

TITULO IV.- ORDENANZA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE DALT VILA:
CONSERVACION, RENOVACION Y USO.

CAPITULO IV.1.- CATALOGO: NORMAS DE CONSERVACION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.....	5
IV.1.01. Introducci3n.....	5
IV.1.02. Tipos y Grados de conservaci3n, Clasificaci3n de los bienes catalogados y determinaciones.....	6
IV.1.03. Pavimentos.....	39
IV.1.04. Aplicaci3n de las ordenanzas espec3ficas con el car3cter de atenuaciones de impactos.....	40
CAPITULO IV.2.- NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.....	41
IV.2.01. Objeto de las normas de protecci3n arqueol3gica...	41
IV.2.02. Nota previa.....	41
IV.2.03. Valor arqueol3gico.....	41
IV.2.04. Servicio Municipal de Arqueolog3a.....	42
IV.2.05. Definici3n de 3reas de inter3s arqueol3gico.....	42
IV.2.06. Normas para las 3reas A.....	42
IV.2.07. Normas para las 3reas B.....	42
IV.2.08. El permiso de excavaci3n.....	42
IV.2.09. Actuaci3n previstas en el Plan.....	44
IV.2.10. Acatamiento a la Normativa vigente sobre arqueolog3a.....	45
CAPITULO IV.3.- TIPOS DE OBRA SOBRE BIENES CATALOGADOS.....	46
IV.3.01. Obras de mantenimiento.....	46
IV.3.02. Obras de consolidaci3n.....	46
IV.3.03. Obras de recuperaci3n.....	47

IV.3.04. Obras de acondicionamiento.....	48
IV.3.05. Obras de reestructuración.....	49
IV.3.06. Obras de ampliación.....	49
IV.3.07. Obras de demolición.....	50
IV.3.08. Protección de estructuras leñosas.....	53
CAPITULO IV.4.- MODIFICACIONES DEL CATALOGO.....	54
IV.4.01. Ampliación del Catálogo.....	54
IV.4.02. Exclusión de un bien catalogado.....	54
IV.4.03. Modificación de las condiciones de protección.....	55
CAPITULO IV.5.- DEBERES QUE IMPLICA LA CONSERVACION.....	56
IV.5.01. Legislación vigente.....	56
IV.5.02. Deberes de los propietarios de los inmuebles.....	57
IV.5.03. Colaboración Municipal y Autonómica.....	57
IV.5.04. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.....	58
IV.5.05. Efectos de la catalogación.....	58
IV.5.06. Deberes de conservación de los bienes catalogados.	58
IV.5.07. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa...	59
IV.5.08. Estado ruinoso de los bienes catalogados.....	59
IV.5.09. Autorización de obras y procedimientos para la obtención de licencias.....	61
IV.5.10. Infracciones.....	62
CAPITULO IV.6.- NORMAS DE RENOVACION.....	64

IV.6.01. Introducción: consideraciones generales a la renovación.....	64
IV.6.02. Condiciones Generales de Aplicación.....	64
IV.6.03. Parcelaciones.....	65
IV.6.04. Tipología, forma y aspecto exterior de las edificaciones.....	69
IV.6.05. Condiciones de salubridad, higiene e intimidad en los edificios residenciales.....	77
IV.6.06. Condiciones de diseño, programa y distribución interior de las edificaciones.....	79
IV.6.07. Condiciones de seguridad en los edificios residenciales.....	79
IV.6.08. Calidad de la construcción y de las instalaciones.	80
IV.6.09. Aparcamiento y garajes en los edificios.....	81
CAPITULO IV.7.- NORMAS PARTICULARES DEL USO DE LAS PARCELAS Y LA EDIFICACION.....	83
IV.7.01. Determinaciones Generales.....	83
IV.7.02. Tipos de uso.....	83
IV.7.03. Clases de uso.....	83
IV.7.04. Condiciones generales de los usos.....	84
IV.7.05. Condiciones particulares de los usos.....	84
CAPITULO IV.8.- NORMATIVA DE COLOR Y MATERIAL DE FACHADA...	87
IV.8.01. Carácter obligatorio.....	87
IV.8.02. Carácter recomendado.....	87
IV.8.03. Introducción.....	88
IV.8.04. Muestreo: plan y resultados.....	90

IV.8.05. Consideraciones.....	91
IV.8.06. Materiales.....	92
IV.8.07. Pruebas de color.....	93
IV.8.08. Normativa.....	94
CAPITULO IV.9.- INFRAESTRUCTURAS.....	96
IV.9.01. Antecedentes.....	96
IV.9.02. Normativa General.....	96
IV.9.03. Previsiones para las instalaciones urbanas de electricidad, telefonía y televisión.....	96
IV.9.04. Previsiones para las instalaciones urbanas de saneamiento.....	101
IV.9.05. Previsiones para las instalaciones urbanas de abastecimiento de agua.....	104
IV.9.06. Previsiones para la infraestructura de Tráfico rodado.....	107

CAPITULO IV.1. CATALOGO: NORMAS DE CONSERVACION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.

IV.1.01. INTRODUCCION.

El objeto de este Documento es la conservación de los Bienes Inmuebles del ámbito de aplicación del Plan, que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, botánicos u otros, sean susceptibles de ser considerados como catalogables con arreglo a lo dispuesto en la normativa que al respecto esté vigente en el territorio nacional o en el ámbito autonómico de las islas Baleares y en especial en los textos legales siguientes:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 DE 26 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA (en adelante Ley del Suelo).
- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio).
- REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA (Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto).
- REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA (Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio).
- LEY 10/1990 DE 25 DE OCTUBRE, DE DISCIPLINA URBANISTICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES.
- DECRETO 111/86 DE HABITABILIDAD DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES.

El objetivo de conservación que se persigue, se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este Documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior.

La aprobación definitiva del P.E.P.R.I. de Dalt Vila - Es Soto, implica asimismo para los bienes que incluidos en este Catálogo no se califican como susceptibles de sustitución o fuera de ordenación su exclusión parcial del régimen general de ruinas y para todos los catalogados, la declaración de Utilidad Pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de

incumplimiento grave de los deberes de conservación o reedificación que el P.E.P.R.I. establece de acuerdo con la Ley.

IV.1.02. TIPOS Y GRADOS DE CONSERVACION, CLASIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.

Se establecen cuatro tipos de conservación netamente diferenciados, a saber:

A.- La CONSERVACION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS. Se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estructura en tres grados jerarquizados, que se denominan INTEGRAL, ESTRUCTURAL Y AMBIENTAL, y que más adelante se describen.

B.- La CONSERVACION INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS. Puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen, y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplica en dos grados, que se denominan GLOBAL Y PARCIAL.

C.- La CONSERVACION DE ZONAS URBANAS se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se acompañan, y toma la forma de NORMAS ESPECIFICAS, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ellas.

D.- La PROTECCION DE ZONAS DE VALOR ARQUEOLOGICO se aplica a la totalidad del ámbito delimitado por el P.E.P.R.I. e implica la imposición de las normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos que se incluyen en este texto.

Se enumera a continuación el conjunto de características y circunstancias que motivan la inclusión de cada sujeto de protección en los tipos y grados establecidos y las determinaciones que le son de aplicación.

IV.1.02.1. CONSERVACION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.

IV.1.02.1.1. GRADO 1º: CONSERVACION INTEGRAL.

A.- BIENES A LOS QUE APLICA: Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana y

los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

B.- DETERMINACIONES: Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándolo excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia y con carácter general, sobre los bienes así catalogados se permitirán solamente las obras cuyo fin sea la restauración, que pueden ser de entre las tipificadas en el capítulo IV.3 de este Documento, las de Mantenimiento, Consolidación y Recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Los edificios con nivel de conservación integral no podrán ser declarados en ruina, debiendo la Administración y sus propietarios velar por su mantenimiento y conservación.

Se prohíben asimismo expresamente, las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Mediante tramitación excepcional de licencia (apartado IV.5.09) se permitirán pequeñas actuaciones de acondicionamiento o reestructuración si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera. Estas obras precisan informes previos favorables de la Comisión de control del P.E.P.R.I. de Dalt Vila- Es Soto. (C.C.P.) y de la Comisión de Patrimonio del Consell Insular.

También las intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, precisarán la tramitación excepcional de licencia.

Los elementos incluidos en este nivel, se indican en la siguiente tabla, donde el primer número corresponde a su ficha de catálogo:

001.- BTE.DE SAN PEDRO: MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

002.- CABALLERO DE SAN LUCAS: MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

003.- CORTINA N° 1: (B. SAN PEDRO - B. SAN JUAN)..... INTEGRAL

004.- BTE.DE SAN JUAN : MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

005.. CORTINA Nª 2: (B. SAN JUAN - B.SANTA LUCIA)..... INTEGRAL

006.- BTE. DE SANTA LUCIA: MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

007.- CORTINA N° 3: (B. SANTA LUCIA-REVELLIN)..... INTEGRAL

008.- REVELLIN: MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

009.- BTE.DE SANTA TECLA: MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

010.- CORTINA N° 4: (BTE SANTA TECLA-H.CORSARIO)..... INTEGRAL

011.- CORTINA N° 5: (BTE.SANTA TECLA-BTE SAN BERNARDO).... INTEGRAL

012.- BTE.SAN BERNADO: MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

013.- CORTINA N° 6: (VTE.SAN BERNARDO-BTE.SAN JORGE).... INTEGRAL

014.- BTE.SAN JORGE: MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

015.- CORTINA N° 7: (BTE.SAN JORGE-BTE.SANTIAGO)..... INTEGRAL

016.- BTE.SANTIAGO: MURALLA RENACENTISTA..... INTEGRAL

017.- CORTINA N° 8: (BTE.SANTIAGO-BTE.SAN PEDRO)..... INTEGRAL

018.- MURALLAS MEDIEVALES..... INTEGRAL

019.- DEPOSITO: PLAZA SOL: FUERA ORDENACION.MURO SUR.... INTEGRAL

027.- TORRE XXVIII: CALLE MURALLA 9..... INTEGRAL

034.- OREJON BTE.SAN JUAN PLAZA DE VILA..... INTEGRAL
 PARCELA: P1, P2, P3, P5, P10.

041.- PATIO DE ARMAS: CORTINA N° 2..... INTEGRAL

043.- GL.VAN DER VOORT: TORRE XVII.PZA.VILA 13. P.BAJA: INTEGRAL
 PARCELA: GLOBAL

086.- CONV.STO.DOMINGO (IGLESIA Y CAPILLAS)	EDIF: INTEGRAL
PLAZA DE ESPAÑA, 1	PARCELA: GLOBAL
117.- CASA BALANZAT: C/ MAYOR, 10	PARCELA: P1, P2
VENTANALES RENACENTISTAS Y TORREON.....	INTEGRAL
126.- ARCO DE PORTON DE FACHADA C/ SAN CIRIACO	ARCO..... INTEGRAL
PARCELA: P1, P2, P5, EDIFICACION.	
127.- CAPILLA SAN CIRIACO. C/ SAN CIRIACO, 10.....	INTEGRAL
142.- CATEDRAL: PLAZA CATEDRAL	IGLESIA..... INTEGRAL
	RESTO EDIFICACIONES..... ESTRUCTURAL
	PARCELA..... GLOBAL
ESTATUA I.MACABICH: SA CARROSSA..... INTEGRAL	

La anterior relación incluye el tipo de conservación que en su caso, se aplica a las parcelas, Ver apartado IV.1.02.2.

En todos los elementos catalogados cuyas fichas mencionen la palabra "excepcionalidad", habrá que entender que las obras sobre ellos precisan tramitación especial de licencia con informe favorable de la C.C.P. (apartado IV.5.09).

IV.1.02.1.2. GRADO 2º: CONSERVACION ESTRUCTURAL.

A.- BIENES A LOS QUE SE APLICA: Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica constructiva o tipológica se singularizan dentro del ámbito del P.E.P.R.I.

B.- DETERMINACIONES: Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de conservación serán las tendentes a la mejora de sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos. Dichas obras no podrán desvirtuar la distribución interna de las construcciones por lo que ésta tiene de característica propia, ya que de otro modo se permitiría la creación de ambientes interiores extraños que descontextualizarían los elementos catalogados.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el capítulo IV.3 de este Documento, además de las autorizadas para el Grado 1º, las obras de Acondicionamiento con las limitaciones que se indican en el párrafo anterior.

Si un edificio catalogado como de conservación estructural fuera declarado en ruina irrecuperable, su reedificación deberá cumplir con su

ficha de catálogo, respetando, conservando y reponiendo los elementos de interés incluidos en dicha ficha. El nuevo proyecto de reedificación recuperará las características volumétricas originales de la construcción demolida y necesitará informe favorable de la comisión de control del P.E.P.R.I. (C.C.P.) previo a su ejecución.

Se admitirán mediante tramitación especial de licencia en los bienes catalogados con este grado de protección y previo informe favorable de la C.C.P. , las acotaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos. Las obras catalogadas de reestructuración sólo serán admitidas en este GRADO 2, cuando estén plenamente justificadas para el bien catalogado y precisarán tramitación especial (apartado IV.5.09).

Las obras de ampliación en este grado, sólo podrán admitirse en casos sumamente excepcionales y absolutamente necesarios y precisarán tramitación excepcional.

Las motivaciones de estas obras de reestructuración o ampliación, tendrán que ser de carácter general siendo sus beneficiarios claramente el edificio y la colectividad. No se admitirán justificaciones que repercutan únicamente en el propietario particular.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

Los elementos incluidos en este nivel, se indican en la siguiente tabla, donde el primer número corresponde a su ficha del Catálogo:

- 026.- C/ MURALLA., 12-13. EDIFICIO: ESTRUCTURAL
PARCELA: P10 (POSIBLES VESTIGIOS MURALLA)
- 040.- MUSEO ARTE CONTEMPORANEO: BTE.SAN JUAN. EDIF:ESTRUCTURAL
PARCELA: P1, P2, P3
- 042.- VIVIENDA Y LOCAL: PZA DE VILA, 13, B: ESTRUCTURAL
- 054.- CASA VILLANGOMEZ: PLAZA DE VILA. EDIFIC: ESTRUCTURAL
- 057.- HOTEL "LA VENTANA" SA CARROSSA, 13: ESTRUCTURAL
- 062.- POLVORIN: BALUARTE SANTA LUCIA. EDIFIC: ESTRUCTURAL

- PARCELA: P1, P2, P3
- 066.- VIVIENDA: C/ SAN JOSE, 8. EDIFIC: ESTRUCTURAL
- 069.- IGLESIA DE L´HOSPITALET: C/ STA FAZ,12 EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1, P3
- 070.- VIVIENDAS: C/ SAN LUIS 7 Y 9.ESTRUCTURAL
- 076.- HOTEL "NAVILA" C/ SAN LUIS, 1. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1, P8, P10
- 077.- SEMINARIO: C/ JUAN ROMAN, 2-4. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1, P2, P10
- 080.- C VILLANGOMEZ: CUESTA VIEJA, 4-6.EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P5,P8
- 081.- RUINA: C/ SAN CARLOS, 15.FACHADA: ESTRUCTURAL
RESTO: SUSTITUCION
- 082.- CASA TUELLS: C/ SAN CARLOS, 13.EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1, P2
- 083.- C. HOSPITAL LLOBET: C/ PEDRO TUR, 14.ESTRUCTURAL
- 084.- C. VEDOVA: C/ PEDRO TUR, 9. REFORMA: ESTRUCTURAL
- 085.- CONVENTO.SANTO DOMINGO (CLAUSTROS): C/ G.BALANZAT
EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA:P1, P2, P3, P4, P10
- 088.- CARNICERIA VIEJA: C/ SAN JOSE, 11.EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P2, P3, P5
- 094.- C. FAJARNES: C/ CONQUISTA, 8.EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P8,P10
- 098.- CASA LLOBET: C/ PEDRO TUR, 7.EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P2
- 099.- C. TUR DE MONTIS: C/ PEDRO TUR, 5. EDIFIC: ESTRUCTURAL
- 100.- C.O.A.B.: C/ PEDRO TUR, 3. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA.. P1,P2,P3,P8
- 101.- H."EL CORSARIO": C/ S.MARIA, 12.EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA P1,P2,P3,P4,P8,P9

- 102.- CASA GORDON: C/ SANTA MARIA, 8. EDIFIC: ESTRUCTURAL
- 104.- CASA MONTERO: C/ SANTA MARIA, 2. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P3,P4,P8
- 105.- C.FAJARNES CARDONA: PZ. ESPAÑA, 4. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1, P2
- 108.- CASA BERTAZIOLI: C/ JUAN ROMAN, 9. ESTRUCTURAL
- 110.- CASA BOT: C/ SAN CIRIACO, 9. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P10
- 112-1 CASA LLAUDIS: C/ MAYOR, 18. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: GLOBAL
- 112-2 LOCAL: C/ MAYOR, 20. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: GLOBAL
- 113.- CASA GRIMES: C/ MAYOR, 16. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P10
- 114.- VIVIENDA: C/ JUAN ROMAN, 3. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P4,P6,P8,P9,P10
- 115.- CASA PUGET: C/ JUAN ROMAN, 1. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P4,P6,P8
- 116.- CAPILLA ESPERANZA: C/ MAYOR, 14. CAPILLA: ESTRUCTURAL
RESTO: AMBIENTAL A1
PARCELA: P1,P2,P10
- 118.- TORRE DEL CANONIGO: C/ MAYOR, 8. ESTRUCTURAL
- 119.- CASA PICAROL: C/ MAYOR, 6. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P8
- 120.- CASA GOTARREDONA: C/ MAYOR, 4. EDIFIC: ESTRUCTURAL
TORREON: INTEGRAL
PARCELA: P1,P2,P10
- 121.- CASA FLORA: C/ MAYOR, 2. ESTRUCTURAL
TORREON: INTEGRAL
PARCELA: P1,P2,P10
- 122.- CASA DE LA CURIA: PLAZA CATEDRAL. ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P3,P10

- 123.- CAP SALVADOR: ANT.UNIVERSIDAD. PZA CATEDRAL: ESTRUCTURAL
PARCELAS (1) GLOBAL, (2) y (3) P10
- 128.- VIVIENDA: C/ SAN CIRIACO, 12. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P3,P5
- 129.- VIVIENDA: C/ MAYOR, 24. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P10
- 134.- "EL ELEFANTE": C/ MAYOR, 9. EDIFIC: ESTRUCTURAL
RESTO EDIFIC. AMBIENTAL A2
PARCELA: P1, P2
- 136.- SALINERA: C/ MAYOR, 7. EDIFIC: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1, P2
- 137.- CASA VIADER: C/ SOLEDAD, 4: ESTRUCTURAL
- 138.- CASA CLARA: C/ MAYOR, 1: ESTRUCTURAL
- 141.- PALACIO EPISCOPAL Y PABORDIA: PZ.CATEDRAL,3
PABORDIA: ESTRUCTURAL
PARCELA: P1,P2,P5
- 144.- SALA DE MOLINOS: CASTILLO. ESTRUCTURAL
- 145.- CUARTELES: (S.XVIII): CASTILLO. ESTRUCTURAL
- 146.- CASA GOBERNADOR: CASTILLO. ESTRUCTURAL

La anterior relación incluye el tipo de conservación que en su caso, se aplica a las parcelas. Ver apartado IV.1.2.2.

En todos los elementos catalogados cuyas fichas mencionen la palabra "excepcionalidad" habrá que entender que las obras sobre ellos precisan tramitación especial de licencia con informe favorable de la C.C.P.

IV.1.02.1.3. GRADO 3º: CONSERVACION AMBIENTAL.

A.- BIENES A LOS QUE SE APLICA: Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

B.- DETERMINACIONES: Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este nivel de conservación tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

C.- GRADOS:

GRADO A1: Sobre los edificios catalogados con Conservación Ambiental que contengan en su ficha la denominación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo IV.3 de este documento y con Tramitación Normal TN de licencia, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre estos bienes y con tramitación Especial TE de licencia, las obras de Ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de volumen superior a 0,6M3 por m2 de terreno.
- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

- El P.E.P.R.I. concede a su solar la edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente (ver Edificabilidad Característica, apartado IV.6.03.9). No se admiten ampliaciones por encima de la segunda planta (segundo piso).

GRADO A2: Los edificios con conservación Ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el último párrafo sobre edificabilidad.

Las obras de ampliación o aumento de la última planta de un edificio catalogado, o elementos en la cubierta del mismo que perjudiquen las vistas de otro inmueble, precisarán informe favorable de la C.C.P., previa audiencia de los propietarios de los inmuebles afectados. El Promotor aportará un Estudio de Impacto Volumétrico que contendrá las fotografías, fotomontajes y perspectivas que sean necesarios. La aprobación de dicho estudios será previa a la solicitud de la licencia de obras.

Se catalogan en este Grado A2 de conservación ambiental, todos los edificios del ámbito del Plan que no se hallen incluidos en otro tipo de

protección y no se cataloguen como susceptibles de SUSTITUCION O FUERA DE ORDENACION.

Se consideran de necesaria Tramitación Especial TE para el grado de conservación Ambiental, previo informe favorable de la Comisión de Control del P.E.P.R.I. las licencias de propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento catalogado.

Se consideran de necesaria Tramitación Especial TE para el grado de conservación Ambiental, previo informe favorable de la Comisión de Control del PEPRI, las licencias de reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

Cuando en un edificio catalogado con el grado de Conservación Ambiental se precisen ejecutar obras no permitidas en esta normativa, pero que sean absolutamente necesarias y cuyo beneficiario sea el edificio y la colectividad y no exclusivamente el propietario, precisarán autorización con Tramitación Especial (apartado IV.5.09).

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado, el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este nivel 3°.

Los elementos incluidos en este nivel de protección, se indican en la siguiente tabla, donde el primer número corresponde a su ficha de catálogo:

- 021.- VIVIENDA: C/ SAN ANTONIO, 9. EDIFIC. AMBIENTAL 1
- 030.- PARCELA: P1, P2
- 031.- PARCELA: P1, P2
- 032.- PARCELA: P1, P2
- 035.- VIVIENDAS-LOCALES: PLAZA DE VILA. EDIFIC.AMBIENTAL A1.
- 036.- PARCELA: P1, P2
- 037.- PARCELA: P1, P2

- 038.- PARCELA: P1, P2
- 039.- PARCELA: P1, P2
- 046.- VIVIENDAS-LOCALES: PLAZA DE VILA. EDIFIC.AMBIENTAL A1,
PARCELA: P1, P2
- 051.- VIVIENDAS-LOCALES: PLAZA DE VILA. EDIFIC.AMBIENTAL A1,
PARCELA: P1, P2
- 058.- VIVIENDAS: SA CARROSA, 12. AMBIENTAL A1.
- 059.- VIVIENDA: C/ G.BALANZAT, 9. EDIFIC.AMBIENTAL A1, PARCELA: P2
- 059bis.- CASA MACABICH: SA CARROSA, 8. EDIFIC. AMBIENTAL A1,
PARCELA: P1,P2,P8
- 060.- VIVIENDAS-LOCALES: SA CARROSA, 1. AMBIENTAL A1
- 061.- VIVIENDA: C/ G.BALANZAT, 17. AMBIENTAL A1
- 071.- VIVIENDAS: C/ SANTA FAZ, 4: AMBIENTAL A1
- 072.- VIVIENDAS: C/ SANTA FAZ, 8: AMBIENTAL A1
- 073.- VIVIENDAS: C/ SANTA FAZ, 10: AMBIENTAL A1
- 073.- VIVIENDAS: CUESTA VIEJA, 3: EDIFIC. AMBIENTAL A1
PARCELA: P1,P2,P5,P6,P8
- 096.- H. "EL PALACIO": C/ CONQUISTA, 2: EDIFIC.AMBIENTAL A2
PARCELA: P1,P2,P5,P8,P9,P10
- 097.- VIVIENDA: C/ PEDRO TUR, 9: EDIFIC.AMBIENTAL A2
PARCELA: P1,P2,P5,P8,P9,P10
- 103.- VIVIENDA Y JARDIN: C/ S.MARIA, 4: EDIFIC.AMBIENTAL A2
PARCELA: P1,P2,P8
- 106.- CONVENTO S.CRISTOBAL: C/ SAN CIRIACO, 2: EDIFIC.AMBIENTAL A2
PARCELA: P2,P5
- 107.- VIVIENDA: C/ S.CIRIACO, 1: EDIFIC.AMBIENTAL A2
POSIBLES RESTOS MEDIEVALES: INTEGRAL
- 109.- RUINA: C/ SAN CIRIACO, 5: SUSTITUCION
FACHADA: AMBIENTAL A1

- 117.- CASA BALANZAT: C/ MAYOR, 10: EDIFIC.AMBIENTAL A1
VENTANALES RENACENTISTAS Y TORREON: INTEGRAL
PARCELA: P1,P2
- 130.- VIVIENDA: C/ MAYOR, 26: EDIFIC.AMBIENTAL A1
PARCELA: P1,P2,P10
- 131.- VIVIENDA: C/ MAYOR, 13: EDIFIC.AMBIENTAL A1
PARCELA: P1,P2,P8,P10
- 133.- CASA ACEBO: C/ MAYOR, 11: EDIFIC.AMBIENTAL A1
PARCELA: P1,P2,P5
- 135.- VIVIENDA Y BAR: CALLEJON ESPERANZA, 2: EDIFIC.AMBIENTAL A1
PARCELA: P1,P2
- 141.- PALACIO EPISCOPAL Y PABORDIA: PZA.CATEDRAL, 3.
PALACIO EPISCOPAL: AMBIENTAL A1
PARCELA: P1,P2,P5

La anterior relación incluye el tipo de conservación que en su caso, se amplia a las parcelas. Ver apartado IV.1.2.2.

En todos los elementos catalogados cuyas fichas mencionen la palabra "excepcionalidad", habrá que entender que las obras sobre ellos precisan tramitación especial de licencia con informe favorable de la C.C.P.

Todas las actuaciones sobre los bienes inmuebles catalogados incluidos en esta Normativa de Conservación, deberán cumplimentar también la Normativa de Renovación, adaptándose a las obras de reforma a la edificación existente y a las prescripciones sobre nuevas edificaciones de dicha Normativa de Renovación (Capítulo IV.6) En caso de contradicción, prevalecerá la Normativa de Conservación.

IV.1.02.2. CONSERVACION INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS.

IV.1.02.2.1. GRADO 1°. CONSERVACION GLOBAL.

A.- BIENES A LOS QUE SE APLICA: Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería y del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

B.- DETERMINACIONES: Sobre las parcelas catalogadas con este grado 1° se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen y a la restauración de

aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la conservación integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan, se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la conservación integral de elementos.

IV.1.2.2.2. GRADO 2°. CONSERVACION PARCIAL P1 A P10.

A.- BIENES A LOS QUE SE APLICA: Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

B.- DETERMINACIONES:

- P1: Configuración especial, superficie, forma, situación.
- P2: Organización en planta.
- P3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P4: Cerramientos en su totalidad.
- P5: Partes señaladas de aquellos.
- P6: Elementos auxiliares.
- P7: Amueblamiento.
- P8: Arbolado.
- P9: Otra vegetación.
- P10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la conservación se permitirán solamente las actuaciones encaminadas al mantenimiento de su integridad y de sus valores y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la conservación integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado 2°:

- Las actuaciones de segregación si la conservación afecta a la configuración espacial con la determinación P1.

- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización, si la conservación afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.

- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

- Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de conservación, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo IV.3. de este documento, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias especificadas en el Artículo IV.1.2.1.1.B. correspondiente a Determinaciones para Conservación Integral de elementos:

P 4: Cerramientos de parcela en su totalidad.

P 5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.

P 6: Elementos auxiliares.

P 7: Amueblamiento.

P 8: Arbolado.

P 9: Otra vegetación.

P10: Otros componentes a definir en cada caso.

Las parcelas incluidas en estos niveles de conservación se indican en la siguiente tabla, donde el primer número corresponde al de su ficha de catálogo:

022.- JARDIN: PLAZA DEL SOL. PARCELA: P1, P2, P8

024.- VIVIENDA: C/ SAN LUIS, 4. PARCELA: P2, P8

063.- JARDIN: C/ SANTA ANA, 19. PARCELA: P1, P2, P3

064.- JARDIN: C/ SANTA ANA, 17. PARCELA: P1, P2, P3

065.- JARDIN: C/ SANTA ANA, 15. PARCELA: P1, P2, P3

068.- JARDIN: C/ SANTA ANA, 3. PARCELA: P1, P2, P3

087.- SOLAR: C/ PUERTA NUEVA, 1. PARCELA: P1 P2 P3

124.- JARDIN: C/ SANTA MARIA, 10. PARCELA: P1, P5

125.- JARDIN: C/ SANTA MARIA, 18. PARCELA: P1, P2, P3, P5, P8

139.- ESPACIO LIBRE: C/ SOLEDAD, 6, 8, 10: PARCELA: P1, P2, P5, P10

140.- ANTIGUO CEMENTERIO. C/ SOLEDAD. PARCELA: P1,P2,P3,P5,P8,P10

151.- JARDIN PROTEGIDO: C/ MURALLA, 20. PARCELA: P1,P2
JARDIN PROTEGIDO: C/ SANTA ANA, 1, 3. PARCELA: P1,P2

NOTA: Ver en el resto de las tablas la conservación que en cada caso afecta a las parcelas sobre las que se levantan las edificaciones a las que se hace referencia.

IV.1.2.3. CONSERVACION DE ZONAS URBANAS Y SUS NORMAS ESPECIFICAS.

Son las siguientes:

Z.U. I..... CALLE PUERTA NEVADA
Z.U. II..... PLAZA DEL SOL
Z.U. III..... PLAZA DE VILA
Z.U. IV..... PLAZA DE SA CARROSSA
Z.U. V..... CALLE SAN JOSE
Z.U. VI..... TRAMOS DE CALLES SAN CIRIACO Y MAYOR
Z.U. VII..... PLAZA DE LA CATEDRAL
Z.U. VIII..... RONDA PERIMETRAL DE MURALLAS

En todos los elementos catalogados cuyas fichas mencionen la palabra "excepcionalidad" habrá que entender que las obras sobre ellos precisan tramitación especial de licencia con informe favorable de la C.C.P.

IV.1.2.3.1. Z.U.1 (C/ PUERTA NUEVA).

A.- Se sitúa en el borde NO de Dalt Vila en el extremo occidental de la Plaza del Sol, junto al caballero de San Lucas de la fortificación renacentista. En ellos confluyen las calles de San José y Santa Ana, así como el pasadizo del Portal Nou. Permite el rápido aumento escalonado de cota entre la plaza del Sol y la calle San José.

La parcelación de las fincas en sus flancos Este y Oeste mantiene parcialmente la organización tradicional de la zona. la Vila d'Avall, basada en la aglomeración de las parcelas reducidas con edificaciones de 2 plantas con fachada estrecha y fondo pronunciado. Sin embargo, en la fachada Sur y parcialmente en la Este se manifiestan modificaciones recientes en el trazado con edificaciones de gran altura (4 plantas) fuera de las tipologías de composición de fachada, altura y volumen tradicionales.

La solución del solado de la calle-escalinata con diferentes niveles y disposición de petos y bancales representa un buen ejemplo de pavimento tradicional y es el elemento de más valor de la calle.

Son elementos parásitos, el depósito de agua anejo al inicio de la Ronda de Calvi y los cableados aéreos.

B.- Z.U.1: NORMAS ESPECIFICAS.

Se protegen las alineaciones de las edificaciones prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la C.C.P., recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

Debe redactarse un proyecto que de acuerdo con las determinaciones del P.E.P.R.I. proponga el estudio de la restauración, nivelación y consolidación del pavimento de acuerdo con las especificaciones del apartado IV.1.03., de forma unitaria con el de la plaza del Sol.

Se protegen las tipologías parcelarias y edificatorias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales, prohibiéndose la segregación y la agregación de las parcelas existentes además de aplicar las determinaciones en cuanto a conservación de la edificación que se establecen en el catálogo de este P.E.P.R.I.. Se evitará así la aparición de tipologías parcelarias y edificatorias discordantes con las tradicionales.

En caso de necesidad de reforma del interior de las manzanas se aplicarán criterios de máxima flexibilidad concediendo el mayor peso (con las limitaciones que los documentos del P.E.P.R.I. establezcan) a las iniciativas y necesidades de los propietarios de parcelas y condicionando la remodelación unitaria de cada manzana a la redacción de un Estudio de Detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.

Se asigna a las edificaciones de las manzanas colindantes las mismas superficies y volúmenes edificables que hoy existen para evitar la renovación generalizada de la edificación.

Las nuevas edificaciones que puedan levantarse deberán tener informe favorable previo a la ejecución por la C.C.P. y deberán ajustarse a los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales de la zona, como alturas, volúmenes, tipología vertical y rectangular de los huecos, predominio del macizo sobre el vano, ausencia de miradores, volados, tipología de cuerpos salientes (aleros, balcones), materiales, texturas y colores históricos de las distintas partes que componen las fachadas, medianeras, cubiertas, etc. Se considera sin embargo inadecuado y por ello rechazable, todo intento de imitación mimética "pastiche" o historicista en las nuevas edificaciones, por chocar evidentemente con las propias y tradicionales del lugar, que deben ser conservadas. Se valorará positivamente el ejercicio de proyecto contemporáneo que deberá encuadrarse en el estilo general de su entorno, dentro de las normas que el PEPRÍ establece.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

Se realizará una prospección arqueológica para documentación y valoración de posibles vestigios de estructuras medievales según normativa arqueológica del PEPRI con prioridad a la modificación de pavimentos.

IV.1.2.3.2. Z.U.2: (PLAZA DEL SOL)

A- Se sitúa en el borde N.O. de Dalt Vila entre la cortina nº 1 de la fortificación renacentista, las calles Muralla, Puerta Nueva y San Luis y la Ronda de Juan Bautista Calví.

La parcelación de las fincas de sus flancos Este y Sur mantiene básicamente la organización tradicional de la zona, la Vila d'Avall, basada en la aglomeración de parcelas reducidas con estrecha fachada y fondo pronunciado.

Esta disposición produce viviendas entre medianeras con 2-3 alturas, con la inclusión en el nº 1 de una parcela de mayor tamaño que incluye un amplio jardín-patio.

Su trazado representa un espacio libre de articulación entre el caserío compacto del interior del recinto murado y la ciudad exterior, que se comunican aquí por el pasadizo del Portal Nou.

Son elementos parásitos, el depósito de agua anejo al inicio de la Ronda de Murallas de Juan Bautista Calví, la cabina de teléfonos, el chiringuito de madera y los cableados aéreos.

B- Z.U.2.: ORDENANZAS ESPECIFICAS.

Se protegen las alineaciones de las edificaciones, prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la CCP, recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

Se redactará un Proyecto que de acuerdo con lo dispuesto por el PEPRI, proponga el estudio de un nuevo solado, según las especificaciones del apartado IV.1.3. de forma unitaria con el de la calle Puerta Nueva, suprimiendo los excesivos banales y peldaños existentes y la demolición del depósito de agua. Se analizarán los nuevos niveles y la recuperación de los lienzos y parapetos del Baluarte de San Pedro.

Se protegen las tipologías parcelarias y edificatorias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales, prohibiéndose la segregación y la agregación de las parcelas existentes además de aplicar las determinaciones en cuanto a conservación de la edificación que se establecen en el catálogo de éste concediendo el mayor peso (con las limitaciones que los documentos del PEPRI establezcan), a las iniciativas y necesidades de los propietarios de parcelas y condicionando la remodelación unitaria de cada manzana con la redacción de un Estudio de Detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.

Las nuevas edificaciones que puedan levantarse deberán tener informe favorable previo a su ejecución por la CCP y se ajustarán a los variantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales de la zona, como alturas, volúmenes, tipología vertical y rectangular de los huecos, predominio del macizo sobre el vano, ausencia de miradores, volados, tipología de cuerpos salientes, (aleros, balcones) materiales, texturas y colores históricos de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías, cubiertas, etc. Se considera sin embargo inadecuado y por ello rechazable, todo intento de imitación mimética "pastiche" o historicista en las nuevas edificaciones, por chocar evidentemente con las propias y tradicionales del lugar, que deben ser conservadas. Se valorará positivamente el ejercicio de proyecto contemporáneo que deberá encuadrarse en el estilo general de su entorno, dentro de las normas que el PEPRI establece.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

Se realizará una prospección arqueológica para documentación y valoración de posibles vestigios de estructuras medievales según normativa arqueológica del PEPRI con prioridad a la modificación de pavimentos.

IV.1.2.3.3. Z.U.3: (PLAZA DE VILA)

A- Se sitúa al Norte del Baluarte de San Juan y en el centro del borde Sur de Dalt Vila. Con su marcada direccionalidad Este-Oeste, constituye el primer espacio de acceso al recinto abaluartado desde la Puerta del mar y Patio de Armas, además de permitir la articulación de los recorridos hacia el Sur, Este y Oeste del interior del recinto murado.

Su trazado enlaza el acceso renacentista a Dalt Vila (Patio de Armas) con el medieval (Antigua Porta Maggior en el inicio de la Calle Santa Cruz). Esta circunstancia favoreció la construcción de elementos defensivos de valor (Antiguo Cuerpo de Guardia Medieval, antiguo Torreón nº XXVIII, Orejón inconcluso del Baluarte de San Juan, Patio de Armas y Museo de Arte Contemporáneo, antigua compañía militar) que hoy conforman la plaza junto con otras edificaciones.

La parcelación de las fincas que la flanquean manifiesta la transición entre las unidades de gran tamaño de la Vila Nova y las pequeñas de la vecina Vila d'Avall. Sin embargo adquieren importancia las relativamente grandes edificaciones de Patio de Armas y Museo de Arte Contemporáneo.

B- Z.U.3: ORDENANZAS ESPECIFICAS.

Se protegen las alineaciones de las edificaciones, prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la CCP recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

Se protegen las tipologías parcelarias y edificatorias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales, prohibiéndose la segregación y la agregación de las parcelas existentes además de aplicarse las

determinaciones en cuanto a conservación de la edificación que establece el catálogo del PEPRI. Se evitará así la aparición de tipologías parcelarias y edificatorias discordantes con las tradicionales.

En caso de necesidad de reforma interior de las manzanas se aplicarán criterios de máxima flexibilidad concediendo el mayor peso (con las limitaciones que los documentos del PEPRI establezcan) a las iniciativas y necesidades de los propietarios de parcelas y condicionando la remodelación unitaria de cada manzana a la redacción de un Estudio de Detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.

Se asigna a la edificación de las manzanas colindantes las mismas superficies y volúmenes edificables que hoy existen para evitar la renovación generalizada de la edificación.

Las nuevas edificaciones que puedan levantarse deberán tener informe favorable previo a su ejecución por la CCP y deberán ajustarse a los invariantes definitorio de las tipologías edificatorias tradicionales de la zona, como alturas, volúmenes, predominio del macizo sobre el vano, ausencia de miradores, volados, tipología de cuerpos salientes (aleros, balcones), materiales, texturas y colores históricos de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías, cubiertas, etc. Se considera sin embargo inadecuado y por ello rechazable todo intento de imitación mimética "pastiche" o historicista en las nuevas edificaciones, por chocar evidentemente con las propias y tradicionales del lugar, que deben ser conservadas. Se valorará positivamente el ejercicio de proyecto contemporáneo que deberá encuadrarse en el estilo general de su entorno, dentro de las normas que el PEPRI establece.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

IV.1.2.3.4. Z.U.4: (PLAZA DE SA CARROSSA)

A- Se sitúa en el borde N.E. de Dalt Vila, entre la ronda de murallas que une los baluartes de San Juan y Santa Lucía y las edificaciones que por su flanco trasero se alinean frente a la calle Ignacio Riquer.

La parcelación de las fincas de su lado Sur, mantiene la organización tradicional de la zona, la Vila Nova, incluyendo unidades de tamaño medio con relación al resto de Dalt Vila.

Las tipologías de viviendas entre medianeras con varias alturas y diversas anchuras de fachada siguen el modelo de casas de la vecina Marina.

Representan un espacio libre de articulación entre el caserío colmatado del interior del recinto abaluartado y la ciudad exterior, pese a que la organización actual de sus jardines, su trazado y sus niveles dificultan el funcionamiento unitario de la plaza y aislan las edificaciones.

Es elemento singular, la estatua de bronce de D. Isidoro Macabich del escultor A. López. Se protege con nivel INTEGRAL (ver inicio del capítulo IV.10.7).

B- Z.U.4: NORMAS ESPECIFICAS.

Se protegen las alineaciones de las edificaciones, prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la CCP recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

Se redactará un Proyecto que analice una nueva organización, incluyendo la supresión de los jardines, la creación de un nivel paralelo a la muralla para el tráfico y la formación de una gran superficie pavimentada a nivel de la rasante de las edificaciones. Las soluciones constructivas y técnicas serán similares a las desarrolladas para la actuación a corto plazo del PEPRI en la Plaza de Vila.

Se protegen las tipologías parcelarias y edificatorias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales prohibiéndose la segregación y la agregación de las parcelas existentes, aplicándose lo dispuesto en cuanto a conservación de la edificación por el catálogo de este PEPRI. Se evitará así la aparición de tipologías parcelarias y edificatorias discordantes con las tradicionales.

En caso de necesidad de reforma del interior de las manzanas se aplicarán criterios de máxima flexibilidad concediendo el mayor peso (con las limitaciones que los documentos del PEPRI establezcan) a las iniciativas y necesidades de los propietarios de parcelas y condicionando la remodelación unitaria de cada manzana a la redacción de

un Estudio de Detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.

Se asigna a las edificaciones de las manzanas colindantes las mismas superficies y volúmenes edificables que hoy existente para evitar la renovación generalizada de la edificación.

Las nuevas edificaciones que puedan levantarse deberán tener informe favorable previo a su ejecución por la CCP y deberán ajustarse a los invariantes definitorio de las tipologías edificatorias tradicionales de la zona, como alturas, volúmenes, predominio del macizo sobre el vano, ausencia de miradores, volados, tipología de cuerpos salientes (aleros, balcones), materiales, texturas y colores históricos de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías, cubiertas, etc. Se considera sin embargo inadecuado y por ello rechazable todo intento de imitación mimética "pastiche" o historicista en las nuevas edificaciones, por chocar evidentemente con las propias y tradicionales del lugar, que deben ser conservadas. Se valorará positivamente el ejercicio de proyecto contemporáneo que deberá encuadrarse en el estilo general de su entorno, dentro de las normas que el PEPRI establece.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

IV.1.2.3.5. Z.U.5: (C/ SAN JOSE)

A- Se sitúa en el extremo Oeste de Dalt Vila, extendiéndose desde el final de la C/ Puerta Nueva (próxima y paralela a la ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi) hasta la escalinata de acceso a la C/ Juan Román.

Flanquea en todo su recorrido el tramo conservado de la fortificación medieval que se delimita por las torres XX, XXI y XXII.

La parcelación de las fincas que la delimitan responde a la organización tradicional de la Vila d'Avall, con unidades pequeñas en relación con el tamaño de la parcela media del interior del recinto abaluartado. Existen excepciones como consecuencia de agregaciones de parcela que han producido edificaciones de mayor tamaño y altura que las características de la zona.

Las edificaciones de la fachada Sur, se adosan a la muralla medieval ocultándola parcialmente.

Existen fuentes históricas que permiten suponer la existencia de vestigios ocultos de valor histórico: Judería Baja, cuevas integradas en las murallas, restos de la Torres de Avicena, etc.

B- Z.U.5: NORMAS ESPECIFICAS

Cualquier intervención pública o privada que afecte al subsuelo de la vía pública o de las fincas adyacentes deberá ir precedida del informe favorable de la CCP previo análisis realizado por ésta de los resultados obtenidos en una documentación arqueológica previa que se desarrollará conforme a la Normativa Arqueológica del PEPRI de D'Alt Vila - Es Soto.

Se califican como FUERA DE ORDENACION conforme a las fichas de Catálogo del PEPRI de Dalt Vila-Es Soto las edificaciones incluidas en las parcelas que según el Catastro de Ibiza, tienen los números de Clave siguientes: 43783-12, 43783-13, 43783-14, 43783-15, 43783-16. Sobre ellas, que se registrarán por lo estipulado en el PGOU para dicho tipo de edificios, sólo se permitirán obras de mantenimiento y consolidación.

Sobre las edificaciones del alzado N. de la calle, se protegen las alineaciones, prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la CCP, recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

En caso de necesidad de reforma del interior de las manzanas se aplicarán criterios de máxima flexibilidad concediendo el mayor peso (con las limitaciones que los documentos del PEPRI establecen) a las iniciativas y necesidades de los propietarios de parcelas y condicionando la remodelación unitaria de cada manzana a la redacción de un Estudio de Detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.

Se asigna a las edificaciones de las manzanas colindantes las mismas superficies y volúmenes edificables que hoy existen para evitar la renovación generalizada de la edificación.

Las nuevas edificaciones que puedan levantarse deberán tener informe favorable previo a su ejecución por la CCP y deberán ajustarse a los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales de la zona, como alturas, volúmenes, tipología vertical y rectangular de los huecos, predominio del macizo sobre el vano, ausencia de miradores volados, tipología de cuerpos salientes (aleros, balcones), materiales, texturas y colores históricos de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías, cubiertas, etc.

Se considera sin embargo inadecuado y por ello rechazable todo intento de imitación mimética "pastiche" o historicista en las nuevas edificaciones, por chocar evidentemente con las propias y tradicionales del lugar, que deben ser conservadas. Se valorará positivamente el ejercicio de proyecto contemporáneo que deberá encuadrarse en el estilo general de su entorno, dentro de las normas que el PEPRI establece.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

IV.1.2.3.6. Z.U.6: (C/ MAYOR Y C/ SAN CIRIACO ENTRE LOS NUMS.5, 7, 9, 10 Y 12)

A- Discurre entre la plaza de la Catedral y el final de la C/ Juan Román, con una clara orientación Este-Oeste.

Representa la calle de borde del recinto de la Dalt Vila original.

La parcelación está compuesta fundamentalmente por fincas de gran tamaño, muchas de las cuales incluyen jardín, como corresponde a este sector del recinto abaluartado.

Existen fuentes históricas que permiten suponer la existencia de vestigios ocultos de la primitiva fortificación medieval, que transcurría en el flanco N., hoy ocupado por edificación.

Ciertos elementos documentados como los arranques de los arcos embutidos en la fachada poniente del edificio de la antigua Universidad o ciertas arcadas existentes en los zaguanes de las edificaciones del fondo N., hacen suponer la existencia de una galería porticada entre la plaza de la Catedral y la C/ San Ciriaco.

Z.U.6: ORDENANZAS ESPECIFICAS.

Cualquier intervención pública o privada que afecte al subsuelo de la vía pública o de las fincas adyacentes deberá ser precedida del informe favorable de la CCP previo análisis realizado por ésta de los resultados obtenidos en una documentación arqueológica previa que se desarrollará conforme a la Normativa Arqueológica del PEPRI de Dalt Vila-Es Soto.

Se protegen las alineaciones de las edificaciones, prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la CCP recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

Se protegen las tipologías parcelarias y edificatorias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales, prohibiéndose la segregación y la agregación de las parcelas existentes además de aplicar las determinaciones en cuanto a conservación de la edificación que establece el catálogo de este PEPRI. Se evitará así la aparición de tipologías parcelarias y edificatorias discordantes con las tradicionales.

En caso de necesidad de reforma del interior de las manzanas se aplicarán criterios de máxima flexibilidad concediendo el mayor peso (con las limitaciones que los documentos del PEPRI establezcan) a las iniciativas y necesidades de los propietarios de parcelas y condicionando la remodelación unitaria de cada manzana a la redacción de un Estudio de Detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.

Se asigna a las edificaciones de las manzanas colindantes las mismas superficies y volúmenes edificables que hoy existen para evitar la renovación generalizada de la edificación.

Las nuevas edificaciones que puedan levantarse deberán tener informe favorable previo a su ejecución por la CCP y deberán ajustarse a los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales de la zona, como alturas, volúmenes, tipología vertical y rectangular de los huecos, predominio del macizo sobre el vano, ausencia de miradores volados, tipología de cuerpos salientes (aleros, balcones), materiales, texturas y colores históricos de las distintas partes que componen las

fachadas, medianerías, cubiertas, etc. Se considera sin embargo inadecuado y por ello rechazable todo intento de imitación mimética "pastiche" o historicista en las nuevas edificaciones, por chocar evidentemente con las propias y tradicionales del lugar, que deben ser conservadas. Se valorará positivamente el ejercicio de proyecto contemporáneo que deberá encuadrarse en el estilo general de su entorno, dentro de las normas que el PEPRI establece.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

IV.1.2.3.7. Z.U.7: (PLAZA DE LA CATEDRAL)

A- Delimitada por las edificaciones de Catedral, Palacio Episcopal, Casa de la Curia y antigua Universidad, se abre hacia el Norte por el actual mirador que domina la ciudad.

La parcelación de las edificaciones es muy irregular como consecuencia de su diferente naturaleza.

Constituye el mayor espacio abierto interior de uso público de la zona Sur del recinto abaluartado.

Existen fuentes históricas que permiten suponer la existencia de vestigios ocultos de la primitiva fortificación medieval, que transcurría en el flanco N., hoy ocupado por edificación.

Ciertos elementos documentados como los arranques de arcos embutidos en la fachada poniente del edificio de la antigua Universidad o ciertas arcadas existentes en los zaguanes de las edificaciones del borde N, hacen suponer la existencia de una galería porticada entre la plaza de la Catedral y la C/ San Ciriaco.

Son de aplicación las determinaciones recogidas en las fichas de Catálogo de las parcelas con números de Clave 43783-03, 45788-04, 45788-07 y 45788-08.

B- Z.U.7: NORMAS ESPECIFICAS.

Cualquier intervención pública o privada que afecte al subsuelo de la vía pública o de las fincas adyacentes deberá ser precedida del informe favorable de la CCP previo análisis realizado por ésta de los resultados obtenidos en una documentación arqueológica previa que se desarrollará conforme a la Normativa Arqueológica del PEPRI de Dalt Vila-Es Soto.

Se protegen las alineaciones de las edificaciones, prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la CCP recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

Se protegen las tipologías parcelarias y edificatorias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales, prohibiéndose la segregación y la agregación de las parcelas existentes además de aplicar las determinaciones en cuanto a conservación de la edificación que establece el catálogo de este PEPRI. Se evitará así la aparición de tipologías parcelarias y edificatorias discordantes con las tradicionales.

En caso de necesidad de reforma del interior de las manzanas se aplicarán criterios de máxima flexibilidad concediendo el mayor peso (con las limitaciones que los documentos del PEPRI establezcan) a las iniciativas y necesidades de los propietarios de parcelas y condicionando la remodelación unitaria de cada manzana a la redacción de un Estudio de Detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.

Se asigna a las edificaciones de las manzanas colindantes las mismas superficies y volúmenes edificables que hoy existen para evitar la renovación generalizada de la edificación.

Las nuevas edificaciones que puedan levantarse deberán tener informe favorable previo a su ejecución por la CCP y deberán ajustarse a los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales de la zona, como alturas, volúmenes, tipología vertical y rectangular de los huecos, predominio del macizo sobre el vano, ausencia de miradores volados, tipología de cuerpos salientes (aleros, balcones), materiales, texturas y colores históricos de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías, cubiertas, etc. Se considera sin embargo inadecuado y por ello rechazable todo intento de imitación mimética "pastiche" o historicista en las nuevas edificaciones, por chocar evidentemente con las propias y tradicionales del lugar, que deben ser conservadas. Se valorará positivamente el ejercicio de proyecto

contemporáneo que deberá encuadrarse en el estilo general de su entorno, dentro de las normas que el PEPRI establece.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

IV.1.2.3.8. Z.U. 8: (RONDA PERIMETRAL DE LAS MURALLAS).

A- Los elementos de la fortificación renacentista se describen pormenorizadamente en las fichas correspondientes del Catálogo, incluyendo las protecciones y determinaciones que se aplican a las plataformas de los baluartes.

El espacio libre entre los parapetos y las edificaciones del recinto urbano queda protegido como zona urbana catalogada. Se ha considerado su división en 2 sectores:

1.- Ronda entre los baluartes de San Juan y Santa Tecla, que se corresponde básicamente con la calle Muralla y la Ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi.

2.- Ronda que discurre desde el baluarte de San Juan, por la Plaza de Sa Carrossa, baluarte de Santa Lucía y zona de acantilado hasta el Revellín.

A.1.- ZONA 1: Corresponde a las murallas renacentistas proyectadas por el ingeniero Juan Bautista Calvi. Bordea los límites exteriores de las antiguas Dalt Vila, Vila Mitjana y Vila d'Avall.

En función de la topografía, la perspectiva urbana, y las previstas y posibles actuaciones, es conveniente considerar cinco sectores diferenciados, que serían de norte a sur los siguientes:

a.- Desde el baluarte de San Juan al Baluarte de San Pedro.

b.- Desde el baluarte de San Pedro (Portal Nou) al baluarte de Santiago (Sant Jaume).

c.- Desde el baluarte de Santiago hasta el baluarte de San Jorge (Sant Jordi).

d.- Desde el baluarte de San Jorge al baluarte de San Bernardo (Sant Bernat), antiguo baluarte de San Carlos y antes baluarte del Castillo.

e.- Del baluarte de san Bernardo al baluarte de Santa Tecla.

Parece ser que la denominada "Plaza de la Almudaina" ("Plaça de l'Almudaina") abarca el paseo de ronda comprendido entre estos dos baluartes, por lo que la "Ronda de Juan Bautista Calvi" comenzaría en teoría en el baluarte de San Bernardo, por el Sur, para terminar a la altura del baluarte de San Pedro (Portal Nou) por el Norte.

En el sector d. frente a la cortina de la muralla entre los baluartes de San Bernardo y de San Jorge, se sitúa la fachada exterior sur del mal llamado "Castillo", antigua ciudadela de la acrópolis y posteriormente almudayna medieval.

En el sector c. se halla, con orientación Suroeste, el frente exterior del antiguo "Hospital" civil, así como diversas tapias de huertos, patios y jardines correspondientes a los números pares de la calle de san Ciriaco (Sant Ciriac) y a los últimos números pares de la calle Mayor (carrer Major).

En el sector b. se encuentra el frente exterior del huerto del Convento de las madres Agustinas, las fachadas de poniente del citado "Convento" y de su iglesia de San Cristóbal, las de la casa Fajarnés y la tapia de su huerto y jardín; a la continuación y orientadas al Noroeste: la fachada de poniente de "Sa Carnisseria Vella" y las fachadas posteriores de los números impares de la calle Puerta Nueva.

La ronda constituye un magnífico adarve de la fortificación abaluartada renacentista. Es, por otra parte, el terraplén que cubre no sólo la estructura interior de las murallas abaluartadas, sino también los frentes de poniente y mediodía de las murallas medievales, de las que oculta sus respectivos paramentos y las construcciones paralelas auxiliares exteriores como las barbacanas con sus acítaras, cuyas estructuras aéreas subyacentes han de localizarse necesariamente "in situ", así como los bastiones, revellines y terraplenes adosados a las murallas medievales, para su consolidación y refuerzo, ya en el siglo XVI. Igualmente bajo la Ronda se hallan vestigios de los fosos secos o

trinchera de montaña, documentados en las fuentes medievales como complemento defensivo. Y en la misma muralla sus torres, puerta y portillo y el camino de acceso a la "Puerta de los Alfoces" (Babaluet), que comunicaba la ciudad con el campo, por poniente, hacia el fondeadero de los Alfoces (Marsaluet), hoy Figueretes, y más allá, con las Salinas.

Tras la muralla medieval se ocultan vestigios tan importantes de la Historia Urbana, como la Judería Alta (en los alrededores del convento de las Agustinas); la sinagoga junto al convento citado; la calle medieval de acceso al Babaluet, que se conserva parcialmente, integrada en la casa Fajarnés; los pasadizos de acceso intramuros a través del "Portillo de la Traición"; las minas y cuevas de otro acceso, cuya tradición oral se conservaba en el siglo XIX (cf. Archiduque Luis Salvador de Austria, Las Antiguas Pitiusas. Palma de Mallorca, 1982, P. 123) y que ha de conectarse con la cueva todavía conservada hoy en la llamada "Carnisseria Vella" y que penetra en el recinto fortificado superior, la llamada en el siglo XIV y XV "Torre de Avicena", cuyos vestigios han de localizarse igualmente en las inmediaciones de la "Carnisseria Vella" y el jardín de la casa Fajarnés y en la confluencia con los muros de la Almudayna, frente al Baluarte de San Jorge, la barbacana bizantina de la antigua ciudadela.

B.1.- Z.U.8-A: NORMAS ESPECIFICAS.

Se deberá recuperar la perspectiva urbana de la ciudad medieval en sus frentes de Norte, Sur, Este y Oeste, o por lo menos documentarla arqueológicamente.

Cualquier intervención pública o privada que afecta al subsuelo de la vía pública o de las fincas adyacentes deberá ser precedida del informe favorable de la CCP. previo análisis realizado por ésta de los resultados obtenidos en una documentación arqueológica previa que deberá desarrollarse conforme a la normativa arqueológica del PEPRI de Dalt Vila- Es Soto. Dicha documentación se realizará desde el supuesto metodológico de la existencia de estratos de relleno y de construcciones inmuebles, ambos de gran valor histórico.

Los objetos muebles que puedan hallarse en las excavaciones han de integrarse en las colecciones del Museo Arqueológico de Ibiza, con la pública exposición que las circunstancias aconsejen. Los hallazgos inmuebles deben ser recuperados "in situ" para lo que se propone la creación de un camino de ronda arqueológico, con el consiguiente desmonte de los rellenos de la Ronda, con las debidas garantías de seguridad en cuanto a posibles derrumbes, corrimientos y empuje del alambor de la muralla abaluartada, para apreciar la muralla medieval en sus verdaderas proporciones. En el sector b. de la Ronda, entre los frentes que dan a los baluartes de Santiago de San Jorge, debería

clasificarse la zona como de conservación integral y no edificable, afectando esto a los jardines mencionados anteriormente.

Se protegen las alineaciones de las edificaciones, prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la CCP, recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

En caso de necesidad de reforma del interior de las manzanas se aplicarán criterios de máxima flexibilidad concediendo el mayor peso (con las limitaciones que los documentos del PEPRI establezcan) a las iniciativas y necesidades de los propietarios de parcelas y condicionando la remodelación unitaria de cada manzana a la redacción de un Estudio de Detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.

Se asigna a las edificaciones de las manzanas colindantes las mismas superficies y volúmenes edificables que hoy existen para evitar la renovación generalizada de la edificación.

Las nuevas edificaciones que puedan levantarse deberán tener informe favorable previo a su ejecución por la CCP y deberán ajustarse a los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales de la zona, como alturas, volúmenes, tipología vertical y rectangular de los huecos, predominio del macizo sobre el vano, ausencia de miradores volados, tipología de cuerpos salientes (aleros, balcones), materiales, texturas y colores históricos de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías, cubiertas, etc. Se considera sin embargo inadecuado y por ello rechazable todo intento de imitación mimética "pastiche" o historicista en las nuevas edificaciones, por chocar evidentemente con las propias y tradicionales del lugar, que deben ser conservadas. Se valorará positivamente el ejercicio de proyecto contemporáneo que deberá encuadrarse en el estilo general de su entorno, dentro de las normas que el PEPRI establece.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

A.2.- ZONA 2: Corresponde a la ampliación que hizo Jacobo Paleazzo Fratin de la muralla proyectada por Juan Bautista Calvi y que se aleja del trazado de la fortificación medieval bordeando la Vila Nova entre los baluartes de San Juan, Santa Lucía y Revellín.

Su primer tramo entre los baluartes de San Juan y Santa Lucía, encierra la Plaza Sa Carrossa (ver Z.U.4) con un estrecho paso de ronda que permite suponer la existencia de restos de valor histórico y arqueológico integrados en el relleno, como sucede con los baluartes.

El segundo tramo entre el baluarte de Santa Lucía y el Revellín, discurre sobre el acantilado oriental de asiento de Dalt Vila y permite esperar sólo una modesta existencia de restos de interés en el relleno.

B.2.- Z.U.8-B: NORMAS ESPECIFICAS

Cualquier intervención pública o privada que afecte al subsuelo de la vía pública o de las fincas adyacentes deberá ir precedida del informe favorable de la CCP previo análisis realizado por ésta de los resultados obtenidos en una documentación arqueológica previa que se desarrollará conforme a la normativa arqueológica del PEPRI de Dalt Vila - Es Soto.

Los objetos muebles que puedan hallarse en las excavaciones arqueológicas han de integrarse en las colecciones del Museo Arqueológico con la pública exposición que las circunstancias aconsejen.

Se protegen las alineaciones de las edificaciones, prohibiéndose salvo caso excepcional plenamente justificado y previo informe favorable de la CCP recurrir a soluciones de modificación de alineaciones.

Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios o comerciales, luminosos, pintados y de cualquier tipo, sobre los muros o balcones o volados, permitiéndose únicamente en el espacio de huecos de ventanas o puertas y en el plano de la fachada.

Se prohíbe la colocación de tendidos aéreos agresivos.

Se fomentarán por la CCP las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitaciones (Ej: Alzados de manzanas completas, composiciones fotográficas, perspectivas, comisiones de expertos, etc) que garanticen la adecuación de las nuevas intervenciones.

Se seguirán las determinaciones del PEPRI relativas a tipo de pavimentaciones (apartado IV.1.03), amueblamiento urbano, alumbrado, etc, precisándose para las nuevas intervenciones la aprobación previa de la CCP.

IV.1.2.4. OTROS NIVELES DE CATALOGACION:

Se aportan las tablas siguientes, con los mismos criterios que en las anteriores respecto a elementos catalogados como:

A- fuera de Ordenación. Sobre ellos, que se regirán por lo estipulado en el P.G.O.U. para dicho tipo de elementos, sólo se permitirán obras de mantenimiento y consolidación.

B- De Necesaria Sustitución. En las condiciones que establezca el PEPRI para cada uno de ellos.

C- De Nueva Edificación. En las condiciones que establezca el PEPRI para cada uno de ellos.

D- Espacio Libre. En las condiciones que establezca el PEPRI para cada uno de ellos.

<u>020.- CHIRINGUITO: PLAZA DEL SOL</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
<u>050.- CASETA: C/ PEÑA, 11</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
<u>089.- VIVIENDA: C/ SAN JOSE, 1</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
	<u>PARCELA: P10</u>
<u>090.- VIVIENDA: C/ SAN JOSE, 3</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
	<u>PARCELA: P10</u>
<u>091.- VIVIENDA: C/ SAN JOSE, 5</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
	<u>PARCELA: P10</u>
<u>092.- VIVIENDA: C/ SAN JOSE, 7</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
	<u>PARCELA: P10</u>
<u>093.- VIVIENDA: C/ SAN JOSE, 9</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
	<u>PARCELA: P10</u>
<u>143.- COMPAÑIAS: CASTILLO</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
<u>148.- VIVIENDAS: MINISTERIO DE DEFENSA.ES SOTO</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
<u>149.- ESCUELA PROVISIONAL: ES SOTO</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
<u>150.- CHABOLAS: BALUARTE SANTA LUCIA</u>	<u>FUERA DE ORDENACION</u>
<u>151.- EJEMPLOS VARIOS</u>	<u>FUERA DE ORDEANCION</u>
<u>023.- VIVIENDAS: C/ ROSARIO, 3-5</u>	<u>SUSTITUCION</u>
<u>044.- C/ SAN BENITO, 6 Y 6 BIS</u>	<u>ED.SUSTITUCION</u>
	<u>PARCELA: P1, P2</u>
<u>045.- VIVIENDA: ESCALERA DE PIEDRA, 8</u>	<u>SUSTITUCION</u>
<u>055.- VIVIENDA: C/ SAN CARLOS, 18B</u>	<u>SUSTITUCION</u>
<u>056.- VIVIENDA: C/ SAN CARLOS, 8</u>	<u>SUSTITUCION</u>

<u>067.- VIVIENDA: C/ SANTA ANA, 3</u>	<u>SUSTITUCION</u>
<u>079.- RUINA: CUESTA VIEJA, 1</u>	<u>SUSTITUCION</u>
<u>111.- CASA MOUTAS: C/ JUAN ROMAN, 5</u>	<u>E.D. SUSTITUCION</u>
	<u>PARCELA: P1, P2, P3, P8</u>
<u>132.- HOSPITAL CIVIL: C/ HOSPITAL</u>	<u>EDIF. SUSTITUCION</u>
	<u>PARCELA: P1, P8, P10</u>
<u>025.- SOLAR MUNICIPAL: C/ MURALLA</u>	<u>EDIFICACION</u>
<u>074.- RUINA: C/ SANTA FAZ, 3</u>	<u>EDIFICACION</u>
<u>075.- RUINA: C/ SANTA FAZ, 1</u>	<u>ESPACIO LIBRE</u>
<u>028.- EDIFICACION MUNICIPAL: CALLE MURALLA</u>	<u>ESPACIO LIBRE</u>

IV.1.03. PAVIMENTOS

El Plan protege el trazado de calles y plazas existente en su ámbito, a la vez que propone completarlo en puntos aislados con aperturas de nuevos tramos de calle o mejora de los accesos según contempla el Plan de Etapas. También protege las soluciones constructivas tradicionales de los pavimentos. Por tanto, se establecen sobre ellos las determinaciones siguientes como mínimas admisibles:

- Quedan prohibidos los pavimentos continuos asfálticos o bruñidos (hormigón "in situ", Mortero de cemento, etc) y las baldosas de terrazo, gres o similares.

- Las vías de circulación rodada se pavimentarán con adoquines pétreos o industriales en sus diversas modalidades de aparejos y de colocación.

- Las Zonas Urbanas de Interés, se pavimentarán con losas de piedra natural o artificial, recomendándose los materiales locales como la piedra de San Vicente.

- Se recuperará la utilización de los empedrados y enchinados tradicionales a base de canto rodado.

En este sentido el PEPRI propone al Ayuntamiento como modelo, las actuaciones llevadas a cabo en la rampa de acceso a la Puerta del mar y en la Plaza de Vila, valorando positivamente las pavimentaciones ejecutadas por el MOPU en la zona del baluarte de San Bernardo y por el Ayuntamiento en la calle Ignacio Riquer, si bien en éste último caso, se considera necesaria una mayor superficie de canto rodado y menor de mortero. Los nuevos solados mantendrán la unidad de criterio citada evitando los materiales y tratamientos no tradicionales en Dalt Vila.

IV.1.04. APLICACION DE LAS NORMAS ESPECIFICAS CON EL CARACTER DE ATENUACION DE IMPACTOS

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de este Catálogo que estén en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estética de las ordenanzas específicas antes señaladas, causando impactos negativos de importancia en las áreas por ellas protegidas podrán ser objeto, en aplicación de las mismas y en concordancia con la Ley del Suelo, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde la reforma (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc) hasta la demolición total o parcial.

La aplicación de las ordenanzas específicas con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica y se regirá por las normas establecidas para la concesión de licencias y órdenes de ejecución, redacción de planeamiento especial u otros procedimientos legales vigentes.

CAPITULO IV.2. NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

IV.2.01. OBJETO DE LAS NORMAS:

Es la protección y conservación de la riqueza arqueológica del ámbito de aplicación del Plan (ver Título I, apartado I.1.3.) para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico de la ciudad y en definitiva para el enriquecimiento cultural de la Comunidad.

IV.2.02. NOTA PREVIA:

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las presentes normas, especialmente en lo que atañe a la situación y calificación de las áreas de interés señaladas, no deben considerarse inmutables si no por el contrario abiertas a posibles ampliaciones y correcciones, no constituyendo tampoco un documento definitivo por sí mismo, puesto que su espíritu debe venir acompañado por la voluntad política y social en la defensa de cualquier descubrimiento arqueológico.

El valor de los restos conocidos justifica la necesaria labor de exploración y protección de este Patrimonio y evidencia la importancia de la aportación cultural de Ibiza en las más variadas edades históricas. Ello concreta aún más la necesidad de una normativa que sea soporte coherente de la planificación urbanística global que constituye el PEPRI de Dalt Vila- Es Soto, de manera que estas directrices generales que servirán para definir los aspectos urbanísticos del futuro de Dalt Vila - Es Soto, sepan asentarse sobre su extraordinario pasado.

IV.2.03. VALOR ARQUEOLOGICO:

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico social o estético, todo resto o pieza posee normalmente valor como tal hallazgo arqueológico.

Por otra parte los restos arqueológicos, no sólo corresponden a épocas lejanas sino que con una gradación variable pueden considerarse como tales los pertenecientes a cualquier época llegando hasta la Edad Contemporánea.

IV.2.04. SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUEOLOGIA mediante convenio con el Servicio del Consell Insular.

Se interesa desde estas Normas la creación de un Instituto Arqueológico Municipal y del Consell Insular en el que tengan cabida todas las actividades tendentes al adecuado estudio, protección y conservación de la riqueza arqueológica de Ibiza y Formentera.

IV.2. 05. DEFINICION DE AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO:

Todo el ámbito de aplicación del Plan se considera yacimiento y por tanto zona de interés arqueológico, por hallarse sobre él la ciudad histórica de Ibiza desde sus orígenes que se remontan al siglo VII A.C. (épica púnica, ver Título X, Capítulo X.4). Atendiendo a la titularidad de las propiedades, se reglamentará el tipo de Unidad de Actuación para su realización. Todo proyecto de obras, públicas o privadas en Dalt Vila y en Es Soto, que afecte al subsuelo y que se plantee sobre un bien catalogado como de protección Integral, contendrá estudio arqueológico previo que determine y presupueste las prospecciones necesarias a realizar.

IV.2.06. NORMAS PARA LAS AREAS A:

Son las propiedades públicas. Asumen la normativa del PEPRI.

IV.2.07. NORMAS PARA LAS AREAS B:

Se definen básicamente como propiedades privadas. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo de estas áreas será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación si procede, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológico serán dirigidos y suscritos por perito legalmente competente en la materia.

Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

IV.2.08. EL PERMISO DE EXCAVACION:

Seguirá trámites de urgencia. La excavación se realizará en el tiempo más breve posible, supervisada en los aspectos relativos a la estabilidad y conservación de las estructuras arquitectónicas superpuestas, por un arquitecto, seguidas del preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos valorando

la importancia de los restos hallados y poniendo soluciones adecuadas de situación y conservación para los mismos.

Si el promotor o contratista no desean correr con los gastos que suponen los trabajos a realizar, debe esperarse a la tramitación de la subvención oficial ante el Consell Insular, Ayuntamiento o el Organismo que mediante Convenio con el Consell pueda intervenir, que en cualquier caso seguirá trámite de urgencia. Se deberá compaginar esta subvención con los presupuestos aprobados de los organismos destinados a excavaciones arqueológicas.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos, el Consell Insular de Eivissa y Formentera nombrará la dirección técnica de arqueólogo, debiendo dicho técnico iniciar los trabajos de forma inmediata desde su designación.

El informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

A- Dar por finalizados los trabajos indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

B- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo de 2 meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados, anticipando la confirmación de la licencia de obras desde el punto de vista arqueológico.

C- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de 2 meses, indicando además la existencia de restos que deban conservarse "in situ" y sin aprobar el proyecto hasta el dictamen final arqueológico. La conservación final de esos restos serán de la competencia del Consell Insular de Eivissa i Formentera.

De forma excepcional se podrán prorrogar estos plazos de manera justificada por el Servicio Arqueológico del Consell Insular.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

En los casos B. y C. se mantendrá la supervisión por arquitecto en las circunstancias citadas en el apartado IV.2.08.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos pueden darse los siguientes extremos:

A- Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en otro lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse

si es necesario el proyecto, previo informe favorable del Consell Insular.

B- Que la relevancia de los restos hallados obliguen a una conservación "in situ" sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

1.- Podrá aplicarse el régimen de transferencias de aprovechamiento a otros terrenos fuera de Dalt Vila y Es Soto, pero dentro del término municipal, cediendo los de origen que deben conservarse como espacios libres, según tasación oficial cuando el promotor o contratista hubiese costado la excavación.

2.- En otro caso, se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa valorando los terrenos según su aprovechamiento urbanístico.

IV.2.09. ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN:

En función de actuaciones a corto plazo que el PEPRI propone a nivel urbanístico y arquitectónico, se establece el siguiente orden de prioridades para las excavaciones y documentación del Plan Arqueológico en las siguientes zonas:

- 1.- Ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi.
- 2.- Baluarte de San Pedro.
- 3.- Patio de Armas.
- 4.- Baluarte de San Juan.
- 5.- Parque urbano perimetral entre los baluartes de San Jorge, San Bernardo y el Revellín.
- 6.- Zonas del paseo de Ronda y el Baluarte de Santa Lucía.
- 7.- Jardín público de la calle de Santa María.
- 8.- Zonas del parque urbano no incluidas en E.

Los Servicios de Arqueología Municipales y del Consell Insular gestionarán la redacción de proyectos de documentación en cada una de las zonas siguientes:

- A.- Castillo.
- B.- Catedral y Calle Universidad.
- C.- Plaza de la Catedral, Curia, Palacio Episcopal, Antigua Pabordía con el primer tramo de la calle de la Soledad y Museo Arqueológico.
- D.- Iglesia de Santo Domingo y Ayuntamiento.

En la Ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi, en el Castillo, la Catedral, baluarte de Santa Lucía y jardines de la calle Santa María se llevan o han llevado recientemente a cabo excavaciones arqueológicas.

IV.2.10. ACATAMIENTO A LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE ARQUEOLOGIA:

Independientemente de las mencionadas normas de este capítulo IV.2 los hallazgos y excavaciones arqueológicas estarán sujetas a la legislación vigente sobre la materia, que lógicamente prevalece en caso de contradicción con respecto a lo prescrito en este capítulo.

CAPITULO IV.3. TIPOS DE OBRA SOBRE BIENES CATALOGADOS

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en los capítulos anteriores.

En los casos en que vaya a llevarse a cabo sobre un elemento catalogado cualquiera de ellas, la documentación de proyecto deberá contener información fotográfica en formato 18x24 cm. y en color de todas las partes singulares que se citen en las fichas de Catálogo para el elemento en cuestión, así como de las fachadas en caso de tratarse de una edificación.

IV.3.01. OBRAS DE MANTENIMIENTO:

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato, son afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

IV.3.02. OBRAS DE CONSOLIDACION

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además incluyen

operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, realces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones y de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

IV.3.03. OBRAS DE RECUPERACION

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elementos catalogado restituyendo sus condiciones originales. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- MANTENIMIENTO, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

- CONSOLIDACION, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

- DERRIBOS PARCIALES, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

- OTRAS ACTUACIONES encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras el régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- DESCRIPCION DOCUMENTAL del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

- DESCRIPCION FOTOGRAFICA del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, así como de su relación con el entorno.

- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO COMPLETO, a escala mínima 1:100, incluyendo todas las plantas y todos los alzados del edificio así como al menos dos secciones ortogonales entre sí.

- DESCRIPCION PORMENORIZADA DEL ESTADO DE CONSERVACION del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS TECNICAS que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

- DETALLES DE LAS PARTES QUE SE RESTAURAN (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

- DESCRIPCION DE LOS USOS ACTUALES Y DE LOS EFECTOS DE LA RESTAURACION sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

IV.3.04. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o un aparte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

IV.3.05. OBRAS DE RESSTRUCTURACION

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visible desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- LEVANTAMIENTO DE PLANOS del elemento catalogado en su estado actual, y a escala mínima 1:100 incluyendo todas las plantas y todos los alzados del edificio así como al menos dos secciones ortogonales entre sí.

- DESCRIPCION FOTOGRAFICA DEL ESTADO ACTUAL del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.

- DESCRIPCION, VALORACION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROYECTADA y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

- DESCRIPCION DE LOS USOS ACTUALES Y DE LOS EFECTOS DE LA REESTRUCTURACION sobre los usuarios, así como los compromisos establecidos con éstos.

IV.3.06. OBRAS DE AMPLIACION

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- LEVANTAMIENTO DE PLANOS del elemento catalogado en su estado actual, y a escala mínima 1:100 incluyendo todas las plantas y todos los alzados del edificio así como al menos dos secciones ortogonales entre sí.

- DESCRIPCION FOTOGRAFICA DEL ESTADO ACTUAL.

- DESCRIPCION ESCRITA Y GRAFICA DE LA OBRA DE AMPLIACION Y DE SU RELACION CON EL ELEMENTO EXISTENTE, incluyendo planos que representen la totalidad e lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

- LA DOCUMENTACION QUE DESCRITA Y VALORE EL ENTORNO SIGINIFICATIVO tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos ("Estudio de Impacto volumétrico"). Se aportarán las fotográficas, los fotomontajes y las perspectivas necesarias.

Previamente a la solicitud de licencia para obras de ampliación será necesaria la aprobación del necesario Estudio de Impacto Volumétrico cuando proceda, debiendo el Ayuntamiento dar audiencia a los propietarios de los inmuebles vecinos que a juicio del Ayuntamiento quedarán afectados por dicha ampliación.

- DESCRIPCION DE LOS USOS ACTUALES, DE LOS EFECTOS DE LA APLIACION sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

IV.3.07. OBRAS DE DEMOLICION

IV.3.07.1. SOBRE LOS BIENES INCLUIDOS EN PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS O DE PARCELAS: Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

A- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por su grado de protección y tipo de obra correspondiente.

B- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente y por ello, causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente

licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- DECLARACION DE RUINA con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados.

- COMPROMISO DE REEDIFICACION con arreglo a lo determinado en el apartado IV.3.07.3.

IV.3.07.2. SOBRE BIENES INCLUIDOS EN PROTECCION DE ESPACIOS LIBRES.

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectadas por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

I.V.3.07.3. COMPROMISO DE REEDIFICACION: Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar, sin perjuicio de una eventual modificación del proyecto, obligada por el descubrimiento de elementos arqueológicos a conservar.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- PROYECTO BASICO de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de declaración de ruina en su caso.

- COMPROMISO DEL SOLICITANTE de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con al envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, del as garantías que se establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de reedificación de promotores particulares y que se recogen en los párrafos siguientes:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste, en el acto de presentación del Proyecto, una garantía del 3 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de reedificación según el presupuesto de dicho Proyecto. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá admitirse a trámite el proyecto.

El importe de la garantía a que se refiere el párrafo anterior se incrementará en un 6 por 100, calculado con arreglo al presupuesto del proyecto, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá iniciar ninguna actividad en la Unidad de Actuación.

En ambos casos, el coste podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos Municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial arriba reseñado para cada caso y el calculado como consecuencia de la revisión.

Las garantías exigibles a los promotores responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los mismos y de los compromisos por ellos contraídos y en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas, debiendo decretarse la pérdida de las garantías en los casos de incumplimiento de dichas obligaciones.

Las garantías a que se refiere el párrafo anterior podrán constituirse, a elección del promotor:

A- En metálico.

B- En títulos de Deudas Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma de Baleares o de cualquier Entidad Local en cuyo territorio se lleve a cabo la actuación urbanística particular.

C- Mediante Aval, que será otorgado por un Banco Oficial o privado, inscrito en el Registro General de Bancos y Banqueros, por una Caja de Ahorros perteneciente a las Cajas Confederadas o por una entidad de Seguros.

El fiador deberá renunciar a los beneficios de excusión y división.

Las comisiones, intereses y otros gastos que se produzcan con motivo de la expedición del aval serán de cuenta del promotor avalado.

D- Mediante hipoteca o cualquier otra garantía distinta de las anteriores, pero de eficacia similar a las mismas, que resulte bastante a juicio de la Administración.

Cuando la garantía se constituya en títulos de deuda o mediante aval, deberá depositarse, tanto unos como otros, en la Depositaria de Fondos de la correspondiente Entidad Pública, donde quedarán en custodia a disposición del Alcalde de Ibiza o del Organismo competente. La mencionada Depositaria expedirá el oportuno resguardo a favor del interesado.

Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones de terrenos de carácter obligatorio y gratuito a favor de la Administración, así como la cesión de las obras de reedificación e instalación de dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Proyecto de Reedificación.

IV.3.08. PROTECCION DE ESTRUCTURAS LEÑOSAS

Las estructuras portantes y sus elementos realizados en madera y actualmente en servicio en las edificaciones incluidos en el ámbito del PEPRI quedan catalogadas con el nivel de protección ESTRUCTURAL debido a sus características de constituir piezas y sistemas constructivos tradicionales de interés.

Por tanto se concederán ayudas oficiales al saneamiento, refuerzo, tratamiento antihumedades, tratamiento antixilófagos y consolidación de dichas estructuras, prohibiéndose en general su sustitución.

Sólo se permitirá dicha sustitución en los casos plenamente justificados por informe de Arquitecto, en los que puedan catalogarse como en ruina, según las condiciones que se citan en el apartado IV.3.07.1.

En esos casos, tras la aprobación del Informe citado por la CCP, será preciso el nuevo trámite de aprobación por la citada Comisión del Proyecto Básico para su sustitución y serán de aplicación los plazos máximos de ejecución que el PEPRI contempla para las obras de demolición.

CAPITULO IV.4 MODIFICACIONES DEL CATALOGO

El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo para incluir nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del Plan General y cumpliendo las condiciones siguientes:

IV.4.1. AMPLIACION DEL CATALOGO:

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento de Ibiza, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de información pública, tras el cual, y obtenido el informe de la Comisión de Control del Plan aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional, y por último, a la definitiva de la Comisión Insular de Urbanismo.

Se iniciará también el trámite de ampliación de Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicarán la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe de la Comisión de Control del PEPRI.

IV.4.02. EXCLUSION DE UN BIEN CATALOGADO:

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

IV.4.03. MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE PROTECCION

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante de la Comisión de Control de PEPRI.

CAPITULO IV.5. DEBERES QUE IMPLICA LA CONSERVACION

IV.5.01. LEGISLACION VIGENTE:

La Ley del Suelo establece con carácter general que los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Además la Ley establece lo siguiente:

1.- Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene, cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3.- Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 de la Ley, podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

El límite del deber de conservación mencionado en la Ley del Suelo viene determinado por la misma Ley que indica que se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

A.- Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

B.- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

C.- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de Ordenación.

Además la Ley establece lo siguiente:

1.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará este a costa del obligado.

2.- Si existiere urgencia o peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

El Reglamento de Disciplina Urbanística contiene determinaciones que desarrollan lo arriba indicado.

IV.5.02. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES:

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas, el PEPR de Dalt Vila- Es Soto considera contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

A.- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato públicos. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

B.- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento del valor actual de edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

C.- Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo de la Ley del Suelo y en orden a su seguridad, salubridad y ornato públicos, y por motivos de interés turístico y estético, pueda ordenar el Ayuntamiento de Ibiza, o subsidiariamente la Administración Autonómica que, excluido el valor del terreno, no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del mismo.

IV.5.03. COLABORACION MUNICIPAL Y AUTONOMICA:

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados B. y C. anteriores rebasara los límites establecidos en los mismo y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento de Ibiza o subsidiariamente la Administración autonómica, con arreglo a lo establecido por la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste

de la reparación, requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de las obras necesarias hasta los límites antes citados.

IV.5.04. CONTRIBUCION DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACION

Lo establecido en el apartado IV.5.02. de este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y particularmente del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

IV.5.05. EFECTOS DE LA CATALOGACION:

La catalogación de los bienes identificados en este Documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964 de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento de Ibiza o la Comunidad Autónoma de Baleares pudieran verse obligados a aplicar a alguno de los bienes catalogados, las determinaciones previstas pro la Ley del Suelo para los casos de incumplimiento grave por el propietario de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del articulado de la Ley del Suelo y del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara la utilidad pública de los bienes inmuebles incluidos en este Catálogo.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios que prevén la Ley del Suelo, el Real Decreto 224/1989 de 3 de marzo y demás normativa vigente relativa a esta materia.

IV.5.06. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS BIENES CATALOGADOS:

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del bien inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los párrafos A., B., y C. del apartado IV.5.02. de este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el apartado IV.5.03. y en el tercer párrafo del IV.5.05. de este Documento la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

IV.5.07. CONSERVACION SUBSIDIARIA Y EXPROPIACION FORZOSA.

En aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el incumplimiento de los deberes de conservación y órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados de las determinaciones de la Ley del Suelo, en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquéllos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

IV.5.08. ESTADO RUINOSO DE LOS BIENES CATALOGADOS.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

A.- Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

B.- Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones

públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

El expediente basado en el primer supuesto contendrá un informe suscrito por técnico competente incluyendo inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros y otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste superior al 50% del valor de reposición del inmueble calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores históricos, artísticos, etc, distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

La catalogación, por si sola, implica la declaración de la existencia de motivos urbanísticos suficientes que aconsejan la permanencia de los bienes catalogados. Por tanto en ningún caso se considerarán causa de declaración de ruina sobre ellos, las circunstancias urbanísticas que según la Ley del Suelo pueden en general aconsejar la demolición del inmueble.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará a la Comisión de Control del PEPRÍ que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

- Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

Ruina física irrecuperable.
Coste de la reparación.

Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.

- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción y otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter urgencia, la comunicación de la situación existente a la Comisión de Control del PEPRI, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

IV.5.09. AUTORIZACION DE OBRAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS.

Para clarificar el régimen de licencias y las obras permitidas en los edificios catalogados, se propone la siguiente jerarquización en relación a los grados de protección.

IV.5.09.1. LICENCIAS DE TEX (tramitación excepcional):

De aplicación a Monumentos declarados y a su entorno, y a bienes inmuebles y edificios con grado de conservación integral, y también obras de carácter excepcional no permitidas por la normativa o las fichas del catálogo, que fueran absolutamente necesarias. Por su consideración excepcional, precisan informe favorable previo de la CCP e informe favorable previo de la Comisión de Patrimonio del Consell Insular. También precisan esta tramitación excepcional las actuaciones nuevas que claramente no se ajusten al entorno habitual de Dalt Vila.

IV.5.09.2. LICENCIAS TE (tramitación especial):

De aplicación a todos los edificios y tipos de obras contempladas y aceptadas por la Normativa y por el Catálogo del Plan, en las que se

especifica la tramitación especial. Precisan informe favorable previo de la CCP.

Las licencias TE deben ser notificadas con su proyecto a la Comisión de Patrimonio del Consell Insular en un plazo de diez días hábiles desde su concesión.

IV.5.09.3. LICENCIAS TN (tramitación normal):

De aplicación a toda obra contemplada y aceptada por la Normativa y por el Catálogo del Plan, para la que éstos no consideren necesaria la tramitación especial. Se dará cuenta de estas licencias concedidas a la CCP en su siguiente convocatoria.

Las licencias TN deben ser notificadas sin su proyecto a la Comisión de Patrimonio del Consell Insular en un plazo de diez días hábiles desde su concesión.

IV.5.09.4. LICENCIAS TA (tramitación abreviada):

Sólo se permitirán para obras de mantenimiento o consolidación que no modifiquen ningún elemento original de la construcción. No precisan remitirse a la Comisión de Patrimonio del Consell Insular.

IV.5.09.5. Las obras promovidas en el ámbito del Plan por órganos del Estado o por entidades de Derecho Público, estarán sometidas a Licencia, debiendo seguir los mismos trámites que las entidades privadas.

IV.5.10. INFRACCIONES

Serán personas responsables de las infracciones contra el Patrimonio Catalogado, los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en la Ley del Suelo y en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:

- El art. 55.3. del Reglamento de Disciplina Urbanística para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.

- Los art. 30 y 86 del mismo Reglamento para la reforma o demolición total de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción

a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

- Los art. 87 y 88 del repetido Reglamento para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en las respectivas ordenanzas, relativas a condiciones de volumen, estética y otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

CAPITULO IV.6.- NORMAS DE RENOVACION

IV.6.01. INTRODUCCION: CONSIDERACIONES GENERALES A LA RENOVACION

Guía la redacción de las presentes normas, el propósito de conseguir para Dalt Vila, Es Soto y su entorno, la recuperación de la calidad que se merecen por la riqueza e importancia de su historia y de sus elementos urbanos y naturales.

Dado el carácter y objetivos del Plan, no es una meta que se persiga a corto plazo sino más bien, la respuesta que el entendimiento de la tipología proporciona para que la sustitución paulatina de las ruinas, solares y edificios de baja calidad que el Plan ha considerado como no merecedores de estar sujetos a una Ordenanza de Protección, se vaya realizando en términos de respeto a lo construido con dignidad en el Conjunto Histórico-Artístico.

Dignidad y calidad perdidas cuando los principios que permitieron dicha construcción se olvidaron, no precisamente por austeridad o falta de medios. Esta Ordenanza pretende, en lo posible, insistir en tales principios, lo que obliga a:

1.- Recuperar el tamaño y la dimensión de las parcelas históricas con sus tipologías de ordenación.

2.- Situar en igualdad de condiciones las distribuciones volumétricas características del Conjunto Histórico permitiendo la renovación de la construcción en solares, edificios en ruinas y de poca calidad no protegidos, recuperando en cada caso las tipologías históricas que conforman en Casco Protegido.

3.- Dar una Norma clara que, de acuerdo a la Ley del Suelo, permita la renovación de todos los puntos negros, solares abandonados y edificios en malas condiciones, de forma que el ámbito del PEPRI recobre su actualidad.

IV.6.02. CONDICIONES GENERALES DE APLICACION

IV.6.02. SITUACIONES, AMBITOS Y OBRAS A LAS QUE SE APLICA: Se aplicarán conjuntamente con las Normas de Conservación individualizada de Elementos y de Parcelas contenidas en esta misma Ordenanza, que serán en todo caso preferentes a estas Normas de Renovación en cada una de sus prescripciones.

Se aplicarán a aquellas situaciones particulares en las que esta misma Normativa imponga expresamente esta condición, porque se permitan en ellas obras de nueva edificación.

Se aplicarán también a otras situaciones y obras cuando las actuaciones específicas que pudieran permitirse en ellas fueran asimilables a las previstas en este apartado.

Cuando sobre un elemento catalogado existan distintas prescripciones que establezcan aprovechamientos diferentes, al ser todas de obligado cumplimiento, regirá la más restrictiva.

IV.6.02.2. OBRAS DE DEMOLICION: Cuando las obras de nueva edificación exijan la demolición parcial o total de la edificación preexistente, será necesario tramitar el correspondiente Proyecto, así como asegurar la presencia del técnico responsable de la dirección de las mismas. Todo ello conforme a lo dispuesto en los Capítulos IV.1., IV.2., IV.3. y IV.5. de este documento.

Los edificios con nivel de conservación integral no podrán ser declarados en ruina, debiendo la Administración y sus propietarios velar por su mantenimiento y conservación.

Si un edificio catalogado como de conservación estructural fuera declarado en ruina irreparable, su reedificación deberá cumplir con su ficha de catálogo, respetando, conservando y reponiendo los elementos de interés incluidos en dicha ficha. El nuevo proyecto de reedificación recuperará las características volumétricas originales de la construcción demolida y necesitará informe favorable de la CCP previo a su ejecución.

IV.6.03. PARCELACIONES

Queda protegido el parcelario existente, que sólo podrá ser modificado por los cambios de alineación o apertura de nuevas calles que plantea el PEPRI (ver plano nº 4, "Red viaria, alineaciones y rasantes"). Además tiene prioridad sobre lo establecido en estas Normas de Renovación, la Protección Individualizada de parcelas contenida en esta misma Ordenanza. Por tanto, no podrán llevarse a cabo intervenciones que afecten a los aspectos que dicha Protección Individualizada preserva.

IV.6.03.1. VINCULACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA: Toda edificación quedará vinculada a la correspondiente parcela, lo que deberá señalarse expresamente en cuantos actos de carácter administrativo pudieran afectar a la edificación o a la parcela.

IV.6.03.2. SEGREGACION O AGREGACION DE PARCELAS: Las parcelas ya edificadas no podrán ser objeto de segregación o agregación. Los solares y otros terrenos sin edificar con construcciones insuficientes,

provisionales, paralizadas, ruinosas o derruidas, podrán desagregarse en parcelas edificables y agregarse hasta alcanzar máximo total de 500m². Las parcelas no edificables podrán agregarse a parcelas continuas, todo ello de acuerdo con lo previsto por el PGOU y siempre que no se contradiga con lo dispuesto en el apartado IV.1.2.2. "protección individualizada de parcelas" de este documento.

IV.6.03.3. DIMENSIONES DE LAS PARCELAS: La superficie máxima de las parcelas residenciales será de 500m². a efectos de agregación. Se considerarán vivienda no habitable y parcela no edificable la que no permita al menos, la edificación de una vivienda mínima de Protección Oficial o similar.

IV.6.03.4. ALINEACIONES Y RASANTES: Las nuevas edificaciones se adaptarán y referirán a las alineaciones y rasantes de las calles existentes. Sólo se podrán modificar excepcionalmente aquellas que se definan en las fichas y planos del PEPRI.

IV.6.03.5. RETRANQUEOS: Las nuevas edificaciones mantendrán la posición de fachada de las preexistentes en la parcela y podrán retranquearse de la alineación cuando se trate de solares y otros terrenos sin edificar o con construcciones insuficientes, provisionales, paralizadas, ruinosas o derruidas. La alineación objeto de retranqueo deberá cerrarse con tapia de una planta de altura.

IV.6.03.6. SEPARACION A LINDEROS: En la primera planta, cuando los linderos estén materializados por medianeras ciegas o tapias de más de dos metros de altura, será libre, sin perjuicio de que se cumplan las condiciones de salubridad, higiene e intimidad fijadas en el apartado IV.6.05. de este documento.

Además, los retranqueos a frente de parcela o linderos, serán los establecidos en el plano n° 4 "Red viaria, alineaciones y rasantes", del Plan Especial. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior marcada en dicho plano.

En la segunda y tercera plantas, será libre, pero supeditada a:

En caso de que se proyecten paramentos ciegos: A la existencia de similares paramentos en las parcelas vecinas o a la existencia de servidumbres preexistentes o que en presencia de notario se constituyeran con esta finalidad con las propiedades colindantes.

En el caso de proyectar paramentos o fachadas con vistas rectas: A la existencia de medianeras o servidumbres similares legalmente contituidas. En este caso, se cumplirán al menos, las condiciones de salubridad e higiene del apartado IV.6.5. Cuando no existan medianera o servidumbres similares con las parcelas vecinas, las fachadas con vistas

rectas se retirarán de las lindes a una distancia de al menos igual a la altura proyectada de la edificación, con un mínimo de tres metros.

IV.6.03.7. FONDOS EDIFICABLES: El fondo edificable será libre, sujeto sólo al cumplimiento de la regla fijada en el párrafo anterior para la separación de linderos y a las limitaciones que impone la Protección Individualizada de Elementos y Parcelas dada por el Plan.

IV.6.03.8. OCUPACION DE PLANTA: La ocupación en planta de la edificación será libre con las limitaciones que impone la Protección Individualizada de Elementos y Parcelas dada por el Plan.

IV.6.03.9. EDIFICABILIDAD: El Plan Especial reconoce en cada parcela la EDIFICABILIDAD POTENCIAL y la atribuye a los propietarios aunque supere a la Edificabilidad Característica. En ese sentido, el Plan supedita la Edificabilidad Característica a la Potencial. Se considera Edificabilidad Potencial a estos efectos, además de la actualmente construida, la de aquellas otras edificaciones que hubieran sido derruidas y que pudieran justificarse documentalmente, siempre que no sean discordantes o conflictivas, o hubiesen sido sustituidas total o parcialmente por la edificación actual.

Los elementos catalogados como de Protección Integral por esta Ordenanza, no podrán ser objeto de transferencias de aprovechamiento. El resto de los elementos urbanos, no podrán ser objeto de transferencias de aprovechamiento dentro de Dalt Vila.

EDIFICABILIDAD CARACTERISTICA: Se fija, de acuerdo con el cuadro siguiente, en función de dos factores:

1.- La altura media ponderada (en número de plantas) de las fachadas de los edificios de ambos lados del sector de calle en el que se encuentra la parcela).

2.- La profundidad del terreno (que a estos efectos se dividirá en franjas de cinco metros de anchura paralelas a la alineación de la calle. En los terrenos de más de un frente de fachada, se tomará el que dé a la calle principal, considerándose los demás como linderos).

INDICES DE EDIFICABILIDAD
(EN m2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CADA m2 DE SUELO)

Franjas paralelas a la fachada	Altura media ponderada		
	I planta	II plantas	III plantas
cinco primeros metros	1,00	1,70	2,00
cinco segundos metros	0,80	1,20	1,40
cinco terceros metros	0,60	0,80	1,00
resto	0,20	0,20	0,20

NOTA: La altura media ponderada de una zona puede impedir parte de la edificabilidad que otorga esta tabla.

Se entiende por SUPERFICIE CONSTRUIDA la comprendida por los límites exteriores de la edificación en cada planta.

Las galerías abiertas privadas computan un 50%.

Quedan excluidos de la superficie construida los siguientes elementos de la edificación:

- a.- Los pasajes de acceso a espacios públicos.
- b.- Los patios interiores de parcela no cubiertos.
- c.- Las plantas bajas porticadas y abiertas.
- d.- Las superficies de estancias sólo útiles para instalaciones, contadores, basuras y similares del condominio de la edificación.
- e.- Las superficies de garajes y aparcamientos cubiertos, hasta un máximo de un cuarto de la superficie total construida.
- f.- Las terrazas descubiertas y los balcones abiertos.

IV.6.03.10. CERRAMIENTOS DE PARCELAS: La alineación exterior de las parcelas deberá quedar cerrada, bien por los paramentos de la fachada exterior de la edificación, bien por tapias que en prolongación de la fachada completen el cerramiento total al exterior de la parcela. Por lo demás, se estará a lo dispuesto por el vigente PGOU de Ibiza.

IV.6.03.11. ARBOLADO Y PLANTACIONES DE PARCELAS: Los patios de parcela estarán ajardinados con plantaciones que deberán mantenerse y conservarse en buen estado. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o plantación, se indicará su localización en la documentación para la solicitud de licencia. Todo proyecto de nueva edificación y rehabilitación deberá documentar e incluir el tratamiento del jardín, sus redes de riego, accesos, camino y elementos botánicos protegidos por el Plan.

IV.6.04. TIPOLOGIA, FORMA Y ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

IV.6.04.1. TIPOLOGIA RESIDENCIAL: La edificación podrá adoptar uno cualquiera de los siguientes tipos, en las dos modalidades de vivienda: colectiva y unifamiliar:

- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS (MANZANA CERRADA), adosada a las edificaciones o coincidente con los linderos laterales, con o sin retranqueos de la alineación de la calle. El retranqueo se determinará de acuerdo con los preexistentes.

- EDIFICACION AISLADA, en la que ninguno de los planos de fachada está en contacto con los límites de parcela en la que está situada. El retranqueo a cada uno de ellos, se determinará de acuerdo con los preexistentes o con los estándares de soleamiento e iluminación y de intimidad.

- EDIFICACION MIXTA, que combinan una o más características de los dos tipos anteriores.

IV.6.04.2. ADAPTACION A LAS EDIFICACIONES PROXIMAS: Los proyectos de nueva edificación deberán referirse a las edificaciones próximas: contiguas, enfrentadas y otras. El ayuntamiento podrá negar la Licencia cuando en su opinión, la nueva edificación perjudique al conjunto o parte de la edificación preexistente en su entorno. La nueva edificación proyectada con estilo arquitectónico contemporáneo, no deberá ser discordante con las preexistentes, al menos, en los siguientes aspectos.

- Escala y tamaño.
- Líneas horizontales de fachada, especialmente la de cornisa y la de coronación de cubierta, así como la altura de las diferentes plantas.
- Número, tamaño, proporción y composición de los huecos de fachada.
- Desfase y tratamiento de los paramentos medianeros.
- Composición de los planos de cubierta y de los huecos de iluminación, así como de otros elementos funcionales superpuestos.
- Calidad y características de los materiales y de la ejecución de la construcción.

IV.6.04.3. ALTURAS DE LA EDIFICACION: El número máximo de plantas se fija de acuerdo con los siguientes criterios:

- En los casos de sustitución de edificaciones existentes (cuando lo permita la Normativa de Protección) la nueva edificación tendrá la misma altura que la que se sustituye.

- En los casos de nueva construcción (cuando lo permita la Normativa de Protección) sobre solares no edificados, pero con documentación

histórica del edificio previamente existente, la nueva construcción tendrá la misma altura que la edificación antigua preexistente.

- En los casos de nueva construcción (cuando lo permita la Normativa de Protección) sobre solares no edificados, sin documentación histórica del edificio previamente existente, se determinará la altura de la nueva edificación como la media ponderada (en números de plantas) de las fachadas de los edificios de ambos lados de su sector de calle. La altura media ponderada se calculará de acuerdo con el apartado siguiente sin que puedan superarse nunca las tres plantas de altura.

- La altura media ponderada se calculará como media aritmética de la altura (en número de plantas) de las edificaciones de ambos lados del sector de calle en que se ubica la parcela afectada, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$(I1 \times H1 + I2 \times H2 + \dots + In \times Hn) / L = H$$

donde: $I1...n$ = Anchura en metros de los distintos frentes de parcela incluidos en el cálculo.

$H1...n$ = Altura, en números de plantas, de la edificación existente en cada una de las parcelas incluidas en el cálculo.

L = Longitud total en metros, de todos los frentes de parcela incluidos en el cálculo.

H = Altura media ponderada resultante en número de plantas.

En la aplicación de la fórmula se tendrá además en cuenta que la altura entre plantas será como máximo la media de las del sector de calle considerado para el cálculo de la altura media ponderada.

Si la fracción sobrante tras la división es mayor que 0,50, podrá tomarse ésta como una altura entera. En los casos en que la fracción sobrante sea igual o menor que 0,50, no contará para fijar el número de plantas.

EJEMPLOS: Si $H=2,65$, podrán levantarse 3 plantas ($0,65 > 0,50$)
Si $H=2,48$, podrán levantarse 2 plantas ($0,48 < 0,50$)
Si $H=3,89$, podrán levantarse 3 plantas (máx. 3 plts).

Estos criterios y fórmulas podrán aplicarse a otros casos fácilmente asimilables a los aquí previstos.

El sector de calle que se considera para el cálculo incluirá, además del frente de la manzana en el que se sitúa la parcela, todos aquellos otros frentes de manzana que tengan algún punto de fachada a menos de quince metros de algún punto de la línea de fachada de la parcela afectada.

Se excluirán del entorno a estos efectos y por tanto del cálculo de alturas, los tramos de fachada correspondientes a construcciones consideradas como Fuera de Ordenación por la Normativa de Protección Individualizada de Elementos de esta Ordenanza y las parcelas sin identificar.

IV.6.04.4. FACHADAS: COMPOSICION DE FACHADA. La nueva edificación se ajustará a las características de las fachadas de su entorno, especialmente a las de los edificios colindantes. La adecuación de lo nuevo a lo existente seguirá los siguientes criterios:

A .- Será necesario adecuarse al estilo de las edificaciones de Dalt Vila.

B .- La adecuación podrá realizarse por afinidad o por contraste, pero sin perder las referencias arquitectónicas y constructivas.

C .- Se armonizarán las líneas reguladoras de la composición y cornisas, aleros, impostas, zócalos, etc.

D .- La relación de macizos y huecos para la composición de la fachada se adecuará a las características formales y constructivas de la edificación existente, así como a las referencias más próximas de su entorno. Los huecos serán de tipo rectangular y dispuestos verticalmente.

E .- La dimensión de los huecos de fachada no superará a las de los edificios próximos.

F .- Las fachadas no principales, se tratarán en forma similar a éstas, cuando exista continuidad entre ellas.

G .- Se utilizarán materiales de primera clase, que garanticen las calidades: visual, constructiva y de conservación.

H .- Se estará a lo dispuesto en el primer párrafo y en los apartados IV.8.1. y IV.8.2. de este documento, relativo a la Normativa de color y materiales de fachada de la edificación en Dalt Vila - Es Soto.

I .- Se prohíbe la instalación de toldos volados y pérgolas en las plantas de pisos.

El número de materiales y soluciones constructivas se reducirán el mínimo posible. Su calidad será especialmente cuidada en las plantas bajas (zócalo, puertas de acceso, etc) en los cuerpos volados y en los aleros de cubierta.

- Se permitirán molduras en torno a los huecos. Su realce con relación al plano de fachada será menor de 6 cm. La dimensión de estas molduras será igual para las jambas y para el dintel y no deberá exceder de 20 cm. de anchura.

- No se permiten aplacados cerámicos en las fachadas.

- No se permiten aplacados de piedra con espesor menor de 10 cm. Se prohíbe este acabado de fachada en la proximidad a edificios catalogados o murallas donde se produzca un falso mimetismo.

- Se prohíbe el ladrillo visto.

IV.6.04.5. PLANTAS BAJAS

A.- TRATAMIENTO DE FACHADAS: El tratamiento de las fachadas de las plantas bajas armonizará con el resto del edificio.

B.- LOCALES COMERCIALES, PORXOS: La solución de la planta baja se proyectará de acuerdo con la de la edificación preexistente o la dominante en el frente de fachada de la manzana en la que ubique la nueva edificación.

Los escaparates serán considerados como ventanas. Las dimensiones de sus nuevas puertas y ventanas no superarán las de los edificios próximos.

Todas las carpinterías serán de madera admitiéndose rejas de hierro forjado negro de barrotes verticales y horizontales de diseño simple común de Dalt Vila.

No se autorizará la construcción de soportales o plantas bajas porticadas sin que previamente se haya aprobado un Estudio de Detalle que lo justifique debidamente.

C.- MARQUESINAS: Se prohíben todo tipo de marquesinas.

D.- TOLDOS: Se admiten solamente toldos de lona blanca, enrollables en fachada y según tipo unificado para las plantas bajas de las zonas comerciales consolidadas como la plaza de Sa Carrossa, La Plaza de Vila y la calle de Santa Cruz.

Se entiende por zona comercial consolidada la que disponga de más de un 50% de fachadas con ese uso.

Los toldos no pueden disponer de elementos fijos en la pavimentación y deben ser enrollados diariamente sobre sus fachadas.

Se prohíben los toldos en todos los demás casos.

Hasta tanto no se concrete por el Ayuntamiento el tipo de toldo (que deberá contar con informe favorable de la CPHAEF) no se admitirán toldos en el ámbito del PEPRI.

E.- ROTULOS: Se admiten rótulos en las fachadas, siempre que se coloquen sobre los huecos de puertas o ventanas de las plantas bajas. Quedan prohibidos en todos los demás casos. Estarán formados por letras sueltas con una altura no superior a los 30cm.

Todos los rótulos de una casa deben estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.

Quedan prohibidos los banderines y demás rótulos fuera del plano de fachada. También se prohíben los letreros luminosos o de neón o materiales plásticos.

Desde la aprobación del Plan, el Ayuntamiento editará el catálogo de rótulos existentes adecuados o protegidos y los de fuera de ordenación antes de tres meses. Desde la edificación habrá doce meses para modificar los rótulos existentes. El Ayuntamiento podrá llevar a cabo el control de retirada, nueva instalación, ayudas y gestión como crea más oportuno y eficaz.

IV.6.04.6. CUBIERTAS Y CONSTRUCCIONES SOBRE ELLAS: Las cubiertas podrán ser planas transitables (azoteas) o inclinadas:

- En el primer caso, se ajustarán a lo siguiente:

La pavimentación será con baldosa de color marrón pardo o siena. Si se trata de una impermeabilización vista tendrá la coloración señalada anteriormente.

El antepecho será de mampostería con una altura máxima de 90cm. También podrá ser de enrejado de hierro de barrotes macizos verticales rematados con un pasamanos horizontal sin más elementos, todo ello de color negro.

La caseta de la escalera de acceso no sobrepasará los 90cm. de altura a no ser que su construcción de hasta 210 cm. de altura sobre el solado de la terraza no perjudique las vistas de todos los inmuebles

colindantes y no sea visible desde las calles adyacentes. Para su aprobación se precisará un Estudio de Impacto Volumétrico que presentará el promotor y tramitará el Ayuntamiento con audiencia de los representantes de los posibles inmuebles afectados.

Se prohíben todo tipo de pérgolas, toldos y colgadores de ropa en las cubiertas.

Se prohíben cables, antenas de TV y antenas parabólicas en las cubiertas. Hasta la instalación del equipamiento de antena comunitaria de TV de todo Dalv vila, se admitirá una única antena de TV pro edificio en un lugar que no sea visible desde la vía pública próxima a aquél.

Las chimeneas tendrán las dimensiones mínimas necesarias según la normativa y serán de mampostería con acabados de pintura o cal, sin que se permita ningún otro acabado exterior.

En el caso de cubiertas inclinadas, se someterá a las siguientes condiciones:

Las soluciones proyectadas se adaptarán tanto en su trazado geométrico, como en sus detalles constructivos, huecos de iluminación, remates, etc, a las de la edificación preexistente (en caso de poder aportarse documentación histórica al respecto) y especialmente, a las de las edificaciones contiguas.

Se utilizará siempre teja cerámica curva en su color natural (nunca vidriadas) debiendo también ser cerámicos todos los elementos complementarios: cumbreras, remates laterales, etc.

El objetivo de protección que persigue este Plan, hace que en cada manzana deba emplearse un sólo tipo de teja, siendo obligado por el Ayuntamiento a partir de la vigencia del Plan, definir la elección de la teja a emplear en cada una. Se recomienda el tipo ibicenco.

La inclinación de la cubierta será inferior del 15%.

En el caso de que en la manzana que comprende a la parcela donde se vaya a actuar exista algún edificio con cubierta de teja incluido en la Protección Individualizada de Elementos de esta Ordenanza, éste servirá de pauta en la elección de la teja a emplear en el resto de la manzana.

Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes empotradas en la fachada hasta la red de alcantarillado cuando la hubiese. Los bajantes vistos, de forma excepcional pueden ser, en los 2 m. inferiores, de fundición, y el resto metálico. En el caso de canalones y bajantes vistos, serán de cobre

siempre que estén medianeros con algún edificio catalogado. Quedan prohibidos el PVC o similares.

BUHARDILLAS: No se permiten en el ámbito del PEPRI. Tan solo se admite por encima del alero para uso de almacén o desván.

LUCERNARIOS: Están autorizados. No superarán el plano de la cubierta en más de 15cm. Los materiales permitidos son: los vidrios con armadura del tipo "butiral" o de malla de acero, quedando prohibidos todos los plásticos. La instalación de un lucernario sólo podrá hacerse tras la aprobación de un Estudio de Impacto Volumétrico, que aportado por el promotor, contendrá las fotografías, fotomontajes y perspectivas necesarias para exponer la forma en se abordará el problema de la "quinta fachada" que tienen las cubiertas de Dalt Vila al ser contempladas desde puntos lejanos, desde las terrazas y balcones del ensanche o desde alturas superiores de la propia ciudad antigua. El Estudio de Impacto Volumétrico será tramitado por el Ayuntamiento con audiencia de los propietarios de los posibles inmuebles afectados.

CORNISAS Y ALEROS: El remate de fachada habitual será el peto de terraza plana característico de Ibiza. En caso de cubiertas inclinadas, el saliente máximo de cornisas o aleros sobre la alineación de la calle no excederá al de mayor dimensión del tramo dominante de calle en que se encuentre.

- El material a emplear para la construcción sera: Piedra, piedra artificial, madera y hormigón sobre encofrado continuo, que deberá ser entonado con el color de acabado de la fachada.

- Si se emplean molduras, éstas deben quedar entre el alero y un plano teórico que, con una inclinación máxima de 30° va del borde exterior de dicho alero al paramento de fachada.

- Si el alero se compone de canecillos de madera, se aplicará el mismo criterio del apartado anterior para definir su altura, entendiendo que dichos canecillos deben de ser siempre prismáticos y que la cadencia de su empleo no deberá hacer que la distancia entre uno y otro sea inferior al doble de su ancho.

- Se podrán construir galerías y huecos de ventilación de las cámaras en fachada. Las galerías cerradas están fuera de ordenación, por lo que será preceptiva su apertura. El Ayuntamiento queda facultado para dictar las medidas eficaces en el estricto cumplimiento de esta norma.

APARATOS EN LA CUBIERTA: Queda prohibido situar en las cubiertas cualquier tipo de instalaciones tales como máquinas de aire acondicionado vistos, depósitos vistos, antenas de TV parabólicas, instalaciones de energía solar, pérgolas, rótulos, letreros, anuncios

publicitarios, toldos, sombrillas y cualquier tipo de obra o instalación contraria al criterio de mantener libre y expedita la cubierta.

IV.6.07.7. BALCONES: Se permitirán vuelos de 40cm. para la formación de balcones en huecos que no superen 1,35m. de anchura.

- Los antepechos serán únicamente de enrejado de hierro indicado en el apartado IV.6.4.6. sobre cubiertas planas.

- Respecto a la plataforma, el material a emplear puede ser: madera, piedra natural o artificial, entramado de acero con relleno cerámico similar a las soluciones constructivas tradicionales en Dalt Vila y hormigón sobre encofrado continuo que deberá ser entonado con el color de acabado de la fachada.

- El canto del balcón no debe ser superior a la mitad de su vuelo ni inferior a 12cm.

IV.4.04.8. PATIOS: Los elementos de la edificación, fachadas, cubiertas y otros, situados en patios de parcela y de manzana, deberán ser tratados con criterios similares a los utilizados en la fachada y cubierta exterior.

IV.4.04.9. ASCENSORES: Su instalación es posible siempre y cuando el cuarto de maquinaria quede dentro del volumen definido por esta Ordenanza.

IV.4.04.10. PORTONES DE ACCESO A VIVIENDAS, ESCALERAS O PATIOS: Deben cerrar el hueco en su totalidad, no permitiéndose puertas a media altura o caladas, total o parcialmente. Serán de madera o formados con un bastidor metálico con paramentos, en una y otra cara, de piezas de madera machihembradas de espesor no menor de 2,5cm. En ningún caso estos portones podrán abrir total o parcialmente hacia la calle. Serán de forma rectangular con un ancho máximo de 1,60m.

IV.4.04.11. PUERTAS DE GARAJES: El acceso a los garajes se producirá mediante puertas de hojas abriendo siempre éstas hacia dentro: Se prohíbe su acristalamiento, aunque deben permitir la ventilación de los garajes.

- Cuando un propietario incorpore dos o más de estos garajes, deberá mantener las condiciones exteriores como si de dos o más de éstos se tratara.

- A los efectos de materiales y acabados será de aplicación lo establecido en el apartado IV.6.04.10. siendo su ancho máximo de tres metros.

IV.6.04.12. CARPINTERIAS: Sólo se admiten de madera en su color natural o pintadas en los colores tradicionales ibicencos (blancos, azules, verdes, tierras, etc). Quedan terminantemente prohibidos los colores brillantes, entendiéndose por tales: amarillos, rojos, violetas, anaranjados, etc.

IV.6.04.13. PERSIANAS: En las fachadas exteriores, las persianas deben ser en todo caso del tipo balear. En los patios interiores, sin vistas desde espacios públicos, se admiten otros tipos. En cuanto a materiales y acabados, será de aplicación lo establecido en el apartado IV.6.04.12.

IV.6.04.14. SALIDAS DE HUMOS Y AIRE VICIADO:

Los remates de dichas ventilaciones serán de mampostería siguiendo los modelos tradicionales. Se prohíben metálicos o cerámicos. NO PODRAN SACARSE POR EL EXTERIOR DE LA FACHADA SINO POR LOS PATIOS INTERIORES U OTRAS ZONAS NO VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA:

IV.6.04.15. APARATOS EXTRACTORES Y CLIMATIZADORES:

No podrán sobresalir de la línea de fachada de los edificios ni se instalarán en balcones o voladizos. Deberán ocultarse con celosías de madera o bien colocarse en patios interiores que no puedan ser observados desde la vía pública.

IV.6.04.16. CALENTADORES Y TERMOS:

Se instalarán en el interior de las viviendas sin ser divisables desde la vía pública.

IV.6.05. CONDICIONES DE SALUBRIDAD, HIGIENE E INTIMIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES.

IV.6.05.1. HABITABILIDAD: Toda pieza perteneciente a una vivienda, en la que se requiera la permanencia prolongada de personas por razones de estancia, reposo o trabajo, deberá ser habitable. Para que una pieza se considere habitable, habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Dar a un espacio público, sea calle, plaza u otro espacio libre de edificación.

- En caso de que el apartado anterior no pueda cumplirse, podrá dar a un espacio libre de edificación que ofrezca características similares a las del espacio público.

- En caso de que los dos apartados anteriores no puedan cumplirse, podrá dar a un patio que cumpla las dimensiones mínimas que se citan en el apartado IV.6.05.4.

- Cumplir las condiciones mínimas de superficie de huecos y superficie de ventilación.

- No estar ubicados en sótanos o semisótanos, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar completa situada por encima de ellos.

Además se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza y en el decreto 111/86 de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

IV.6.05.2. VENTILACION: Se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza y en el decreto 111/86 de la comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Además se cumplirán las condiciones siguientes:

- Las ventilaciones de aseos serán de diámetro mínimo 120mm. y máximo 200mm. En caso de no ser de sección circular, su área será la equivalente.

- Son obligatorios los tiros individuales para chimeneas de las cocinas.

IV.6.05.3. ILUMINACION: Se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza.

IV.6.05.4. PATIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION:

VIVIENDA UNIFAMILIAR: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de la edificación, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) Además, cuando el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será como mínimo de doce metros cuadrados (12m²).

VIVIENDA COLECTIVA: Cuando se trate de piezas no habitables y escaleras, la dimensión de cualquier lado del patio será como mínimo relativa de un quinto (1/5) de la altura de la edificación, y absoluta de trescientos centímetros (300cm).

COCINA: Dicha dimensión será como mínimo, relativa de un cuarto (1/4) de la altura y absoluta de trescientos centímetros (300cm.) si el cuarto fuera inferior.

RESTO DE LAS PIEZAS HABITABLES: Será como mínimo, relativa de un tercio (1/3) de la altura o absoluta de trescientos treinta centímetros (330cm).

Cuando las condiciones de proyecto de viviendas sociales/protección oficial fijen mínimos inferiores, podrá optarse por ellas, aunque se trate de vivienda libre.

IV.6.06. CONDICIONES DE DISEÑO, PROGRAMA Y DISTRIBUCION INTERIOR DE LAS VIVIENDAS.

IV.6.06.1. PROGRAMA Y SUPERFICIES MINIMAS DE LAS VIVIENDAS: Las nuevas viviendas se proyectarán de acuerdo con las condiciones mínimas exigidas a los proyectos de vivienda social/protección oficial, en lo relativo a: superficie y volumen útil globales; programas funcionales; compartimentación de espacios, superficies parciales y dimensiones críticas.

IV.6.06.2. ORGANIZACION Y SUPERFICIES MINIMAS DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA Y SUS SERVICIOS COMUNES: Los nuevos edificios de vivienda se proyectarán de acuerdo a las condiciones exigidas a los proyectos de vivienda social/protección oficial, en lo relativo a: condiciones espaciales, dotaciones, accesibilidad a los edificios y a sus servicios comunes.

IV.6.06.3. CONDICIONES ESPECIALES: Cuando las condiciones de tamaño, forma y otras características físicas de las parcelas, hagan inviable o simplemente inconveniente la aplicación de las anteriores condiciones, el Ayuntamiento podría autorizar condiciones alternativas que en su opinión, sean más adecuadas a las condiciones específicas de la parcela.

IV.6.07. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

IV.6.07.1. ACCESIBILIDAD EXTERIOR: Se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza.

IV.6.07.2. VISIBILIDAD DEL EXTERIOR: Se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza.

IV.6.07.3. IDENTIFICACION: Se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza.

IV.6.07.4. ELEMENTOS DE CIRCULACION: Los edificios de nueva construcción tendrán un acceso desde el espacio exterior, cuya anchura en viviendas unifamiliares será como mínimo de 90cm. y en viviendas colectivas, de 130cm.

La anchura útil de escaleras en viviendas colectivas de nueva construcción no podrá ser inferior a 100cm. La altura útil interior de

dichas viviendas no podrá ser inferior a doscientos veinte centímetros (220cm.).

Por lo demás, se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza.

IV.6.07.5. PREVENCIÓN DE INCENDIOS: Las nuevas edificaciones deberán cumplir las Normas vigentes en materia de prevención de incendios y en particular la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91. Las edificaciones existentes deberán adecuarse a dicha reglamentación en la medida máxima posible. Además, se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza.

IV.6.07.6. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACION DE GARAJES EN VIVIENDAS COLECTIVAS: Los nuevos proyectos garaje, garantizarán las medidas necesarias de precaución relativas a su estructura, aislamiento y materiales de construcción, así como a ventilación y prevención de incendios. Los garajes existentes deberán adecuarse a dicha reglamentación en la media máxima posible. Además se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza.

IV.6.07.7. BARANDILLAS Y ANTEPECHOS: Los huecos de escalera, terrazas, cubiertas planas y demás elementos horizontales susceptibles de caída de personas, se protegerán con antepechos o barandillas de noventa centímetros de altura. Además, se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza.

IV.6.08. CALIDAD DE LA CONSTRUCCION Y DE LAS INSTALACIONES

IV.6.08.1. CALIDAD DEL DISEÑO, DE LOS MATERIALES Y DE LA EJECUCION: Los proyectos de ejecución de obras deberán estar basados en soluciones arquitectónicas de calidad, concordantes con el conjunto. El Ayuntamiento podrá dar Asistencia Técnica para elevar la calidad de los proyectos. El contenido de los mismos en su redacción deberá contemplar pormenorizadamente esta Normativa. Además, con el objeto de conseguir dicha calidad, los Servicios Técnicos Municipales establecerán la mínima documentación gráfica y escrita y las determinaciones que deberá contener todo Proyecto a ejecutar en Dalt Vila. Entre ellas, no debe faltar:

- Todas las plantas, dos secciones ortogonales y todos los alzados del estado actual de la parcela.

- Inventario y dibujo de plantaciones y árboles.

- Memoria documental e histórica.

- Memoria arqueológica previa según la Normativa de Protección Arqueológica del PEPRI (en caso de que los trabajos impliquen movimiento de tierras).

- Fotografías originales en color.

- Descripción de patologías.

- Ficha urbanística del cumplimiento de la Normativa.

- Otras memorias técnicas y cálculos.

- Pliego de condiciones, mediciones y presupuesto.

- Planos de plantas, alzados, secciones, detalles constructivos, estructuras, instalaciones para el desarrollo, comprensión y cálculo del proyecto.

Las soluciones constructivas buscarán tanto en lo referente a materiales, como en lo referente a ejecución, no sólo la funcionalidad, estabilidad y resistencia, sino también la durabilidad y economía de mantenimiento y conservación, así como el buen aspecto a lo largo del tiempo.

IV.6.08.2. AISLAMIENTO TERMICO: Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la legislación vigente.

IV.6.08.3. AISLAMIENTO ACUSTICO: Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico previstas en la Norma Básica vigente.

IV.6.09. APARCAMIENTO Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

Los proyectos de vivienda colectiva incluirán una DOTACION de plazas de garaje o estacionamiento, igual al número de unidades construidas de cien metros cuadrados (100m²) o una plaza por vivienda.

Las plazas tendrán una DIMENSION MINIMA de cuatrocientos centímetros (400cm) de largo, por doscientos veinte centímetros (220cm.) de ancho.

Los aparcamientos y garajes no podrán ser de más de quince (15) plazas o de trescientos metros cuadrados (300m²), pudiendo utilizar como acceso el portal del edificio.

El ACCESO, que también podrá utilizarse para el paso de personas, puede ser único y su ancho mínimo será de doscientos centímetros (200cm).

La ALTURA LIBRE DE GARAJE será, como mínimo de doscientos centímetros (200cm).

La VENTILACION NATURAL se proyectará a razón de un metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos metros cuadrados de superficie de garaje. Podrá proyectarse alternativamente un sistema de VENTILACION FORZADA equivalente, que habrá de justificarse.

Aunque se recomienda que las plazas de garaje queden incluidas en las edificaciones, podrá utilizarse como aparcamiento el ESPACIO LIBRE DE PARCELA O PATIOS. En esos casos, el trazado, pavimentación y jardinería se proyectarán de forma adecuada a la estancia y paso de peatones, pero suficientemente adaptado para diferenciar las distintas plazas.

Además, se estará a lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. de Ibiza en todo lo no previsto anteriormente.

CAPITULO IV.7 NORMAS PARTICULARES DEL USO DE LAS PARCELAS Y LA EDIFICACION.

IV.7.01. DETERMINACIONES GENERALES.

Se concretan y desarrollan de forma específica y particular en el área del Plan, la Clasificación y Normas de Usos del Suelo.

IV.7.02. TIPOS DE USO

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como:

- PRINCIPAL.

- COMPLEMENTARIO: Se puede obligar a una cierta restricción de su intensidad relativa respecto al uso principal.

- PROHIBIDO: queda determinado por su definición, o por su exclusión de la relación de usos principales y complementarios.

IV.7.03. CLASES DE USO

- RESIDENCIAL: Espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

- TERCIARIO: a.- comercial
b.- oficinas
c.- hostelero

- APARCAMIENTO.

- DOTACIONAL: a.- educativo
b.- sanitario-asistencial
c.- religioso
d.- sociocultural
e.- administrativo público

- INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO:
a.- pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales, compatibles con el uso residencial.
b.- Industrias que obligan a medidas especiales.
c.- Industrias incompatibles con otros usos.
d.- Industria de explotación de recursos naturales.

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

IV.7.04. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Todos los usos en Dalt Vila y en Es Soto deben cumplir las siguientes condiciones normativas que les condicionan: ventilación, servicios e instalaciones (agua, energía eléctrica, red de saneamiento, calefacción, evacuación de humos y gases...), superficie y dimensiones mínimas.

IV.7.05. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Se consideran como usos predominantes en Dalt Vila y Es Soto los que existen en la actualidad, todos ellos permitidos. Son usos compatibles aquellos que más adelante se especifican. Los usos son los siguientes:

- RESIDENCIAL: Se permiten todas sus modalidades: unifamiliar, multifamiliar y comunidad.

- TERCIARIO:

A.- COMERCIAL: totalmente compatible en las modalidades siguientes:

a.- COMERCIO DIARIO: Alimentación, mercería, etc, en local de superficie menor a 100m².

b.- OCASIONAL: En locales de superficie menor de 350m².

c.- CAFES Y RESTAURANTES: sin espectáculo (no incluye cafés-concierto) en locales de superficie inferior a 350m².

1.- Uso autorizable en plantas bajas y sótanos en edificios destinados a uso residencial.

2.- Uso autorizable en planas bajas, primeras y sótanos destinados a cualquier uso excepto el residencial.

3.- Uso autorizable en edificios exclusivos, adosados a otros edificios con uso residencial.

El acceso a los locales comerciales se producirá, tanto para el público como para carga y descarga, desde la calle.

- OFICINAS: Uso compatible en los grupos:

a.- Oficinas abiertas al público: autorizable en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier otro uso, incluido en residencial y en edificios exclusivos adosados a otros con uso residencial.

b.- Servicios, despachos o estudios sin servicio directo al público: autorizable en plantas bajas, primeras o de sótanos de edificios destinados a cualquier uso incluido el residencial.

Se da la norma general de una ocupación hasta el 30% y no más del 50% por manzana.

C.- HOSTELERO: Uso compatible con los grupos:

a.- Casas de huéspedes, residencias, hostales y hoteles: autorizable en cualquier planta de piso o en planta de sótano de edificios destinados al cualquier uso, sin poder utilizarse las de sótano para instalación de estancias vivideras.

Para los usos que se indican a continuación este Plan se remite al vigente P.G.O.U. de Ibiza, especificándose a continuación los usos particulares:

- APARCAMIENTO, USO DEL AUTOMOVIL: Se permitirán los siguientes:

a.- ESTACIONAMIENTO Y ALMACENAMIENTO de hasta 30 vehículos, en espacios cerrados de planta baja o sótano de edificios destinados a cualquier uso.

b.- CENTROS DE TRANSPORTE CON ATENCION AL PUBLICO: Sólo se admiten en edificios singulares que requieran transporte público: museos, castillo, etc.

- INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO: Tan sólo se admite el Grupo 1 (pequeño almacén o Industria artesanal), en cualquier planta o sótano de cualquier edificio o en edificio exclusivo. Se permite la explotación de los recursos de los espacios naturales, siempre que se fomente la protección y conservación de los mismos.

Además, para los siguientes subgrupos del Uso Dotacional, este Plan especifica lo siguiente:

- EDUCATIVO: Uso compatible con los grupos:

a.- Centros de hasta 80 plazas.

b.- Guarderías infantiles.

c.- Preescolar. EGB, BUP, FP y Educación Especial.

d.- Universidades.

En plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier otro uso, incluido el residencial. En edificio exclusivo adosado a otros edificios con uso residencial. En edificio exclusivo sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales en edificio exento, o

en edificio con frente a calle en cuya otra margen se dé dicha circunstancia.

- SANITARIO RESIDENCIAL: Uso compatible en los grupos:

A.- Hospitales y clínicas con internamiento, en edificio exclusivo.

B.- Clínicas y centros asistenciales sin internamiento o consultas veterinarias sin internamiento menores de 300m², en cualquier planta o sótano de cualquier edificio.

- RELIGIOSO: Uso compatible en los grupos:

A.- Conjunto para culto con o sin residencia aneja, en cualquier planta o sótano de cualquier edificio, o en edificio exclusivo.

B.- Conjunto para reunión con o sin residencia aneja, en cualquier planta o sótano de cualquier edificio, o en edificio exclusivo.

- SOCIOCULTURAL: (espectáculos, sala de reunión): uso compatible solamente con acceso desde espacio público de más de cinco metros de anchura en edificio exclusivo y separado al menos 20 metros del uso residencial.

A.- Locales de hasta 200 usuarios. Solamente se admitirá cuando quede demostrado que su accesibilidad no perjudica los usos ya establecidos.

- ADMINISTRATIVOS PUBLICOS: Se admiten en cualquier planta o sótano de cualquier edificio.

CAPITULO IV.8. NORMATIVO DE COLOR Y MATERIAL DE FACHADA.

Afectará tanto a las intervenciones a desarrollar sobre los elementos incluidos en el Catálogo , como a las obras de renovación que se lleven a cabo en el ámbito del Plan. Sin embargo, se hacen las consideraciones siguientes:

IV.8.1. CARACTER OBLIGATORIO

Será obligado aplicar la normativa de color en:

A.- Obras que afecten a la conservación (en las condiciones que establece esta Ordenanza), de las fachadas de las edificaciones consideradas en el Catálogo de Protección Individualizada de Elementos, como de Protección Integral. En ese caso, los propietarios tendrán derecho a las Ayudas Municipales a la Rehabilitación.

B.- Obras que afecten a la conservación o modificación (en las condiciones que establece esta Ordenanza), de fachadas de las edificaciones consideradas en el Catálogo de Protección Individualizada de Elementos como de Protección Estructural, si en su ficha se indica el derecho a Ayudas Municipales a la Rehabilitación.

C.- Todas las intervenciones que afecten a las fachadas de los edificios que dan cara directa a cualquiera de las zonas Urbanas Protegidas en las Normas de Protección de Zonas Urbanas. Es este caso, aunque sus fichas de catálogo no recojan ese extremo, se tendrá derecho a percibir las Ayudas Municipales a la Rehabilitación que este Plan prevé.

D.- Todas las intervenciones que afecten a las fachadas de edificios que, no encontrándose incluidos en los casos A., B. y C. anteriores, tengan derecho a percibir las Ayudas Municipales a la Rehabilitación que el Plan prevé.

IV.8.2. CARACTER RECOMENDADO

En todos los casos no incluidos en el apartado IV.8.1., se considerará que la Normativa de color no es obligatoria en cuanto a las soluciones técnicas y a la composición de los recubrimientos propuestos. Sin embargo será preciso que los colores a aplicar estén contenidos en el catálogo de color de la normativa, aunque sus características técnicas sean diferentes a las que ésta establece. El Ayuntamiento a través de sus Servicios Técnicos podrán rechazar cualquier color que no cumpla estas indicaciones.

IV.8.3. INTRODUCCION

Desde hace unos años la sensibilidad colectiva ha comprendido la importancia urbana y ambiental que tiene la revalorización de los edificios situados en los núcleos históricos de las ciudades.

La rapidez con que se ha desarrollado este interesante fenómeno, generador de expectativas culturales muy interesantes dignas de ser aprovechadas por la sociedad donde se desarrollan, produce a la par unas consecuencias negativas que los órganos rectores de las ciudades deberían reconducir a sus aspectos favorables.

La limpieza o rehabilitación de una fachada es en el fondo una actuación arquitectónica que puede influir de modo profundo tanto en el edificio en particular como el paisaje urbano de su entorno en conjunto.

La simple acción de limpiar una finca tiene ya unas repercusiones importantes desde el punto de vista de la casa como una unidad individual, que afectan sin duda a los núcleos urbanos puesto que el éxito de estas actuaciones de renovación puede alterar muy sustancialmente la percepción urbana.

Los edificios, especialmente cuando se encuentran en conjuntos de calidad, contienen unas características propias que expresan y transmiten la idea con que fueron concebidos.

Detalles formales, de texturas y de colores, que dieron personalidad estética y sentido arquitectónico a los edificios. Se evidencian en las obras singulares y también subyace, en otra escala, en las obras menores.

En Dalt vila, como en otras urbes, se fue formando por lenta evolución, los sistemas estéticos y se conservaron técnicas constructoras de más lenta renovación. Materiales y sistemas edificatorios que han colaborado e incluso han determinado la percepción visual de cada ciudad.

Por tanto, cuando una colectividad desea limpiar sus fachadas debe plantearse el porqué y buscar el trasfondo cultural de estas actuaciones.

¿Qué se desea renovando el aspecto de la ciudad? ¿Porqué se rehabilitan los edificios de los centros históricos? ¿Porqué se vuelve a residir en dichos barrios?

Si no es una actitud puramente "snob" o mimética de modas de otros países, hay que entender que significa un reconocimiento tácito de los centros históricos y especialmente de sus edificios que poseen unas

características que debidamente actualizadas con las instalaciones y reformas necesarias pueden dar nuevamente un rendimiento funcional y básicamente deben servir otra vez como objeto de deleite estético y de autoidentificación individual.

A menudo estas actuaciones llenas de buenos deseos en relación con los aspectos culturales, deben ser así mismo económicas, y sus promotores se encuentran con el dilema de actuar profunda y científicamente o ceder a las demandas de sus clientes potenciales, loca cuales frecuentemente desean más disponer de unos edificios antiguos que parezcan contruidos ayer, sin valorar debidamente lo que sería más interesante para mantener íntegramente el espíritu que el autor imprimió al mismo. Se tratan algunos materiales originarios mediante técnicas posibles en la actualidad que si bien no perjudican, estas no consiguen reavivar los elementos de modo que acusen adecuadamente el paso del tiempo sin que parezcan recién contruidos.

Los deseos individuales deberían converger hacia el interés cultural colectivo con tendencia a realizar actuaciones que mantengan más la esencia de la obra en cuanto a textura de materiales y a color, aún cuando ello implique unas actuaciones algo más costosas o de resultados menos llamativos a primera vista.

Así, pintar aún con la mejor pintura plástica actual una fachada estucada en su origen es transformarla totalmente, haciéndole perder una de sus características más importantes, repicar todo el trabajo de labra de la piedra de una fachada con objeto de sacarle totalmente la suciedad y disimular las roturas que el paso del tiempo haya producido en los sillares pétreos es diluir el carácter del edificio.

Emplear técnicas no experimentadas en los propios materiales a actuar, pueden conllevar la ruina de éstos en un plazo más o menos corto. En estos casos, es preferible dejar el elemento como está o retirarlo sustituyéndolo por una réplica exacta.

Lo expuesto hasta ahora no significa que opinemos que el edificio debe mantenerse arqueológicamente y sin responder a las necesidades de uso actuales. El edificio debe ser tratado como puede serlo un edificio nuevo pero sin olvidar los valores intrínsecos del mismo que son la razón por la cual deseamos recuperarlo y reutilizarlo.

Como hemos dicho ya anteriormente, la limpieza y más aún la restauración de una fachada es un proyecto de arquitectura en el pleno sentido original del término. Por tanto, requiere una idea colectiva sobre cómo se entiende la ciudad y qué es lo adecuado para tratar formalmente ese edificio dentro del conjunto en que se encuentra inmerso. Por esto es preciso conocer qué es lo que expresaba inicialmente la obra, cómo estuvo compuesta su fachada, con que texturas

y colores, qué elementos contiene, qué patologías padece, que procedimientos se pueden aplicar y cuales son los resultados finales que se pretenden.

Vale la pena añadir que lo que a veces se considera un mayor coste, a la larga resulta no serlo por la superior durabilidad que la mayor calidad de los materiales consigue y en cuanto a los resultados que inicialmente pueden parecer poco ostensibles, luego producirán una inversión del gusto del gran público cuando estas actuaciones de calidad se difundan y se extiendan en general por la ciudad.

Desde esta perspectiva, todos los agentes que intervienen en la renovación de la imagen de la ciudad actuarán con mayor seguridad y sin duda los resultados culturales saldrán ampliamente mejorados.

IV.8.4. MUESTREO: PLAN Y RESULTADOS

Encuadrada la renovación de la fachada como un hecho cultural y que trata de recuperar la expresividad original del edificio y mediante la aplicación de nuestro modo de actuar para transmitirla hacia el futuro acrecentándola, creemos que la obra debe ser considerada desde la perspectiva multidisciplinar del historiador, del arqueólogo, del científico, del constructor y del artesano, sin olvidar no obstante las necesidades del usuario que debe disfrutar de la casa.

IV.8.4.1. PLAN DE MUESTREO: Iniciamos el proceso tomando datos históricos aportados por los historiadores locales, así como las informaciones técnicas obtenidas de los artesanos que utilizan métodos tradicionales de construcción. Encajando dentro del concepto de la actuación arquitectónica establecida.

Trabajamos en cuatro áreas: Dalt Vila, Vila Mitjana, Vila d'Avall y Vila Nova.

Extraímos un total de 37 muestras.

En cada una de ellas arrancamos todas las capas de recubrimiento desde el exterior hasta el muro.

Procedimos a su clasificación mediante numeración, atendiendo a su situación geográfica.

Posteriormente realizamos el análisis decapando las diferentes capas de pintura que al paso del tiempo se habían ido aplicando.

Obteniendo así el color y la textura originales.

Sirviéndonos de estos resultados para la determinación de la carta de colores del Centro Histórico.

IV.8.4.2. RESULTADOS: Coincidentes en todas las áreas de muestreo.

A.- CAPAS SUPERFICIALES: color blanco, textura lisa.

- 58% pintura a la cal.
- 30% pintura gástica.
- 12% pintura grasa y pintura al cemento.

B.- CAPAS INFERIORES: Color magra y ocre balear (óxidos de hierro)

- 56% magras y paleta.
- 40% ocre balear y su paleta.
- 4% otros (óxido de cromo y cobalto).
- Textura rugosa (granulometría 1,2/1,7) en la isla llamado "referit".
- Estructura:
 - 88% bicapa, que a una base de enfoscado se le aplica una capa de revoco de 4mm. de grosor (cal anegada, arena y colorantes), en la isla se llama "betum".
 - 12% monocapa, con pigmentación en todo el grueso de la masa (enfoscado revoco), la misma composición de materiales que la anterior, más la adición de un aparte cemento.

IV.8.5. CONSIDERACIONES

Habitualmente y sin profundizar demasiado, se acostumbra a asociar que una fachada cuanto más clara y blanca sea más limpia y nueva parece. Por ello, se encuentra muy extendida la idea de pintura las fachadas en colores muy claros, entre blanco y amarillo cremoso, los cuales si bien producen unos efectos muy destacados que denotan que aquella casa ha sido limpiada, en realidad producen una cierta sensación de apastelado, de estar haciendo "casas de mantequilla" como suele decir.

Sin duda, la adecuación al entorno es necesaria y en ocasiones sin apartarse demasiado de esta idea inicial se pueden obtener resultados integrados y muy correctos.

Esta necesidad de la adecuación del color al entorno donde se ubica hace primordial la existencia de un criterio rector colectivo, que para que las diversas actuaciones mantengan la coherencia que se requiere para preservar el sentido del paisaje urbano que se desea recuperar.

Establecida la preeminencia de una idea general, hay que considerar, en segundo lugar, en que gamas cromáticas fue concebido y construido el edificio inicialmente y finalmente en que materiales se han efectuado los acabados.

IV.8.6. MATERIALES A UTILIZAR EN LA RESTAURACION

La utilización de pinturas acrílicas con pigmentos químicos de gran pureza, que forman unas películas continuas y brillantes transforman totalmente la percepción de la fachada.

Este inconveniente solo es solucionable si en vez de pintar lo que se hace es recuperar el material original reconstruyéndolo, o impregnar el recubrimiento de la fachada con pigmentos suspendidos en soluciones acuosas que no formen películas y como mal tenor, la aplicación de pinturas que no creen gruesos y sean transpirables.

Los gruesos enmascaran las texturas superficiales y deforman las aristas de los diferentes elementos ornamentales, restando definición formal al conjunto por pérdida de sombras superficiales tanto a las partes de redondez como a la continuidad de los pequeños relieves y el regreusado de los perfiles más delgados.

IV.8.6.1. LA CAL: por la acción del fuego pierde algunas de sus propiedades para adquirir otras, quizás más valiosas. La cal para la restauración ha de ser grasa o de leña en terrón, que se cubre con agua y se deja reposar como mínimo seis meses. Consiguiendo la cal anegada para la realización de los diversos trabajos de restauración. Esta sirve así mismo como aglutinante y como pigmento a causa de su color blanco.

IV.8.6.2. LOS PIGMENTOS: Los pigmentos son sustancias colorantes de origen natural o bien sintéticas. Las cualidades más importantes que deben tener son, que sean resistentes a los álcalis y a los ácidos y sean fijos a los rayos ultravioletas de la luz del sol. Los únicos pigmentos que reúnen estas características son los óxidos de hierro, óxidos de cromo, y el cobalto.

IV.8.6.3. LOS ARIDOS: Las arenas, tanto si son de río como de mar, de mina o de cantera, se pueden emplear para preparar los morteros que se utilizarán para realizar los enfoscados y revocos siempre que no tengan tierra, humus, sal o arcilla, por lo cual habrá que lavarlas y secarlas. De lo contrario si utilizamos arenas con arcillas, humus, sales, etc., nos darán problemas de microfisuras, eflorcencias y retracciones.

La arena más adecuada es la de mármol blanco porque favorece la coloración y tiene las aristas poco redondeadas.

IV.8.6.4. ADITIVOS: Caseína, sal de alumbre, silicatos, aceites.

IV.8.6.5. PINTURA PARA LA MADERA: La pintura para la madera ha de ser de ambiente marino, que es más resistente que los esmaltes norma es, o

bien pinturas grasas tipo Restorín de Titán, Faro Verde de Valentine. Recomendamos este tipo de pinturas para la madera porque es mucho más resistente a las inclemencias atmosféricas y por su poder de penetración en madera viejas(se pueden utilizar otras marcas de pintura con las mismas características técnicas).

IV.8.6.6. PINTURA PARA LOS ELEMENTOS METALICOS: La pintura para los elementos metálicos debe ser metalizada tipo Oxival de Valentine o Oxirón de Titán. Recomendamos este tipo de pintura por ser mucho más resistente y dura (se puede utilizar otras marcas de pintura con las mismas características técnicas).

IV.8.7. PRUEBAS DE COLOR

Estas muestras de color (las entregadas al Excmo. Ayuntamiento de Ibiza) han sido realizadas con los pigmentos anteriormente descritos y cal, como árido se ha utilizado arenilla de mármol blanco de una granulometría 1, 2, y 0,8mm.

- 01- OXIDO DE HIERRO AMARILLO 3% Y CAL
- 02- OXIDO DE HIERRO AMARILLO 2,5% Y CAL
- 03- OXIDO DE HIERRO AMARILLO 2% Y CAL
- 04- OXIDO DE HIERRO AMARILLO 1,5% Y CAL
- 05- OXIDO DE COBALTO 4% Y CAL
- 06- OXIDO DE COBALTO 1,5% Y CAL
- 07- OXIDO DE HIERRO OCRE 3,5% Y CAL
- 08- OXIDO DE HIERRO OCRE 2,5% Y CAL
- 09- OXIDO DE HIERRO OCRE 1,5% Y CAL
- 10- OXIDO DE HIERRO OCRE 1% Y CAL
- 11- OXIDO DE HIERRO NEGRO 2% Y CAL
- 12- BLANCO DE CAL
- 13- OXIDO DE HIERRO OCRE CUERO 6% Y CAL
- 14- OXIDO DE HIERRO OCRE CUERO 4% Y CAL
- 15- OXIDO DE HIERRO OCRE CUERO 2% Y CAL
- 16- OXIDO DE HIERRO OCRE CUERO 1% Y CAL
- 17- OXIDO DE HIERRO OCRE CUERO 1% Y CAL TEXTURA ENLUCIDO
- 18- OXIDO DE HIERRO OCRE CUERO 0,5% Y CAL TEXTURA LABRADA
- 19- OXIDO DE HIERRO ROJO - AMARILLO 3% Y CAL
- 20- OXIDO DE HIERRO ROJO - AMARILLO 1,5% Y CAL
- 21- OXIDO DE HIERRO ROJO - AMARILLO 1,5 Y CAL
- 22- OXIDO DE HIERRO ROJO - AMARILLO 1% Y CAL
- 23- OXIDO DE CROMO - AMARILLO 2,5% Y CAL
- 24- OXIDO DE CROMO - AMARILLO 1% Y CAL
- 25- OXIDO DE HIERRO ROJO 3,5% Y CAL
- 26- OXIDO DE HIERRO ROJO 2,5% Y CAL
- 27- OXIDO DE HIERRO ROJO 2% Y CAL
- 28- OXIDO DE HIERRO ROJO 1% Y CAL

- 29- OXIDO DE HIERRO PARDO - NEGRO 2,5% Y CAL
- 30- OXIDO DE HIERRO PARDO - NEGRO 1,5% Y CAL

Para la preparación de la masa pigmentada debemos ser muy estrictos en el control de pesos y medidas de los materiales así como del agua, para poder realizar una fachada uniforme.

IV.8.8. NORMATIVA

Se realizará estudio previo al inicio de las obras, para determinar color y textura originales, guardando muestra si es posible.

IV.8.8.1. PINTURA A LA CAL

- A: Eliminación previa de la suciedad superficial, polución y polvo.
- B: Limpieza de las capas anteriores de pintura que no tengan buena adherencia al soporte, realizándose por medios mecánicos.
- C: Restauración de las partes de obra en mal estado, (barandas, enfoscados, fisuras, etc).
- D: Limpieza y saneamiento de los elementos de madera.
- E: Limpieza, desoxidado y restauración de los elementos de cerrajería y metálicos.
- F: Limpieza de los elementos de piedra natural artificial.
- G: Limpieza y tratamiento de los elementos escultóricos, cerámico y de ornamentación (cornisas, voladizos, almohadillas, etc).
- H: Realización del pintado según proceso de pintura a la cal, de acuerdo con los resultados obtenidos en la investigación previa.

IV.8.8.2. ENFOSCADOS Y REVOCOS

- A: Repicado de los enfoscados y revocos hasta encontrar una base con buena adherencia.
- B: Efectuar un repellido o paleteado con mortero de cemento.
- C: Realización de una capa de enfoscado maestreado.
- D: Limpieza y saneamiento de los elementos de madera.

E: Limpieza, desoxidado y restauración de los elementos de cerrajería y metálicos.

F: Limpieza de los elementos de piedra natural o artificial.

G: Limpieza y tratamiento de los elementos escultóricos, cerámicos y de ornamentación (cornisas, voladizos, almohadillados, etc)

H: Realización del enfoscado o revoco, según los resultados obtenidos en la investigación previa.

IV.8.8.3. OBSERVACIONES

A: Prohibido pintar bajo ningún concepto los elementos ornamentales y escultóricos de piedra y cerámica.

B: Todos los volúmenes ornamentales existentes antes de la restauración, deberán ser repuestos, así como de los que se tenga memoria histórica o documentación gráfica.

C: Todos los elementos decorativos de hierro y cerámica, deberán ser repuestos después de su restauración.

D: No recomendamos las pinturas de resinas acrílicas o de cualquier otra naturaleza que no sean transpirables.

E: La técnica del Wasser Glass, aún siendo buena, no es recomendable por falta de tradición en su aplicación en la zona Mediterránea.

F: Recomendamos para la realización de los trabajos de restauración la selección de artesanos con un grado de sensibilidad y oficio adecuados.

G: Recomendamos también, la creación de una Casa de Oficios Artesanos de la Construcción, para la realización de este Proyecto de Restauración. Así como para la perdurabilidad de unos métodos tradicionales de trabajo.

CAPITULO IV.9.- INFRAESTRUCTURAS

IV.9.01. ANTECEDENTES

Las instalaciones urbanas están siendo objeto de renovación en Dalt Vila desde 1986, por lo que su nivel de servicio es aceptable según las compañías suministradoras y el Ayuntamiento, que está actualizando las redes a medida que acomete la renovación integral de las vías. Es el caso de las calles san Carlos, Santa Cruz, Ignacio Riquer y Poniente, de las plazas de Gotarredona y de Vila y próximamente del Paseo de Ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi.

IV.9.02. NORMATIVA GENERAL

El Plan comparte este criterio de actualización estableciendo conforme a las disposiciones de sus diferentes documentos, las siguientes normas generales:

IV.9.02.1. Son normativas las prescripciones del P.G.O.U. así como las Ordenanzas Municipales actuales.

IV.9.02.2. La riqueza arqueológica del ámbito del Plan implica la Protección de su subsuelo, tanto privado como público, según regula la Ordenanza de Protección Arqueológica, en el Capítulo IV.2. de este documento.

Por tanto, no será aplicable el enterramiento de instalaciones si previamente no se han llevado a cabo prospecciones arqueológicas en las zonas a renovar. Una vez realizadas dichas excavaciones y en caso de que en función de sus resultados fuese viable, se aplicarán las profundidades y normas de canalización establecidas por las compañías y por las Ordenanzas Municipales. Las instalaciones se actualizarán sujetándose a los criterios que el Plan desarrolla.

IV.9.03. PREVISIONES PARA LAS INSTALACIONES URBANAS DE ELECTRICIDAD, TELEFONIA Y TELEVISION

IV.9.03.1. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL: Las redes de electricidad, telefonía y televisión, se han desarrollado en Dalt Vila a medida que las necesidades de la población crecían, sin planificación unitaria. Esta situación, junto con las especiales características históricas del recinto, han favorecido el trazado de un cableado caótico y agresivo así como de un bosque de antenas TV. y de tensores de anclaje de éstas a las cubiertas con las consecuencias siguientes:

A. La mayoría de las fachadas sufren invasión de cables parásitos y algunas, aún conservan inservibles estructuras de anclaje de cableados suprimidos. En otros casos, las sujeciones de los éstos a los paramentos

son escasas. Todo ello contradice a la Ley del Patrimonio Histórico Español, al ser Dalt Vila un Centro Histórico.

B. Numerosos espacios públicos (incluso los que el Plan protege como Zonas Libres de interés) están atravesados por intrincadas redes aéreas de cables que en ocasiones se acercan demasiado a balcones y a espacios vivideros.

C. No existe una actualización global del voltaje de servicio eléctrico, habiendo numerosos casos de instalaciones privadas de 125v.

IV.9.03.2. PROPUESTA:

A. En todas las obras de pavimentación y reparación de calles, se preverán las canalizaciones necesarias para las conducciones eléctricas. El PEPRI reconoce las limitaciones técnicas que en algunos casos puedan existir debido a necesidades de accesibilidad, de recambio de cableados y de una fácil actualización de los sectores de las redes. Por ello, sólo en los cruces de calles y en los Espacios Libres que La Ordenanza de Protección cataloga en el apartado IV.1.2.3. de este documento, será obligatoria la subterrneización total de las conducciones.

B. En el resto de los espacios libres urbanos, el Ayuntamiento, GESA y Telefónica realizarán los planes necesarios para la sustitución gradual de los cableados aéreos existentes, por cable trenzado único para cada instalación, recibido en los paramentos, eliminando todas las torres de conexión posibles. Los nuevos cableados trenzados discurrirán sobre los elementos idóneos de fachada (cornisas, molduras, impostas, balcones, etc). Cuando no existan dichos elementos se instalarán a más de tres metros de altura. En todos los casos se pintarán del mismo color que la zona de fachada por la que discurrirán.

C. GESA y Telefónica estudiarán junto con los Servicios Técnicos Municipales las etapas en que se acometerán dichos trabajos par ala racionalización de sus redes. En el caso de GESA se tendrán en cuenta las previsiones de Potencia que el PEPRI contempla.

D. Los contadores y elementos de registro se colocarán en arquetas o armarios que se ajustarán a las condiciones de cada compañía. Para las instaladas en el suelo, se recomienda que tengan una tapa exterior igual al pavimento de la zona (losa, canto rodado o adoquinado). Si son murales, será obligatorio que el acabado de su tapa sea igual al de la fachada en que se ubiquen.

E. La instalación de focos y otros elementos de instalación exterior, irá precedida de solicitud de licencia mediante proyecto del técnico

facultativo correspondiente, que incluirá en su caso estudio de impacto ambiental.

F. Se instalará una antena colectiva de TV. para todo el Casco Histórico de Ibiza. Su emplazamiento se marca en el plano nº 9 "Infraestructuras Urbanas 3: Electricidad, Telefonía y Televisión" del Plan. A partir de ese momento, será obligado el desmontaje de antenas privadas sin exclusión, reservándose el Ayuntamiento el derecho para desarrollar las ordenanzas que considere oportunas para la aplicación eficaz de este Apartado. La conexión de dicha antena con los puntos terminales de servicio será mediante cables, que se instalarán con los criterios dados para las redes de electricidad y telefonía en este documento.

G. Las acciones realizadas en Patio de Armas y Plaza de Vila, son las primeras experiencias de estos trabajos, que el PEPRI propone como modelo al Excmo. ayuntamiento y a las compañías para la suscripción de un Convenio de Ejecución de la adecuación de las redes actuales.

IV.9.03.3. POTENCIA PREVISTA POR EL PEPRI, ADEMÁS DE LA YA CONTRATADA EN DAL T VILA.

A. PASEO DE RONDA DE MURALLAS DE JUAN BAUTISTA CALVI, desde el Baluarte de San Pedro hasta la Catedral.

B. BALUARTE DE SAN PEDRO, SANTIAGO, SAN JORGE Y SAN BERNARDO.

C. ES SOTO: Alumbrado de vías e tráfico rodado aparcamientos y señalización de caminos peatonales principales (3, con un total de 1.500m.).

IV.9.03.4. EDIFICIOS INSTITUCIONALES QUE AUMENTARÁN SU CONTRATACION

A.- CASA COMASEMA (Museo Puget)	1500m2
<u>Instalación eléctrica museológica.</u>	<u>Potencia a determinar</u>
B.- IGLESIA DE L'HOSPITALET	250m2
<u>Instalación eléctrica museológica.</u>	<u>Potencia a determinar</u>
C.- HOSPITAL CIVIL	200m2
<u>Instalación eléctrica museológica.</u>	<u>Potencia a determinar</u>
D.- CATEDRAL.	Triplicado de potencia actual
E.- IGLESIA DE SANTO DOMINGO.	Triplicado de potencia actual
F.- PALACIO EPISCOPAL.	
<u>Archivo y Museo Diocesano</u>	<u>Potencia a determinar</u>
G.- COLEGIO DE ARQUITECTOS.	Potencia a determinar
H.- EDIFICIO DE VIVIENDA COLECTIVA	
<u>C/ Muralla y Santa Cruz</u>	<u>Potencia a determinar</u>
I.- Ampliación del MUSEO ARTE CONTEMPORANEO	
<u>Instalación eléctrica museológica.</u>	<u>Potencia a determinar</u>

J.- SEMINARIO DIOCESANO

Vivienda colectiva:22 apartamentos. Potencia a determinar

K.- 5 EDIFICIO EN RUINA Y SOLARES

Superficie total: 1.200m2 Potencia a determinar

L.- Ampliación del MUSEO ARQUEOLOGICO

Instalación eléctrica museológica. Potencia a determinar

IV.9.03.4. PROCEDENCIA Y TENSION DEL SERVICIO: El suministro de energía eléctrica se realizará desde dos nuevos Centros de Transformación, de 800 KVA, cuya situación se refleja en el plano nº 9 " Infraestructuras Urbanas 3: Electricidad, Telefonía y Televisión" del Plan. La tensión de servicio será de 380/220V. Las características de la red serán las siguientes:

A. TUBOS: Se instalarán tubos de PVC de 4atm. de 160mm. de diámetro, siempre en línea recta. Para cambios de dirección constructiva según el número de tubos a instalar se aporta en los planos de Infraestructuras del Plan. Dichos tubos deberán enterrarse a 80cm. de profundidad. Si esto no es posible, deberán protegerse mediante losas armadas.

B. ARQUETAS: En los cambios de dirección y ante cada armario de distribución, se realizará una arqueta de registro de dimensiones 60x60x120cm. según planos de Infraestructuras del Plan.

C. FOSO DE REGISTRO: A la salida de los Centros de Transformación y en la 1ª derivación, en lugar de arqueta de registro se construirá, debido al elevado número de tubos, un foso de 1500mm.x1000mm.x1200mm.

D. ARMARIO DE DISTRIBUCION: Ante cada arqueta de registro, se construirá un nicho de dimensiones 536mm X 555mm. X 300mm. para los armarios de distribución. Dichos nichos llevarán cerradura GESA tipo 220 y señalizaciones adecuadas.

IV.9.03.5. EMPLAZAMIENTO DE LOS CONTADORES

A. OPCION A: En centralizaciones, efectuando el cambio de tensión, los nuevos contadores se emplazarán junto a sus armarios de distribución por lo cual se construirá un nicho de las dimensiones especificadas en la tabla adjunta, en función del número y tipo de suministros.

CONTADORES		DIMENSION NICHOS (mm.3)
TRIFASICOS	MONOFASICOS	
	1	560 x 380 x 243
	2	560 x 380 x 243
1		560 x 1100 x 243
2		560 x 1100 x 243
1	1	560 x 1100 x 243
1	2	560 x 1100 x 243
2	1	560 x 1100 x 243
3		560 x 1100 x 243
	3	560 x 1280 x 243
	4	560 x 1280 x 243
	5	560 x 1280 x 243
	6	560 x 1280 x 243
1	3	560 x 1460 x 243
1	4	560 x 1460 x 243
2	2	560 x 1460 x 243
2	3	560 x 1460 x 243
3	1	560 x 1460 x 243
3	2	560 x 1460 x 243
3	3	560 x 1460 x 243
2	4	560 x 1640 x 243
2	5	560 x 1640 x 243
2	6	560 x 1640 x 243
1	6	560 x 1640 x 243
1	7	560 x 1640 x 243
1	8	560 x 1640 x 243

B.- OPCION B: Mantener, una vez efectuado el cambio de tensión, el emplazamiento actual de los contadores siempre que sea posible, con lo cual no será preciso realizar la centralización junto con los armarios de distribución.

IV.9.03.6 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN EL TRABAJO. En la ejecución de la red se cumplirán las siguientes indicaciones:

- A. Jamás se excavará mediante voladuras.
- B. Habrá en obra medios adecuados de bombeo.
- C. De prever la existencia de canalizaciones previas en servicio, se determinará su trazado realizando si es preciso su corte y su desvío.
- D. Al comenzar la jornada se revisarán las entubaciones y se comprobará la ausencia de gases y vapores. Si existiesen, se ventilará la zanja antes de comenzar el trabajo.

E. El material procedente de la excavación se apilará alejado del borde la zanja. En el borde libre se dispondrá una valla.

F. Se dispondrán pasarelas con vallas en los pasos de peatones a una separación máxima de 50m.

G. Si se atraviesan zonas de tráfico rodado, la zanja se hará en dos mitades, compactando una antes de excavar la otra.

H. Siempre se iluminará y señalizará correctamente.

I. Se cumplirá toda la normativa vigente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

IV.9.03.7. SUPRESION DE CABLEADOS AEREOS VISTOS EN DALT VILA: Todos los cableados aéreos existentes y sus anclajes, que se muestran en el plano nº 9 "Infraestructuras Urbanas 3: Electricidad, Telefonía y Televisión" del PEPRI, se sustituirán por cable trenzado único anclado a fachadas. Los cruces de calles serán subterráneos según las indicaciones de esta Normativa. Los cableados aéreos existentes pero no reflejados en el plano deberán seguir las mismas indicaciones.

IV.9.04 PREVISIONES PARA LAS INSTALACIONES URBANAS DE SANEAMIENTO

IV.9.04.1. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL: La red de saneamiento en Dalt Vila se basa en la escarpada topografía de su emplazamiento, con numerosas pendientes, que históricamente han permitido una rápida evacuación de las aguas usadas y pluviales. Algunos grandes sumideros puntuales recogen aún hoy el importante caudal que baja por calles y escalinatas, para verterlo al mar, junto a Sa Penya y en el Puerto. Existen sin embargo tramos de colectores en diversas zonas, que logran dar un servicio ajustado. Pero su antigüedad y el hecho de que amplios sectores del recinto amurallado y de su perímetro (Ronda de murallas Juan Bautista Calvi) carezcan de saneamiento, fuerzan a prever una actualización de la red de acuerdo con las necesidades actuales.

IV.9.04.2. PROPUESTA: La propuesta del PEPRI referente al traza de la nueva red de saneamiento, incluso con sus puntos de evacuación hacia el exterior de Dalt Vila, se recogen en el plano nº 8 "Infraestructuras Urbanas 2: Saneamiento" del Plan.

El PEPRI reconoce las limitaciones técnicas que en algunos casos puedan existir debido a la naturaleza rocosa del suelo de difícil excavación o a los condicionantes que se recogen en la Normativa de Protección Arqueológica incluida en las Ordenanzas de Protección y

Renovación. Por ello, se reconoce en líneas generales la validez del planeamiento histórico generador del saneamiento de Dalt Vila, volviendo el PEPRI a basarse en la topografía y en la fácil evacuación que ésta permite. Así se establecen solamente las modificaciones de la red que refleja el plano n° 8 "Infraestructuras Urbanas 2: Saneamiento" del Plan. Además, se establecen las prescripciones siguientes:

A. En todas las obras de pavimentación y reparación de calles, se preverán las canalizaciones necesarias para las conducciones de saneamiento que el Plan propone.

B. El Ayuntamiento realizará los planes necesarios para la sustitución gradual de los colectores actuales en mal estado de conservación por otros, según las indicaciones del apartado anterior.

C. Los Servicios Técnicos Municipales estudiarán las etapas en que se acometerán dichos trabajos para la racionalización de la red de saneamiento.

D. Quedan prohibidas las fosas sépticas (pozos negros) en vías públicas, debiendo acometerse su renovación a medida que se acometa la de dichas vías.

E. Los contadores y elementos de registro se colocarán en arquetas o armarios. Para las instalaciones en el suelo, se recomienda que tengan una tapa exterior igual al pavimento de la zona (losa, canto rodado o adoquinado). Si son murales, será obligatorio que el acabado de su tapa sea igual al de la fachada en que se ubiquen.

F. las acciones realizadas en Patio de Armas y Plaza de Vila, así como las proyectadas para la Restauración del Paseo de Ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi, son las primeras experiencias de estos trabajos, que el PEPRI propone como modelo al Excmo. Ayuntamiento para la adecuación de las redes actuales.

IV.9.04.3. CONDICIONES DE LOS MATERIALES Y MONTAJE DE LOS MISMOS:
Serán las que se exponen a continuación:

A. Los tubos de hasta 500mm de diámetro inclusive, serán preferentemente de PVC. Los mayores, serán de fibrocemento u hormigón armado, específicos para alcantarillado.

B. La unión entre tubos, sea cual sea el material, se hará por junta de goma que asegure la estanqueidad cumpliendo en todo caso las normas del MOPU de Septiembre de 1986.

C. El tubo se colocará en zanja de ancho suficiente para trabajar con holgura, asegurando un buen montaje. La anchura de la zanja no será inferior a la suma del diámetro exterior del tubo, más 50 cm.

D. El lecho de arena del tubo no tendrá espesor inferior a 10cm.

E. La profundidad de la zanja, asegurará un mínimo de 100cm. sobre la generatriz exterior superior del tubo. Cuando esto sea imposible, se protegerá la tubería de la agresión del tráfico con losas prefabricadas de hormigón armado.

F. Jamás discurrirá el saneamiento sobre el abastecimiento.

G. Antes de terraplenar la zanja, se probará la estanqueidad.

H. Se terraplenará hasta un mínimo de 15cm. sobre la generatriz exterior superior del tubo, con tierra exenta de piedras.

I. El compactado se llevará a cabo con maquinaria apropiada.

J. Las acometidas se ejecutarán según la normativa municipal.

K. En ningún caso se unirán abonados a la red, desde fosas sépticas o pozos negros.

L. Todo proyecto de saneamiento, incluirá planos detallados del perfil longitudinal justificando el diámetro interior de los tubos (nunca inferior a 30 cm.) y la pendiente para asegurar una velocidad mínima de evacuación de aguas, de 0,6m/sg.

M. La traza del saneamiento irá siempre por el centro de la calzada.

N. Redactado un Proyecto de Saneamiento, deberá ser sometido a la aprobación de la Comisión de Control del Plan antes de iniciarse las obras.

Ñ. Las tapas de las arquetas y pozos, se construirán con los criterios que se citan en el apartado IV.9.03.2.D.

IV.9.04.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN EL TRABAJO: En la ejecución de la red se cumplirán las siguientes indicaciones:

A. En ningún caso se efectuarán voladuras para la excavación.

B. Se dispondrá en obra de medios adecuados de bombeo

C. De prever la existencia de canalizaciones previas en servicio, se determinará su trazado realizando si es preciso su corte y su desvío.

D. Al comenzar la jornada se revisarán las entubaciones y se comprobará la ausencia de gases y vapores. Si existiesen, se ventilará la zanja antes de comenzar el trabajo.

E. El material procedente de la excavación se apilará alejado del borde la zanja. En el borde libre se dispondrá una valla.

F. Se dispondrán pasarelas con vallas en los pasos de peatones a una separación máxima de 50m.

G. Si se atraviesan zonas de tráfico rodado, la zanja se hará en dos mitades, compactando una antes de excavar la otra.

H. Siempre se iluminará y señalizará correctamente.

I. Se cumplirá toda la normativa vigente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

IV.9.05. PREVISIONES PARA LA INSTALACION URBANA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

IV.9.05.1. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL: Uno de los mayores problemas de la isla de Ibiza y de Dalt Vila, es la escasez de agua potable como consecuencia de la extinción de los recursos propios por la sobreexplotación a que han sido sometidos por el turismo.

El nuevo depósito regulador de agua en Can Fita para suministro a Ibiza, permite la supresión de los depósitos existentes en baluartes de Santiago y San Jorge, caballero de San Lucas y Ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi, así como la demolición de las edificaciones de la maquinaria de bombeo, al pie del baluarte de San Pedro. Debido a la reducción de presión de la red general para evitar fugas, el agua no llega a toda Dalt Vila por lo que tendrá que proyectarse una estación de impulsión con grupo electrógeno para dotar de la adecuada presión a la red de esa parte de Dalt Vila.

En virtud de ello, el PEPRI propone la red de abastecimiento que se recoge en el plano nº 7 "Infraestructuras Urbanas 1: Abastecimiento de agua: red de riego".

IV.9.05.2. PROPUESTA: De acuerdo a los objetivos del Plan y a las necesidades de la población el PEPRI establece las prescripciones siguientes:

A. En todas las obras de pavimentación y reparación de calles, se preverán las canalizaciones necesarias para las conducciones de abastecimiento de agua que el Plan propone.

B. El Ayuntamiento realizará los planes necesarios para la sustitución gradual de las conducciones actuales en mal estado de conservación por otras, según las indicaciones del apartado anterior.

C. Los Servicios Técnicos Municipales, estudiarán las etapas en que se acometerán dichos trabajos para la racionalización de la red de abastecimiento de agua.

D. Las acciones realizadas en Patio de Armas y Plaza de Vila, así como las proyectadas para la Restauración del Paseo de Ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi, son las primeras experiencias en estos trabajos, que el PEPRI propone como modelo al Excmo. Ayuntamiento para la adecuación de la red actual.

IV.9.05.3. CONDICIONES DE LOS MATERIALES Y MONTAJE DE LOS MISMOS:

A- Los tubos serán preferentemente de PVC.

B- El tubo irá en zanja de anchura suficiente para trabajar holgadamente, asegurando el buen montaje.

C- Si al excavar quedasen al descubierto cimentaciones, rocas, etc. se excavará por debajo de la rasante rellenando con arena, supeditándose a todas las especificaciones del PEPRI relativas a protección de yacimientos arqueológicos.

D- La profundidad de zanja, será la que asegure un mínimo de 100cm. por encima de la generatriz exterior superior del tubo. Si es imposible, se protegerá la tubería de la agresión del tráfico mediante losas prefabricadas de hormigón armado.

E- Jamás el abastecimiento discurrirá por debajo del saneamiento.

F- La tubería se colocará en el lado opuesto de la zanja a aquel en que se depositen los productos de la excavación, evitando que el tubo quede apoyado en puntos aislados.

G- Se bajarán los tubos, examinándolos una vez colocados sobre la cama de arena, eliminando los que hayan sufrido daños y limpiando la tierra que se haya podido introducir en ellos. A continuación se centrarán calzándolos para impedir su movimiento.

H- La zanja se rellenará parcialmente dejando las juntas descubiertas. Si la junta es flexible, en el montaje de los tubos no

quedarán a tope, dejando entre ellos la separación fijada por el fabricante.

I- Si se interrumpe la colocación, se taponarán los extremos.

J- Cuando la pendiente de la zanja superior al 10%, la tubería se colocará en sentido ascendente.

K- Tras montar tubos y piezas, se ejecutarán los anclajes.

L- No se colocarán más de 100m. de tubería sin rellenar la zanja.

M- Antes de terraplenar la zanja, se hará pruebas de estanqueidad.

N- El terraplenado se hará hasta un mínimo de 15cm. sobre la generatriz exterior superior, con tierra exenta de piedras.

Ñ- El compactado se llevará a cabo con maquinaria apropiada.

O- Las acometidas serán según normativa municipal.

P- Los Proyectos de Abastecimiento, incluirán su perfil longitudinal justificando diámetros interiores de tubos.

Q- Todo Proyecto de Abastecimiento se someterá a la aprobación de la Comisión de Control del Plan antes de iniciarse las obras.

R- Las tapas de arquetas y pozos se construirán con los mismos criterios que se citan en el apartado IV.9.03.2.D.

IV.9.05.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN EL TRABAJO: En la ejecución de la red se cumplirán las siguientes determinaciones:

A. En ningún caso se efectuarán voladuras para la excavación.

B. Se dispondrá en obra de medios adecuados de bombeo

C. De prever la existencia de canalizaciones previas en servicio, se determinará su trazado realizando si es preciso su corte y su desvío.

D. Al comenzar la jornada se revisarán las entubaciones y se comprobará la ausencia de gases y vapores. Si existiesen, se ventilará la zanja antes de comenzar el trabajo.

E. El material procedente de la excavación se apilará alejado del borde la zanja. En el borde libre se dispondrá una valla.

F. Se dispondrán pasarelas con vallas en los pasos de peatones a una separación máxima de 50m.

G. Si se atraviesan zonas de tráfico rodado, la zanja se hará en dos mitades, compactando una antes de excavar la otra.

H. Siempre se iluminará y señalizará correctamente.

I. Se cumplirá toda la normativa vigente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

IV.9.05.5. PUESTA A PUNTO DE LA RED PARA EL SERVICIO:

A. LIMPIEZA INTERIOR DE LA RED: Se actuará por sectores. Aislado un sector con el cierre de sus llaves de paso, se abrirán las de desagüe y se hará circular el agua sucesivamente por cada punto de conexión del sector, mediante la apertura de la llave de paso adecuada.

B. DESINFECCION DE LA RED: Se actuará por sectores. Aislado un sector cerrando llaves de paso y desagüe, se introducirá una solución de cloro de forma que el punto más alejado al de la inyección presente un residual de 25Mg/l. Tras 24 horas, el residual de dicho punto será como mínimo de 10Mg/l.

C. EVACUACION DEL AGUA CLORADA Y LIMPIEZA FINAL: Una vez efectuada la desinfección, se evacuará el agua contenida en cada sector, mediante la apertura de las llaves de desagüe y se hará circular nuevamente el agua según el proceso expuesto en el punto A.

D. LIMPIEZA EXTERIOR DE LA RED: Se limpiarán las arquetas y se limpiarán y pintarán todas las piezas alojadas en ellas.

IV.9.06. PREVISIONES PARA LA INFRAESTRUCTURA DE TRAFICO RODADO

Según se establece en el Título I "Memoria", apartado I.3.2.1. Deben establecerse diversos objetivos en relación a las redes circulatorias rodada y peatonal y a las áreas de aparcamiento del ámbito del Plan. En este sentido será necesario:

A. Reorganizar los accesos a Dalt vila, destinando la Puerta del mar y un nuevo paso que se aprovechará en la casamata oeste del baluarte de San Juan, para uso peatonal. Se mantendrá el túnel abierto en dicho baluarte para entrada y salida del tráfico rodado. El plano nº 4 " Red Viaria, Alineaciones y Rasantes", expone esta situación y el emplazamiento de los dos semáforos que regularán el paso.

B. Mantener como única vía de tráfico rodado interior, la siguiente serie de calles, que tendrán doble sentido: Baluarte de San Juan (acceso y salida del recinto abaluartado), Ronda Narcis Puget, Plaza de Sa Carrossa, Calle del General Balanzat, Calle Pedro Tur, Calle Juan Roman, Calle San Ciriaco, calle Mayor y plaza de la Catedral.

C. Establecer la posibilidad de tráfico rodado restringido sólo a casos de emergencia (ambulancias, bomberos) por las calles o pasos peatonales siguientes: rampa de la Puerta del Mar, Patio de Armas, Plaza de Vila por el norte, calle Muralla, plaza del Sol, calle Ignacio Riquer, calle San Carlos, calle San Luis, calle Poniente. El mismo criterio se aplicará para el acceso de emergencia desde el centro del recinto a la Ronda de Murallas de Juan Bautista Calvi, por las calles de la Universidad, y del Hospital (que debe ser abierta y recuperada para la ciudad en su tramo más cercano a las murallas) y por la prolongación de la calle San José.

D. Racionalizar las zonas de aparcamiento interior evitando su actual distribución indiscriminada y proponiendo una correcta relación entre aparcamientos y actividades: zonas de O.R.A. para residentes y de aparcamiento público con contadores todo el recorrido que se cita en el apartado B. además de en la plaza de España desde la calle General Balanzat hasta la puerta del Ayuntamiento.

E. Crear tres diferentes niveles de aparcamiento exterior disuasorio (con un sistema coordinado de tarifas) que cubran las necesidades fundamentales: para residentes, para trabajadores o comerciantes, y para visitantes o turistas. El plano n° 4 "Red Viaria" indica la localización de estos aparcamientos: zona de actuales depósitos de aguas (que se catalogan como fuera de ordenación) entre los baluartes de San Pedro y San Juan, zona entre los de San Bernardo y Santa Tecla. Desde éstos últimos existen fáciles accesos al interior del recinto abaluartado a través de la galería del Soto Focs y de la que discurre bajo el revellín hasta la plaza de España.

F. Establecimiento de un sistema de dos líneas de transporte público (hasta el momento inexistente), basado en microbuses de motor no contaminante con catalizadores y gasolina sin plomo que unan la plaza de Vara de Rey con la plaza de la Catedral y con la zona de aparcamientos entre los baluartes de San Bernardo y Santa Tecla en es Soto.

G. Además el Plan considera imprescindible la realización de un estudio general especializado del tráfico de la ciudad, que analice y resuelva de forma coordinada el tráfico del Casco Antiguo Histórico (Dalt Vila, Es Soto, Sa Penya, La Marina) y el Ensanche.

El plano n° 4 "Red Viaria" del Plan recoge las determinaciones A a E.

Fdo. Carlos Clemente, arqto (firma ilegible).
José Luis Quintana, arqto (firma ilegible).