

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DE SA PENYA LA MARINA I ZONA D'EIXAMPLES.**

**ORDENANCES I NORMES DE PROTECCIÓ.**

**APARTAT I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

**CAPÍTOL PRIMER: ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL P.E.P.R.I.....7**

Art. 1. Definició, àmbit i marc legal.....	7
Art. 2. Contingut i documents.....	7
Art. 3. Vigència i revisió.....	8
Art. 4. Modificació.....	8
Art. 5. Interpretació.....	9
Art. 6. Obligatorietat.....	9
Art. 7. Intervenció.....	9

**CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT DEL P.E.P.R.I..... 9**

Art. 8. Règim general.....	9
Art. 9. Estudis de detall.....	10
Art. 10. Documentació dels estudis de detall.....	11
Art. 11. Projectes d'urbanització.....	11
Art. 12. Adequació al Planejament Superior.....	11
Art. 13. Llicències d'obres.....	12

**CAPÍTOL TERCER: GESTIÓ DEL P.E.P.R.I. .... 12**

Art. 14. Execució del Pla.....	12
Art. 15. Actuacions específiques.....	13

**APARTAT II. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.**

**CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS..... 14**

Art. 16. Definició i àmbit del P.E.P.R.I.....	14
Art. 17. Els objectius de l'ordenació.....	15
Art. 18. Els instruments per a la regulació de l'ordenació.....	16
Art. 19. Qualificació del sòl en zones i sistemes.....	16
Art. 20. Protecció edificatòria.....	16
Art. 21. Desenvolupament i gestió.....	17

**APARTAT III. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.**

**CAPÍTOL PRIMER: CONCEPTES I DISPOSICIONS GENERALS..... 17**

Art. 22. Aplicació.....	17
Art. 23. Conceptes: el seu significat.....	18

**CAPÍTOL SEGON: NORMES URBANÍSTIQUES..... 19**

Art. 24. Tipus d'ordenació.....	19
Art. 25. Planta baixa.....	19
Art. 26. Planta entresol.....	20
Art. 27. Planta pis.....	20
Art. 28. Planta soterrani.....	20
Art. 29. Alineació de vial.....	20
Art. 30. Secció característica.....	21
Art. 31. Regles sobre la determinació del punt d'aplicació de la secció característica.....	21
Art. 32. Alçària.....	22
Art. 33. Marge d'adaptació.....	22
Art. 34. Regles sobre mitgeres.....	23
Art. 35. Profunditat edificable.....	23
Art. 36. Espai lliure interior.....	23

**CAPÍTOL TERCER: ORDENANCES D'HABITABILITAT DELS EDIFICIS..... 24**

Art. 37. Disposicions generals.....	24
Art. 38. Superfície útil.....	24
Art. 39. Alçària.....	25
Art. 40. Doble ventilació dels habitatges.....	25
Art. 41. Distribució de la planta dels habitatges.....	25
Art. 42. Compartimentació.....	25
Art. 43. Forats de pas.....	26
Art. 44. Amplària del vestíbul.....	26
Art. 45. Dormitori individual.....	26
Art. 46. Dormitori doble.....	27
Art. 47. Dormitori doble conjugal.....	27
Art. 48. Superfícies dels espais d'ús comú.....	27
Art. 49. Cambra de bany.....	27
Art. 50. Ventilació i il.luminació.....	28
Art. 51. Forats per a la il.luminació i ventilació.....	28
Art. 52. Ventilació indirecta.....	29
Art. 53. Celoberts.....	29
Art. 54. Entrada o vestíbul general.....	29
Art. 55. Escales.....	30
Art. 56. Il.luminació dels espais comuns.....	30
Art. 57. Il.luminació i ventilació de l'escala.....	31

**CAPÍTOL QUART: ORDENANCES ESTÈTIQUES DELS EDIFICIS..... 31**

Art. 58. Objecte del capítol.....	31
Art. 59. Façanes que es regulen.....	31
Art. 60. Elements de les façanes.....	31
Art. 61. Eixos compostius.....	32
Art. 62. Forats de façana.....	33
Art. 63. Situació dels forats.....	33
Art. 64. Forats de la Planta Baixa.....	34

Art. 65. Cossos sortints.....	35	
Art. 66. Dimensió i forma dels cossos sortints.....	35	
Art. 67. Sotiació dels cossos sortints.....	35	
Art. 68. Construcció dels cossos sortints.....	36	
Art. 69. Elements sortints.....	36	
Art. 70. Coberta.....	36	
Art. 71. Materials.....	37	
Art. 72. Colors. Disposicions Generals.....	37	
Art. 73. Colors, procediment.....	38	
<b>APARTAT IV. REGULACIO DELS USOS.</b>		
<b>CAPITOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.....</b>		<b>39</b>
Art. 74. Règim general.....	39	
Art. 75. Classes d'usos.....	40	
Art. 76. Usos permesos.....	41	
Art. 77. Usos prohibits.....	42	
<b>APARTAT V. SITEMES.</b>		
<b>CAPITOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.....</b>		<b>42</b>
Art. 78. Usos principals i compatibles per barris d'acord a la secció característica.....	42	
Art. 79. Contingut d'aquest titol.....	42	
Art. 80. Classificació dels sistemes.....	43	
<b>CAPITOL SEGON: SISTEMA VIARI.....</b>		<b>43</b>
Art. 81. Definició.....	43	
Art. 82. Regulació.....	43	
Art. 83. Urbanització.....	43	
<b>CAPITOL TERCER: SISTEMA DE PARCS I JARDINS.....</b>		<b>44</b>
Art. 84. Definició.....	44	
Art. 85. Regulació.....	45	
Art. 86. Edificacions permeses.....	45	
Art. 87. Urbanització.....	45	
Art. 88. Mobiliari Urbà.....	45	
<b>CAPITOL QUART: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I DOTACIONS..</b>		<b>47</b>
Art. 89. Definició.....	47	
Art. 90. Tipus d'equipament.....	47	
Art. 91. Regulació de l'edificació.....	48	
Art. 92. Equipaments en edificis existents protegits.....	48	
Art. 93. Equipaments en edificis existents no protegits.....	48	
Art. 94. Equipaments en edificis de nova planta.....	48	
Art. 95. Fundació Erwin Broner.....	48	
Art. 96. Centre Cívic Sa Pedrera. 1b.2.....	49	
Art. 97. Centre d'Assistència Primària.1b.3.....	49	
Art. 98. Centre Social. 1b.4.....	49	
<b>APARTAT VI: PROTECCIO EDIFICATORIA.</b>		
<b>CAPITOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.....</b>		<b>50</b>
Art. 99. Definició.....	50	
Art. 100. Regulació de la conservació.....	50	
Art. 101. Conservació de grau 1.....	50	
Art. 102. Conservació de grau 2.....	51	
Art. 103. Conservació de grau 3.....	51	
Art. 104. Localització dels edificis protegits.....	51	
Art. 105. Obligació de conservació.....	52	
Art. 106. Declaració de ruïna.....	52	
Art. 107. Normativa Arqueològica.....	52	
<b>CAPITOL SEGON: CONSERVACIO I PROTECCIO DE GRAU 1.....</b>		<b>53</b>
Art. 108. Objectiu de la conservació de grau 1.....	53	
Art. 109. Usos.....	53	
Art. 110. Documentació per a la sol.licitud de llicència.....	53	
Art. 111. Tramitació.....	54	
<b>CAPITOL TERCER: CONSERVACIO I PROTECCIO DE GRAU 2.....</b>		<b>54</b>
Art. 112. Objectiu de la conservació de grau 2.....	54	
Art. 113. Definició dels tipus edificatoris.....	54	
Art. 114. Característiques tipològiques protegides.....	54	
Art. 115. Conservació de façanes.....	54	
Art. 116. Conservació dels interiors.....	55	
Art. 117. Acabats i instal.lacions.....	55	
Art. 118. Parcel.la.....	55	
Art. 119. Alçàries lliures interiors.....	55	
Art. 120. dimensions de la caixa d'escala i esglaonat.....	55	
Art. 121. Ventilació de la caixa d'escala.....	56	
Art. 122. Aparells elevadors.....	56	
Art. 123. Patis de ventilació existents.....	56	
Art. 124. Programa funcional i superfície útil.....	56	
Art. 125. condicions de ventilació i il.luminació.....	56	
Art. 126. Mida dels forats de ventilació.....	56	
Art. 127. Patis de ventilació nous.....	57	
Art. 128. Dimensions dels patis nous.....	57	
Art. 129. Ventilació a façana d'espai de servei.....	57	
Art. 130. Usos.....	57	
Art. 131. Documentació per a la sol.licitud de llicència.....	57	
Art. 132. Tramitació.....	58	

**CAPITOL QUART: CONSERVACIO I PROTECCIO DE GRAU 3..... 58**

Art. 133. Objectius de la conservació de grau 3.....	58
Art. 134. Característiques tipològiques protegides.....	58
Art. 135. Conservació de la/es façana/es.....	59
Art. 136. Conservació dels interiors.....	59
Art. 137. Cadastre.....	59
Art. 138. Obres de rehabilitació.....	59
Art. 139. Documentació per a la sol.licitud de llicències.....	59
Art. 140. Tramitació.....	59

**CAPITOL CINQUE: DISPOSICIONS FINALS..... 60**

Art. 141. Catàleg Municipal.....	60
Art. 142. Rètols.....	60
Art. 143. Conjunt urbà.....	61
Art. 144. Fitxes de Rehabilitació.....	61
Art. 145. Instal.lacions.....	61

**APARTAT VII: NORMATIVA FITXES CATALEG PROTECCIO.****CAPITOL PRIMER: DETERMINACIONS DE CATALEG..... 62**

Art. 146 .....	62
Art. 147. ....	62
Art. 148. Determinacions de la conservació de grau 1.....	62
Art. 149. Determinacions de la conservació de grau 2.....	63
Art. 150. Determinacions de la conservació de grau 3.....	63
Art. 151. Protecció de les parcel.les.....	64
Art. 152. Area d'interés arqueològic.....	64
Art. 153. Conservació i Protecció de les restes arqueològiques.	64
Art. 154. Normes per obtenir llicència d'obres que contemplin la intervenció en el subsòl.....	65
Art. 155. El permís d'excavació.....	65
Art. 156. Financiació de les obres.....	65
Art. 157. Una excavació d'urgència.....	65
Art. 158. Obres a conservar.....	66

**CAPITOL SEGON: TIPUS D'OBRA. DEFINICIO..... 66**

Art. 159. Continguts i objectius.....	66
Art. 160. Obres de manteniment.....	66
Art. 161. Normes de consolidació.....	67
Art. 162. Obres de recuperació.....	67
Art. 163. Obres d'acondicament.....	68
Art. 164. obres de reestructuració.....	69
Art. 165. Obres d'ampliament.....	69
Art. 166. Obres de demolició.....	70
Art. 167. Compromís de reedificació.....	70
Art. 168. Obligació de la conservació.....	71

**CAPITOL TERCER: DEURES DE CONSERVACIO..... 71**

Art. 169. Legislació vigent.....	71
Art. 170. Deures dels propietaris.....	72
Art. 171. Contribució dels llogaters al deure de conservació...	72
Art. 172. Efectes de catalogació.....	72
Art. 173. Dures de conservació de bens catalogats.....	73
Art. 174. Conservació subsidiària i expropiació forçosa.....	74
Art. 175. Estat ruïnós dels bens catalogats.....	74
Art. 176. Infraccions.....	75

**CAPITOL QUART: MODIFICACIONS DEL CATALEG..... 76**

Art. 177. Generalitats.....	76
Art. 178. Ampliació del catàleg.....	76
Art. 179. Exclusió d'un bé catalogat.....	76
Art. 180. Modificació de les condicions de protecció.....	76

**CAPITOL CINQUE: DISPOSICIONS FINALS..... 77**

Art. 181. Creació del servei municipal d'arqueologia.....	77
Art. 182. Creació d'una ESCOLA TALLER.....	77
Art. 183. Modificació del Reglament de les taxes fiscals del Municipi.....	77

**APARTAT I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.****CAPÍTOL PRIMER. ÀMBIT, APLICACIO I VIGENCIA DEL P.E.P.R.I.**

Art. 1. Definició, àmbit i marc legal.

1. El Pla Especial de Protecció i Reforma Interior i dels barris de Sa Penya, La Marina, Zona d'Eixample, Vara de Rey i Parque, de la Ciutat d'Eivissa, ve delimitat pel següent: Baluart de Santa Llúcia, Mar fins a Torreta, Front Marítim (Avda. del Port) a l'eix de l'avinguda Bartomeu Vicent Ramon fins a 20 m. del c/ Bartomeu Ramon i Tur; eix de les illes compreses entre l'avinguda Bartomeu Vicent Ramon i el Passeig de Vara de Rey fins l'eix de l'Avda. Ignasi Wallis; línia paral.lela a Ignasi Wallis fins als començament del C/ Joan xico; prolongació de la via Púnica fins la cantonada N.O. del Baluart del Portal Nou i línia de la Murada renaixentista des del baluart del Portal Nou fins al Baluart de Santa Llúcia. A més inclou l'àmbit de les delimitacions assenyalades per a cada un dels barris definits per la Comissió del Patrimoni del Centre Històric d'Eivissa i Formentera segons publicació del BOCAIB. Amb data del 4 de Novembre de 1989.

2. Aquest Pla Especial de Protecció i Reforma Interior d'una part del Centre Històric d'Eivissa s'ha redactat conforme a l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística, en especial el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana del 26 de juny de 1992 i els seus reglaments i la Llei de Costes del 28 de juliol de 1988 i el seu corresponent reglament.

3. La formulació del present Pla Especial es fa com a desenvolupament de les determinacions de la Revisió i Adaptació del Pla General Municipal d'Ordenació, aprovat definitivament l'Abril de 1988, segons les estipulacions fixades pel mateix: Unitat d'Actuació nº 22, i segons el previst en els articles 84 i 85 del Text Refós de la Llei del Sòl de juny de 1992, i 83 i 85 del Reglament de Planejament.

Art. 2. Contingut i Documents.

El Pla Especial de Protecció i Reforma Interior (PEPRI) està integrat pels següents documents:

**TITOL I. DOCUMENTACIO ESCRITA.**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## 2. ESTUDI SOCIO-URBANISTIC.

- 2.1. El Centre Històric d'Eivissa.
- 2.2. El PEPRI de Sa Penya, La Marina i Zona d'Eixample de Vara de Rey.
3. IMFRAVIVIENDA.
4. EVOLUCIO I ESTRUCTURA DE LA POBLACIO EN EL CENTRE HISTORIC DE LA VILA D'EIVISSA. BARCELO.
5. MODEL D'ENQUESTA. MIRA.
6. ENQUESTA EXPO. AVANÇ DEL PLA A VARA DE REY SETEMBRE 91. INFORME PROFESSORS MARTINEZ-MUÑOZ. UNIVERSITAT D'ALACANT.
7. TABULACIO ENQUESTA. ODEC-GANDIA.

### **TITOL II: DOCUMENTACIO GRAFICA.**

1. PLANOLS D'INFORMACIO DEL I01 AL I49.
2. PLANOLS PROPOSTA DEL P01A AL P13B.

### **TITOL III:**

1. ORDENANCES I NORMES DE PROTECCIO.
  - A.1. Disposicions de Caràcter General.
  - A.2. Règim Urbanístic del Sòl.
  - A.3. Reglamentació detallada de les zones.
  - A.4. Regulació dels usos.
  - A.5. Sistemes.
  - A.6. Protecció edificatòria.
  - A.7. Normativa Fitxes Catàleg de Protecció.
2. CATALEG DE PROTECCIO EDIFICATORIA I URBANISTICA.

### **TITOL IV:**

1. ESTUDI ECONOMIC-FINANCER.
2. PROGRAMA D'ACTUACIO.
3. RELACIO ACTUACIONS ESPECIFIQUES.

#### Art. 3. Vigència i Revisió.

1. Una vegada publicat l'Acord d'Aprovació definitiva, aquest Pla Especial tindrà vigència indefinida.
2. Caldrà procedir a la revisió del Pla Especial en els següents casos:
  - a) Quan per causa de revisió o modificació del Pla General s'alterin les determinacions referents al sector objecte de Pla Especial, en el grau d'incidència prevista a l'article 154-3 del Reglament de Planejament.
  - b) Quan se determini per normes legals de rang jeràrquic superior.

#### Art. 4. Modificació.

1. Quan les circumstàncies ho facin necessari, es podrà modificar qualsevol element del Pla Especial. Aquesta modificació caldrà formular-la d'acord amb el que estableix l'article 154 del Reglament de Planejament, la qual cosa s'haurà de justificar expressament.
2. Qualsevol proposta de modificació del Pla Especial haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest, i justificar que el seu nivell d'incidència en el Pla no comporta la revisió del mateix.
3. La tramitació de les propostes de modificació s'ajustarà al mateix procediment establert per la formulació i aprovació del Pla Especial, amb adequació a les determinacions establertes al respecte en els articles 128 i 129 del Texte Refós de la Llei del Sòl i 161 del Reglament de Planejament.

#### Art. 5. Interpretació.

1. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala dels que integren la documentació del Pla Especial se seguirà allò que consti en els plànols d'escala més petita.
2. En el cas que es produeixin contradiccions en la regulació de les determinacions del Pla entre els diferents documents que l'integren, es considerarà con a vàlida la determinació que impliqui espais públics i d'interès social més amplis i una menor densitat d'habitatge o índex d'aprofitament.

#### Art. 6. Obligatorietat.

1. Tant l'Administració com els particulars estaran obligats a complir les disposicions i determinacions del Pla Especial, particularment les contingudes a la present normativa.

#### Art. 7. Intervenció.

Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori objecte de planejament, que tingui caràcter provisional o definitiu i sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les esmentades determinacions, d'acord amb el que estableixen els articles 134, 135 i 136 del Texte Refós de la Llei del Sòl.

### **CAPITOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PEPRI.**

#### Art. 8. Règim general.

1. Les determinacions d'aquest Pla Especial de Protecció i Reforma Interior son d'aplicació directa i immediata, excepte el Cas en que per tal de desenvolupar i completar les seves determinacions s'especifiqui la formulació prèvia d'un Estudi de Detall.
2. L'aplicació del P.E.P.R.I. anirà precedida de l'atorgament de les corresponents llicències d'obres en el cas de l'edificació i de la formació i aprovació de Projectes d'Urbanització en el cas de les obres d'urbanització.

#### Art. 9. Estudis de Detall.

1. Serà preceptiva i obligatòria la formulació d'un Estudi de Detall a les àrees definides al plànol P-04A i P04B, abans de la concessió de les llicències d'obres corresponents.
2. Independentment de les determinacions que la llei estableix, els E.D. tindran com a objectiu la determinació de la volumetria de l'edificació, així com de les seves condicions estètiques i urbanístiques de la seva incidència en el seu entorn immediat.
3. Els estudis de detall seran els següents:

##### ED1 Sector de Sa Peixeteria.

L'objectiu principal d'aquest estudi de detall serà el de redactar un projecte que contempli el programa del Centre Social al barri, alhora d'aprofitar part de l'actual Peixeteria que es troba infrautilitzada.

Per això s'haurà de fer el següent:

- a) Establir les noves rasats del vial i les alineacions de les edificacions.
- b) Determinar els galibs màxims de volum edificable.
- c) Determinar les zones edificables que s'hagin d'expropiar fixant les corresponents compensacions de volum.
- d) Establir els criteris de la urbanització dels espais lliures i zones ajardinades del sistema viari que en resulti.

##### ED2 Sector La Marina.

Té com a objectiu resoldre l'ordenació de l'espai lliure delimitat pel carreró de Paraires que dona entrada i sortida al Carrer Castellar. Per això s'haurà de fer el següent:

- a) Determinar la rasant del nou viari.
- b) Establir noves alineacions de l'edificació.
- c) Endegar els mecanismes de gestió i compensació per a obtenir sòl lliure.
- d) Determinar les pautes de rehabilitació que demani la composició de les noves façanes.

##### ED3 Sector viari d'accés a Dalt Vila.

Te com a objectiu l'ordenació de l'accés rodat a Dalt Vila (entrada i sortida) pel Baluard de Sant Joan. Per això s'haurà de fer el següent:

- a) Delimitar les rasants del sistema viari del nou accés.
- b) Delimitar i urbanitzar el sistema d'espais lliures que en resultin.
- c) Gestionar l'expropiació de l'edificació destinada a desaparèixer.

Art. 10. Documentació dels estudis de detalls.

La documentació que requereix l'aprovació d'un estudi de detall serà la que precisa l'article 4, 4.2 de les normes del P.G.O.U. Es a dir:

1. Memòria justificativa de la necessitat de la redacció de l'estudi de detall.
2. Plànols escala 1.500 con a mínim.
  - 2.1. Plànol de situació.
  - 2.2. Plànol parcel·lari. Delimitació de les finques.
  - 2.3. Plànol d'ordenació actual.
  - 2.4. Plànol de l'estat actual dels terrenys i de l'edificació.
  - 2.5. Plànol de l'ordenació projectada, inclòs estudi volumètric en relació amb la secció característica i alineacions a la red viària del sector.

Art. 11. Projectes d'urbanització.

1. Els projectes d'urbanització constitueixen els instruments per al desenvolupament de les determinacions previstes pel pla Especial, pel que fa a obres d'urbanització, de conformitat amb el que estableixen els articles 67 i següents del Reglament de Planejament.
2. L'àmbit territorial per a la formulació dels Projectes d'Urbanització està constituït com a mínim, pel mateix que les Unitats d'Actuació delimitades pel Pla Especial.
3. La iniciativa per a la formació dels Projectes d'Urbanització correspon a l'Administració Municipal, atès que es preveu l'execució de les unitats d'actuació pels sistemes de gestió d'urbanisme concertat o bé d'expropiació.

Art. 12. Adequació al Planejament Superior.

1. Els instruments de desenvolupament del Pla Especial a que fa referència el present capítol, en cap cas no podran alterar les determinacions, de la Revisió i adaptació del P.G.M.O. sense la total tramitació, amb caràcter previ, del corresponent expedient de modificació del Pla Especial o, si fos necessari, del Pla General Municipal d'Ordenació.
2. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions del Pla Especial, ajustant-se als seus paràmetres d'ordenació i edificació, sense que es pugui reduir l'amplària prevista pels vials, ni les superfícies destinades a dotacions comunitàries o a espais lliures, ni originar augments de volum, increment de la densitat de població, ni alteracions dels usos fixats en el Pla Especial.

Art. 13. Llicències d'obres.

Per tot el que es fa referència al procediment i tramitació per a la concessió de llicències, així com als diversos aspectes de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl que no es tenen presents en la normativa del Pla Especial, se seguiran les disposicions establertes amb caràcter general a les Normes Urbanístiques de la Revisió i Adaptació del P.G.M.O. aprovat definitivament l'abril del 1988. Paral·lelament a la sol·licitud de la corresponent llicència d'obres de rehabilitació, reforma, reparació, ampliació i substitució s'haurà de presentar la documentació necessària on s'expliciti el següent:

1. Reportatge fotogràfic complet de l'estat actual de la façana de l'edifici. Fotografies de la totalitat de la composició, detalls del tipus i elements de la façana i color d'aquesta.
2. Plànols de l'estat actual de totes les plantes i coberta de l'edifici.
3. Secció detallada on es defineixi el sistema constructiu de l'edifici.
4. Per obres de tipus menor interiors de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica que no afectin elements estructurals i no modifiquin distribució es necessitarà la documentació següent:

\* Sol·licitud de llicència d'obres en la qual consti clarament definit:

- a) Situació de l'edifici, carrer, número i planta.
- b) Exposició puntual de totes i cadascuna de les actuacions que es pretenen realitzar.
- c) Pressupost.
- d) Termini d'execució.
- e) Fotografia de les façanes del total de l'edifici.
- f) Document de qualificació empresarial del constructor.

CAPITOL TERCER: GESTIO DEL PEPRI.

Art. 14. Execució del Pla.

1. El procés d'execució del PEPRI tindrà caràcter públic i anirà a càrrec de l'Ajuntament d'Eivissa, i per això s'haurà de crear la Comissió de control del PEPRI o de l'organisme en el qual aquest delegui, especialment pel que fa a la gestió de les Unitats d'Actuació delimitades pel PEPRI on hi concorren les circumstàncies de necessitat establertes a l'article 148 i 149 del Texte Refós de la Llei del Sòl, i per a l'execució de les quals es determina el Sistema d'Expropiació regulat en els articles 171 al 176 del Texte Refós de la Llei del Sòl i 194 al 212 del Reglament de Gestió Urbanística.
2. En el plànol nº P-04A i P-04B: "Desenvolupament i Gestió" es delimiten gràficament totes les Unitats d'Actuació per a l'execució del Pla Especial de Reforma Interior i Protecció i les operacions d'execució dels sistemes del Pla General Municipal d'Ordenació.

Art. 15. Actuacions específiques.

En compliment de l'establert al núm.2 de l'article 85 del Reglament de Planejament, es delimiten per part del Pla Especial les Unitats d'Actuació que caldrà executar pel sistema d'expropiació, compensació o bé pel sistema d'urbanisme concertat.

Les actuacions que es preveuen per a l'execució del present Pla Especial de Protecció i Reforma Interior son els següents:

1. Expropiació i enderroc edificació sota murada per a la creació de l'espai lliure de Sa Pedrera.
2. Expropiació i enderroc edificació per a la creació de nou equipament i espai lliure.
3. Creació de nou equipament "Centre cívic Sa Pedrera".
4. Urbanització Plaça "Es Siti".
5. Urbanització Jardí sota murada de Sa Pedrera.
6. Expropiació d'edificació, rehabilitació d'edifici i adequació de la construcció per a la Fundació Erwin Broner.
7. Urbanització de la Plaça Mirador "Sa Torreta".
8. Consolidació i adequació del Penya-segat.
9. Creació del nou espai verd de Sa Riba i urbanització parcial del carrer d'Enmig i de Ciprià Garijo.
10. Creació del nou espai verd del front de l'Avinguda del Port i urbanització parcial de Ciprià Garijo.
11. Rehabilitació d'edifici i creació de nou equipament "Museu del Mar".
12. Rehabilitació d'edifici i creació de nou equipament "Club de Jubilats del Mar".
13. Expropiació de l'edificació i creació de nou equipament "Centre d'Assistència Primària".
14. Creació d'un vial d'ús rodat restringit per a accedir a Sa Pedrera.
15. Expropiació i enderroc locals comercial darrera Mercat del Peix. Trasllat de la E.T. existent. Urbanització de l'espai.
16. Rehabilitació del Mercat del Peix. Creació d'un Centre Social. Instal·lació d'una E.T.
17. Urbanització dels voltants del Mercat del Peix.
18. Expropiació, de finques per a la creació del vial d'accés a Sa Pedrera. Urbanització d'aquest espai.
19. Expropiació i enderroc parcial d'edificació amb adequació de coberta.
20. Urbanització de la Plaça de La Drassaneta i els seus voltants. Substitució de infraestructura i serveis.
21. Urbanització dels carrers de Floridablanca, Bonaire, Racó de Santa Lúcia. Creació d'accés rodat al carrer Bonaire i substitució d'infraestructures. Pas inferior carrer Alt-carrer Vista Alegre.
22. Expropiació de finques per a la creació d'un pas inferior entre el carrer Alt i Vista Alegre. Urbanització del carrer Alt i substitució d'infraestructures.
23. Urbanització del carrer Des Passadís. Substitució d'infraestructures i serveis.

24. Urbanització del carrer de la Mare de Deu. Substitució d'infraestructura-serveis. Expropiació de finques per a la creació d'un pas inferior entre el carrer de la Mare de Deu i Carrer Fosc.
25. Expropiació de finques per a crear un pas inferior, entre el carrer Fosc i el carrer Retir. Substitució d'infraestructures i serveis.
26. Urbanització de la plaça d'Antonio Riquer i Plaça de Sa Tertúlia.
27. Rehabilitació del Mercat Vell i ampliació de parades.
28. Urbanització dels entorns del Mercat amb la peatonització parcial. Us rodat restringit.
29. Creació de l'espai verd al final del carrer Lluís Tur i Palau fins al carrer del Compte de Rosselló.
30. Peatonització sector Poble Nou C/ Torres, C/ Bisbe Azara, C/ Bisbe Cardona. Enllumenat, mobiliari i jardineria.
31. Urbanització Plaça del Parque.
32. Expropiació i enderroc edificació sota Murada Portal Nou.
34. Urbanització accés a Dalt Vila. Semaforització accés.
35. Millores al Passeig de Vara de Rey. Enllumenat-Mobiliari Urbà- Barres arquitectòniques-Jardineria.
36. Expropiació edificació. Urbanització del Carrer des Paraires.
37. Urbanització del carrer de Santa Llúcia. Substitució d'Infraestructura i Serveis.

## **APARTAT II: REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.**

### **CAPITOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.**

Art. 16. Definició i àmbit del P.E.P.R.I.

El teixit urbà sobre el que es proposa aquest P.E.P.R.I. ve constituït pels següents barris:

- Sa Penya.
- La Riba.
- La Marina.
- Es Poble Nou.
- Eixample de Vara de Rey i Parque.

Els seus límits venen definits pel que s'ha especificat a l'article nº 1 d'aquestes Normes d'ordenació i protecció.

Aquest àmbit parcial del Centre Històric, malgrat la forta degradació en els seus continguts morfològics, funcionals i socials, manté els valors de la ciutat antiga: centralitat, interès de l'estructura d'espais i edificis públics, existència d'un patrimoni històric-artístic important, permanència de les activitats comercials i artesanals, i vinculació de la ciutat-port.

Art. 17. Els objectius de l'ordenació.

1. L'objectiu fonamental d'aquest P.E.P.R.I. serà la protecció dels valors esmentats a l'article anterior, fent-los compatibles amb un procés de renovació a diferents nivells, que comporti la rehabilitació de l'organisme urbà en el seu conjunt, l'increment de les dotacions i de serveis comunitaris i la millora de les condicions dels habitatges.
2. Concretament, el P.E.P.R.I. proposa:
  - a) La conservació i protecció de determinades parts del teixit urbà en el qual es determinen les condicions urbanístiques, tipològiques i estètiques de la substitució de l'edificació a través de la definició de paràmetres reguladors.
  - b) Un programa de conservació de l'edificació dins les zones de l'apartat anterior, basats en la classificació dels edificis en tres categories, i que s'expressa en l'Apartat IV.
  - c) La remodelació de determinades parts del teixit urbà obsolet i aïllat de la resta de la ciutat, al qual es determina la nova estructura urbana i les noves edificacions a través de la definició de la volumetria i les condicions de projecte que permetin el desenvolupament posterior.
  - d) Un sistema d'equipaments i espai lliure adequats al caràcter residencial i a la vegada central d'aquesta part de la Ciutat, que es regulen en el Títol V.
  - e) Una organització del tràfic de vehicles i de vianants que procuri la correcta irrigació del teixit urbà, millorant el conflicte vehicles-vianants que es produeix a la xarxa viària actual.
  - f) Una ordenació de les activitats i els usos no residencials basats en l'equilibri entre activitat i estructura urbana suport i també entre activitat i capacitat de les tipologies edificatòries existents o de nova creació expressat a l'Apartat IV.

Art. 18. Els instruments per a la regulació de l'ordenació.

1. La regulació de l'edificació en el teixit urbà residencial es fa a través de dos sistemes diferents que contemplen dos processos edificatoris de renovació portats a terme per dos operadors també diferents:
  - a) A les zones de conservació i protecció de l'estructura urbana, d'intervenció individualitzada, la regulació es fa a través de la definició del model fixat mitjançant ordenances ajustades als teixits històrics existents.
  - b) A les zones de remodelatge la regulació es fa a través de la definició de la volumetria i condicions complementàries dels nous edificis de morfologia singular.
2. La regulació de l'edificació en els equipaments es fa també de dues maneres:
  - a) En els edificis existents, a través de les normes de protecció referides a l'edificació existent.
  - b) En els de nova creació a través de la definició d'una volumetria específica.

Art. 19. Qualificació del sòl en zones i sistemes.

1. Per a aconseguir els objectius esmentats abans, els sòls de l'àmbit territorial d'aquest PEPRI es qualifiquen en zones o sistemes.
2. Les definicions dels conceptes de zona o sistema, així com de les regles per la precisió dels seus límits i d'altres aspectes complementaris són les mateixes que donen les Normes del P.G.M.O.
3. A cada una de les zones o subzones es determinen unes condicions per a la regulació dels processos edificatoris i per a l'ordenació dels usos i les activitats que venen expressats en els Apartats III i IV.
4. De la mateixa manera, l'ordenació dels sistemes es fa a l'Apartat V.

Art. 20. Protecció edificatòria.

1. Paral·lelament amb independència de la seva qualificació (ja sigui de zona o de sistema), cada un dels edificis inclosos dins l'àmbit d'aquest PEPRI queda classificat tal com indica el plànol num. P-01A i P-01B, en una de les tres categories de protecció dels edificis existents: GRAU 1, GRAU 2 i GRAU 3.
2. L'inclusió d'un edifici en alguna de les tres categories, significa la vinculació total o parcial al seu model original i per tant la regulació de les obres d'intervenció sobre aquell, a través de les ordenances exposades en l'Apartat VI.

Art. 21. Desenvolupament i gestió.

1. Amb independència de la seva qualificació urbanística en determinats àmbits de sòl s'estableixen en les Unitats d'Actuació o Actuacions Específiques per a l'execució del PEPRI.
2. Aquestes Unitats d'Actuació es delimiten en els plànols num. P-04A i P-04B, on es fixa també el seu sistema d'execució.
3. Les condicions de gestió i desenvolupament d'aquestes Unitats d'Actuació es regeixen pel que disposa el capítol segon i tercer del Apartat I i també per les disposicions contingudes en la reglamentació de cada zona.

## **APARTAT III: REGLAMENTACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.**

### **CAPITOL PERIMETRE: CONCEPTES I DISPOSICIONS GENERALS.**

Art. 22. Aplicació.

1. Aquest títol conté la reglamentació detallada de l'activitat edificatòria de nova planta en tot l'àmbit d'aquest Pla Especial de Protecció i Reforma Interior.
2. Les edificacions anteriors a aquest Pla que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes (alçària, alineacions interiors, ocupació de parcel·la) podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de llurs condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum. Quan es procedeixi a la demolició, l'aprofitament del sòl nou s'haurà de fer segons les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes normes.
3. No es permetran les obres esmentades en l'apartat anterior i s'aplicarà el que disposa l'article 137 del Texte Refós de la Llei del Sòl i les disposicions específiques que es troben en les situacions següents:

- a) Edificacions construïdes en sòl destinat en el PEPR I a equipaments comunitaris i parcs i jardins inclosos al Programa d'Actuació.
- b) Edificacions situades en sòl subjecte a operacions de remodelatge.

Art. 23. Conceptes: el seu significat.

Els conceptes que s'indican tot seguit, tindran el següent significat:

a) Parcel·la: porció de sòl urbà edificable.

b) Solar: parcel·la que en reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.

c) Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits que respecte a la rasant assenyalen les Normes. Entresolat: planta que ocupa parcialment el volum de la planta baixa amb accés únic des de la mateixa estan totalment vinculada a nivell d'ús. El forjat de l'entresolat no arriba mai a trobar-se amb la pared de façana.

d) Planta entresol: planta sencera situada immediatament a sobre de la planta baixa que pot tenir accés independent. Els forats de façana d'ambdues plantes tenen una clara relació compositiva. No s'ha de confondre amb l'entresolat.

e) Planta pis: tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa o de la planta entresol, si n'hi ha.

f) Planta soterrani: la situada a sota de la planta baixa.

g) Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú (filtes d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais pel recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, la part superior de la caixa d'escala, que sobresurt de la coberta per accés d'aquesta al pla del terrat o coberta, i els possibles elements de suport per estendre roba).

h) Alineació de vial: es la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.

i) Línia de façana: es el tram d'alineació de vial pertanyent a cada parcel·la.

j) Secció característica: es la secció de l'edifici feta pel punt d'aplicació de la parcel·la que serveix per fixar l'alçària reguladora màxima, i determina el nombre de plantes, la seva llum lliure entre forjats i els usos permesos.

k) Alçària reguladora màxima: es l'alçària que pot tenir com a màxim qualsevol edificació. Ve determinada per la secció característica.

l) Marge d'adaptació: es la diferència entre les alçàries totals màxima i mínima de l'edificació determinades per la secció característica.

m) Nombre màxim de plantes: es el nombre màxim de plantes permeses dins la secció característica.

n) Mitgera: es la pared lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.

o) Illa: superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

p) Profunditat edificable: es la distància normal entre la línia de façana i la línia que limita l'edificació per la part posterior o interior de l'illa.

q) Espai lliure interior d'illa: es l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, si n'hi ha, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

CAPÍTOL SEGON: NORMES URBANÍSTIQUES.

Art. 24. Tipus d'ordenació.

A tots els barris del Pla Especial els correspon el tipus d'edificació segons alineació de vial, regulada a través dels paràmetres que es defineixen en aquest capítol i els següents.

Art. 25. Planta baixa.

1. Es aquella que el seu paviment te un nivell o cota que està situat entre 0,60m. per sobre i 0,60m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

2. L'alçària lliure mínima de la planta baixa es fixarà mitjançant la secció característica.

3. Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local on s'hi situen i no tenen accés independent des de l'exterior.

Aquestes plantes no podran ésser mai utilitzades com habitatge i els usos permesos es defineixen també a través de la secció característica als articles 30 i 78.

Art. 26. Planta entresol.

La obligatorietat o possibilitat de la creació de la planta entresol ve definida per a cada zona a través de les diverses seccions característiques, on a més es fixen les alçàries límit i els possibles usos.

Les pautes d'integració formal dels seus forats de façana amb els de la planta baixa es determinen a la regulació estètica de les edificacions.

L'accés a la planta entresol podrà ser independent de l'accés a la planta baixa.

Art. 27. Planta pis.

L'alçària lliure mínima i màxima de les plantes pis estarà determinada, en cada cas, per la secció característica.

Art. 28. Planta soterrani.

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons el vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. No es permet usar els soterranis com a habitatge. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, sanitaris amb ventilació mecànica, cambres cuirassades i similars. Tant mateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos si es dota el local de mesures tècniques segures, d'acord amb les normes vigents, que cobreixin els riscos d'incendi i explosió.

3. L'alçària lliure de les plantes soterrani serà com a mínim de 2,20m.

4. La possibilitat de construir plantes soterrani es regula en les disposicions específiques de cada zona.

Art. 29. Alineació de vial.

1. En tots els casos l'alineació de l'edificació haurà de coincidir amb l'alineació de vial en l'àmbit d'aquest Pla Especial.

2. La línia de façana determina el pla de façana amb el qual serà coincident la façana de l'edifici.

3. Respecte a aquest pla, la façana de l'edifici no podrà ni recular ni sobresortir, ni total ni parcialment, ni en planta baixa ni en cap de les plantes pis, i es permetrà només la disposició de forats, elements o cossos sortints regulats més endavant en el Capítol IV.

4. L'alineació de vial es fixa detalladament en el plànol P01-A i P01-B d'ordenació a escala 1:500 Sector A i B.

Art. 30. Secció característica.

1. Determina el nombre màxim de plantes de l'edificació, l'alçària lliure de cadascuna, l'alçària total màxima i mínima de l'edifici, el marge d'adaptació i l'ús permès a cada planta.

2. Les seccions característiques es defineixen en les figures 1 i 2 d'aquestes Normes.

Art. 31. Regles sobre la determinació del punt d'aplicació de la secció característica.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'aplicació de la secció característica és diferent per a cada un dels casos següents:

1. Edificis amb façana a una sola via:

Si la rasant del carrer, mesurada a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60m. la secció característica s'aplicarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:

a) Si la secció fos la mateixa a cada cara de vial s'aplicaran les disposicions del núm. 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.

b) Quan les seccions característiques són diferents, la línia de canvi es determina gràficament en el plànol de seccions de l'ordenació corresponent.

3. Edificació amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà, l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa, es regularan segons la seva secció característica, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure exterior i s'hi fixin dues o més seccions característiques diferents:

En aquest cas el sector d'aplicació de cada secció en illa es determina gràficament en el plànol d'ordenació corresponent.

Art. 32. Alçària.

1. L'alçària reguladora màxima i el nombre màxim de plantes són els que s'estableixen en la secció característica per a cada tram de carrer. Veure plànol P.01A i P01B.
2. L'alçària s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, des del punt que per a cada cas fixa l'article anterior, fins a la intersecció amb el pla inferior de l'últim forjat. (P.G.O.U.).
3. Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permetran:
  - a) el gruix del forjat de 0,30m.
  - b) les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,20m.
  - c) els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçària màxima reguladora, no podran passar de 1,20m.
  - d) els elements tècnics de les instal·lacions.
  - e) els coronaments decoratius de les façanes.
  - f) l'accés a les terrasses mitjançant el badalot, part superior de la caixa d'escala, que sobresurt de la coberta, amb la única missió de poder-hi accedir. Alçària màxima permesa 2,20m. construïts sobre una planta de 1m. d'amplària per 3m. de fondària.

#### Art. 33. Marge d'adaptació.

La tria de l'alçària de l'edifici dins el marge d'adaptació haurà de justificar-se a la memòria del projecte d'obres referint-se a l'alçària dels edificis veïns.

La determinació de l'alçada de cada edifici es farà de la següent manera:

- a) Poble Nou, Vara de Rey i Parque: sempre s'haurà d'igualar la línia de cornisa i de balcons del primer pis.
- b) A la resta de l'edifici es podrà sobrepassar amb un marge de 50cm. la cota dels elements de coronació dels edificis veïns.

#### Art. 34. Regles sobre mitgeres

Quan com a conseqüència de diferents alçàries (reculades, profunditat edificable o d'altres causes) puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o arrebossats seguint les ratlles que marquin els forjats.

#### Art. 35. Profunditat edificable.

1. La profunditat edificable en planta pis es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. En el plànol de regulació de l'edificació P.01A i P01B es determina gràficament la línia posterior d'edificació, normalment paral·lela a la línia de façana. Aquesta norma només afectarà a les edificacions del sector de l'Eixample de Vara de Rey, en el cas d'edificació de nova planta.
3. Les dimensions mínimes de l'espai lliure interior d'illa es determinen gràficament en el mateix plànol d'ordenació. Veure figura nº 3).
4. Els solars situats en illes totalment edificables en planta baixa dels sectors de Vara de Rey i Parque, es Poble NoU, Mercat Vell i Carrer Aníbal, ho seran en planta pis amb una ocupació del 70%. La línia de façana interior es determinarà de tal manera que entre ella i la línia interior de la parcel·la es puguin inscriure un cercle de 2,5m. en PB + 2 i 3 m. en PB + 3.

#### Art. 36. Espai lliure interior.

1. L'espai lliure interior de l'illa es podrà construir només en planta baixa amb una alçària lliure corresponent a l'alçària de la mateixa determinada per la secció característica corresponent a l'edifici del qual forma part.
2. Per sobre de l'alçària lliure de la planta baixa només es permetrà:
  - a) el gruix del forjat amb una dimensió màxima de 0,30m.
  - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura, aïllament i impermeabilització, amb una alçària màxima de 0,60m.
  - c) les baranes de separació entre terrats, que sobre el pla superior de forjat no ultrapassarà l'alçària de 0,90m. si són opaques i de 1,80m. si són transparents, cas de reixes o similars.
  - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
3. Quan l'edificació pugui disposar de planta soterrani aquesta podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.

#### CAPITOL TERCER. ORDENANCES D'HABITABILITAT DELS EDIFICIS.

##### Art. 37. Disposicions generals.

Els articles d'aquest capítol regulen les condicions higièniques i de composició distributiva dels edificis de nova planta que es reconstrueixin dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior.

En qualsevol cas s'hauran de tenir en compte les disposicions generals del P.G.O.U. així com el disposat en el Decret 111/1986 de Condicions Higièniques i Normes de la Comunitat Autònoma de Balears.

Totes les edificacions incloses en l'àmbit del Pla especial (viviendes i locals) hauran de disposar en el plaç de dos anys de la corresponent CEDULA D'HABITABILITAT segons les condicions específiques determinades en l'esmentat Decret, de les Condicions Higièniques i Normes d'Habitabilitat en Edificis, Viviendes i Locals de la Legislació de la Comunitat Autònoma de Balears.

##### Art. 38. Superfície útil.

1. Es defineix com a "superfície útil" o habitable, la superfície del sòl compresa en el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai.
2. L'habitatge tindrà com a mínim una superfície útil o habitable perquè a cada persona integrada en el programa funcional li correspongui divuit metres quadrats (18m<sup>2</sup>) en el cas de programa de dues persones, i vuit metres quadrats (8m<sup>2</sup>) per a cada persona que passi de dues en els programes més amplis, segons el que s'exposa en el següent quadre:

Núm. de persones 2 3 4 5 6 7 8 n

Sup. útil en m<sup>2</sup>. 36 44 52 60 68 76 84 16-10n

Les diferents dependències que integren i constitueixen un conjunt habitable s'agruparan d'acord amb la seva funció segons les normes d'habitabilitat fixades en el capítol primer del Decret 111/1986.

Totes les unitats residencials s'hauran d'incloure dins els següents grups:

- 1- Habitatge o apartament mínim.
- 2- Habitatge o apartament reduït.
3. Habitatge complet o apartament complet.

##### Art. 39. Alçària.

L'alçària lliure de l'habitatge va determinada per la secció característica de l'edifici i serà com a mínim de 2,50m. Aquesta norma és obligatòria per a les sales d'estar, dormitoris, cuines i menjadors de l'habitatge, la resta d'espais hauran de tenir com a mínim 2,20m. d'alçària lliure.

##### Art. 40. Doble ventilació dels habitatges.

1. Els forats d'il·luminació i ventilació d'un habitatge podran obrir a dues façanes diferents. Una d'aquestes com a mínim donarà a vial o espai públic. L'altre podrà obrir-se al pati interior d'illa.
2. Es considerarà espai interior d'illa, o pati de llums l'espai no edificat per sobre de la planta baixa en el fons de parcel·la que preveu l'article 35.4 d'aquestes normes.
3. Queden alliberats del compliment d'aquest article edificis amb profunditat de parcel·la inferior a 6 mts.

##### Art. 41. Distribució de la planta dels habitatges.

En cas d'edificis de nova planta:

1. El nucli vertical d'accessos de l'edifici, la cuina, cambra de bany i altres petits serveis de l'habitatge haurà de situar-se en una franja paral·lela a les façanes de l'edifici i separada d'aquestes tres metre com a mínim.
  2. En el cas d'adoptar la solució cuina-menjador es permetrà la situació de la peça en la franja de 3 mts. en contacte amb la façana, sempre que les instal·lacions de la cuina (pica, fogons, calentador, campana extractora, etc) es situïn fora de l'esmentada franja.
- Aquest article no es contemplarà en els habitatges ubicats als barris de Sa Penya, La Marina i Poble Nou.

##### Art. 42. Compartimentació.

1. la compartimentació dels espais que componen el programa funcional de cada habitatge serà lliure, amb una sola limitació: la independència dels dormitoris i les cambres de bany.



2. Quan els programa funcional de l'habitatge correspongui a dues persones, el dormitori es podrà incorporar lliurement a la resta d'espais, excepte a les cambres de bany.
3. El recinte on se situï el wàter haurà de ser sempre independent del dormitori i no es podrà incorporar a altres dependències diferents a les de la cambra de bany.
4. 1) Totes les compartimentacions dels habitatges hauran de tenir en compte les disposicions esmentades en el Decret 111/1986 de Condicions Higieniques i Normes d'Habitabilitat en Edificis, Vivendes i Locals de la legislació de la Comunitat Autònoma de Balears.
- 2) En els edificis del barri de La Peña en els quals la seva distribució interna tradicional compleixi la Normativa d'Habitabilitat, aquesta s'haurà de conservar, quedant totalment protegida. Unicament s'autoritzaran un mínim d'obres de reforma per tal de fer complir el precepte d'habitabilitat.

Art. 43. Forats de pas.

L'amplària mínima dels forats de pas serà l'establerta en el següent quadre:

Situació de la porta Amplària del forat en cm.

Accés a l'habitatge ..... 80

Menjador-sala d'estar..... 80

Interior..... 70

Cambra de bany..... 60

Art. 44. Amplària del vestíbul.

L'amplària mínima del vestíbul d'accés a l'habitatge tindrà un metre i deu centímetres (1,20m.) El passadís de connexió entre aquest vestíbul i la sala d'estar-menjador tindrà una amplària mínima d'un metre, que es podrà reduir a noranta centímetres (0,90m.) per a la resta de passadissos de l'habitatge.

Aquest article no serà vinculant en els habitatges del barri de Sa Peña.

Art. 45. Dormitori individual.

1. El dormitori individual tindrà una superfície mínima de sis metres quadrats.

2. L'amplària mínima del dormitori serà d'un metre vuitanta centímetres (1,80m.).

Art. 46. Dormitori doble.

El dormitori tindrà una superfície de vuit metres quadrats (8m2).

Art. 47. Dormitori doble conjugal.

1. El dormitori doble conjugal tindrà una superfície mínima de deu metres quadrats (10m2) inclòs l'armari empotrat si n'hi hagués.

2. A qualsevol dormitori doble conjugal s'hi haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre igual o superior a dos metres seixanta centímetres (2,60m.).

Art. 48. Superfícies dels espais d'ús comú.

1. La superfície mínima del conjunt d'espais d'ús comú serà la determinada per el Decret 111/1986 abans esmentat.

En el cas que l'esmentat espai es subdivideixi de manera que la cuina sigui una peça independent, les superfícies mínimes de l'esmentada peça, segons el nombre de persones del programa familiar, seran les següents:

Nombre de persones. 2 3 4 5 6 7 8

Sup. M2 de la cuina 6 6 6 7 7 8 8

2. A qualsevol sala d'estar s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre igual o superior a dos metres setanta centímetres (2,70m.) En aquesta sala s'exigirà que el contacte amb la façana tingui una amplària mínima de dos metres (2m.), sense que s'admetin estrenyements de menys d'un metre o que compleixin la condició de tenir una longitud igual o inferior a la seva amplària.

3. El taulell o pla de treball de la cuina haurà de tenir una amplària mínima de 50cm i l'espai lliure situat en contacte amb l'esmentat taulell tindrà una amplària mínima de noranta centímetres (0,90m.).

4. quan els taulells siguin dos i estiguin situats l'un davant l'altre, l'espai lliure entre ambdós haurà de tenir una amplària mínima de noranta centímetres (0,90m.).

Art. 49. Cambra de bany.

1. Cada habitatge independent haurà de tenir com a mínim una cambra de bany amb dutxa, lavabo i wàter, l'accés a la qual es podrà realitzar sense passar a través de dormitoris ni cuines. Si cal passar pel menjador o la cuina-menjador, caldrà separar-ho d'aquestes peces per un espai amb doble porta. En els habitatges d'un sol dormitori, es podrà accedir a la cambra de bany travessant el dormitori.

2. Tots els wàters tindran sífo hidràulic o un altre tipus de tancament inodor i descàrrega d'aigua.

Art. 50. Ventilació i il.luminació.

1. La ventilació i il.luminació de les peces que componen l'habitatge es farà com segueix:

X - Ventilació i il.luminació permesa.

O - Ventilació i il.luminació prohibida.

O\* - Ventilació a espai públic en el cas d'estar incorporada a l'estar-menjador, en cas d'edificació de nova planta.

espai públic espai lliure illa celobert shunt o simil

Sala d'estar X X O O

Menjador X X X O

Cuina O\* X X O

Dormitoris X X X O

Cambra de bany O O X X

Rentador i plantxa O X X X

La ventilació de la cuina en posició directa als espais lliures, parcs i jardina o via pública es permetrà únicament en els habitatges situats en els barris de Sa Peña, La Marina i Poble Nou.

2. La cuina ventilatà sempre a alguns dels espais exteriors expressats a la taula d'aquest article i a la vega disposarà d'una xemeneia de ventilació (shunt) o instal.lació similar que comuniqui amb la part superior de l'edifici.

Art. 51. Forats per a la il.luminació i la ventilació.

1. Les superfícies dels forats de ventilació seran com a mínim, igual a un octau (1/8) de la superfície útil en planta dels espais corresponents. De tota manera, els forats per a il.luminació i ventilació hauran de tenir les següents superfícies mínimes:

- Superfície cuina i cambers d'armaris de 5 a menys de 10m2.... 0,80m2

- Dormitoris i despatxos de 6 a menys de 10m2..... 1,00m2.

- Cuines, dormitoris, menjadors, sales d'estar de 10 a 14m2.... 1,25m2.

- Cuines, dormitoris, menjadors, sales d'estar de més de 14m2.. 1,75m2.

- Cambres de bany..... 0,40m2.

2. Les superfícies mínimes d'aquesta taula no caldrà aplicarles a la ventilació de les cambres de bany que utilitzin sistemes mecànics.

Art. 52. Ventilació indirecta.

S'admeten com a sistemes indirectes de ventilació:

a) Ventilacions per conducte d'acord amb les normes tècniques vigents a Balears.

b) Sistemes de ventilació forçada per mitjans mecànics que garanteixin un cabal mínim d'extracció de trenta metres cúbics per hora (30m3/h).

Art. 53. Celoberts.

1. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts depèn de llur alçada. La dimensió del celobert serà tal que permeti d'inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un sisé de la seva alçada amb un mínim de 2,50m. que no prudeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres.

2. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat del pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

3. A efectes del disposat en aquest article sobre celobert es tindran en compte, a més les següents regles:

a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

b) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il.luminar.

c) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.

Art. 54. Entrada o vestíbul general.

1. A la planta baixa dels edificis plurifamiliars, l'espai destinat a accés o vestíbul d'escala haurà de tenir unes dimensions fixades en el següent quadre.

N. de vivendes 2 a 4 5 a 6 7 a 10 mes de 10

Superfície útil en m<sup>2</sup> 2 4 5 8

Amplària mínima en m 1,2 1,5 1,6 2

2. Els passadissos interiors de l'edifici però exteriors a l'habitatge i, en el seu defecte, les galeries exteriors d'accés als habitatges tindran com a mínim, l'amplària de l'escala establerta a l'article següent, i que en cap cas seran inferiors a 0,90m.

Aquest article no es contemplarà en els accesos corresponents a les vivendes de Sa Penya i La Marina.

Art. 55. Escales.

1. Els graons de les escales d'ús comú a més d'un habitatge tindran com a mínim, vint-i-sis centímetres (0,26m.) d'estesa (sense comptar amb la motllura) i, com a màxim, dinou centímetres (0,19m) de frontal. En els trams en corba, la mida de l'estesa en pendrà en la línia de la marxa, a quaranta centímetres (0,40m) de la barana. L'alçària mínima de les baranes serà de noranta-cin centímetres (0,95m) en els trams inclinats i horitzontals. La separació entre els elements verticals de la barana no serà superior a dotze centímetres (0,12m).

2. L'amplària mínima de les escales i passadissos d'accés als habitatges o locals, dependrà del nombre de persones servides per l'esmentada escala o passadís a cada planta, i del nombre de pisos de l'edifici (sense comptar la planta baixa o, en el seu cas, la planta d'accés a l'edifici) d'acord a la taula següent:

Nombre de Pisos fins 4

num. de persones amplària del

per planta passadís en m. D N

1-10 1 0,90 1

11-30 1,20 0,90 1

D = dimensió en metres per a l'amplària total de les escales.

N = nombre mínim d'escales.

Art. 56. Il·luminació dels espais comuns.

En els espais comuns de circulació i accés als habitatges s'haurà de preveure la consecució d'un nivell d'il·luminació de 50 lux. quan s'utilitzin.

Art. 57. Il·luminació i ventilació de l'escala.

1. Les escales dels edificis podran tenir una il·luminació i una ventilació zenital sempre que s'asseguri la renovació permanent de l'aire des de l'entrada de l'edifici fins la claraboia.

2. Amb aquesta finalitat caldrà disposar d'una entrada d'aire en el tancament exterior del vestíbul de l'edifici o en la mateixa porta de 0,5m<sup>2</sup> con a mínim i la claraboia deixarà oberta una franja perimetral d'una superfície no inferior a la quarta part de la superfície del recinte de l'escala.

3. La grandària del forat d'escala, per tal de garantir una il·luminació correcta, es fixa en una superfície mínima de 0,90m<sup>2</sup>. i en una amplària mínima de 0,50m.

4. Es obligatori cobrir la caixa d'escala amb una claraboia de material translúcid.

#### CAPITUL QUART. ORDENANCES ESTETIQUES DELS EDIFICIS.

Art. 58. Objecte del capítol.

L'objectiu d'aquest capítol es la regulació estètica de les noves edificacions, be siguin projectes de nova planta o be de reforma o ampliació, que es puguin presentar en el àmbit del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior.

Es tracte de trobar les pautes i mecanismes adients pel que fa a les proporcions dels forats, materials i colors a emprar a les façanes que assegurin l'integració i l'harmonia de les noves edificacions, en el conjunt existent d'un sector del Centre Històric.

La regulació específica de tots els elements que conformen la façana venen relacionats en els següents articles.

Art. 59. Façanes que es regulen.

Als efectes del que disposa aquest capítol s'entenen com a façanes de l'edifici tots els paràmetres visibles desde la via pública.

Art. 60. Elements de les façanes.

1. La regulació estètica de les façanes dels edificis de nova planta o de reforma i/o ampliació es farà mitjançant determinacions relatives als següents elements:

a) Eixos compositius.

b) Forats de façana.

c) Planta baixa i entresol.

d) Cossos sortints.

e) Elements sortints.

f) Coberta.

g) Materials i colors.

2. Es prohibeix la utilització de elements folklòrics: reixes de ferro-forjat, columnes amb capitells, embigats de fusta de sabina, i altres elements, la major part d'ells, inspirats en l'arquitectura rural eivissenca i altres arquitectures anònimes del sud d'Espanya.

Art. 61. Eixos compositius.

Aquest article haurà de referir-se bàsicament als barris de Vara de Rey, es Poble Nou i La Marina. La seva aplicació serà específica tant pels casos de nova planta com pels de reforma o ampliació.

Els eixos podran ésser principals o secundaris segons relacioni els forats de façana grans o petits, aqueixos venen relacionats en el quadre que segueix:

Separació d'eixos màxim mínim

A d'eix principal a cantonada 400 200

B d'eix principal a eix pral. 380 250

C d'eix pral. a eix secon. 300 200

D d'eix secon. a cantonada 350 180

A d'eix pral a mitjera 300 150

D d'eix secon. a mitjera 250 150

La composició de la façana permetrà l'alternança entre eixos principals i secundaris. S'acceptuen els casos següents:

a) eixos secundaris seguits.

b) El nombre d'eixos principals serà igual o superior al nombre d'eixos secundaris.

A les zones de Sa Riba-La bomba la situació dels forats referida als eixos podrà tenir una tolerància de 30 cm. com a màxim; tolerància referida a la màxima separació entre dos eixos secundaris.

A la zona de Sa Penya la composició de la façana referida a la posició dels forats de les finestres i portes o balcons serà lliure sempre que es considerin les pautes dimensionals dels forats respectius senyalades en els arts. 62 (figures 7 i 8).

Art. 62. Forats de façana.

1. En la composició de les façanes es defineixen dos tipus de forats, grans i petits relacionats amb els eixos principal i secundari que venen explicitats en l'article anterior.

2. Forat principal és aquell que s'agruparà compositivament en relació directa amb l'eix principal de composició de la façana. (figura 7).

3. Forat secundari és aquell que s'agruparà compositivament en relació directa amb l'eix secundari de composició de la façana. (fig 8).

4. El forat principal és el que es repeteix com a element fonamental de la composició de la façana i el seu dimensionat atindrà a les següents consideracions:

a) dimensions mínimes alçària h = 2,00m.

amplària a = 0,80m.

b) dimensions màximes alçària  $h = 2,30m$ .

amplària  $a = 1,30m$ .

5. El dimensionat del forat secundari que es repeteix com element secundari de la composició de la façana haurà de complir les següents condicions:

a) dimensions mínimes alçària  $h = 0,60m$ .

amplària  $a = 0,50m$ .

b) dimensions màximes alçària  $h = 1,10m$ .

amplària  $a = 0,80m$ .

6. En cap cas es permetrà en el forat secundari que l'amplària sigui superior a l'alçària.

Art. 63. Situació dels forats.

1. Els forats de façana es situaran centrats sobre els eixos compostius tal com indica l'article 61 i 62 (figures 4, 5, i 6) excepte en el cas de Sa Penya, amb toleràncies que es defineixen a l'article 61.

2. La distància mínima dels forats de les mitjeres serà de  $0,60m$ .

3. És obligatòria la correspondència vertical i horitzontal dels forats de la façana excepte al barri de Sa Penya. A més el costat inferior dels forats principals de les façanes coincidirà sempre amb el nivell superior del forjat de les plantes pis.

4. A les zones de Sa Penya i La Marina, aquesta correspondència vertical de composició referida als eixos admetrà la tolerància assenyalada a l'article 61. Mantenint-se la composició lliure d'origen.

Art. 64. Forats de la Planta Baixa.

1. Els forats de planta baixa són de mides i proporcions diverses. Malgrat això no s'admetran més de dos tipus de forats diferents a la planta baixa d'una mateixa façana.

2. La situació dels forats a la planta baixa estarà ordenada pels eixos compostius de l'edifici. Cal exceptuar els barris de Sa Penya i La Marina on la composició d'origen haurà de marcar les pautes compostives a seguir.

3. Els forats de les plantes baixes seran sempre oberts fins el terra.

4. En el cas que hi hagi entresol, els seus forats es relacionaran positivament als forats de la planta baixa.

5. La distància mínima dels forats de la planta baixa a la mitgera serà de  $0,45$  mts. i a les cantonades de  $0,90$  mts.

6. En els edificis situats en una parcel·la que la dimensió de façana sigui igual o menor que  $5$  mts. la distància mínima a la cantonada podrà ser igual o inferior a  $0,50$  mts.

7. En les edificacions de Sa Penya i La Marina s'admetrà l'aparició d'obertures en planta baixa no organitzades amb els eixos compostius, esmentats en els articles precedents, sempre que aquestes obertures corresponguin als accessos als habitatges.

Aquests forats tindran una amplària màxima de  $0,90$  i la distància mínima a les mitjeres es podrà reduir a  $0,30m$ . i  $0,75m$ . a les cantonades.

En cas que les obertures corresponguin als accessos a Locals Comercials o bé Edificis Públics, tindran una amplària màxima a  $2,20m$ . i una mínima de  $1,25m$ . La distància mínima a les mitjeres serà de  $0,30m$ . i en el cas de cantonada serà de  $0,45m$ . La composició haurà de seguir les pautes de distribució dels forats originals.

Art. 65. Cossos sortints.

1. Son els que sobresurten de l'alineació de façana o de l'alineació interior o de l'espai lliure interior d'illa i tenen un caràcter d'ocupables.

2. A les façanes que donen a l'espai públic i via pública només es permetran els cossos sortints oberts, es a dir: balcons o similars i altres elements protegits pel catàleg.

3. Els cossos sortints s'entendran sempre com un element sobreposat a la façana, que no desfiguri la lectura d'aquesta com un pla.

4. En cap cas es permetran cossos sortints tancats lateralment.

Art. 66. Dimensió i forma dels cossos sortints.

1. Només s'admetran cossos sortints de planta rectangular.

2. La volada màxima dels cossos sortints ve determinada i relacionada amb l'amplària dels carrers. Aquesta vindrà fixada per la taula següent:

a) Carrer igual o menor a  $3$  m. volada màxima  $0,40m$ .

b) Carrer de  $3$  a  $5$  m. volada màxima  $0,45m$ .

c) Carrer major a  $5$  m. volada màxima  $0,60m$ .

3. Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa i entresol.

4. Els cossos sortints oberts no computen a efectes del càlcul de la superfície del soste edificable.

Art. 67. Situació dels cossos sortints.

1. Els cossos sortints se situaran sempre centrats sobre els eixos compostius.

2. Els cossos sortints no podran recolzar-se sobre les cantonades o les mitjeres a menys de  $0,60m$ .

3. En els edificis situats en una parcel·la que la dimensió de façana sigui igual o menor que  $5m$ . la distància mínima dels cossos sortints a la cantonada podrà ser de  $0,40m$ .

4. Els cossos sortints dels edificis podran associar-se excepcionalment quan la composició general de l'edifici ho requereixi i ho justifiqui.

Art. 68. Construcció dels cossos sortints.

1. Els cossos sortints podran refer-se seguint les tècniques tradicionals, emprant materials de fusta i ferro, sempre amb una barana no opaca ni metàl·lica.

2. S'admet la següent alternativa de disseny: forjat amb voladís, llosa de formigó amb un gruix no més gran de  $0,25m$ . alleugerit, i amb un possible tractament de motllures a tot el seu perímetre.

3. Les baranes seran calades i metàl·liques en tots els casos, de dibuix senzill, prohibint-se les formes i dibuixos complicats encara que siguin característiques d'altres regions de l'Estat Espanyol, com de forja d'estil emprada d'una manera genèrica al Sud d'Espanya.

Art. 69. Elements sortints.

1. Els elements sortints d'una façana consistents en la projecció dels forjats i encercats de les finestres no podran volar més de  $5cm$ .

2. La cornisa d'acabat de l'edifici podrà presentar-se amb un volat de  $40cm$ . com a màxim. Aquest segon punt no serà vinculant en les cases de Sa Penya.

Art. 70. Coberta.

1. la coberta dels edificis de nova planta serà plana i accessible.

2. Es mantindrà la coberta tradicional inclinada a una o dos vessants en aquells edificis que la seva classificació en el capítol de protecció edificatòria tingui una qualitat arquitectònica que demani una intervenció mimètica.

3. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, la situació dels quals pot ultrapassar l'alçària reguladora de l'edifici, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació. El seu volum s'haurà de tenir en compte en la composició estètica de l'edifici.

L'accés a la coberta vindrà determinat pel que s'especifica en l'article 32 f. Caldrà situar-los com a mínim a  $3m$ . de la façana de forma que no siguin perceptibles des de la via pública o plaça.

4. En les obres de reforma i rehabilitació s'haurà de mantenir la coberta original.

Art. 71. Materials.

1. A la zona de Vara de Rey i Es Poble Nou, és obligatòria la construcció d'un sòcol, d'una alçària no inferior a  $0,90m$ . i diferenciat de la resta de façana sobresortint del pla de façana  $0,025m$ . com a màxim.

2. La resta de la façana serà arrebossada i pintada o emblanquinada segons el cas.

3. La diferència de materials o de tractament entre la planta baixa i les plantes pis s'haurà de resoldre de la mateixa forma que ens ensenya la construcció dels sistemes tradicionals.

4. En l'espai públic els tipus de materials que hauran d'utilitzar-se seguiran la tradició constructiva en l'entorn corresponent. Es prohibeixen qualsevol tipus d'aplicats de pedra marmòria, calça o marès en els paraments verticals que configuren les façanes dels edificis.

Art. 72. Colors. Disposicions Generals.

1. Els colors de les façanes (materials de revestiments, fusteries, persianes, elements ornamentals, etc) seran aquells que assegurin la integració de les noves edificacions dins el conjunt del centre històric.
2. En els casos d'edificis rehabilitats, el color de la façana haurà de ser el mateix que el de l'origen, i que en alguns casos venen fixats pel plànol I-38 "el color com a element de composició de les façanes".  
Aquest color es determinarà a partir d'una investigació de les capes successives que s'han anat fent a l'edifici. Anàlisi que s'haurà d'incloure obligatòriament formant part del projecte d'execució que es presenti. Els serveis tècnics de l'Ajuntament controlaran la presa de mostres de les diferents capes de color així com els sistemes tècnics emprats.
3. Serà preceptiu que els colors previstos per a la façana i la textura dels materials emprats es defineixin en el projecte d'execució de les obres i siguin autoritzats expressament per la Comissió de Control del P.E.P.R.I.  
Cal determinar a partir de l'anàlisi del color original de l'edifici, els colors que s'han d'explicitar en el projecte. Els colors permesos seran, si el Projecte Executiu de Rehabilitació d'un edifici no justifica el contrari, els que es van utilitzar en els edificis existents inicialment.
4. No es podrà procedir a pintar definitivament un edifici nou o rehabilitat fins que l'esmentat Servei faci una inspecció i aprovi, en el seu cas, una mostra dels colors feta a la mateixa obra. Aquesta inspecció haurà de fer-se abans de 15 dies d'haver-se notificat al servei.
5. Caldrà que la Comissió de Control del P.E.P.R.I. confeccioni unes cartes de colors recomanables per a ser utilitzades en els edificis del sector.
6. En el període de trànsit que hi haurà entre l'aprovació definitiva d'aquestes normes i la publicació de les cartes de colors esmentades serà vigent i vinculant la proposta de carta de colors presentada a l'Ajuntament d'Eivissa pels redactors del P.E.P.R.I. de Dalt Vila.

#### Art. 73. Colors. Procediment.

En el cas d'una intervenció que consisteixi en la restauració i/o rehabilitació de la façana d'un edifici es realitzarà un estudi previ, a l'inici de les obres, per a determinar color i textura originals, guardant-ne una mostra si es possible.

Els sistemes constructius i materials a utilitzar permesos pel Pla són els següents:

##### 1. Pintura a la cal.

- 1.1. Eliminació prèvia de la brutícia superficial, pol·lució i pols.
- 1.2. Neteja de les capes anteriors de pintura que no tinguin bona adherència al suport, realitzant-se per mitjans mecànics.
- 1.3. Restauració de les parts d'obra en mal estat (baranes, arrebossats, fisures, etc).
- 1.4. Neteja i sanejament dels elements de fusta.
- 1.5. Neteja, decapat d'òxids i restauració dels elements de serralleria i metàl·lics.
- 1.6. Neteja dels elements de pedra natural o artificial.
- 1.7. neteja i tractament dels elements escultòrics, ceràmics i d'ornamentació (cornises, voladus, etc).
- 1.8. Realització del pintat segons procés de pintura a la cal, d'acord amb els resultats obtinguts a la investigació prèvia.

##### 2. Arrebossats i referits.

- 2.1. Repicat dels arrebossats i referits fins a trobar una base amb bona adherència.
- 2.2. Efectuar un paletejat amb morter de ciment.
- 2.3. Realització d'una capa d'arrebossat mestrejat.
- 2.4. Neteja i sanejament dels elements de fusta.
- 2.5. Neteja, decapat d'òxids i restauració dels elements de serralleria i metàl·lics.
- 2.6. Neteja dels elements de pedra natural o artificial singulars, i posterior pintura.
- 2.7. Neteja i tractament dels elements escultòrics, ceràmics i d'ornamentació (cornises, voladus, etc)
- 2.8. Realització de l'arrebossat o referit segons els resultats obtinguts en la investigació prèvia.

##### 3. Determinacions.

- 3.1. Prohibit pintar sota cap concepte els elements ornamentals i escultòrics singulars de pedra i ceràmica.
- 3.2. Tots els volums ornamentals existents abans de la restauració hauran de ser refets així com dels que es tingui memòria històrica o documentació gràfica.
- 3.3. Tots els elements decoratius de ferro o ceràmica, hauran de ser refets després de la seva restauració.
- 3.4. No s'autoritzen les pintures de resines acríliques o de qualsevol altre naturalesa que no siguin transpirables.
- 3.5. La fusteria serà de fusta. Les persianes situades a la façana principal del edifici hauran de ser pintades i amb un color que armonitzi amb els colors escollits per la resta de l'edifici. A l'interior dels forats de la façana, la fusteria podrà ser tractada en el seu color natural i envernissada. Es recomana el mateix tractament persiana cirtallera en les obertures dels forats de les façanes.

##### 4. Recomanacions.

- 4.1. per a la realització dels treballs de restauració es recomana la selecció d'artesans amb un grau de sensibilitat i ofici adequats.
- 4.2. Recomanem també la creació d'una Casa d'Oficis Artesans de la Construcció, per a la realització d'aquest projecte de restauració. Així com per a la perdurabilitat d'uns mètodes tradicionals de treball.

## APARTAT IV. REGULACIÓ DELS USOS.

### CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Art. 74. Règim general.

A efectes de la regulació dels usos i en totes aquelles matèries no desenvolupades per aquestes Normes, seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa, Articles: 6.5.1., 6.5.2., 6.5.3., 6.5.4., 6.5.5., 6.5.6. y 6.5.7.

#### Art. 75. Classes d'usos.

A efectes d'aquestes Normes s'estableix la mateixa classificació i definició dels diferents usos així com la seva relació i incompatibilitats fixades pel Pla General d'Ordenació Urbana vigent.

### 1. USOS PELS ESPAIS EDIFICABLES.

#### 1.1. RESIDENCIAL.

##### A) Vivenda.

- a) En edificació unifamiliar.
  - b) En edificació col·lectiva.
- ##### B) Residència comunitària.

#### 1.2. INDUSTRIAL.

- a) Producció artesanal i oficis artístics.
- b) Taller de reparació i tractament de productes.
- c) Taller domèstic.

#### 1.3. TERCIARI.

##### A) Hospedatge (H)

##### B) Comerç; Modalitats:

##### B: Bar.

##### R: Restaurant.

##### M: Botigues.

##### L: Comerç primera necessitat.

##### C: Galeria d'art.

##### O) Oficines. Modalitats:

##### Y: Serveis de l'Administració.

##### J: Oficines privades.

I: Bancs.

K: Despatxos professionals.

1.4. EQUIPAMENT.

A) Dotacional; modalitats:

X: Educació; cultura.

S: Sanitari i Benestar Social, Esport i Oci.

E: Religiós.

B) Serveis Urbans; Modalitats:

F: Mercat.

Y: Serveis de l'Administració.

Y: Altres Serveis de l'Administració Serveis Estructurals Bàsics.

## **2. USOS PELS ESPAIS NO EDIFICABLES.**

### **2.1. DOTACIONS DE TRANSPORTS I COMUNICACIONS.**

A) Red viària.

B) Estacionament a la via pública.

C) Serveis de taxi.

D) Aparcaments públics.

### **2.2. PARCS I JARDINS PÚBLICS.**

A) Parc urbà.

B) Jardí.

C) Àrees ajardinades.

### **2.3. DOTACIÓ DE SERVEIS ESTRUCTURALS.**

Art. 76. Usos permesos.

Són usos permesos els fixats per aquestes Normes a partir de la relació i classificació següent, sempre dins l'àmbit fixat per el PEPRI.

### **1. USOS PERMESOS EN ELS ESPAIS EDIFICABLES.**

1.1. Residencial: a) vivenda (V)

b) residència comunitària.

1.2. Industrial: a) taller domèstic de reparació i tractament de productes (T.1.2c)

b) taller domèstic artesanal o d'oficis artístics (D.1.2D)

1.3. Terciari: a) hospedatge (H)

b) local comercial

b.1) turístic: bar (b) i restaurant (r)

b.2) comerç: botigues (M), comerç primera

necessitat(L) i Galeria d'Art (C)

c) oficines:

c.1) serveis de l'Administració (Y)

c.2) oficines privades (J)

c.3) oficines bancàries.

c.4) despatxos professionals domèstics.

1.4. Equipament: a) dotacional

a.1) educació (X)

a.2) cultura

a.3) salut i benestar social (X)

a.4) esport i oci

a.5) religiós (E)

b) serveis urbans

b.1) mercats (F)

b.2) serveis de l'Administració (y)

b.3) altres serveis de l'Administració.

### **2. USOS PERMESOS EN ELS ESPAIS NO EDIFICABLES.**

2.1. Dotacional de transport i comunicacions.

a) red viària.

b) estacionament a la via pública

c) aparcaments públics.

2.2. Parcs i jardins urbans.

a) parc urbà

b) jardí

c) àrees ajardinades.

2.3. Dotació de serveis estructurals.

Art. 77. Usos prohibits.

Els usos prohibits són aquells que no figuren a la classificació i definició precisada en l'art nº 76.

## **APARTAT V: SISTEMES.**

### **CAPITOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.**

Art. 78. Usos principals i compatibles per barris d'acord a la secció característica.

Els usos principals i els compatibles que es permeten en cada un dels barris vindran concretats per la secció característica corresponent. Aquests venen exposats en els gràfics que s'adjunten a la present normativa (fig. 9 i 10, pàgs. 55 i 56) i a les determinacions assenyalades en els planols PO3A i PO3B.

Exceptuant el barri de Sa Penya i a la resta de l'àmbit del PEPRI, quan per raons de superfície del local de planta baixa no puguin instal·lar-se els serveis complementaris, es permetrà, dins la mateixa secció característica, la instal·lació de serveis annexos al local comercial de planta baixa en planta pis, sempre i quan siguin necessaris per complir amb la normativa vigent.

Art. 79. Contingut d'aquest títol.

1. Els temes regulats en aquest títol són el conjunt d'elements que contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de xarxa viària, espais lliures i equipaments comunitaris.

2. Aquest PEPRI recull totes les qualificacions de sistemes que fa el PGOU d'Eivissa i les complementa amb d'altres de caràcter local dirigides a pal·liar els dèficits de dotacions existents en l'àmbit de planejament, així com intentar assolir la recuperació d'espai lliure.

Art. 80. Classificació dels sistemes.

1. A efectes d'aquest PEPRI els sistemes es classifiquen en:

a) Sistema viari.

- b) Sistema de parcs i jardins. Actuals i de nova creació de caràcter local.
- c) Sistema d'equipaments comunitaris i dotacions. Actuals i de nova creació de caràcter local i compatibles amb l'habitatge.
2. En els plànols P-02A i P02B de Qualificació Urbanística del Sòl, s'especifica gràficament les qualificacions de Viari, Equipaments, Zones Lliures i Zones d'Habitatge.
3. En els plànols P-01A i P-01B de Regulació de l'Edificació i Graus de protecció i Llei de Costes, s'especifican la situació dels edificis pel que fa al seu règim d'edificació referit a la secció característica corresponent.

Es consideraran com a FORA D'ORDENACIÓ (l'article nº 137 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), les parts dels edificis, que no compleixin amb les prescripcions fixades per la secció característica corresponent.

4. En els plànols P-03A i P-03B de Usos Compatibles s'especifican les diferents situacions d'usos amb referència a la Secció Característica corresponent.

#### **CAPITOL SEGON: SISTEMA VIARI.**

Art. 81. Definició.

1. El sistema viari constitueix la xarxa de vies que permet la interconnexió entre les diferents parts del Sector i amb la resta de la ciutat, i dona accés a les edificacions.
2. Aquest PEPRI recull la xarxa proposada pel Pla General Municipal de Ordenació Urbana que bàsicament coincideix amb la xarxa viària existent.

Art. 82. Regulació.

Quan el règim de les vies públiques i el seu entorn, cal atendre's a allò que disposen les normes del P.G.M.O.U.

Art. 83. Urbanització.

1. La urbanització de les noves vies que el PEPRI proposa, es farà seguint les determinacions del corresponent Projecte d'Urbanització.
2. El projecte d'urbanització de les noves vies s'ajustarà pel que fa a les alineacions i rasants, a les determinacions del plànol P01A i P01B "Regulació de l'edificació".
3. El tractament i el disseny dels nous carrers, s'adaptarà a la funció que aquest PEPRI els assigna i que està representada en els plànols P05 i P05bis d'organització del tràfic, i també en els criteris de disseny continguts en el plànol "proposta de conjunt" i fitxes corresponents.
4. Els sistemes constructius i els materials a utilitzar en els projectes d'urbanització dels barris de Sa Penya i La Marina venen exposats, a veure de suggeriment, en les fitxes grafiades dels plànols P12A i P12B.
5. Les xarxes de les instal·lacions actuals i futures hauran de ser soterrades seguint la normativa vigent indicada en la Llei del Patrimoni de l'Estat i en el futur Decret que està tramitant la Conselleria d'Educació i Cultural de Govern Balear al respecte, una vegada entri en vigor.
6. Queden prohibides les instal·lacions d'antenes de TV particulars, parabòliques o no, tant a les façanes com a la coberta de les edificacions de l'àmbit del Pla. Tan sols es permetrà la instal·lació d'una antena per edifici, i en el cas d'antena parabòlica la seva instal·lació no podrà ser vista des de la via pública. S'estableix un període màxim de 4 anys per tal que desapareguin totes les antenes parabòliques i convencionals particulars existents en l'actualitat.
7. Ocupació de l'espai públic per usos de venda de comerços i instal·lació de taules per a bars i restaurants:
- a) carrer per a vianants: haurà de quedar lliure un 50% de la via pública per tal de facilitar-hi la circulació.
- b) places públiques: hauran de quedar lliures un 70% de la seva superfície.

#### **CAPITOL TERCER: SISTEMA DE PARCS I JARDINS.**

Art. 84. Definició.

1. Constitueix el conjunt d'espais lliures públics, al servei de la població del Sector.
2. Aquest PEPRI recull tots els espais lliures així qualificats pel PGMOU d'Eivissa en la seva versió modificada. Aquests espais grafiats en els plànols P02A i P02B s'identifiquen amb els dígits "2a".
3. Per a completar els proposats pel PGMOU i corregir els déficits existents en el sector, el PEPRI proposa uns nous espais lliures situats bàsicament sobre el barri de sa Penya de remodelatge públic. Aquests espais grafiats en els Plànols P02A i P02B s'identifiquen amb els dígits "2b".

Art. 85. Regulació.

Pel que fa al règim, titularitat i ús dels espais lliures, s'atendrà a allò que disposen les normes del P.G.M.O.U.

Art. 86. Edificacions permeses.

A l'espai públic que ho permeti, es podran situar edificacions de serveis públics depenents de l'Administració com quioscs, pavellons, hivernacles, etc, sempre que compleixin les següents condicions:

- a) Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del 5% de la superfície del jardí mesurada sobre els plànols.
- b) L'alçària màxima de les instal·lacions o edificacions serà de 3 metres.

Art. 87. Urbanització.

1. La urbanització dels espais lliures que aquest PEPRI proposa seguiran les indicacions del corresponent d'urbanització.
2. El projecte d'urbanització dels espais lliures s'ajustarà pel que fa a les alineacions i rasants a les determinacions del plànol P02A i P02B: qualificació Urbanística del Sòl.
3. El disseny dels nous espais lliures s'adaptarà a la funció que aquest PEPRI els té assignada i que ve representada en els plànols P05 i P05bis d'organització del tràfic, i també als criteris de disseny continguts en el plànol P06: "Imatge del conjunt" i fitxes corresponents.

Art. 88. Mobiliari Urbà.

La gran varietat d'elements destinats a la resolució dels diferents projectes que treballin l'espai urbà, exigeix una selecció dels materials que siguin adients a la nostra època i també a la seva particular instal·lació i funcionalitat. Per això es demana:

- 1.- Una justificació en la memòria del projecte que es presenti de la selecció i número d'elements projectats així com la seva disposició perfectament delimitada i acotada en el projecte.

2.- Una llista dels elements que haurà de completar l'espai urbà:

- a) Paviments i tractaments de barreres arquitectòniques.
- b) Limitacions i/o separació de la via pública i la seva privada utilització (terrasses, bars i restaurants).
- c) Bancs, papereres i mobiliari divers.
- d) jardineria: arbrat i arbusts.
- e) Aigua: recuperació de fonts i fonts de nova creació.
- f) Senyalització: tràfic rodat, tràfic restringit, informació d'indrets i d'interès turístic.
- g) Protecció solar: ombres.
- h) Enllumenat: via pública, espai públic, places i edificis públics d'interès.
- i) Instal·lació de jocs per a infants i per a tercera edat.
- j) Neteja: contenidors de residus.
- k) instal·lació de cabines telefòniques.
- l) Bústies.

3.- Es reconama que els elements elefets en els corresponents projectes facin referència al CATALEG 90 de mobiliari urbà editat per B.C.D. (Barcelona Centre de Disseny) o similars.

4.- L'Ajuntament podrà aprovar qualsevol selecció del mobiliari urbà que es presenti en un projecte dins les actuacions específiques fides del PEPRI, sempre que els materials elegits així com el disseny de l'element siguin adients i respectuosos amb el Centre Històric, i amb les connotacions específiques de l'ambient mediterrani. Es recomanen conceptes de disseny contemporanis oblidant intervencions mimètiques com les que es venen realitzant periòdicament.

5.- Tendals i para-sols.

5.1.- Els tendals únicament es permetran en planta baixa. No s'autoritzaran a les plantes pis.

5.2.- Seran de tela o lona; no s'autoritzen els de plàstic o teles brillants o plastificades.

El color serà blanc o cru, permetent-se únicament discretes lletres. Els tendals seran de tipus enrotllable, i es refusen marquesines i tendals rígids, i les seves dimensions no podran excedir en més d'un terç del buit de façana, sobre la qual s'instal·len. Si protegeix diversos buits no podrà sobresortir amb respecte al forat més extrem un terç de la seva amplària.

La seva altura mínima serà de 2,30m. i la seva altura màxima no excedirà el nivell inferior del forjat de la planta baixa. La volada màxima no sobresortirà de la vertical

de l'encintat.

En els carrers per a vianants, o quan la voravia sigui superior a 2,60m. la volada màxima serà de 2,50m. sense que en ningun cas es vagi més enllà d'un terç de l'amplària del carrer.

5.3.- A la via pública: tan sols es permetran para-sols de color blanc plegables i sense fixar al paviment.

#### **CAPITOL QUART: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I DOTACIONS.**

Art. 89. Definició.

1. Formen el sistema d'equipament el conjunt d'espais i edificis destinats a l'ús col·lectiu per a acollir els serveis que la comunitat del Sector precisa.
2. Aquest PEPRi recull els equipaments així qualificats del PGMOU.
3. Per a completar els proposats pel PGMOU i corregir els dèficits existents en el sector, aquest PEPRi proposa nous equipaments determinats en els plànols corresponents.

Art. 90. Tipus d'equipaments.

1. Els equipaments es classifiquen en: actuals, determinats als plànols P02A i P02B amb el dígit 1a, i de nova creació amb el dígit 1b.

1.2. Atenent a l'activitat que acullen, els equipaments poden ser:

- a) docents.
- b) Sanitàrio-assistencials.
- c) cultural-religiós
- d) esportiu-recreatiu.
- e) proveïment.
- f) administratiu.

1.3. La localització dels diferents tipus d'equipaments se senyalen en el plànol P02A i P02B. Aquests son els següents:

- 1a.1. Museu del Mar.
- 1a.2. Club de Jubilats del Mar.
- 1a.3. Mercat del Peix.
- 1a.4. Mercat de Fruites i Verdures.
- 1a.5. Església de Sant Elm.
- 1a.6. Escola de Sant Vicens de Paül.
- 1a.7. Obres de Port.
- 1a.8. Cinema Pereira.
- 1a.9. Cinema Serra.
- 1a.10. Societat cultural Ebusus (només P.B.)
- 1a.11. Oficina d'informació i turisme (només P.B.)

1b.1. Fundació Erwin Broner.

1b.2. Centre Cívic Sa Pedrera.

1b.3. Centre d'Assistència Primària.

1b.4. Centre Social. Mercat del Peix.

Art. 91. Regulació de l'edificació.

Per a la regulació de l'edificació, els equipaments d'aquest PEPRi es classifiquen en tres tipus:

- a) Equipaments actuals en edifici existent inclòs en algun dels graus de protecció definits per aquestes Normes.
- b) Equipaments actuals en edifici existent no inclòs en la protecció edificatòria i no inclosos en el paràgraf següent.
- c) Equipaments de nova creació que és necessari construir de nova planta.

Art. 92. Equipaments en edificis existents protegits.

Els edificis qualificats com a equipaments i assenyalats en els plànols P01A i P01B "Regulació de l'edificació " amb algun grau de protecció, es regularan a través del apartat VI d'aquestes normes.

Art. 93. Equipaments en edificis existents no protegits.

Els edificis qualificats com a equipaments no inclosos en cap grau de protecció ni en la llista de l'article següent es regularan a través de les Normes aplicables a les zones o subzones contigües.

Art. 94. Equipaments en edificis de nova planta.

Els equipaments en edificis de nova planta identificats a través dels números o lletres que s'assignen als plànols P02A i P02B.

Art. 95. Fundació Erwin Broner.

Ocuparà la pròpia vivenda de l'arquitecte, el seu estudi i un conjunt de cases annexes. Les activitats de la fundació es lligaran a aquelles del Museu d'Art Contemporani i estaran específicament centrades en organitzar exposicions de pintura i d'arquitectura, concerts, representacions teatrals i activitats subsidiàries de la investigació i cultura autòctona.

L'Ajuntament disposarà dels mitjans polítics econòmics i socials necessaris per dur a terme la Fundació.

Per tal d'endegar la Fundació Erwin Broner es procedirà de la següent manera:

- 1.- L'actual residència es preservarà tal com l'arquitecte la va concebir i s'utilitzarà com a vivenda museu.
- 2.- L'estudi del pintor i vivendes annexes es transformaran adequadament per ubicar-hi les oficines de la fundació.

Art. 96. Centre Cívic Sa Pedrera. 1b.2.

- 1.- El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica en la modalitat flexible.
- 2.- L'alçària màxima serà de 7 metres que correspon a planta baixa i una planta pis.
- 3.- El sostre edificable màxim serà el resultat d'aplicar a la superfície qualificada com equipament l'índex d'edificabilitat net de 1,85m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
- 4.- La composició de la distribució de la planta i de les façanes de l'edifici seran lliures, amb un disseny arquitectònic que respongui a la singularitat que el seu ús i ubicació requereix, sense que sigui necessari una similitud de pautes compositives que l'entorn que es vol preservar.

Art. 97. Centre d'Assistència Primària. 1b.3.

Situat al cor del Barri de Sa penya, concretament a la Plaça de la Drassaneta, atindrà les urgències mèdiques que no requereixin el trasllat del malalt a un centre hospitalari.

La construcció que es preveu consistirà:

- 1.- Edifici de planta baixa i pis amb una superfície total aproximada d'uns 150m<sup>2</sup>.
- 2.- construcció seguint les pautes tradicionals amb una intervenció arquitectònica en harmonia amb el seu propi entorn.

Art. 98. Centre social. 1b.4.

Aquest servei vindrà determinat amb un programa, definit per l'àrea de Serveis Socials de l'Ajuntament d'Eivissa. Es preveu un àrea construïble i vinculada a l'actual Mercat de sa Peixeteria que haurà de venir definida al corresponent estudi de detall senyalat al plànol P01A.

#### **APARTAT VI: PROTECCIO EDIFICATORIA.**

##### **CAPITOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.**

Art. 99. Definició.

1. Aquest PEPRi estableix normes de conservació i protecció de l'edificació.
2. La normativa de conservació i protecció està constituïda pel conjunt de mesures encaminades a preservar i mantenir el patrimoni arquitectònic i urbà, dins l'àmbit de planejament.
3. S'entén com a patrimoni el format pels Edificis, pels Conjunts Arquitectònics i pels Espais Urbans que caracteritzen cada una de les fases del procés de formació del sector i constitueixen una part de la memòria col·lectiva de la ciutat.

Art. 100. Regulació de la conservació.

Els edificis compresos dins l'àmbit de planejament es qualifiquen en tres categories, vinculades cadascuna d'aquestes a un específic nivell de conservació que aquest PEPRi fixa.

Art. 101. Conservació de grau 1.

1. Protegeix els edificis de caràcter singular i d'un important valor arquitectònic. Es consideraran dos nivells:

1.1. Seran aquells en que l'ús està estretament lligat a la seva concepció arquitectònica.

Queden dins d'aquest grau de conservació els edificis de caràcter històric. (Veure catalogació d'edificis planol nº I37 i CATALEG DE PROTECCIO EDIFICATORIA I URBANISTICA). Aquests son els següents:

- Hotel Montesol.
- Hotel Espanya.
- Teatre Pereira.
- Mercat Vell de Fruites i Verdures.
- Mercat del Peix.
- Espai Lliure de Sa Torreta.
- Monument escultòric a Vara de Rey.
- Monument escultòric als Corsaris d'Eivissa.

1.2. Seran aquells edificis que malgrat la seva importància arquitectònica podran canviar d'ús sempre que aquest sigui públic. Aquests son els següents:

- Casa Erwin Broner i annexes.
- Església de Sant Elm.
- Edifici de sanitat.
- Manuel Sorà nº 16.
- Carrer Bisbe Azara, 3.

Art. 102. Conservació de grau 2.

Protegeix els edificis seriatos que s'ajusten als tipus residencial que caracteritzen el sector. Aquest grau de conservació inclou els següents edificis:

Sector Vara de Rey:

- La Mutual.
- Cas Tur.

- Edificis Varis: Ebusus i colindants, Ban Biscaia, Oficina de Turisme, Wagons lits, can Abel Matutes i edifici davant Cine Pereira.

Sector Es Poble Nou i La Marina:

- Edifici de Sa Salinera.
- Edificis aferrats a Sa Murada: Carrer Annibal.
- Edificis que delimiten plaça de la Constitució.
- Illa can Matà carrer de la Creu.

Art. 103. Conservació de grau 3.

Protegeix els edificis el valor dels quals es troba fonamentalment a la façana.

3.1. Edificis amb façanes de notable valor arquitectònic però sobreposades a una construcció amb un tipus edificatori i constructiu sense valors significatius.

3.2. Edificació que pertany a un conjunt urbà de característiques ambientals singulars: Barri de Sa Penya.

Art. 104. Localització dels edificis protegits.

1. Tots els edificis inclosos en algun dels graus de conservació esmentats en els articles anteriors s'assenyalen un per un, distingint les 3 categories en els planols P01A i P01B "Regulació de l'edificació i graus de protecció" d'edificis de interès així com en les fitxes i Normativa del Catàleg.

2. La normativa del Catàleg haurà d'aplicar-se a tots els edificis protegits.ç

Art. 105. Obligació de conservació.

Els edificis en mal estat de conservació, assenyalats amb alguns dels graus de conservació definits en aquesta normativa, hauran d'ésser objecte de les mesures necessàries per tal de procedir a la seva recuperació d'acord amb el nivell de conservació específic de cada edifici. En cap cas les reparacions o d'altres obres de manteniment podran malmetre les parts de l'edifici en bon estat o suposar la desaparició total o parcial d'un edifici catalogat el propietari es veurà obligat a reconstruir-lo. La qual cosa previa una autorització de l'Ajuntament, podrà prorrogar-se a un període no superior a dos anys. En cas que les obres no s'executin en aquest període l'Ajuntament passarà el procediment de expropiació o venda forçosa del immoble.

Art. 106. Declaració de ruïna.

1. la declaració de ruïna d'una edificació o d'una part d'aquesta, compresa en l'àmbit de planejament, podrà fer-se d'acord amb el que disposa el text refós de la Llei del Sòl i, segons el que s'indica a la Normativa del Catàleg.

2. Serà imprescindible un informe tècnic que mostri l'estat de l'edifici que reculli les especificacions de l'article 247 del Text Refós de la Llei del Sòl.

El tipus d'operació en els edificis declarats en estat de ruïna haurà de contemplar el que s'especifica i relaciona amb el seu grau de protecció.

Art. 107. Normativa Arqueològica.

1. es necessària la creació d'un servei d'Arqueologia Municipal.

Aquest podrà establir un conveni amb el corresponent servei arqueològic del Consell Insular, que actuarà subsidiàriament.

2. Es consideren tots els barris que s'integren al PEPRi com àrees d'interès arqueològic, doncs els orígens de la vila d'Eivissa daten del segle VII, època púnica.

3. Qualsevol sol.licitut d'obra nova que afecti el subsòl d'àmbit del PEPRi haurà de tenir el corresponent vist i plau de l'informe arqueològic que defineixi i acoti la superfície afectada d'acord amb una prospecció arqueològica prèvia.

4. L'atorgament de la llicència d'obres estarà supeditada a l'informe arqueològic corresponent del Servei Arqueològic Municipal o del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

5. L'Ajuntament haurà d'enviar a la Conselleria de Cultura sol.licitut d'excavació en els primers 15 dies a partir de la presentació de la sol.licitut presentada per la propietat en el registre d'entrada de l'Ajuntament (art. 152-158 d'aquestes Normes).

6. La Conselleria de Cultura disposarà d'un mes com a màxim per a l'aprovació o denegació de la corresponent autorització del permís d'excavació corresponent.

## **CAPITOL SEGON: CONSERVACIO I PROTECCIO DE GRAU 1.**

Art. 108. Objectiu de la conservació de grau 1.

1. Els edificis assenyalats com de conservació de grau 1 podran ser objecte d'obres de restauració, per tal d'assolir la reproducció dels elements i condicions originals. No s'admetran aportacions de reinvençió o nou disseny en el grau 1 de conservació i protecció (art. 101 i 102).

2. La reposició o reproducció de les condicions originals podrà incloure la reparació o, fins i tot, la substitució d'elements estructurals. Cal assegurar l'estabilitat i l'adequat funcionament de l'edifici en relació a les necessitats i usos als quals sigui destinat.

Art. 109. Usos.

1. La inclusió d'un edifici dins el grau 1 de conservació suposa el manteniment de l'ús actual.

2. Només es permetrà la transformació d'ús en el cas de permuta d'usos públics entre si, en el grau de conservació 1.2.

Art. 110. Documentació per a la sol.licitud de llicència.

La sol.licitud de llicència d'obres majors o menors anirà acompanyada d'un informe de la situació i estat actual de l'edifici, encaminat a valorar l'impacte de les obres proposades, a través de fotografies, planols, gràfics i fotomuntatges, així com d'una descripció escrita.

Art. 111. Tramitació.

Per a la tramitació habitual per a la concessió de llicència serà sempre preceptiu l'informe de la Comissió de Control del PEPRi.

## **CAPITOL TERCER: CONSERVACIO I PROTECCIO DE GRAU 2.**

Art. 112. Objectiu de la conservació de grau 2.

La normativa de conservació de grau 2 proposa el manteniment dels trets tipològics que caracteritzen les edificacions residencials dels barris.

Art. 113. Definició dels tipus edificatoris.



1. Els edificis objecte de conservació de grau 2 han estat escollits entre les edificacions que responen als tipus bàsics següents:

- a) Casa de veïns de Sa Marina.
- b) Casa de Veïns de Vara de Rey.
- c) Casa de Veïns del Mercat Vell.
- d) Casa de Veïns Sota Murada.
- e) Casa de Veïns del Poble Nou.

2. La definició d'aquests tipus es fa al capítol cinquè de la memòria.

Art. 114. Característiques tipològiques protegides.

- a) La parcel·la.
- b) Esquema distributiu de la planta tipus.
- c) Característiques i posició del patis de llum.
- d) Característiques i posició de l'escala.
- e) Composició de la façana/es.
- f) Característiques, proporció i tractament dels forats de façana/es.
- g) Característiques, proporció i tractament dels portals de planta baixa.
- h) Elements i mecanismes arquitectònics, com és ara, cantonades, esgrafiats, baixants, artesonats, etc.
- i) Elements i materials constructius de façana.
- j) Coberteres.
- k) Color de les façanes.

Art. 115. Conservació de façana/es.

1. La conservació dels elements de façana protegits definits a l'article anterior vol dir mantenir, reparar o en el seu cas, reconstruir els elements originals.

2. La reparació o reconstrucció dels elements originals protegits es farà amb els mateixos materials d'origen o amb d'altres de semblant textura i qualitat.

Art. 116. Conservació dels interiors.

La conservació dels elements distributius i edificatoris que afecten l'interior de l'edifici, definits a l'article 136 i 137, significa mantenir, reparar o en el seu cas reconstruir els elements originals bàsics i es permetrà la redistribució interior sempre que no s'afectin els valors tipològics que aquesta normativa vol preservar.

Art. 117. Acabats i instal·lacions.

es permetrà la renovació de qualsevol acabat o instal·lació interior, com per exemple enguixats, estucats, enrajolats, fusteries, instal·lacions, etc, sempre que no afectin la façana/es o els elements interiors que s'han de conservar d'acord amb el contingut dels articles anteriors.

Art. 118. Parcel·la.

1.- la forma i dimensions de la parcel·la es consideren elements a conservar.

2.- si en algun cas la racionalització de la distribució interior de l'edifici o el compliment d'aquestes normes obligués a plantejar la re-distribució conjunta de dos o més edificis veïns, aquest hauran de mantenir l'actual independència de façana.

3.- En tot cas preveldrà el que assenyala l'article 151.

Art. 119. Alçàries lliures interiors.

Les alçàries entre plantes seran les existents sempre que no siguin inferiors a 2,50m. En aquests casos la planta o plantes no podran utilitzar-se com habitatges.

Art. 120. Dimensions de la caixa d'escala i esglaonat.

Les dimensions mínimes de la caixa d'escala vindran fixades per l'amplària de pas mínim que s'estableix en 0,75m. L'alçària màxima permesa del graó serà de 20 cm. i la seva estesa de 26cm. com a mínim.

Art. 121. Ventilació de la caixa d'escala.

La ventilació de la caixa d'escala serà obligatòria o bé a la través d'un pati de ventilació del tipus definit a l'article 59, o bé zenitalment.

Art. 122. Aparells elevadors.

Els edificis que es rehabilitin d'acord amb aquestes Normes, no tindran com a obligatòria la instal·lació d'ascensor sigui quin sigui el nombre de plantes.

Art. 123. Patis de ventilació existents.

Els patis de ventilació existents no estaran obligats a l'ampliació de les seves dimensions per arribar a les mínimes establertes a la normativa per a les obres de nova planta, però perquè puguin computar als efectes de ventilació de cuines i dormitoris hauran de tenir una superfície mínima de 4m<sup>2</sup>. i un dels costats com a mínim de 1,20m.

Art. 124. Programa funcional i superfície útil.

Els programes funcionals, les superfícies útils i les dimensions mínimes a assolir, seran les mateixes que en els habitatges de nova planta d'acord amb el que preveuen els articles 38 i 39 d'aquesta normativa.

Art. 125. Condicions de ventilació i il·luminació.

1. Els espais destinats a sala, menjador-cuina i dormitori, així com tots els de més de 6m<sup>2</sup>. de superfície, tindran forats de ventilació i il·luminació natural, practicables i de superfície transparent, que donin al carrer, pati interior d'illa o pati existent.

Art. 126. Mida dels forats de ventilació.

1. La mida de forat considerat com a apta per a la ventilació i il·luminació de les peces de l'habitatge serà l'existent a la façana/es sempre que respongui al tipus original. Si això no fos així i el forat fos producte de modificacions posteriors, haurà de retornar-se a la seva forma original, i es restituiran també les seves característiques ornamentals.

2. per als forats situats als patis de ventilació interiors de l'edifici regiran les superfícies i dimensions mínimes establertes als articles 51 i 52 per a les obres de nova planta.

Art. 127. Patis de ventilació nous.

si a la distribució existent hi haguessin peces de les definides a l'article 55 sense ventilació s'hauran d'obrir un o varis patis de ventilació, de manera que es garanteixin les condicions demanades al respecte a l'esmentat article.

Art. 128. Dimensions dels patis nous.

Les dimensions dels patis nous seran les següents en funció de l'amplària de la parcel·la:

parcel·la superfície costat mínim

6m. 5m<sup>2</sup> 2,5m

6-8m. 9m<sup>2</sup> 3m

8m. 12m<sup>2</sup> 3m.

Art. 129. Ventilació a façana d'espais de servei.

1. No es permet la ventilació de cambres de bany, wàters, rentador i cuines directament a través de forats de façana/es que donin a espai públic.

2. De tota manera es permetrà la ventilació directa en casos excepcionals, quan la proximitat edificable sigui inferior a 10 m. i no hi hagi altre possibilitat de ventilació a pati interior d'illa o de ventilació.

Art. 130. Usos.

Els usos permesos en els edificis de conservació de grau 2 s'ajustaran d'acord amb el que preveu l'apartat IV d'aquestes normes.

Art. 131. Documentació per a la sol·licitud de llicència.

1. Les sol·licituts de llicències d'obra que afectin alguna part o el conjunt de l'edifici, en especial a aquells aspectes protegits específicament per aquesta normativa, inclouran a més dels documents exigits per l'article 140 d'aquestes normes, la documentació detallada sobre els següents aspectes:

- a) aixecament a escala no inferior a 1:100 de l'edifici en la seva situació actual i a escales superiors els detalls dels elements més característics.
- b) descripció pormenoritzada de l'estat físic de l'edificació amb plànols en els quals es detallen els elements, zines o instal·lacions que hagin d'ésser objecte d'obres.
- c) descripció fotogràfica de l'edifici en conjunt i especialment dels elements protegits, amb format mínim de 18x24.
- d) memòria justificativa de la conveniència de les obres a realitzar.

Art. 132. Tramitació.

1. La tramitació de llicències d'obres, seguirà el procés establert, amb caràcter general a les ordenances del P.G.M.O.U.
2. Complementàriament i en qualsevol dels casos, serà sempre preceptiu l'Informe de la Comissió de Control de P.E.P.R.I.

**CAPITOL QUART: CONSERVACIÓ I PROTECCIÓ DE GRAU 3.**

Art. 133. Objectius de la conservació de grau 3.

La normativa de conservació de grau 3 proposa el manteniment dels valors estètics i compositius de les façanes ben conservades, en edificis que (a diferència dels de grau 2) no ofereixen altres valors significatius dignes de conservació.

A excepció dels que es protegeixin a l'article següent i a les zones on les característiques ambientals siguin un factor a protegir, constituint-se la façana com a element determinant de l'entorn establert.

Art. 134. Característiques tipològiques protegides.

- a) la parcel·la.
- b) característiques tipològiques arquitectòniques.
- c) composició de façana.
- d) característiques, proporció i tractament dels forats de façana planta pis.
- e) característiques, proporció i tractament dels forats de façana planta baixa.
- f) elements arquitectònics com cornises, balcons, escalinates exteriors i materials constructius tradicionals.
- g) elements i materials constructius tradicionals.
- h) coberta.
- i) la distribució interior de les vivendes tradicionals del barri de Sa Penya, qual compleixi, en el seu estat actual les disposicions vigents d'habitabilitat.
- j) el color.

Art. 135. Conservació de la/es façana/es.

La conservació dels elements de façana es regirà per aquesta normativa, la qual també serà aplicable en edificis que han sofert transformacions importants, però que encara mantenen elements definidors d'una tipologia a conservar.

Art. 136. Conservació dels interiors.

1. En els casos d'obres que suposin redistribució d'espais interiors es demanarà coherència entre aquesta i l'estructura formal i funcional de la façana a conservar.
2. En el cas de buidat de l'edifici, les obres interiors es regiran per la normativa d'edificació de nova planta.

Art. 137. Cadastre.

Les parcel·les actuals són indivisibles a efectes de la seva edificació. No serà permesa l'agrupació de diverses parcel·les per a fer-ne una sola unitat edificatòria. Tan sols en el cas de obligat compliment de la Normativa d'Habitabilitat vigent.

En tot cas, prevaldrà el que assenyala l'article 151.

Art. 138. Obres de rehabilitació.

Pels edificis de conservació de grau 3 en els que es procedeixi a obres de rehabilitació parcial o integral de qualsevol tipus seran d'obligatòria aplicació l'article 132 a excepció de tractar-se d'una obra interior sense canvi de façana o coberta, en tal cas no es necessitarà dictamen previ de la Comissió de Control del PEPRI.

Art. 139. Documentació per a la sol·licitud de llicències.

La sol·licitud de llicències d'obres que afectin una part o el conjunt de l'edifici, en especial els aspectes de façana protegits per aquesta normativa, es regularà tal com preveu l'article 13 de les presents normes.

Art. 140. Tramitació.

La tramitació de llicències d'obres es regirà igualment pel que es preveu en els articles 51 a 55 de les Normes Urbanístiques del P.G.M.O.

**CAPITOL CINQUE. DISPOSICIONS FINALS.**

Art. 141. Catàleg municipal.

Al llarg del primer any de vigència del PEPRI, l'Ajuntament haurà de procedir a la revisió i actualització del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic-Històric-Artístic de la Ciutat d'Eivissa pel que fa a l'àmbit de planejament.

La revisió haurà de tenir present com a mínim la concreció dels aspectes protegits un per un, i la seva inclusió en un dels graus de conservació definits en la Normativa i documentació gràfica del PEPRI.

Art. 142. Rètols.

Al llarg del primer any de vigència del PEPRI l'Ajuntament haurà de procedir a la redacció d'una Normativa per a la regulació de qualsevol tipus d'instal·lació en façanes dins de l'àmbit del PEPRI. Mentrestant regirà la Normativa vigent exigida per la Comissió del Patrimoni del Centre Històric; concretament el que fa referència als articles "INSTAL·LACIONS EN FAÇANES; ESTABLIMENTS COMERCIALS, TANCAMENTS, APARADORS, RETOLS I ANUNCIS.

**INSTAL·LACIONS A LES FAÇANES:**

- Aparells d'aire condicionat: no es permetrà que sobresurtin de la façana cap a l'exterior ni que s'instal·lin en balcons o altres voladissos. No s'autoritzaran aquells que degotin sobre la via pública. La part exterior, visible des del carrer, es tractarà adequadament, tant en l'aspecte estètic com a l'objecte que no produeixin molesties.
- Extractors: tant si són industrials com domèstics, tampoc no podran sobresortir a l'exterior de l'edifici i quedaran ocults darrera peces de gelosia, reixetes o persianes.
- Conductes de fums: no es podran treure per l'exterior de la façana sinó que s'hauran d'instal·lar per l'interior de l'edifici. el remat per damunt la coberta es tractarà adequadament des del punt de vista formal.
- Tubs per a desguassos: els nous tubs per a evacuació d'aigües tant si es tracta d'aigües pluvials com si es tracta d'aigües residuals, no s'instal·laran vists per la façana sinó que quedaran empotrats a l'obra. Es tendirà a suprimir aquells que ja hi ha actualment per l'exterior.
- Instal·lacions de gas: no es podran fer en els balcons ni en altres voladissos.
- Escalfadors elèctrics i encalantidors de gas: no es podran instal·lar a l'exterior, visibles des de la via pública.

**ESTABLIMENTS COMERCIALS, TANCAMENTS, APARADORS, RETOLS I ANUNCIS:**

La decoració publicitària dels establiments comercials (rètols, etc) es desenvoluparà en els límits de l'espai interior dels buits de la planta baixa.

Damunt el parament dels muntants o de les llindes es podran col·locar només discrets rètols de lletres lliures en ferro forjat, bronze o altre material de qualitat i en cas de neó, plàstic, etc. queden absolutament prohibits els anuncis lluminosos en color.

Els aparadors només s'autoritzaran també a la planta baixa. L'amplària màxima, con a les obertures de façana, no superarà la dimensió d'1,70 m. L'enviament estarà com a mínim a 20 cms. de distància del parament exterior de la façana. No s'autoritzaran les vitrines o expositors adossats al parament exterior de la façana. Per als tancaments de locals comercials en planta baixa s'adoptaran tancaments de fusta. S'acceptaran els de fundició i forja i excepcionalment els enrotllables de persiana de malla. Es prohibeixen expressament els de tipus de ballesta i els de làmines enrotllables cecs.

Art. 143. Conjunt Urbà.

En el primer any de vigència del PEPRI, l'Ajuntament haurà de promoure la declaració de conjunt Urbà Protegit, de tot l'àmbit d'aquet PEPRI.

Art. 144. Fitxes de Rehabilitació.

Igualment es procedirà pel que fa a la redacció d'unes fitxes tipus de rehabilitació en base a les tipologies més usuals protegides.

Art. 145. Instal·lacions.

S'estableix un període màxim de 4 anys per a dur a terme la supressió de totes les antenes de TV existents.

En aquest plaç de temps l'ajuntament procedirà al projecte i execució de la instal·lació de xarxa de TV soterrada per cable amb una antena única ubicada en el rec.

**APARTAT VII: NORMATIVA FITXES CATALEG PROTECCIÓ.**

**CAPITOL PRIMER: DETERMINACIÓ DEL CATALEG.**

Art. 146.

Les normes que es mencionen a continuació son complementàries de les "Ordenances i Normes de Protecció" del PEPRI, especialment del que se senyala en l'Apartat VI.

Art. 147.

Els edificis assenyalats en les fitxes del present catàleg queden inclosos en alguns de següents graus de protecció:

- conservació de grau 1 (veure art. 101 de l'ordenança)
- conservació de grau 2 (veure art. 102 de l'ordenança)
- conservació de grau 3 (veure art. 103 de l'ordenança)

Art. 148. Determinacions de la conservació de grau 1.

- Tan sols es permetran les actuacions que tractin de conservar i valoritzar l'edifici. El seu ús haurà de ser compatible amb les seves característiques i condicions generals, garantint sempre la seva permanència.

- Tan sols es permetran obres relacionades amb la restauració que facin referència al manteniment, consolidació i recuperació de l'edifici.

- Es prohibeixen la fixació d'elements variats a la pròpia naturalesa de l'edifici catalogat com: xarxes aèries d'energia, il·luminació o comunicació, senyalització del tràfic, bàculs d'il·luminació, rètols publicitaris i tendals.

- Els elements de senyalització de les activitats pròpies de l'edifici catalogat així com la il·luminació del seu entorn, hauran d'ésser dissenyats d'acord amb el caràcter del mateix.

Es permetran petites actuacions d'acondicionament en cas que la permanència de l'edifici impliqui un canvi d'ús, la qual cosa haurà d'anar supeditada a un informe favorable de la Comissió de Control del PEPRI.

Art. 149. Determinacions de la conservació de grau 2.

Tan sols es permetran les obres que facin referència a la conservació de l'edifici catalogat en aquest grau nº 2, millorant les condicions d'ús, mantenint la seva configuració estructural, així com els seus elements més significatius.

Es permetran, a més de les obres tipificades en l'Apartat VI, les obres d'acondicionament.

La Comissió de control del PEPRI podrà autoritzar, mitjançant un informe favorable, actuacions que impliquin la utilització de materials o tècniques diferents a les originàries que provoquin un canvi de forma, color o textura que afecti als elements estructurals i significatius de l'edifici.

Queden prohibits la fixació d'elements sobreposats a la façana de xarxes aèries d'il·luminació i comunicació així com elements de senyalització.

El disseny d'elements publicitaris i els elements d'il·luminació pública hauran de respectar el caràcter de l'edifici catalogat així com el seu entorn.

Art. 150. Determinacions de la conservació de grau 3.

Les obres que es realitzin en aquest grau de protecció o conservació hauran de respectar l'ús de l'edifici sense perdre el seu valor ambiental així com la seva característica tipològica i molt especialment s'hauran de mantenir els valors estètics i compositius de les façanes.

En els edificis i bens immobles catalogats amb grau de conservació nº 3 es permetran les actuacions tipificades en l'apartat IV d'aquestes normes, així com les de reestructuració i les enumerades en els graus de conservació anteriors.

Es permetrà en aquests edificis i bens immobles les obres d'ampliació que compleixin les següents condicions:

- l'estipulat en la secció característica que correspongui.

- no implicar un augment de l'ocupació de la planta que pugui visualitzar-se des de la via pública.

- no existir determinacions de protecció de la parcel·la que es contradigui amb l'ampliació demanada.

- no augmentar el coeficient d'edificabilitat permès en la zona, després de descomptar el que correspongui a l'edifici existent.

- en les edificacions tradicionals de Sa Penya, les propostes de reestructuració que impliquin una redistribució total Interior, en el cas que compleixin amb la Normativa Vigent d'Habitabilitat, no seran autoritzats pel risc que suposa la pèrdua dels valors tipològics de les edificacions protegides.

Pel que fa a la fixació d'elements sobreposats com són les xarxes aèries d'electricitat i telèfon, senyalització, publicitat i disseny d'enllumenat públic, es repeteixen totes les prohibicions esmentades en els graus de conservació 1 i 2, així com les disposicions de l'Apartat VIII, referent a la Normativa Publicitària.

Art. 151. Protecció de les parcel·les.

S'admetrà l'agrupació de dues parcel·les sempre i quan l'habitatge resultant no superi els 90 metres útils.

Excepcionalment, si l'habitatge resultant de l'agrupació de dues parcel·les tengués una superfície inferior als 50 metres útils, es permetrà l'agrupació d'una tercera parcel·la, sempre i quan no es superin els 90 metres útils.

Els buits de comunicació per aconseguir una distribució racional, no hauran de sobrepassar l'amplària de 1,20m. quedant expressament prohibits el sestintolaments generalitzats. En qualsevol cas l'edifici que resulti de l'agrupació de les diferents parcel·les haurà de complir les disposicions especificades a l'article 118 d'aquestes Normes.

En quant als locals es permetrà una única agrupació de dues parcel·les. El buit de comunicació, que serà únic, serà d'una amplària màxima de 1,50 metres.

Art. 152. Àrea d'interès arqueològic.

Es considera com àmbit d'interès arqueològic tota l'àrea definida com a límits d'actuació del PEPRI.

Art. 153. Conservació i Protecció de les restes arqueològiques.

S'entén com a restes arqueològiques d'interès aquelles que pertanyin a qualsevol època antiga i fins i tot a l'època contemporània, les quals es caracteritzen per les diferents fases del procés de formació dels barris constituïnt d'aquesta manera una part important de la memòria col·lectiva del creixement de la ciutat.

No es podrà realitzar cap obra que afecti al subsòl abans d'haver fet intervencions arqueològiques prèvies, que determinin l'existència de restes arqueològiques i que s'analitzi el seu grau de conservació. Queden protegits totes les restes arqueològiques soterrades.

Art. 154. Normes per obtenir llicència d'obres que contemplin la intervenció en el subsòl.

Qualsevol sol·licitud d'obra que afecti al subsòl necessita obligatòriament l'emissió de l'Informe Arqueològic que controli tota l'obra afectada dirigit per un tècnic especialitzat.

Aquesta obligatorietat haurà de ser anterior a la possible autorització de llicència d'obres concedida per l'Ajuntament.

Art. 155. El permís d'excavació.

El permís d'excavació haurà de seguir el tràmit d'urgència. L'excavació haurà de ser supervisada per un Arquitecte, que haurà d'emetre el corresponent informe valorant la importància de les restes trobades, donant sol·lucions per a la conservació dels mateixos.

Art. 156. Financiació de les obres.

La financiació de les obres a realitzar anirà a càrrec dels Organismes Oficials corresponents, o bé del promotor o contratista de l'obra.

Se seguirà en qualsevol cas el tràmit d'urgència a càrrec de l'Ajuntament, consell Insular, o mitjançant l'Organisme que fixi un conveni amb el Consell.

En el cas que el promotor es faci càrrec del cost de les obres, el Consell haurà d'anomenar la direcció tècnica d'un Arqueòleg que iniciarà la seva tasca immediatament.

Art. 157. Una excavació d'urgència.

Una excavació d'urgència haurà d'informar dels següents punts:

a) donar per acabades les obres indicant la manca d'interès del jaciment.

b) sol·licitar la continuació de les obres d'excavació per un temps de dos mesos justificant la importància de les restes trobades. Confirmant d'una manera anticipada la llicència d'obres des del punt de vista arqueològic.

c) sol·licitar la continuació de l'excavació en un plaç màxim de dos mesos, indicant l'existència de les restes que s'hagin de conservar "in situ" sense aprobar el projecte fins al dictamen final arqueològic.

El consell Insular d'Eivissa i Formentera tindrà la responsabilitat de la conservació de les restes trobades.

A partir d'aquest moment es podrà demanar la llicència d'obres corresponent o bé iniciar-se els tràmits per a la seva tramitació reglamentària.

En els casos b) i c) es mantindrà la supervisió a càrrec d'un Arquitecte segons s'estipula en l'art. 155.

Art. 158. Obres a conservar.

En cas que les restes arqueològiques s'hagin de conservar, es poden donar els següents extrems:

a) que les restes es puguin conservar en qualsevol lloc. el seu tractament haurà de modificar el projecte, previ informe favorable del Consell.

b) que la importància de les restes trobades demanin la seva conservació "in situ" sense que es pugui dur a terme l'obra prevista.

1.- Es podrà aplicar el règim de transferències d'aprofitament a altres terrenys dins el terme Municipal, cedint els d'origen que han de conservar-se com a espais lliures, segons una tassació oficial en el cas de que el promotor hagués finançat l'excavació.

2.- En el cas contrari es tramitarà l'expropiació corresponent segons les especificacions de la llei d'Expropiació Forçosa valorant els terrenys segons el seu aprofitament urbanístic.

## **CAPITOL SEGON: TIPUS D'OBRA. DEFINICIÓ.**

Art. 159. Continguts i objectius.

S'especificuen a continuació els continguts i objectius dels set diferents tipus d'obres: de manteniment, de consolidació, de recuperació, d'acondicionament, de reestructuració, d'ampliació i de demolició.

En qualsevol cas caldrà que el projecte presenti la documentació fotogràfica necessària en format de color 18x24 de tots els elements singulars.

Art. 160. Obres de manteniment.

Son les que s'en deriven del deure de conservació dels propietaris, amb la finalitat de mantenir l'edifici o element corresponent en les degudes condicions d'higiene i ornament sense afectar a la seva estructura ni distribució interior, a més de conservar la resta de les seves característiques formals i funcionals, com son la composició de forats de façana, materials, colors, textures, usos existents, etc.

Podrien agrupar-se en aquestes obres de manteniment: les intervencions de cura d'alerons i voladissos, neteja i canonades de desguàs, arrebossat de les façanes, pintura, recuperació de cobertes i sanejament de conduccions.

Si l'obra de manteniment necessités emprar tècniques i materials diferents als del seu origen que motivessin canvis en el color i les textures, al demanar la llicència, s'haurà de presentar la documentació necessària que justifiqui el canvi per a equiparar-lo a les solucions originàries.

Art. 161. Obres de consolidació.

Son les que s'en deriven del deure de conservació dels propietaris amb la finalitat de mantenir les condicions de seguretat, alhora de les condicions de salubritat i ornamentació, afectant també a l'estructura però sense alterar, com en el tipus anterior, les característiques formals i funcionals.

Podrien agrupar-se en aquestes obres de consolidació, les actuacions esmentades en l'art. 160 inclouint-hi aquelles obres de reforç o substitució d'elements com poden ser elements dels forjats, enbigats, mènsules, murs de càrrega, elements estructurals de coberta, recalçat de fonaments, etc.

si l'obra de consolidació necessités emprar materials i tècniques diferents dels originaris, bé sigui en la col·locació de reforços o bé en la substitució d'elements complets, al demanar la llicència s'haurà de presentar la documentació complementària que justifiqui la solució projectada, comparant-la amb l'originària, on s'explicitaran les implicacions de funcionament estructural, compositives, estètiques, formals i funcionals de substitució.

Art. 162. Obres de recuperació.

Son les obres que consisteixen en valoritzar un element catalogat restituint les seves condicions originàries.

Aquesta denominació podrà comprendre actuacions de:

- Manteniment arreglant elements existents o suprimint els elements que provenen de reformes inconvenients.

- Consolidació assegurant, reforçant o substituint elements estructurals originaris lesionats o bé canviant els altres en les condicions originàries per altres acords amb elles.

- Enderrocs parcials suprimint les parts degradades de l'element catalogat i que obstaculitzen la seva comprensió històrica.

- Altres actuacions encaminades a recuperar les condicions originàries de l'element catalogat.

- Per demanar llicència d'obres en aquest tipus de recuperació s'hauran de complir els requisits exposats en les obres de caràcter general i encara dels apartats següents:

a) Descripció de l'element catalogat, construcció característica original i evolució.

b) Descripció fotogràfica de l'element catalogat i relació amb el seu entorn.

c) Plànols de l'edifici a 1:100: plantes i alçats i dos seccions ortogonals entre sí.

d) Descripció de l'estat de conservació de l'element catalogat, plànols indicant els punts que cal recuperar.

e) Justificació de les tècniques a emprar indicant les implicacions estructurals, compositives, estètiques, formals i funcionals de la seva aplicació.

f) Detalls de les parts que es restauren. Equiparació entre les parts originals i les que es projecten recuperar.

g) Descripció dels usos actuals i dels afectats per la restauració.

Art. 163. Obres d'acondicionament.

Son les necessàries per a l'adequació de l'element catalogat o una part del mateix als usos a que es destina, millorant les seves condicions d'habitabilitat i mantenint les seves condicions pel que es refereix al seu envoltant exterior, conjugació, estructura bàsica originària i la resta d'elements que el singularitzen com una època o simbologia determinada.

S'inclouen en aquestes obres les de canvi de distribució interior, reforços o substitució d'elements estructurals, canvis de decoració en les parts no significatives i incorporació de noves instal·lacions modernes.

La sol·licitud de llicència d'obres vindrà acompanyada de la documentació complementària descrita en les obres de recuperació de l'art. 162 a més de la documentació gràfica i escrita justificant els canvis que es proposin.

Art. 164. Obres de reestructuració.

Son les que en el moment en que es vulgui adequar l'element catalogat, una part del mateix, els usos a que es destina afecti als seus elements estructurals canviant la seva morfologia en allò que no afecti a les característiques originals visibles des dels espais públics.

S'agrupen en aquest concepte les de canvis de distribució interior, canvis de localització dels elements de comunicació general, horitzontal i vertical, modificació de la cota dels diferents forjats, construcció d'entrepantes i substitució d'estructures de coberta per l'aprofitament dels seus volums.

La documentació d'aquestes obres contemplarà:

a) Plànols de l'estat actual de l'element catalogat a 1:100: plantes, alçats i dos seccions ortogonals.

b) Documentació fotogràfica de l'estat actual i relació amb el seu entorn.

c) Justificació de la solució projectada.

d) Descripció dels usos actuals i dels afectats de la reestructuració sobre els usuaris.

Art. 165. Obres d'ampliació.

Son les que pretenen augmentar el volum de les edificacions existents, fins esgotar l'edificabilitat permesa per les ordenances de la zona corresponent.

Les obres d'ampliació sobre elements catalogats hauran d'anar acompanyats abans per la següent documentació.

a) Plànols de l'element catalogat a 1:100: plantes, alçats i dos seccions ortogonals entre si.

b) Fotografies.

c) Descripció escrita i gràfica de l'obra que es pretén ampliar relacionat amb els plànols de l'estat actual.

d) Descripció de la incidència de la ampliació amb el seu entorn.

e) Descripció dels usos actuals i relació de la ampliació amb els mateixos.

Art. 166. Obres de demolició.

Obres de demolició sobre bens inclosos en protecció individualitzada d'elements o parcel·les.

Es preveuen les següents situacions:

a) Obres de demolició que s'inclouen en obres de recuperació, acondicionament o reestructuració i que afectin només a les parts de l'element catalogat que no es considerin significatives i d'obligada conservació pel seu grau de protecció. Aquestes actuacions es regiran pel que està estipulat en els arts. 162, 163 i 164.

b) Obres de demolició d'una part o de la totalitat d'un edifici que resultin de la declaració ruïna física o econòmica irrecuperable.

Si no es obra d'excepció de ruïna imminent amb el corresponent perill per a bens i persones, aquestes obres vindran donades per la corresponent llicència que haurà de completar-se amb la documentació següent:

- Declaració de ruïna especificant les parts on es pretén actuar. Tramitada d'acord amb el procediment especial de declaració de ruïnes en bens catalogats.

- Compromís de reedificació segons les especificacions de l'art. 167.

Art. 167. Compromís de reedificació.

El lliurament de llicència d'enderroc total o parcial d'un element catalogat vindrà sempre precedida per una formalització de compromís de reedificació, recuperació o acondicionament del solar.

L'Ajuntament demanarà amb caràcter previ la documentació següent:

- a) Projecte bàsic de l'edifici que haurà de substituir al que es vol enderrocar.
- b) Compromís del sol·licitant de efectuar les corresponents accions de demolició, acondicionament o reedificació en el temps que estableixi l'Ajuntament que no podrà superar un any.

L'Ajuntament podrà exigir una garantia que no sobrepassi el 6% dels cost general de les obres a executar. Aquesta garantia podrà consistir:

- a) En metàl·lic.
- b) Mitjançant aval bancari.

Art. 168. Obligació de la conservació.

Els edificis mal conservats assenyalats anteriorment, en algun grau de conservació, hauran de recuperar-se segons els nivells específics de cada un d'ells. En cap cas les recuperacions podran arruïnar les parts de l'edifici en bon estat, o supressió total o parcial d'elements d'interès.

#### CAPITOL TERCER: DEURES GENERAL DE LA CONSERVACIO.

Art. 169. Legislació vigent.

L'article núm. 245.1 del Texte Refós de la Llei del Sòl diu:

" Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el art. 22.1" cap III. del mateix text refós.

L'art. 246 de la mateixa llei diu:

"1. Los Ayuntamientos y los Organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación".

"2. Las obras se ejecutaran a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, 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 catalogos a que se refiere en art. 93 de esta 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".

Per altra part, el límit del deure de conservació esmentat en l'art. 246.2 del Texte Refós de la Llei del Sòl ve determinat per l'art. 247.2 de la mateixa llei que ens diu:

"Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) cuando el coste de las obras necesarias sea 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 o fundamentales.
- c) cuando se requiere la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación".

Art. 170. Deures dels propietaris.

Els deures de conservació dels propietaris seran els següents:

- a) Treballs i obres consistents en el manteniment dels terrenys, urbanitzacions, edificis, cartells i instal·lacions de tot tipus, seguretat, salubritat i ornament públic.
- b) Obras que sense excedir en el seu cost d'execució del 50% del valor actual de l'immoble refacin les construccions i instal·lacions en les condicions preexistents de seguretat i salubritat, consolidant els elements danyats.
- c) Obres de conservació i reforma de les façanes visibles des de la via pública que segons l'art. 245 del Texte Refós de la Llei del Sòl L'Ajuntament d'Eivissa pugui ordenar per motius d'interès estètic o turístic, sempre que no superin el 50% del valor actual de l'immoble o suposin un increment del valor del mateix.

Art. 171. Contribució dels llogaters al deure de conservació.

El que s'exposa en l'art. 245 del Texte Refós de la Llei del Sòl esmentat en l'art. 170 de les presents normes, s'entén sense perjudici de les obligacions i els drets contractuals d'arrendament que pugin tenir els llogater, art. 110 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans.

Art. 172. Efectes de catalogació.

Els bens immobles catalogats pel present P.E.P.R.I. quedaran excluits del Règim General de Renovació Urbana del Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars (Decret. 635/64 del 5 de març).

Els propietaris vindran obligats al compliment en el que s'exposa a l'article 134 del Texte Refós de la Llei del Sòl.

"Los particulares al igual que la administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre la Ordenación Urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyectos, Normas y Ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma."

Els propietaris vindran també obligats per l'art. 11.2A del Reglament de la llei d'Expropiació Forçosa, declarant-se la Utilitat Pública dels seus immobles identificats en el CATALEG de Protecció Edificatòria i Urbanística del PEPRI.

Aquesta CATALOGACIO implica la inclusió de les obres de:

- manteniment.
- consolidació.
- recuperació.
- acondicionament.
- restauració.

Tots els bens immobles aquí identificats vindran obligats pel règim de subvencions, exencions fiscals i beneficis de l'art. 246.3 del Texte Refós de la Llei del Sòl i normativa vigent referida a aquesta matèria.

Art. 173. Deures de conservació de bens catalogats.

La catalogació d'uns bens immobles comporta l'obligació de la seva conservació, protecció i custòdia, tant pel propietari com per l'Administració corresponent.

El propietari o el llogater, segons l'art. 110 de la Llei d'Arrendaments Urbans, haurà de realitzar al seu càrrec, les obres o treballs de manteniment, consolidació i reforma, segons s'explique en l'art 170 d'aquestes normes.

A l'Administració li correspon la tutela o vigilància per tal d'aconseguir el compliment de les obligacions dels propietaris, al mateix temps (segons els art. 246.2 i 246.3 del Texte Refós de la Llei del Sòl), l'aportació complementària per damunt del límit del deure de conservació d'aquells i l'aportació de les mesures legals concretes per a garantir la permanència dels bens immobles catalogats.

Els edificis catalogats no podran ser enderrocats si no amb les excepcions previstes en aquesta normativa.

En el cas de ruïna o enderroc total o parcial de l'immoble catalogat i en cas de voluntat expressa o negligència, el propietari haurà de reconstruir-lo. Existirà voluntat expressa quan concorrin actes encaminats a la demolició total o parcial de l'immoble. Negligència, que significarà la manca d'execució de les obres necessàries per a la conservació o consolidació de l'immoble.

El propietari podrà demanar la reconstrucció d'un edifici amb permís de l'Ajuntament, sempre que el plaç no superi un any. A partir de depositar una fiança d'un 25% del pressupost de les obres, o bé que accepti en un document, no solament la pèrdua de la fiança sinó també la seva expropiació, segons criteris de valoració fixats pel Texte Refós de la Llei del Sòl.

Si el propietari enderroca l'edifici expressament o per negligència no es permetrà cap permís d'edificació exceptuant el de la seva reconstrucció. En tot cas la no execució de les obres, legítima a l'Ajuntament per a l'expropiació de l'immoble tal com s'assenyala en els articles següents.

Art. 174. Conservació subsidiària i expropiació forçosa.

En cas d'incumpliment dels deures de conservació d'aplicació dels art. 10 i 11 del Reglament de Disciplina Urbanística, l'Ajuntament o Entitat Autònoma podrà resoldre l'execució de les obres amb càrrec als propietaris afectats.

La declaració d'utilitat pública que la catalogació comporta, al mateix temps que l'aplicació de l'art. 132 del Texte Refós de la Llei del Sòl, conjuntament amb l'art. 36.4 de la Llei del Patrimoni Històric Espanyol, faculta a l'Administració per poder iniciar l'expropiació forçosa dels immobles catalogats en que perilli la seva permanència degut a l'incumpliment greu dels deures de conservació per part dels propietaris.

Art. 175. Estat ruïnós dels bens catalogats.

Es declararà l'estat ruïnós d'un bé catalogat en qualsevol dels següents casos:

a) ruïna física irrecuperable. Danys que comprometin a les condicions mínimes de seguretat, no reparables tècnicament pels mitjans normals. Que comportin la necessitat de substituir elements constructius amb missió estructural en una proporció superior al 50% dels mateixos i sense cap ajut públic necessari per a executar la diferència entre el 50% i la totalitat de les obres necessàries (veure l'art. 246.2 i 246.3 del Texte Refós de la Llei del Sòl).

b) Que el cost de la reparació dels danys de l'edifici sigui superior al 50% del valor actual de reparació de l'immoble, sense l'ajut de cap subvenció pública necessària per a cobrir la diferència entre el límit del 50% i el total dels cost pressupostat (art. 246.2 i 246.3 del Texte Refós de la Llei del Sòl).

L'apartat c) de l'art. 247 del Texte Refós de la Llei del Sòl "circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble" no es considerarà en cap cas la declaració de ruïna d'un bé catalogat, doncs la catalogació, per a ella mateixa, implica la declaració de l'existència de circumstàncies urbanístiques que aconsellen la seva permanència.

La incoacció d'un expedient de declaració de ruïna d'un immoble catalogat es notificarà a la Comissió de Control del PEPRI, que haurà d'emetre un dictamen sobre la procedència o improcedència de l'estat de ruïna de l'immoble en base a les següents circumstàncies:

1. Ruïna física irrecuperable.
2. Cost de la reparació.
3. Disponibilitats de bens i mitjans municipals i autonòmics per a ajuts i subvencions precises.
4. Accions de reparació demolició, recuperació i reconstrucció o bé d'altres que puguin ser independents de l'existència o no de l'estat ruïnós.

En el cas de ruïna imminent d'un element catalogat es podrà resoldre urgentment mitjançant l'actuació Municipal prevista en l'art. 247.4 del Texte Refós de la Llei del Sòl: desallotjament, basat en el àrees de perill i les que puguin afectar a la seguretat dels habitants i vianants.

La incoacció d'un expedient de declaració de ruïna d'un immoble catalogat o bé la denúncia de ruïna imminent podrà motivar l'inici del procediment d'expropiació forçosa del mateix.

Art. 176. Infraccions.

L'aplicació de l'art. 54.2 del Reglament de Disciplina Urbanística es considerarà com a infraccions urbanístiques greus l'imcompliment dels deures de conservació dels bens catalogats i les actuacions que sense la corresponent llicència municipal, contràries o d'acord amb llicències donades en oposició a l'ordenament urbanístic suposin un atemptat a la integritat i permanència dels esmentats bens.

S'aplicarà a les infraccions sobre bens catalogats tota la legislació relativa a la disciplina Urbanística especialment:

- L'art. 55.3 del Reglament de Disciplina Urbanística (contingut de la documentació complementària).
- Els arts. 30 i 86 del mateix Reglament (reforma o demolició d'un element catalogat).
- Els arts. 87 i 88 de l'esmentat Reglament (condicions de volum, estàtica o altres contra valors ambientals).

## **CAPITOL QUART: MODIFICACIONS DEL CATALEG.**

Art. 177. Generalitats.

El catàleg podrà ser modificat en el temps de vigència del mateix, en el cas d'incloure-hi noves peces, excloure-ne o bé canviar el seu grau de protecció, sempre que es segueixin els tràmits per a la Modificació Puntual del Pla General.

Art. 178. Ampliació del Catàleg.

Per a incloure un element en el catàleg, s'haurà de redactar un informe per un Arquitecte anomenat per l'Ajuntament d'Eivissa indicant les característiques de l'edifici, el grau de protecció, etc. que s'haurà d'aprovar en Sessió Plenària de l'Ajuntament d'Eivissa.

Per poder procedir a la variació o ampliació del catàleg s'hauran de seguir els tràmits següents: aprovació inicial, informació pública, aprovació provisional i definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

Art. 179. Exclusió d'un bé catalogat.

La sol·licitud haurà de presentar-se a partir de l'informe d'un Arquitecte que justifiqui la pèrdua de les raons que van motivar la seva inclusió.

La sol·licitud haurà de seguir els mateixos tràmits indicats per a la ampliació del Catàleg.

Art. 180. Modificació de les condicions de protecció.

Per a les modificacions de les condicions que afectin a un bé catalogat, s'haurà de procedir igual que el que s'indica per a l'exclusió i amb la intervenció vinculant de la Comissió de Control del PEPRI.

## **CAPITOL CINQUE: DISPOSICIONS FINALS.**

Art. 181. Creació del Servei Municipal d'Arqueologia.

Durant el primer any de vigència del Pla de Protecció i Reforma Interior l'Ajuntament haurà de procedir a la creació del Servei Municipal d'Arqueologia que haurà de ser un instrument de regulació de l'activitat de conservació de les restes de la unitat d'actuació.

Art. 182. Creació d'una ESCOLA-TALLER.

L'Ajuntament haurà de fomentar l'ús de l'alumnat de les escoles-taller per a recolzar les intervencions arqueològiques en "catas" i per a la neteja, conservació i consolidació de les restes arqueològiques i de rehabilitació del Patrimoni catalogat.

Art. 183. Modificació del Reglament de les taxes fiscals del Municipi.

En el primer any de vigència del Pla l'Ajuntament haurà d'haver modificat el reglament de taxes fiscals del municipi per a introduir mesures que fomentin i que siguin adients al que s'ha esmentat en aquestes normes.

També s'hauran de recollir les execucions de tipus fiscal que puguin ser d'aplicació per a la protecció i rehabilitació d'immobles protegits o bé per a l'obligació de conservació de restes arqueològics.