara total o parcialmente un edificio afectado por la Normativa de Protección en cualquiera de sus categorías y grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble y quienes ejecutaran materialmente el derribo serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas y penales que procedan, conforme a la legislación vigente.

Artículo 15. Topográfico

Toda petición o solicitud de carácter urbanístico o edificatoria que afecte a propiedades incluidas dentro del ámbito de protección de los diferentes conjuntos históricos del término municipal, en particular las licencias de obras, de parcelación o de reparcelación tendrá que ir acompañada del más preciso plano de situación, al menos a escala 1:500, que contenga la reproducción fidedigna de la topografía de la propiedad, así como, todos los elementos etnológicos, históricos y culturales existentes (muros de piedra de los banales, de los caminos, aljibes, pozos, norias, caminos, canalizaciones de agua, hornos de cal...), así como, la vegetación y los árboles más representativos.

Artículo 16. Estudio Histórico-Artístico

Los promotores de cualquier solicitud de licencia (de obra mayor) en los edificios protegidos por el Catálogo o emplazados dentro de los Conjuntos Históricos, tendrán que encargar un estudio histórico artístico del edificio, documento que tendrá que realizar una persona competente (historiador, arquitecto, arqueólogo) y que en función de un estudio detallado del edificio o elemento dará unos criterios de intervención vinculantes a la hora de redactar el correspondiente proyecto. Los proyectos serán autorizados con la condición de la realización del estudio mencionado que incluya la evolución constructiva del edificio y su rastro documental.

El estudio histórico artístico del edificio determinará con mayor definición que las fichas (pero nunca rebajando los niveles de protección previstos por el presente Plan) los tipos de actuaciones posibles sobre el edificio o elemento, así como los datos recuperados en un informe completo anexo al proyecto.



Estos estudios tienen que ser sufragados por la parte promotora, sin perjuicio que la Administración pueda colaborar ocasionalmente por las circunstancias que se valoren en cada caso.

Artículo 17. Criterios de urbanización

Se definen en estas ordenanzas los criterios generales de urbanización a la hora de redactar los correspondientes proyectos de urbanización:

- 1) Una pavimentación unitaria para todas las calles, no así para las carreteras que los cruzan.
- 2) La pavimentación se podrá realizar con materiales tradicionales como la piedra natural del lugar, $e \geq 6$ cm, o en hormigón en masa de color arena con tratamiento antideslizante.
- 3) Las pendientes de los pavimentos exteriores no evacuarán las aguas contra los edificios y elementos existentes protegidos.
- 4) Las nuevas intervenciones no podrán alterar las rasantes de las calles, rampas, plazas y escaleras existentes.
- 5) Las nuevas intervenciones no podrán modificar el trazado, la geometría y la sección transversal de las calles, rampas, plazas y escaleras existentes.
- 6) Los pasos para la entrada de vehículos no podrán modificar la geometría ni la sección transversal de la acera.
- 7) Las instalaciones tendrán que minimizar su impacto sobre el ambiente urbano. Las arquetas se tendrán que colocar de la manera más ordenada posible, e irán acabadas con el mismo material del pavimento. Los armarios en fachada irán acabados con el mismo material que el resto de la fachada.
- 8) El mobiliario urbano en cuanto a las instalaciones de servicios públicos (cabinas telefónicas, buzones de correos, paradas del transporte público, etc.) se restringirá en número al mínimo necesario, y siempre en colores de la Carta Cromática, y materiales propios del lugar.
- 9) El alumbrado de los espacios públicos y privados y de la zona viaria se realizará con luminarias empotradas en los muros existentes y de nueva creación, a un nivel inferior a 60 cm del pavimento. En caso de ser necesarios otros elementos de iluminación se realizarán de forma que el punto de luz no sea visible desde el paisaje utilizando sistemas de iluminación indirecta.
- 10) Los elementos de urbanización no contemplados anteriormente tendrán que ser compatibles con las características del lugar, reduciendo al mínimo imprescindible los elementos industriales ajenos a la tradición del lugar (pilones, señales de tráfico, indicación de carriles de carreteras, indicación de prohibición de aparcamiento...), siendo preferible el uso de elementos autóctonos (árboles, vegetación, paredes, diferencias de texturas de los pavimentos, juntas de pavimento realizadas con piedra...) para resolver de forma arquitectónica las necesidades de delimitación de zonas para peatones, bicicletas y vehículos.
- 11) El mobiliario de las terrazas de los restaurantes y bares seguirá la misma lógica de adaptación al lugar; las sillas serán sillas ibicencas, las mesas de madera y los toldos y parasoles serán únicamente de lona de color crudo y de formas cuadradas o rectangulares. Se prohíbe todo tipo de mobiliario con propaganda.
- 12) La formulación del correspondiente Proyecto de Urbanización contemplará en detalle las anteriores prescripciones, así como la totalidad de las propias de tal instrumento técnico-urbanístico.

Artículo 18. 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 tendrá que armonizar 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 parecidos a los de la fachada principal.
- 4) Las nuevas edificaciones tendrán que ajustar los planos de fachada a la alineación viaria, resultando prohibidas las plantas bajas porticadas abiertas.



5) La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales, predominando la superficie de la parte maciza de las fachadas 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 planta piso y 1,80 m en planta baja. Las puertas de los garajes podrán tener hasta 3,50 m de anchura.

6) Dentro del ámbito de los conjuntos históricos no se admiten las marquesinas.

Artículo 19. Materiales de revestimiento y acabado de los menajes de fachada

1) Enlucidos y encalados o enlucidos con morteros de cal grasa, monocapa o similares, de los colores indicados en la carta cromática de la presente Ordenanza.

2) Pinturas y barnices: en los paramentos, las pinturas tendrán que ser de textura lisa (nunca rugosas o texturadas) y acabado mate. También los productos protectores como hidrofugantes, consolidantes o antigrafitis tendrán que aplicarse acabado mate.

3) Aplacados: No se admiten los aplacados de fachada en todo el ámbito.

4) Obra de fábrica: no se admite como acabado la obra de fábrica vista en todo el ámbito.

5) Muros-cortina: no se admite el muro-cortina en todo el ámbito.

6) Hormigón visto: no se admite el hormigón visto en todo el ámbito.

7) Fábrica de piedra vista tradicional: sólo se admitirá en las edificaciones existentes y en las vallas de separación.

Artículo 20. Cubiertas

Las cubiertas de las edificaciones serán de tejado plano con pendiente máxima del 3%. No se permiten las cubiertas ni los soportales de teja cerámica en obra nueva.

1) Tejados: Serán tratados de manera homogénea y preferentemente con baldosa cerámica fina de color claro o grava.

2) No se admitirán telas impermeables vistas, ni chapas de protección alumínica reflectante o similares, ni placas de fibrocemento.

3) No se permiten pérgolas en los pórticos.

4) Los cuerpos sobre la cubierta del edificio: torretas de escalera, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos.

5) Sólo se permiten las salidas comunitarias a la cubierta, con un máximo de una salida por inmueble, retirada un mínimo de 3 m. de cualquier fachada.

6) Se permiten las instalaciones y elementos que por imperativo legal sea obligatoria su ubicación en cubierta (armario de telecomunicaciones, etc.) con las medidas mínimas obligatorias, y retiradas un mínimo de 3 m de cualquier fachada.

7) Todos los elementos situados por encima de la cubierta del edificio, tendrán que integrarse en la edificación y, en tanto sea posible estar agrupados y quedar ocultos de vistas desde la vía pública.



Artículo 21. Huecos y voladizos

Las carpinterías y cierres (barandillas, rejas y las persianas) de una misma unidad constructiva, sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo. La exigencia de homogeneidad afecta el material, acabado (cromatismo, textura) y la morfología de todos los elementos. Se tenderá a mantener y conservar los elementos existentes en los edificios catalogados. Las carpinterías siempre se emplazarán en el interior de los huecos, sólo están permitidas las persianas a ras de fachada.

Los balcones serán paralelos a las fachadas con un máximo de 1,20 m de anchura de hueco, y con un voladizo máximo de 0,60 m, y los correspondientes balcones tendrán una anchura máxima no superior a la anchura del hueco de salida, incrementado en un 50% por un máximo normativo de 1,80 m. Los balcones se separarán un mínimo de 1 m de los límites de propiedad. Se prohíben las tribunas, los aleros y las cornisas, con la excepción de las cornisas de tejas que no sobresaldrán más de 30 cm del plano de fachada. Los cuerpos volados ocuparán un máximo de 1/3 de la longitud total de la fachada en cada planta.

Artículo 22. Carpinterías

- 1) Sólo se permite carpintería de madera barnizada o pintada, de hierro o de aluminio de los colores indicados en la carta cromática de la presente Ordenanza. Se prohíbe cualquier carpintería que imite otro material.
- 2) No se permiten soluciones tipos muro-cortina.

Artículo 23. Cerrajería

Las barandillas de balcones, escaleras o ventanas balconeras, tendrán que ser sencillas y compuestas por barrotes o platinas planas de hierro dispuestos en vertical, sin molduras ni ornamentos, pintadas en tono blanco o negro metalizado mate o semi-mate.

Artículo 24. Instalaciones básicas

- 1) En intervenciones de nueva planta o de gran rehabilitación se tendrán que prever reservas de espacios integrados en la composición y ocultos, para la canalización de todo tipo de conducciones de servicios.
- 2) No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas.
- 3) Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes, dejadeces, como también su visibilidad ostensible.
- 4) Están prohibidas las antenas de cualquier tipo en elementos o partes de fachada visibles desde la vía pública. Se tendrán que emplazar en el tejado y preferentemente tendrán que ser de uso comunitario. Parabólicas, repetidores u otros servicios que puedan aparecer en un futuro tendrán las mismas limitaciones.
- 5) Los aparatos de aire acondicionado, antenas, instalaciones técnicas, letreros identificadores, toldos y marquesinas ya instalados antes de la aprobación de la presente Ordenanza tendrán que adaptarse a sus determinaciones en el plazo máximo de 5 años, a contar desde su entrada en vigor. No obstante, la sustitución o cualquier modificación con anterioridad al transcurso de estos 5 años de cualquier de los elementos antes mencionados, requerirá el cumplimiento de las determinaciones de esta Ordenanza.



6) Los armarios de instalaciones en fachada irán acabados con el mismo material que el resto de la fachada.

Artículo 25. Instalaciones de aire acondicionado

1) En intervenciones de nueva planta o de gran rehabilitación se tendrá que prever la preinstalación de aire acondicionado, individual o colectiva, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

2) Estas instalaciones tendrán que situarse en las azoteas, sin que sean perceptibles desde la vía pública y en las condiciones establecidas en esta Ordenanza. Alternativamente se aceptarán otros emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración en el edificio.

3) Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de la instalación sobre los paramentos de fachada, miradores, balcones y en el interior de los vacíos arquitectónicos (dinteles, arcos y jambas).

Artículo 26. Depósitos

Los posibles nuevos depósitos (de abastecimiento de agua, de gas, etc.) tendrán que construirse enterrados o semi-enterrados; en el supuesto de que esto sea inviable por condiciones topográficas o características físicas del terreno, se escogerá una ubicación que no provoque un impacto paisajístico elevado sobre el territorio, y se tratarán las paredes del depósito y su alrededor de acuerdo con el entorno paisajístico en que se ubican, con el uso de colores y materiales de obra apropiados.

Artículo 27. Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales

1) Sólo se permitirán letreros, excepto de utilidad pública, de los tipos siguientes: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas artesanales, y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o semblantes.

2) Los letreros identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias.

3) Las fuentes de iluminación no podrán quedar vistas, teniendo que estar protegidas por una pantalla opaca o translúcida, prohibiendo cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón. Se cumplirá en cualquier caso la normativa aplicable sobre contaminación lumínica.

4) Tan sólo se autoriza la instalación de toldos sensiblemente horizontales, únicamente de lona que podrá ser plastificada pero conservando su textura natural, y de color crudo, no admitiendo en ningún caso el uso de cualquier tipo de material plástico.

5) Tales elementos (toldos, letreros, etc.) tendrán que estar contenidos en el interior de los vacíos arquitectónicos (dinteles, arcos y jambas).

Artículo 28. Carta cromática

En todas las intervenciones se tendrá que aplicar la carta cromática de las presentes Ordenanzas.

Paramentos

1) Los colores permitidos para las fachadas son exclusivamente: blanco, almagre o "blauet", determinando que los edificios estarán pintados como mínimo en un 85% de sus fachadas exteriores en color blanco.



2) Los cierres de parcelas por pintar únicamente podrán hacerlo en color blanco o tierra en su parte maciza.

Carpinterías-Cerrajería

3) Los colores permitidos para las carpinterías y la cerrajería son exclusivamente: negro, blanco, almagre, verde o “blauet”.

Artículo 29. Vallados de parcelas y solares

Los vallados de propiedades tendrán una altura máxima de 1,80 metros midiendo por el espacio público, y todos los cierres serán:

- 1) De piedra vista del lugar colocada con piezas de mínimo de 30 cm de grueso colocadas con junta abierta, o de obra moderna revocada y pintada en color blanco o tierra, de altura máxima de 1,20 metros sobre el suelo.
- 2) Sobre el muro de obra se podrá colocar un cierre vegetal con especies autóctonas de la isla de Ibiza hasta la altura de 1,80 metros sobre el suelo. También en suelo urbano se permiten verjas de hierro pintado en tono blanco o negro mate, teniendo que ser sencillo y compuesto por barrotes o platinas planas, sin molduras, dispuestos verticalmente hasta la altura de 1,80 metros sobre el suelo midiendo por el espacio público, y en suelo rústico se permite la verja metálica con un agujero mínimo de 15x15 cm con apoyos de madera natural hasta la altura máxima permitida.
- 3) Se prohíbe cualquier otro tipo de vallado de propiedades, excepto los vegetales.
- 4) Las puertas de acceso no llevarán dintel ni ninguna cubierta, sin superar en ningún caso la altura máxima del cerramiento.
- 5) Cualquier vallado en finca o solar que se quiera llevar a cabo requerirá licencia urbanística, que podrá ser independiente o dentro de una licencia de construcción que alcance también otras edificaciones o instalaciones. Se indicará concretamente el tipo, altura y longitud de la valla. Cualquier particular que construya una valla no previsto con licencia podrá ser requerido a parar las obras o incluso a derribar la valla colocada.

Artículo 30. Espacios libres privados

- 1) Como mínimo el 80% del espacio de la parcela libre de edificación se mantendrá según los criterios de la unidad paisajística a la cual pertenece.
- 2) Los espacios libres urbanizados anexos a las edificaciones, que no tengan un pavimento drenante (tierra, gravilla, arena de granito, etc.) se computarán a efectos del cálculo de la superficie de ocupación.
- 3) Se preservarán las áreas con vegetación y masas boscosas autóctonas y de interés existentes.
- 4) Se evitará el exceso de urbanización y de pavimentaciones, así como la jardinería convencional, manteniendo en su mayor parte el manto vegetal existente, para acentuar el carácter del Conjunto.
- 5) Los espacios libres privados existentes en el contexto de los edificios protegidos por el Catálogo de Protección serán objeto también de especial protección. En ellos, además del que se establezca en cada ficha, se mantendrá su estado actual, en particular en cuanto al arbolado, preservando tanto las especies autóctonas como las protegidas. Con tal fin, en los expedientes de solicitud de licencia, se incluirán unos planos de estado actual y de proyecto de toda la parcela incluyendo el tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación y un inventario detallado del número y clasificación de las especies de arbolado con su correspondiente reportaje fotográfico. En el caso de desaparición, cualquier que sea la causa, de algún ejemplar de los mismos, tendrá que reponerse con otro u otros de su misma especie y características.
- 6) Las piscinas serán únicamente de forma rectangular, de medidas máximas de 5 x 10 metros y su situación respetará los ejes de construcción de los muros de los banales apoyándose en ellos en la



mayoría de los casos. Por eso el lado largo será siempre paralelo a las curvas de nivel de la topografía y el acabado interior será siempre de color blanco o tierra.

7) Se cumplirá el artículo 5.1.10 de las NNSS de Protección del arbolado.

Artículo 31. Espacios libres públicos y viario

En los espacios libres:

- 1) Se preservarán las áreas con vegetación y masas boscosas existentes.
- 2) Se evitará el exceso de urbanización y de pavimentaciones, así como la jardinería convencional, manteniendo en su mayor parte el tratamiento vegetal existente, para acentuar el carácter rural del conjunto.

En el viario, el Proyecto de Urbanización tendrá que seguir los siguientes criterios:

- a) Pavimentos de calzadas y de las aceras: soleras de hormigón con acabado antideslizante en color tierra, sin ningún tipo de dibujo que imite otro material, o de losas de piedra del lugar con acabado antideslizante, incluidos los bordillos.
- b) Iluminación: luminarias empotradas en muros perimetrales de caminos o vallados de propiedades a una altura de 0,50 cm del suelo.
- c) No se admitirá el tendido aéreo de servicios y suministros, que tendrá que ser subterráneo.
- d) No se admiten aceras ni elementos de urbanización en contacto con el suelo rústico.
- e) Se cumplirá el artículo 5.1.10 de las NNSS de Protección del arbolado.
- f) La formulación del correspondiente Proyecto de Urbanización contemplará en detalle las anteriores prescripciones, así como la totalidad de las propias de tal instrumento técnico-urbanístico.

Artículo 32. Caminos rurales

- 1) Se tendrá que conservar en su integridad la actual red de caminos rurales.
- 2) Los caminos y senderos con derecho de paso tienen carácter de libre uso público, y no está permitida su eliminación o modificación sin justificación y sin proveer un derecho de paso alternativo, previo permiso del Ayuntamiento.
- 3) No podrán tener características de viario urbano: asfaltado con acabado tradicional, bordillos, aceras, farolas, etc.
- 4) La adecuación de los caminos rurales contemplará únicamente la adecuación de la plataforma con grava o “gresa”, y la formación de cunetas y rompe aguas y, en el caso de caminos principales públicos y privados, la pavimentación con materiales y colores que se integren en el entorno previo permiso del Ayuntamiento.
- 5) La recuperación de vías de acceso, caminos y atajos está sujeta a la obtención de la licencia urbanística municipal.
- 6) Se prohíbe la apertura de caminos en general, excepto cuando vengan derivados de un plan de prevención de incendios forestales aprobado, evitando la apertura en cornisa, en carenas o que incidan en lugares de vistas panorámicas y patrimoniales.

Artículo 33. Condiciones de ambiente en suelo rústico



En Suelo Rústico, además de lo que establezcan el PTI, las NNSS y la LEN, cualquier intervención, sea de conservación, restauración, o de nueva intervención, tendrá que cumplir las siguientes ordenanzas:

- 1) Tendrá que conservar los elementos etnológicos, históricos y culturales del paisaje (muros de piedra de los bancales, de los caminos, aljibes, pozos, norias, canalizaciones de agua, hornos de cal...), ver plano QA-10B.
- 2) No podrá transformar los perfiles topográficos existentes del terreno natural y de los bancales, de los caminos y de los espacios agrícolas.
- 3) Tendrá que conservar los elementos de la vegetación (árboles frutales, cultivos, bosque de pinos) presentes, estando prohibidas las talas de árboles permitiéndose únicamente las operaciones de limpieza y mantenimiento del bosque.
- 4) Tendrá que utilizar especies autóctonas tradicionalmente empleadas en la arquitectura rural de Ibiza, respetando su relación tradicional con los diferentes espacios agrícolas (bancales de secano, huertas, patios de casas rurales, vallado...) estando prohibida la plantación de especies ajenas al paisaje rural de la isla y de césped.
- 5) No se podrán afectar las visuales protegidas existentes de la iglesia hacia el paisaje y del paisaje hacia la iglesia.
- 6) No podrán crear contaminación lumínica ni modificar las condiciones del paisaje nocturno existentes, estando prohibidas las farolas o elementos de iluminación en los que la fuente luminosa sea visible directamente desde el paisaje.
- 7) Las delimitaciones de propiedades únicamente podrán aprovechar los muros de piedra de los caminos existentes de los bancales, estando prohibido cualquier vallado de nueva creación ajeno a la tradición agrícola del lugar (rejas, mallas metálicas, vallas de hierro forjado de cualquier tipo, de bloque de hormigón...).
- 8) Los caminos existentes se protegerán, no se podrá modificar su trazado, no tendrán aceras y la calzada se podrá pavimentar, en caso de ser necesario, únicamente con una solera de hormigón con pigmentos de color tierra con acabado antideslizante.
- 9) Por el impacto que pueda tener en esta zona paisajísticamente frágil no se prevé ningún tipo de alumbrado público.
- 10) Se indica la necesidad de enterrar las acometidas aéreas.
- 11) Las piscinas serán únicamente de forma rectangular, de medidas máximas de 5 x 10 metros y su situación respetará los ejes de construcción de los muros de los bancales apoyándose en ellos en la mayoría de los casos. Por eso el lado largo será siempre paralelo a las curvas de nivel de la topografía y el acabado interior será siempre de color blanco o tierra.

Artículo 34. Anuncios y letreros

No se permite la colocación de carteles u otros elementos publicitarios que distorsionen la visión del paisaje natural, especialmente aquellos que infringen la línea del horizonte y las visuales a la iglesia. Tan solo se permitirá la señalización de caminos, itinerarios de interés, actividades en suelo no urbanizable, etc. mediante pequeños indicadores que se dispondrán con criterios de uniformidad en el diseño, dimensión y colocación, previo permiso del Ayuntamiento.

Artículo 35. Documentación mínima de las solicitudes de licencia

Para poder justificar el cumplimiento de las Ordenanzas, cualquier solicitud de licencia irá acompañada de un proyecto que (además de la documentación requerida normalmente por el Ayuntamiento), contendrá la siguiente documentación mínima:

35.1 Estado actual

- 1) Plano de situación oficial del Ayuntamiento a escala 1:2000.
- 2) Plano de emplazamiento a escala 1:500 con indicación de todos los elementos edificados, de la vegetación y del tratamiento de los espacios no edificados de la parcela.



- 3) Foto aérea a escala 1:500 de la parcela.
- 4) Secciones y alzados a escala 1:50 y/o 1:100 de la casa que incluyan los niveles de los espacios exteriores y la rasante de la calle.
- 5) Plantas, alzados y secciones a escala 1:50 y/o 1/100 de todos los elementos edificados incluyendo las edificaciones anejas; los alzados y las secciones tienen que reflejar la relación de la vivienda con el terreno y con la topografía de los bancales o de la calle.
- 6) Reportaje fotográfico exhaustivo de la vivienda, de la valla y de los espacios libres interiores de parcela marcando en planta los puntos de vista para su comprensión.
- 7) Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- 8) Descripción gráfica y escrita de los materiales existentes en el edificio.

35.2 Proyecto

35.2.1 Documentación general para todos los tipos de actuaciones

Los proyectos de obra nueva o intervenciones en edificios existentes, para la tramitación de la licencia de obras, incluirán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso e instrucciones municipales, y en cualquier caso, la siguiente documentación general:

- 1) Anexo específico a la memoria del proyecto, que justifique con documentación gráfica y escrita el cumplimiento a priori de la normativa de la presente Ordenanza y de las NNSS.
- 2) Planos con indicación de la previsión de ubicación de conductas, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, como por ejemplo preinstalación de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc.
- 3) Descripción de los materiales existentes y/o propuestos, especificando:
 - Las texturas y colores de la paleta cromática, escogidos para los diferentes elementos.
 - Fotografía o alzados de las fachadas y de los vallados de parcela donde se indique sintéticamente la distribución de los colores escogidos.
- 4) Descripción con documentación gráfica y escrita del tratamiento del espacio libre privado.
- 5) Descripción del uso previsto y ocupación del edificio.
- 6) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color y acabados de los mismos.
- 7) Planos del proyecto a escala mínima 1:100 y/o 1:50.
- 8) Justificación de la supresión de elementos perturbadores, y proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.
- 9) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales, a escala mínima 1:50.



35.2.2 Documentación complementaria para todas las actuaciones que afecten a fachadas y otros elementos exteriores.

Con independencia del tipo de obras que se proyecten, siempre que afecten a fachadas u otros elementos exteriores se aportarán los planos correspondientes a escala mínima 1:50 y documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

- 1) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color y acabados de los mismos.
- 2) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales, a escala mínima 1:50 y/o 1:20.
- 3) Justificación de la supresión de elementos perturbadores y proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.
- 4) Detalle de los frentes de locales comerciales en caso de que se previeran, con indicación de elementos propios de los mismos, como letreros, iluminación exterior, etc.

35.3. Documentación general para todos los tipos de actuaciones en edificaciones catalogadas y/o protegidas.

Los proyectos referentes a actuaciones en edificios protegidos, para la tramitación de la licencia de obras, comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso e instrucciones municipales, y en cualquier caso, la siguiente documentación general:

- 1) Documentación fotográfica, referente al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- 2) Documentación gráfica o fotográfica de los elementos tipológicos y constructivos tradicionales que existieran en el edificio.
- 3) Levantamiento a escala mínima 1:100 y/o 1:50 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual, en los cuales se prevea la ejecución de obras, incluyendo siempre sección con cotas de posición de forjados.
- 4) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos o fotografías correspondientes.
- 5) Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- 6) Justificación mediante documentación escrita y gráfica escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa, a las Ordenanzas y a la ficha particularizada del edificio.
- 7) Justificación mediante documentación escrita y gráfica de la conservación de elementos tipológicos y constructivos tradicionales, en relación a la Categoría de Protección del edificio.
- 8) Justificación de la supresión de elementos perturbadores, y proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.
- 8) Justificación mediante documentación escrita y gráfica de que el tratamiento previsto para el espacio libre, la iluminación y los vallados de propiedades se adaptan a la Normativa, a las Ordenanzas, al Estudio Histórico y a la ficha del edificio.
- 9) Planos del proyecto a escala mínima 1:100.



Anexo II

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE LA CIOTUPHA 29/04/2011

01.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1SJ (UA-01SJ)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en la zona norte del núcleo de Sant Joan, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es conseguir abrir un vial de circunvalación que permita descongestionar y, si procede, peatonizar en un futuro el centro histórico.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se tendrán que dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con el que establece estas normas, excepto en la zona colindante con el suelo rústico donde no tendrá que ejecutarse ningún servicio. Se tendrá que tramitar y aprobar un Estudio de detalle y un estudio de incidencia paisajística en relación con la integración en el entorno y las posibles afecciones sobre las visuales del BIC.

El trazado del vial ha aprovechado un antiguo camino que daba acceso a la finca denominada Can Pujolet desde el Camino Vell de Portinatx. Su pendiente se ha suavizado y el camino da acceso a la parte posterior de los edificios de la Plaza España. Este trazado de la calle propuesta se tiene que ajustar al relieve del terreno, sin grandes desmontes ni terraplenes. En la zona de paso del vial, junto a la parte posterior de la Plaza de España, el trazado de los edificios tiene que separarse mediante una franja de terreno que evite los ruidos del tránsito futuro a los edificios y esponjar el núcleo antiguo.

La calle del Alcalde Jaume Marí i Roig se prolonga con el camino histórico que llega hasta el Camino Vell de Portinatx, y en su cruce con el nuevo vial se tendrá que respetar la cota del camino histórico, adaptándose obligatoriamente la cota del vial de circunvalación a la cota existente. Igualmente se abre una calle para peatones que comunica la calle del Alcalde Jaume Marí i Roig con el nuevo vial, preservando el muro de piedra que delimita el casco urbano actualmente. Dentro de la Unidad se respetarán todos los muros de piedra seca y los árboles existentes que no sean afectados por las edificaciones. La Estación Transformadora existente se tendrá que trasladar e integrar dentro de las nuevas edificaciones, y se tendrán de soterrar la totalidad de los tendidos aéreos.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V) y aparcamientos (AP): 2.355 m²
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 539 m²

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona de casco antiguo 1 (CA-1): 1.590 m²
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (*ELPR): 1479 m²

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona con una altura máxima de B+1P.



- Densidad máxima de uso residencial (CA-1): 36 viviendas (108 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 5.963 m²

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación con transformación urbanística de dotación. En su consecuencia tendrá que cederse, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento mediano ponderado más el 5% del incremento del aprovechamiento mediano ponderado atribuido.

02.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2SJ (UA-02SJ)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en la zona posterior del BIC de la iglesia de Sant Joan, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es conseguir completar la trama viaria del núcleo y dotarla de más aparcamientos, así como obtener una parcela urbana para destinarla a equipamiento público.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se tendrán que dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con el que establecen estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Se tendrá que tramitar y aprobar, previo informe de la CIOTUPHA, un Estudio de detalle y un estudio de incidencia paisajística en relación con la integración en el entorno y las posibles afecciones sobre las visuales del BIC.

Para preservar las visuales de la Iglesia llegando a Sant Joan por la carretera de Sa Cala, la volumetría en Casco Antiguo 1 (CA-1) se concentra al norte de la isla, y los limita a un nivel en planta baja el volumen este de la volumetría específica (VE), que dada la pendiente natural del terreno, coincide en altura con la planta piso del resto de la isla, indicándose en la documentación gráfica la cota normativa para la planta baja de la volumetría específica (VE). Dentro de la Unidad se respetarán todos el muros de piedra seca y los árboles existentes que no sean afectados por las edificaciones, protegiendo y restaurando el muro de piedra que delimita la CA-1 con el EL-PR. Igualmente, se tendrá que restaurar el Camí Vell de sa Cala, protegiendo todos los muros de piedra seca que lo limitan y limpiando la vegetación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V) y aparcamientos (AP): 3.947 m²
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 3.901 m²
- Superficie mínima de suelo para equipamientos (EQ-A): 2.277 m²

c.2).- Usos lucrativos.



- Superficie máxima en zona de casco antiguo 1 (CA-1): 862 m²
- Superficie máxima en zona de volumetría específica (VE): Según planos. La ocupación en planta baja podrá ser del 100 %, el aprovechamiento máximo de 1,0 m²/m² y el número máximo de plantas de B+1P, o B según se dispone en la documentación gráfica. Se podrá, mediante un estudio de detalle justificativo, modificar la configuración para conseguir una mejor integración en el entorno.
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (ELPR): 1.976 m²

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona con una altura máxima de B+1P. El aprovechamiento residencial no agotado podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles previstos en las mencionadas condiciones particulares.
- Densidad máxima de uso residencial: 21 viviendas (63 habitantes) en CA-1 y 30 viviendas (90 habitantes) VE.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 14.919 m²

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

03.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 3SJ (UA-03SJ)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en la zona nordeste del núcleo urbano de Sant Joan, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y conseguir abrir un vial de circunvalación que permita descongestionar y, si procede, peatonalizar en un futuro el centro histórico.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se tendrán que dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con el que establecen estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Se tendrá que tramitar y aprobar un Estudio de detalle y un estudio de incidencia paisajística en relación con la integración en el entorno y las posibles afecciones sobre las visuales del BIC.

La calle del Alcalde Jaume Marí i Roig se prolonga con el camino histórico que llega hasta el Camí Vell de Portinatx, y en su cruce con el nuevo vial se tendrá que respetar la cota del camino histórico, adaptándose obligatoriamente la cota del vial de circunvalación a la cota existente. Dentro de la Unidad se respetarán todos el muros de piedra seca y los árboles existentes que no sean afectados por las edificaciones, protegiendo y restaurando el muro de piedra que delimita el espacio libre público, y se prolonga hasta llegar al Camí Vell de Portinatx dentro del ámbito de la Unidad de Actuación. Igualmente las dos volumetrías normativas se abren entre ellas para preservar las visuales hacia la Iglesia llegando al casco urbano por el Camí Vell de Portinatx.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:



c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V) y aparcamientos (AP): 1.171 m²
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 728 m²

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona de casco antiguo 1 (CA-1): 1.222 m²
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (*ELPR): 1.692 m²

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona con una altura máxima de B+1P. El aprovechamiento residencial no agotado podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles previstos en las mencionadas condiciones particulares.
- Densidad máxima de uso residencial (CA-1): 26 viviendas (78 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 4.813 m²

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.



