

4. El remanente neto que resulte de la liquidación debe darse directamente a la entidad pública o privada sin ánimo de lucro que en el ámbito territorial de actuación de la asociación haya destacado más en actividades similares a las llevadas a cabo por la asociación y tenga la consideración de entidades beneficiarias del mecenazgo a los efectos previstos en la Ley 49/2002.

5. Las funciones de liquidación y ejecución de los acuerdos a los que hacen referencia los apartados anteriores de este mismo artículo son competencia del Consejo de Miembros si la Asamblea General no confiere esta misión a una comisión liquidadora especialmente designada.

Disposiciones adicionales

Primera

El desarrollo de los presentes estatutos se contempla en las normas de régimen interno, que deberán ser aprobadas por la Asamblea General Extraordinaria, previa propuesta razonada del Consejo de Miembros.

Segunda

Todas las cuestiones que surjan en la interpretación y aplicación de estos Estatutos y del reglamento de régimen interno, en las relaciones entre la asociación y sus miembros, y entre ellos mismos como miembros de la asociación, se someterán al arbitraje institucional en la medida que lo permitan las disposiciones vigentes. Este Tribunal designará las personas encargadas de arbitrar en el conflicto, de acuerdo con su reglamento. El veredicto emitido por el Tribunal Arbitral de Barcelona será de obligado cumplimiento por ambas partes, sin perjuicio de las posibilidades que la ley otorgue a las partes en litigio por interponer recursos delante de tribunales superiores.

La Presidenta,
Joana M. Barceló Martí

Maó, a 22 de febrero de 2008

— o —

Eivissa

Num. 3471

Acuerdo del pleno del Consell Insular d'Eivissa sobre aprobación definitiva del plan especial de protección del conjunto histórico de Sant Carles de Peralta, TM de Santa Eulària des Riu, promovido por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu (pl-03/2005)

El Pleno del Consell Insular d'Eivissa, en sesión celebrada el día 25 de enero de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente

«ACUERDO

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan especial de protección del conjunto histórico de Sant Carles de Peralta, del TM de Santa Eulària des Riu, promovido por el Ayuntamiento de este municipio (PL-03/2005), en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico, de conformidad con el artículo 1 de la Ley 9/1990, de 27 de junio, de atribución de competencias a los consells insulars en materia de urbanismo y habitabilidad, y el artículo 36.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

SEGUNDO.- NOTIFICAR este acuerdo al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

TERCERO.- PUBLICAR, en conformidad con aquello establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en relación con el artículo 134 del Reglamento de planeamiento urbanístico, así como el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, en el Boletín Oficial de las Illes Balears -BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas y plano de ordenación del mencionado Plan Especial de Protección.»

Contra este acuerdo que agota la vía administrativa, se puede interponer directamente el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente de la publicación del acuerdo presente. Todo esto en aplicación de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa. No obstante,

se puede interponer cualquier otro recurso que se estime procedente.

El Presidente del Consell Insular d'Eivissa
Xico Tarrés Marí

Eivissa, 20 de febrero de 2008

ANEXO I: Normas y ordenanzas.

NORMAS Y ORDENANZAS

NORMAS GENERALES

Primera

En el ámbito del presente Plan Especial regirán las determinaciones de la ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, en relación con lo dispuesto en la Resolución de 10 de mayo de 1996 del Consell Insular de Eivissa y Formentera, que declara la iglesia de Sant Carles y su entorno como bien de interés cultural con categoría de conjunto histórico artístico.

Segunda

En cuanto no se oponga a las condiciones de éste Plan, la edificación se regirá por:

a. Los parámetros y ordenanzas de las NN.CC y SS aprobadas definitivamente por el Consell Insular de Eivissa y Formentera de fecha 23 de junio de 2004 y publicadas en el BOIB nº 90 de fecha 26 de junio de 2004, que regirán transitoriamente hasta la revisión del P.G.O.U.

b. Las determinaciones del Pla Territorial de Eivissa i Formentera definitivamente aprobado en fecha 21.03.2005 que resulten de directa aplicación

Tercera

Complementariamente será de aplicación la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, de 10 de marzo de 2000, en particular los artículos 240 al 247 relativos a la protección de Parques, Jardines y Arbolado Urbano y los artículos 271 al 274 relativos a publicidad.

Cuarta

La edificación cumplirá las condiciones de ambiente y estética que se definen en éste Plan Especial, en las NN.CC y SS y, en su caso, en el Pla Territorial de Eivissa i Formentera.

Quinta

Así mismo la edificación atenderá a la preservación del medio rural contenido en el ámbito del presente Plan Especial, de conformidad también con las previsiones de la Ley 6/1997, del Suelo Rústico y del Pla Territorial de Eivissa i Formentera.

Sexta

Las viviendas y locales cumplirán, en todo caso, las condiciones de higiene y habitabilidad definidas en:

a. Las NN.CC y SS vigentes

b. El Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la Consellería de Fomento de la Comunidad autónoma de las islas Baleares, por el que se regulan las condiciones de dimensionado, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

Séptima

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sant Carles de Peralta se ajusta a las condiciones del acuerdo de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico-Artístico d'Eivissa y Formentera adoptado en sesión ordinaria de fecha de 18 de septiembre de 2000.

En su virtud, se han incorporado en su literalidad al presente Texto Rectificado para su aplicación con carácter de determinaciones de obligado cumplimiento, una vez contrastadas con las de las NN.CC y SS a cuyo amparo se ha formulado.

ORDENANZAS

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1

Las presentes Ordenanzas son de aplicación al ámbito físico del núcleo de población de Sant Carles de Peralta, delimitado gráficamente en el plano núm. 4 de este Plan Especial de Protección.

Artículo 2

El suelo así delimitado se distingue en la siguiente clasificación de suelo y calificación de zonas:

1 Suelo urbano:

a. Casco antiguo: CA1, edificación entre medianeras; CA1*, edificación aislada.

b. Residencial plurifamiliar: P3, plurifamiliar aislada.

c. Residencial unifamiliar: U4, unifamiliar aislada.

d. Servicios: 50.4 deportivo; 50.5 administrativo; 50.6 religioso; 50.7 cultural; 50.8 sanitario asistencial.

e. Instalaciones complementarias: IC instalaciones complementarias

f. Espacios libres: 61.a públicos; 61.b privados.

2 Suelo rústico

Artículo 3

1 Para cada zona se mantienen los parámetros urbanísticos de las NN.CC y SS vigentes, con las limitaciones especificadas en las Normas Generales del presente Plan Especial y con las contenidas en los artículos correspondientes de estas Ordenanzas.

2 Los proyectos ubicados en el Área de Especial Protección deberán ser objeto de informe previo de la CIOTUPHA

Artículo 4

Toda petición o solicitud de carácter urbanístico o edificatorio, en particular la licencia de obras, de parcelación o de reparcelación deberá ir acompañada del más preciso plano de situación, por lo menos a escala 1:2000, reproducción fidedigna de los topográficos obrantes en el Ayuntamiento.

Artículo 5

Todo peticionario de la licencia de obras, previamente a su concesión por parte del Ayuntamiento, solicitará de los servicios técnicos del mismo la fijación y acreditación de las alineaciones y rasantes del vial o viales al cual o a los cuales la obra de frente.

Artículo 6

No se admitirán parcelaciones ni reparcelaciones cuyas parcelas no den frente, según su fachada mínima, a los viales grafiados en el presente Plan Especial, puesto que en caso contrario, serán declaradas inedificables y procederá la denegación de toda licencia de obras.

Artículo 7

Tampoco se permitirá la creación ni ejecución de nuevos viales, en particular si tienen por resultado el aumento del número de parcelas, cuantificables según fachada mínima a los viales actualmente grafiados.

Artículo 8

1 El volumen máximo admitido en un solo edificio será de 5.000 m³, no admitiéndose la agrupación de parcelas si tienen por resultado aumentar el volumen máximo de un solo edificio.

2 En ningún caso se admitirá la formación de pantallas edificatorias, por lo que la dimensión máxima de cualquiera de las fachadas será de 25,00 m. Por su propia naturaleza, queda excluida de tal limitación la Zona de Casco Antiguo CA1.

Artículo 9

1 En la zona plurifamiliar P3, se permitirá la edificación no solo de la tipología propia según la clave correspondiente, sino también las de cualquiera de las permitidas que sean de rango inferior, es decir, la de aquellas cuyos parámetros sean más limitados (U4).

Artículo 10

1 En la totalidad de las zonas tan sólo se permitirá la construcción de una única planta sótano.

2 En la zona CA-1, la cota del pavimento de planta baja podrá situarse como máximo 20 cm por encima de la cota de la acera en el punto medio de la fachada.

3 En las zonas de edificación aislada, la cota del pavimento de planta baja podrá situarse como máximo 1 m por encima de la cota mas baja del terreno natural en la proyección de su perímetro, incluyendo terrazas o porches.

4 El volumen emergente de un sótano no computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad. Sin embargo, la parte emergente se considerará que forma parte de la altura total del edificio.

Artículo 11

Se designa como altura total de un edificio a la correspondiente a la del mismo incluida, en su caso, la parte emergente del sótano siempre medida desde la rasante oficial en fachada, para la ordenación en alineación continua, o desde la cota natural del terreno, para la ordenación aislada, hasta alcanzar en ambas

situaciones la cota del paramento inferior del forjado de cubierta

CAPITULO PRIMERO.

SECCIÓN 1ª

ZONAS.

ZONA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. (CA1) y (CA-1*).

Artículo 12 Tipo de ordenación.

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas, en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas, que pueden ser quebradas, clave CA1, si bien se admite la tipología en ordenación diseminada de construcciones aisladas, clave CA1*, mixtificadas con las anteriores.

Artículo 13 Condiciones de los solares.

1 En la zona CA1 se fija en 200 m² la extensión mínima de solares y en 10,00 m la mínima longitud de fachada.

En la zona CA1*, de edificación aislada o mixta, se fija en 300 m² la extensión mínima de solares y en 12 m la mínima longitud de fachada.

2 No obstante, en ambos casos se admitirán dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, por estar los solares contiguos edificados, o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Ordenanzas y siempre que se realice una composición unitaria de fachadas formando conjunto con las suficientes fincas colindantes.

3 Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles no admitiendo quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 75°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.

Artículo 14 Condiciones de la edificación.

1 Los coeficientes máximos de edificabilidad netos serán respectivamente de 2,00 m²/m² en la zona clave CA1 y de 1,00 m²/m² en la zona clave CA1*

2 Los índices de intensidad de uso serán de 1 viv/100 m² en la zona clave CA1 y de 1 viv/300 m² en la zona clave CA1*.

Artículo 15 Condiciones de altura.

1 La edificabilidad en altura viene determinada por un máximo de 6,00 metros en ambas claves y 2 plantas (PB+1P).

2 Las cubiertas serán siempre planas, entendiéndose por tales aquellas cuya pendiente para evacuación de aguas pluviales no supere el 5%.

3 Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total máxima de las fachadas serán exclusivamente los siguientes:

a. Tejados y azoteas cuya pendiente no supere el citado 5%, incluso los desvanes o cámara no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.

b. Un solo cuerpo de remate para la caja de escalera, con una altura mínima imprescindible de 2,20 metros, paralelo al último tramo de escalera con una anchura mínima imprescindible y que se retire 3,00 metros de los paramentos de fachada. Se permitirá la instalación de los elementos que por imperativo legal sea obligatoria su ubicación en la cubierta (armario de telecomunicaciones, etc.) con las medidas mínimas

c. Los conductos de chimenea, antenas colectivas, pararrayos, etc., así como las barandillas de protección hasta 1,00 metro de altura en azoteas. En su caso, será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia.

4 La altura libre mínima de la planta, es decir, entre suelo y techo será de 2,50 metros, salvo en pasillos, trasteros y aseos, que podrá reducirse a 2,20 metros. La altura máxima en planta baja será de 3,50 metros. En todo caso, la altura de la planta baja será igual o mayor que la de la planta superior.

Artículo 16 Condiciones de ocupación y retranqueos.

1 Las manzanas con clave CA1 serán totalmente edificables. En la manzana preexistente y consolidada se mantendrán los quiebros de la alineación oficial grafiados en el plano núm. 4.

2 En la zona CA1*, la ocupación máxima será del 50 % y los retranqueos de la edificación serán los siguientes:

a. A viales y áreas públicas: 5,00 m

b. A laterales y fondo: 3,00 m

Artículo 17 Condiciones de voladizos a la vía pública.

1 Sólo se admitirán los vuelos salientes sobre la vía pública correspondiente a balcones calados en madera o hierro, con un máximo de 0,60 metros, paralelos a las respectivas fachadas.

2 Quedan prohibidas terrazas y tribunas salientes, así como aleros, tejadillos y cornisas salvo que correspondan a cubiertas de teja (siempre cerámica)

cuya pendiente, sensiblemente plana, no supere el 7%, siempre que no sobresalgan más de 30 cm respecto del plano de fachada.

3 Los balcones, además, deberán separarse de los linderos laterales una distancia no inferior a 0,60 metros y hallarse situado el paramento inferior de su forjado a una altura no inferior a 3,50 metros sobre la rasante de la vía pública, altura que podrá reducirse a 2,50 metros en los pasos peatonales.

Artículo 18 Condiciones de uso.

1 El uso de vivienda se admitirá en las versiones plurifamiliar y unifamiliar en la zona clave CA1 y en la única versión de unifamiliar aislada en la zona clave CA 1*. No se admitirán viviendas en los sótanos ni que ventilen exclusivamente a patios de luces interiores.

2 El uso público será admitido en las calificaciones clave 50.7 y clave 50.8, cívico-cultural y sanitario-asistencial.

3 El uso de actividades e instalaciones complementarias vendrá limitado a las estaciones transformadoras para el suministro de electricidad exclusivamente del sector.

4 Se admitirá el uso comercial y el artesanal siempre que sea compatible con el uso residencial y tan sólo en la clave CA1.

5 Queda prohibida toda actividad industrial.

Artículo 19 Condiciones de ambiente y estéticas.

1 Condiciones de ambiente.

1.1 Los edificios a construir o reformar habrán de adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto en que estuviesen situados. Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido y, en todo caso, siempre que incumplan las Normas y Ordenanzas de estética de este Plan Especial.

1.2 Las cubiertas de remate de las edificaciones serán de azotea plana, según la definición del artículo 15.2 de estas Ordenanzas. No se permitirá el empleo de placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas, en su caso.

2 Condiciones estéticas.

2.1 El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estará en la línea de los existentes en la población, y será, en general, en los remates de huecos de fachadas, aristas y elementos que sobresalgan del terrado, de las tonalidades preexistentes en el lugar.

2.2 Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma, o desde el patio de la manzana de casas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados, cuando menos. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas en dichas medianeras.

2.3 Queda excluido el empleo de ladrillo cerámico o bloque de hormigón visto y sin revocar así como de materiales similares en aquellas mismas condiciones.

2.4 Queda asimismo prohibido el empleo de todo tipo de aplacado, alicatados u otras superposiciones sobre las fachadas cualquiera que sea su material: mármol, cerámica, piedra, etc.

2.5 Los materiales básicos de acabado admitidos serán:

a. Cerrajería, de hierro pintado en tono negro metalizado mate o semimate, debiendo ser sencilla y evitar todo barroquismo, siguiendo la tradición del lugar.

b. Carpintería, de madera barnizada mate tono natural o pintada en colores blanco, ocre o terroso; y de aluminio, exclusivamente en color blanco cuando los paramentos de fachada sean de ese mismo color o en color bronce mate cuando aquellos paramentos sean de color ocre o terroso. Y siempre referido a edificios de nueva creación o no catalogados individualmente.

c. Acabados de paramentos, revocados y encalados o revocados con morteros de cal grasa, monocapas o similares, en todo caso de color blanco, ocre o terroso.

d. Muros de cerramiento, exclusivamente de piedra del país, de mampostería ordinaria con llagas rehundidas, según la disposición de las "tanques tradicionales".

ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (U4).

Artículo 20 Ordenanza General.

La edificación se regirá por las determinaciones de las NN.CC y SS.

Artículo 21 Tipo de ordenación.

Corresponde a ámbitos residenciales con edificación aislada rodeada de espacios libres privados.

Artículo 22 Condiciones de los solares.

1 Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

a. Superficie 800 m²

b. Dimensiones fachada 15 m.

2 Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Ordenanzas.

3 Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles no admitiendo quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 75°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.

Artículo 23 Condiciones de edificación.

El coeficiente máximo de edificabilidad será de 0.5 m²/m²

Artículo 24 Condiciones de altura.

1 Las alturas máximas serán de 7 m y 2 plantas (PB+1P)

2 Las cubiertas serán siempre planas, entendiéndose por tales aquéllas cuya pendiente para evacuación de aguas pluviales no supere el 5%.

3 Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total máxima serán exclusivamente los siguientes:

a. Tejados y azoteas cuya pendiente no supere el citado 5%, incluso los desvanes o cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.

b. Un solo cuerpo de remate para caja de escalera con una altura mínima imprescindible de 2,20 metros, paralelo al último tramo de escalera con una anchura mínima imprescindible y que se retire 3,00 m de los paramentos de fachada. Se permitirá la instalación de los elementos que por imperativo legal sea obligatoria su ubicación en la cubierta (armario de telecomunicaciones, etc.) con las medidas mínimas.

c. Los conductos de chimenea, antenas colectivas, pararrayos, etc., así como las barandillas de protección hasta 1,00 metro de altura en azoteas. En su caso, será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia.

4 La altura libre mínima de la planta, es decir, entre suelo y techo será de 2,50 metros, salvo en pasillos, trasteros y aseos, que podrá reducirse a 2,20 metros. La altura máxima en planta baja será de 3,50 metros. En todo caso, la altura de la planta baja será igual o mayor que la de la planta superior.

Artículo 25 Condiciones generales de ocupación y retranqueos.

1 La ocupación máxima de suelo será del 30%.

2 Los retranqueos de la edificación serán los siguientes:

a. A viales y áreas públicas, 5,00 metros.

b. A laterales y fondo, 3,00 metros.

Artículo 26 Condiciones generales de uso

1 El uso de vivienda se admitirá en la única tipología de unifamiliar aislada. No se admitirán viviendas en los sótanos.

2 El uso de Actividad e instalaciones complementarias vendrá limitado a las estaciones transformadoras para el suministro de electricidad exclusivamente del sector.

3 No se permitirá el uso de almacenaje, de actividades industriales ni artesanal.

Artículo 27 Condiciones de ambiente y estéticas.

1 Condiciones de ambiente.

1.1 Los edificios a construir o reformar habrán de adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados. Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido y, en todo caso, siempre que incumplan las Normas y Ordenanzas de estética de este Plan Especial.

1.2 Las cubiertas de remate de las edificaciones serán de azotea plana, según la definición del artículo 15.2 de estas Ordenanzas. No se permitirá el empleo de placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas, en su caso.

2 Condiciones estéticas.

2.1 El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estará en la línea de los existentes en la población, y será, en general, en los remates de huecos de fachadas, aristas y elementos que sobresalgan del terrado, de las tonalidades preexistentes en el lugar.

2.2 Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma o al patio de manzana deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

2.3 Queda excluido el empleo de ladrillo cerámico o bloque de hormigón visto y sin revocar así como de materiales similares en aquellas mismas condiciones.

2.4 Queda asimismo prohibido el empleo de todo tipo de aplacado, alicatados u otras superposiciones sobre las fachadas cualquiera que sea su material: mármol, cerámica, piedra, etc. Se admitirán, sin embargo, paramentos de mampostería ordinaria siempre que correspondan a volúmenes o maclas completos y en toda su extensión y altura.

2.5 Los materiales básicos de acabado admitidos serán:

a. Cerrajería, de hierro pintado en tono negro metalizado mate o semimate, debiendo ser sencilla y evitar todo barroquismo, siguiendo la tradición del lugar.

b. Carpintería, de madera barnizada mate tono natural o pintada en colores blanco, ocre o terroso; y de aluminio, exclusivamente en color blanco cuando los paramentos de fachada sean de ese mismo color o en color bronce mate cuando aquellos paramentos sean de color ocre o terroso y siempre referido a edificios de nueva creación o no catalogados individualmente.

c. Acabados de paramentos, revocados y encalados o revocados con morteros de cal grasa, monocapas o similares, en todo caso de color blanco, ocre o terroso.

2.6 Los cerramientos de parcela en las fachadas que den frente a viales o zonas verdes serán de un solo cuerpo, de piedra vista o de obra moderna acabada en enlucido de color blanco con una altura máxima de 1,80 m, o de una altura máxima en su parte maciza de 1 metro en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta una altura máxima de 1,80 metros con cerramientos tipo reja sencilla (sin adornos de ninguna clase) o seto vegetal. Las puertas de acceso deberán ser sin dintel y no superar la altura del cerramiento.

ZONA PLURIFAMILIAR AISLADA (P3).

Artículo 28 Ordenanza General.

La edificación se regirá por las determinaciones de las NN.CC y SS.

Artículo 29 Tipo de ordenación.

Corresponde a ámbitos residenciales con edificación aislada rodeada de espacios libres privados.

Artículo 30 Permisividad.

Se admitirá la permisividad del artículo 9 de las ordenanzas del presente Plan Especial.

Artículo 31 Condiciones de los solares.

1 Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

a. Superficie 400 m²

b. Dimensiones fachada 15 m.

2 Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Ordenanzas.

3 Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles no admitiendo quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 75°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.

Artículo 32 Condiciones de edificación.

El coeficiente máximo de edificabilidad será de 0,8 m²/m²

Artículo 33 Condiciones de altura.

1 La altura máxima será de 7,00 m y 2 plantas (PB+1P)

2 Las cubiertas serán siempre planas, entendiéndose por tales aquellas cuya pendiente para evacuación de aguas pluviales no supere el 5%.

3 Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total máxima serán exclusivamente los siguientes:

a. Tejados y azoteas cuya pendiente no supere el citado 5%, incluso los desvanes o cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.

b. Un solo cuerpo de remate para caja de escalera con una altura mínima imprescindible de 2,20 metros, paralelo al último tramo de escalera con una anchura mínima imprescindible y que se retire 3,00 m de los paramentos de fachada. Se permitirá la instalación de los elementos que por imperativo legal sea obligatoria su ubicación en la cubierta (armario de telecomunicaciones, etc.) con las medidas mínimas.

c. Los conductos de chimenea, antenas colectivas, pararrayos, etc., así como las barandillas de protección hasta 1,00 metro de altura en azoteas. En su caso, será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia.

4 La altura libre mínima de la planta, es decir, entre suelo y techo será de 2,50 metros, salvo en pasillos, trasteros y aseos, que podrá reducirse a 2,20 metros. La altura máxima en planta baja será de 3,50 metros. En todo caso, la altura de la planta baja será igual o mayor que la de la planta superior.

Artículo 34 Condiciones generales de ocupación y retranqueos.

1 La ocupación máxima de suelo será del 40%.

2 Los retranqueos de la edificación serán los siguientes:

a. A viales y áreas públicas, 5,00 metros.

b. A laterales y fondo, 3,00 metros.

Artículo 35 Condiciones de generales de uso

1 El uso de vivienda se admitirá en su versión de plurifamiliar, admitiéndose la permisividad del artículo 9 de las Ordenanzas de éste Plan Especial. No se admitirán viviendas en los sótanos.

2 El uso público admitido se limitará a las clasificaciones desde 50.5 al 50.8.

3 El uso de Actividad e instalaciones complementarias vendrá limitado a las estaciones transformadoras para el suministro de electricidad exclusivamente del sector.

4 No se permitirá en ninguna zona el uso de almacenaje, de actividades industriales ni artesanal.

5 Se admitirá el uso comercial en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial.

Artículo 36 Condiciones de ambiente y estéticas.

1 Condiciones de ambiente.

1.1 Los edificios a construir o reformar habrán de adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados. Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido y, en todo caso, siempre que incumplan las Normas y Ordenanzas de estética de este Plan Especial.

1.2 Las cubiertas de remate de las edificaciones serán de azotea plana, según la definición del artículo 15.2 de estas Ordenanzas. No se permitirá el empleo de placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas, en su caso.

2 Condiciones estéticas.

2.1 El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estará en la línea de los existentes en la población, y será, en general, en los remates de huecos de fachadas, aristas y elementos que sobresalgan del terrado, de las tonalidades preexistentes en el lugar.

2.2 Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma, o al patio de manzana deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

2.3 Queda excluido el empleo de ladrillo cerámico o bloque de hormigón visto y sin revocar así como de materiales similares en aquellas mismas condiciones.

2.4 Queda asimismo prohibido el empleo de todo tipo de aplacado, alicatados u otras superposiciones sobre las fachadas cualquiera que sea su material: mármol, cerámica, piedra, etc. Se admitirán, sin embargo, paramentos de mampostería ordinaria siempre que correspondan a volúmenes o maclas completos y en toda su extensión y altura.

2.5 Los materiales básicos de acabado admitidos serán:

a. Cerrajería, de hierro pintado en tono negro metalizado mate o semimate, debiendo ser sencilla y evitar todo barroquismo, siguiendo la tradición del lugar.

b. Carpintería, de madera barnizada mate tono natural o pintada en colores blanco, ocre o terroso; y de aluminio, exclusivamente en color blanco cuando los paramentos de fachada sean de ese mismo color o en color bronce mate cuando aquellos paramentos sean de color ocre o terroso. Y siempre referido a edificios de nueva creación o no catalogados individualmente.

c. Acabados de paramentos, revocados y encalados o revocados con morteros de cal grasa, monocapas o similares, en todo caso de color blanco, ocre o terroso.

2.6. Los cerramientos de parcela en las fachadas que den frente a viales o zonas verdes serán de un solo cuerpo, de piedra vista o de obra moderna acabada en enlucido de color blanco con una altura máxima de 1,80 m, o de una altura máxima en su parte maciza de 1 metro en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta una altura máxima de 1,80 metros con cerramientos tipo reja sencilla (sin adornos de ninguna clase) o seto vegetal. Las puertas de acceso deberán ser sin dintel y no superar la altura del cerramiento.

ZONA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS.

Artículo 37 Especificidad.

La edificación cumplirá los parámetros de las NN.CC y SS.

Artículo 38 Tipo de ordenación.

Corresponde a la tipología en ordenación aislada rodeada de espacios libres públicos o privados.

Artículo 39 Condiciones de la edificación.

El coeficiente máximo de edificabilidad neto es de 1 m²/m².

Artículo 40 Condiciones de altura.

1 La altura máxima será de 8,00 metros correspondiente a planta baja y un piso.

2 La altura libre mínima interior en todas las plantas será de 3,00 metros, salvo en pasillos, trasteros y aseos, que podrá reducirse a 2,20 metros.

3 Las cubiertas serán siempre planas, entendiéndose por tales aquellas cuya pendiente para evacuación de aguas residuales no supere el 5%.

4 Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total máxima serán exclusivamente los siguientes:

a. Tejados y azoteas, cuya pendiente no supere el citado 5%, incluso los desvanes o cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.

b. Los cuerpos de remate para cajas de escaleras, incluso de emergencia, con una altura mínima imprescindible de 2,20 metros. Se permitirá la instalación de los elementos que por imperativo legal sea obligatoria su ubicación en la cubierta (armario de telecomunicaciones, etc.) con las medidas mínimas.

c. Los conductos de chimenea, antenas colectivas, pararrayos, etc., así como las barandillas de protección hasta 1,00 metro de altura en azoteas. En su caso será, preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia.

Artículo 41 Condiciones de ocupación y retranqueos.

1 La máxima ocupación del solar será del 50%.

2 El mínimo retranqueo de la edificación respecto de todos los linderos, incluso viales o áreas de otros servicios y equipamientos, será de 6,00 metros.

Artículo 42 Condiciones de uso.

1 El uso de vivienda queda limitado al del personal (portero, guarda, etc.) al servicio del respectivo edificio.

2 El uso de equipamientos admitidos será el siguiente:

- a. Clave 50.4, Deportivo
- b. Clave 50.5, Administrativo
- c. Clave 50.6, Religioso
- d. Clave 50.7, Cultural
- e. Clave 50.8, Sanitario-asistencial

3 Quedan expresamente prohibidos el uso industrial así como las actividades comerciales, artesanales y de almacenaje.

4 El uso de actividades e instalaciones complementarias vendrá limitado a las estaciones transformadoras para el suministro de electricidad exclusivamente del sector.

Artículo 43 Condiciones de ambiente y estética.

Regirán las mismas contenidas en el artículo 36 de estas Ordenanzas.

ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 44 Clasificación.

Los espacios libres, excluidos los viales públicos, se distinguen en:

- a. Clave 61.a, públicos.
- b. Clave 61.b, privados.

Artículo 45 Espacios libres públicos (61.a).

1 Los espacios públicos estarán libres de edificación y se destinarán preferente y básicamente a parques, jardines, áreas de esparcimiento y expansión y para juegos infantiles.

2 Los terrenos aún no urbanizados preservaran la flora y, en particular, el arbolado existente.

3 Se evitará asimismo el exceso de urbanización y de pavimentaciones, así como la jardinería convencional, manteniendo en su mayor parte el manto vegetal existente, para acentuar el carácter rural del conjunto.

4 Se mantendrá el manto vegetal de tierra para mantener el ambiente de rusticidad. Solo se admitirá la pavimentación con materiales pétreos naturales en los pasajes peatonales de acceso y en las aceras perimetrales que delimitan la alineación oficial de las edificaciones.

Artículo 46 Espacios libres privados (61.b).

1 Los espacios libres privados existentes en el contexto de los elementos dignos de protección que se grafían en el Plano núm. 4 y se relacionan en artículos siguientes, serán objeto también de especial protección.

2 Se mantendrán en su estado actual, en particular en cuanto al arbolado, preservando tanto las especies autóctonas como las exóticas, debiéndose elaborar a tal fin, un inventario detallado del número y clasificación de tales especies de arbolado.

3 En el caso de desaparición, cualquiera que se la causa, de algún ejem-

plar de los mismos, deberá reponerse con otros u otros de su misma clase.

4 Resultarán en cualquier caso de aplicación los artículos 240 al 247, ambos inclusive de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, de 10 de mayo de 2000.

SECCIÓN 2ª

SUELO RÚSTICO.

Artículo 47. Condiciones Generales.

1 La edificación en el suelo rústico contenido en el ámbito del presente Plan Especial se regirá por:

- a. Las determinaciones del Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, definitivamente aprobado en fecha 21.03.2005
- b. Las determinaciones de éstas Normas
- c. En todo lo no alterado por las anteriores, por las determinaciones de las NNCC y SS vigentes

2 Se cuidará especialmente la morfología, volumetría y composición de los edificios que atenderán las constantes de la arquitectura tradicional. Los materiales empleados y sus acabados se definirán con análogo criterio.

3 La construcción, en su caso, de almacenes, corrales y otros elementos complementarios, tendrán un tratamiento mimético con los edificios principales, tanto en composición como en materiales y acabados. Si dichos elementos tuviesen un volumen destacado, deberán, en la medida de lo posible, integrarse en el terreno, actuando sobre su topografía, si es preciso, y enmascarándose con pantalla de arbolado.

4 Queda prohibido el uso de materiales tales como placas de fibrocemento, plásticos y similares.

Artículo 48 Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será aislado con régimen diseminado.

Artículo 49 Condiciones de superficie de parcela.

Las condiciones respecto de las superficies mínimas de parcela aplicables serán las definidas por el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, según la calificación de suelo rústico de que se trate.

Artículo 50 Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificabilidad y volumen máximo serán las definidas por el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, según la calificación de suelo rústico de que se trate.

Artículo 51 Condiciones de altura.

1 La altura máxima de la edificación será la definida por el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera para la Unidad Paisajística de que se trate.

2 Las cubiertas serán siempre planas, entendiéndose por tales aquellas cuya pendiente para evacuación de aguas residuales no supere el 5%.

3 Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total máxima serán:

- a. Tejado y azotea, cuya pendiente no supere el citado 5%, incluso los desvanes o cámaras no habitables que permitan dicha pendiente.
- b. Las instalaciones que, por imperativo legal, sea obligatoria su ubicación en la cubierta (armario de telecomunicaciones, etc.) con las dimensiones mínimas.

c. Los conductos de chimenea, antenas individuales, pararrayos, depósitos de agua descubiertos, etc., así como las barandillas de protección hasta 1,00 metro de altura en azoteas.

d. Un solo cuerpo de remate para caja de escalera con una altura mínima imprescindible de 2,20 metros, con una anchura mínima imprescindible.

4 La altura libre mínima de la planta, es decir, entre suelo y techo será de 2,50 metros, salvo en pasillos, trasteros y aseos, que podrá reducirse a 2,20 metros. La altura máxima en planta baja será de 3,50 metros. En todo caso, la altura de la planta baja será igual o mayor que la de la planta superior.

Artículo 52 Condiciones de uso.

1 El uso de vivienda sólo se admitirá en la categoría de vivienda unifamiliar.

2 El uso de servicios y equipamientos se limitará exclusivamente al cultural, clave 50.7.

3 No se permitirá implantación alguna de actividades e instalaciones complementarias.

4 No se permitirán tampoco los usos comerciales, industriales, de talleres ni de almacenaje, salvo que este último se corresponda con la actividad agraria y como anejo inseparable de la misma. El uso artesanal se admitirá siempre que sea compatible con el uso residencial

Artículo 53 Condiciones de ocupación y retranqueos.

1 Las condiciones de ocupación y retranqueo serán las definidas por el

Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, según la calificación de suelo rústico de que se trate.

2 La mínima separación entre edificios sobre una misma parcela será de 20,00 metros, salvo que correspondan a anexos del edificio principal y estén unidos al mismo por porches o pérgolas de un máximo de 3,00 metros de ancho y de 5,00 metros de largo, o lo que establezca el planeamiento de rango superior en vigor o lo más restrictivo.

Artículo 54 Condiciones de ambiente y estética

1 Condiciones de ambiente.

1.1 Se cuidará especialmente la morfología, volumetría y composición de los edificios, que atenderán las constantes de la arquitectura tradicional.

1.2 Los edificios a construir o reformar habrán de adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados. Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido y, en todo caso, siempre incumplan las Normas y Ordenanzas de estética de este Plan Especial.

1.3 Las cubiertas de remate de las edificaciones serán de azotea plana según la definición del artículo 15.2 de estas Ordenanzas. No se permitirá el empleo de placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas, en su caso.

2 Condiciones estéticas.

2.1 El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estará en la línea de los existentes en la zona y será, en general, en los remates de fachadas, aristas y elementos que sobresalgan del terrado, de las tonalidades preexistentes en el lugar.

2.2 Las fachadas deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

2.3 Queda excluido el empleo de ladrillo cerámico o bloque de hormigón visto y sin revocar así como de materiales similares en aquellas mismas condiciones.

2.4 Queda asimismo prohibido el empleo de todo tipo de aplacado, alicatados u otras superposiciones sobre las fachadas cualquiera que sea su material: piedra, mármol, cerámica, etc.

Se admitirán, sin embargo, paramentos de mampostería ordinaria siempre que correspondan a volúmenes o maclas completos y en toda su extensión y altura.

2.5 Los materiales básicos de acabado admitidos serán:

a. Cerrajería, de hierro pintado en tono negro metalizado mate o semimate, debiendo ser sencilla y evitar todo barroquismo, siguiendo la tradición del lugar.

b. Carpintería, de madera barnizada mate tono natural o pintada en colores blanco, ocre o terroso; y de aluminio, exclusivamente en color blanco. Siempre referido a edificios de nueva creación o no catalogados individualmente.

c. Acabados de paramentos, revocados y encalados o revocados con morteros de cal grasa, monocapas o similares, en todo caso de color blanco, ocre o terroso.

2.6 Los cerramientos de parcela en las fachadas que den frente a viales o zonas verdes serán de un solo cuerpo, de piedra vista o de obra moderna acabada en enlucido de color blanco con una altura máxima de 1,80 m, o de una altura máxima en su parte maciza de 1 metro en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta una altura máxima de 1,80 metros con cerramientos tipo reja sencilla (sin adornos de ninguna clase) o seto vegetal. Las puertas de acceso deberán ser sin dintel y no superar la altura del cerramiento.

SECCIÓN 3ª.

CONJUNTOS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Artículo 55 Objetivos.

1 El presente Plan Especial de Protección, con sus Normas y Ordenanzas, tiene por objeto sustancial regular la conservación, valoración, restauración, protección y defensa de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos, monumentales, típicos y tradicionales del núcleo de población de Sant Carles y de su entorno inmediato, así como de sus valores naturales y del paisaje urbano.

2 El área de protección delimitada tiene el carácter de conjunto integral, con referencia al cruce de la carretera a Cala San Vicente y Es Figueral con la carretera a Cala Llenya y con la explanada de la iglesia.

Artículo 56 Clasificación.

1 Los elementos protegidos, grafiados en el Plano num. 4, con carácter individual son:

1.1 En el entorno próximo:

a1. Iglesia de Sant Carles y edificios anejos.

a2. Cementerio de Sant Carles.

b1. Can Xico Sala.

b2. Can Xico Sala.

c. Boutique "Papillon".

d. Can Pep Benet / Ca n'Anneta.

e. Can Toni de sa Rota.

f. Can Pep de s'Argentera

1.2 Más dispersos:

g. Es Trull de Ca n'Andreu.

h. Can Miquel de n'Andreu.

i. Can Mariano Costa.

j. Can Marines.

k. Can Iern d'en Marques, en contacto con el ámbito de protección.

1.3 Pozos y fuentes:

1. Pozo de la plaza de Sant Carles

2. Pozo del bar Pere junto al restaurante Sant Carles.

3. Fuente de Peralta

2 La trazación urbana entre los primeros elementos relacionados es un bien cultural con categoría de conjunto histórico artístico cuya referencia principal es la iglesia de Sant Carles y constitutivos de su entorno.

3 El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu procederá, en su caso, al trámite de catalogación de los elementos hasta aquí relacionados, de conformidad con las prescripciones de la Ley del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

Artículo 57 Entorno.

1 A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende por entorno de los elementos protegidos las fincas contiguas y las que tienen fachada frente a los mismos que figuran identificadas en el plano no. 4 con uno (*) o dos asteriscos (**).

2 Toda actuación en las fincas del entorno requerirá de previa autorización por la CIOTUPHA.

Artículo 58 Conservación y restauración.

1 Los elementos protegidos o catalogados no podrán ser derribados ni podrán realizarse obras de reforma que supongan alteración de su morfología, volumetría, altura, huecos de fachada y composición.

2 Podrán realizarse en ellos obras de consolidación, saneamiento, conservación y restauración, siempre que no atenten contra las prescripciones de estas Ordenanzas.

3 Deberán conservarse en ellos los espacios libres privados y su flora y arbolado.

4 Las características formales de los edificios incluidos en el entorno e identificados en el plano no. 4 con dos asteriscos (**) no se consideran adecuadas a las características de dicho entorno, por lo que deberán ser objeto, en las condiciones que en el Artículo adicional quinto se señalan, de actuaciones de restauración formal tendentes a su mejor adecuación al resto del paisaje urbano del conjunto en el que están integrados.

Artículo 59 Nuevas construcciones en el Área de Especial Protección.

1 En todas las calificaciones, las nuevas construcciones integrarán tipológicamente sus fachadas, vuelos salientes, materiales, acabados, texturas y coloración con los propios de los edificios más característicos de la zona en que se encuentran.

2 Las fachadas tendrán preferentemente un tratamiento plano generado por las alineaciones y en ellas predominará su parte maciza respecto de los huecos. Estos últimos se compondrán según ejes predominantes de disposición vertical, salvo las ventanas de dimensiones hasta 60 por 60 centímetros que podrán ser cuadradas.

3 Las balconeras serán como máximo de 1,20 metros de ancho y los correspondientes balcones tendrán un ancho máximo no superior al ancho de hueco de salida, incrementado en un 50%. En el supuesto máximo sería de 1,80 metros.

4 En todo caso se adaptarán a las Ordenanzas de la zona correspondiente con especial énfasis en las ordenanzas de ambiente y estética y de uso

Artículo 60 Muros

1 Los muros o "tanques" de mampostería existentes todavía en buen número y estado, en particular en el suelo clasificado como rústico, deberán conservarse en su integridad.

2 Los muros de nueva creación que completen o continúen muros o "tanques" existentes, serán de idénticas características que éstos.

3 Los muros de contención de nueva creación serán asimismo de mampostería ordinaria con llagas rehundidas y con una altura máxima de 1,20 metros, en todo el ámbito del Plan Especial.

Artículo 61 Obra urbanizadora.

En el Área de Especial Protección se atenderán las siguientes prescripciones:

1 La pavimentación de plazas y de viales peatonales será a base de losas pétreas o cerámicas. Las franjas de circulación rodada restringida podrán ser de pavimentación continua

2 En las aceras únicamente se permitirá el uso de pavimentos a base de losas de piedra o de hormigones continuos en colores terrosos. Los bordillos deberán ser de piedra

3 La iluminación será a base de postes o apliques del tipo de farola tradicional.

4 No se admitirá el tendido aéreo de servicios y suministros, que deberá ser subterráneo

5 Los espacios libres anejos a las edificaciones serán de tierra, de gravilla o de "sauló", a los efectos de conservar su rusticidad y de permitir la aireación del subsuelo en evitación de que la humedad que, en caso contrario podría acumularse por causa de lluvia o riego, pudiese dañar la cimentación y los muros de los citados edificios. Se admitirán, sin embargo, aceras perimetrales de protección.

Artículo adicional primero

1 En el ámbito del presente Plan Especial, a efectos de la protección que establece, se distinguen dos áreas cuyas respectivas delimitaciones aparecen grafadas en el Plano nº 4:

- a. Área de Especial Protección
- b. Área de Protección General

Artículo adicional segundo.

1 No se autorizarán las instalaciones de aparatos de aire acondicionado, extractores y similares en fachadas ni tampoco ubicarse en el hueco arquitectónico del plano de fachada.

2 No se permitirá en las nuevas construcciones la colocación en las fachadas de tubos de desagüe cualquiera que sea su origen ni de conductos de humo. Tampoco se permitirán los tendidos de los suministros de agua, gas, electricidad, teléfonos o cable de nuevas tecnologías a no ser por imperativo legal.

3 Únicamente podrán ir enrasados con el plano de fachada los elementos de carpintería que tradicionalmente se han instalado en tal plano: persianas, puertas de madera, etc., debiendo el resto de elementos de carpintería disponerse en el interior de los huecos.

Artículo adicional tercero.

1 No se permitirá en ningún caso ni situación dentro del ámbito del presente Plan Especial, la colocación de escaparates, rótulos, anuncios opacos, toldos, marquesinas ni parasoles sobre las fachadas o extendiéndose a lo largo de las mismas, debiendo dichos elementos estar contenidos en el interior de los huecos arquitectónicos (dinteles, arcos y jambas).

2 Resultará de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en los artículos 271 al 274, ambos inclusive, de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, de 10 de marzo de 2000.

Artículo adicional cuarto.

1 El mobiliario urbano en cuanto a las instalaciones de servicios públicos (cabinas telefónicas, buzones de correos, etc.) se restringirá en número al mínimo necesario.

2 El mobiliario urbano en general, determinará sus modelos de forma que resulten compatibles con la imagen del sector.

Artículo adicional quinto.

1 Las medidas correctoras para los elementos que, encontrándose dentro del conjunto histórico, desentonan con el ambiente, contemplarán la adecuación de tales elementos a las presentes Ordenanzas en el momento de solicitarse cualquier cambio de actividad o de uso, así como al solicitarse cualquier tipo de licencia de obras mayores, referido todo ello a obras de edificación.

Artículo adicional sexto

1 Se deberán realizar las actuaciones necesarias para asegurar la corrección de las siguientes cuestiones:

- a. Eliminación del cableado aéreo o adosado a las fachadas.
- b. Eliminación o sustitución de chimeneas metálicas, toldos rayados, rótulos y cerramientos.
- c. Eliminación de los aparatos de aire acondicionado situados en fachada.
- d. Eliminación de las instalaciones de gas, tubos para desagüe y calentadores eléctricos y de gas.
- e. Casas y elementos fuera de ordenación que no cumplan las prescripciones de la CIOTUPHA y del propio Plan Especial de Protección.

2 Se fija un plazo máximo de 5 años para llevar a término las correccio-

nes antes mencionadas, las cuales se realizarán mediante un programa de actuaciones

NORMAS DE APLICACION A LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS

Norma 1 Elementos protegidos

1 Se incluyen en el inventario de elementos protegidos aquellos que deben ser objeto de conservación por sus valores tipológicos, constructivos, históricos o ambientales.

2 El interés de los elementos incluidos en el inventario radica en los valores del tipo edificatorio de la arquitectura tradicional de carácter popular, de su regularidad tipológica y de la conservación de los sistemas y materiales constructivos tradicionales.

3 Se trata, excepto en el caso particular de la Iglesia y el Cementerio, de viviendas unifamiliares con adaptaciones, en algunos casos para el uso público en planta baja; se distinguen la tipología aislada y la tipología entre medianeras. A los valores tipológicos y constructivos de las edificaciones se añade, en muchos casos, el valor de la contribución de sus fachadas a la conformación de la escena urbana tradicional.

Norma 2 Categorías de protección

2.1. Categorías de protección.

Se establecen las siguientes categorías de protección de los elementos:

a. Protección de la conformación tipológica, de la estructura interior y de los sistemas y materiales constructivos tradicionales (PT).

b. Protección de la configuración arquitectónica exterior (PE).

2.2. Grados de protección de la conformación tipológica, de la estructura interior y de los sistemas y materiales constructivos tradicionales.

Se establecen los siguientes grados de protección de la conformación tipológica, de la estructura interior y de los sistemas y materiales constructivos tradicionales:

a. PT singular: Elemento singular por su uso, su conformación tipológica, su estructura interior y por sus sistemas y materiales constructivos, cuya existencia ha motivado la declaración del Bien de Interés Cultural. Corresponde a la Iglesia y al Cementerio de Sant Carles.

b. PT1: Edificios de carácter residencial, con posibles adaptaciones para uso público, de importancia relevante dentro del contexto urbano de Sant Carles por sus valores tipológicos y constructivos

2.3. Grados de protección de la configuración arquitectónica exterior.

Se establecen los siguientes grados de protección en función de la participación de la fachada en el ambiente urbano de Sant Carles:

a. PE singular: Edificio con fachadas a espacios públicos cuya existencia ha motivado la declaración del Bien de Interés Cultural. Corresponde a la Iglesia y al Cementerio de Sant Carles.

b. PE1: Edificios con fachadas a espacios públicos que contribuyen a la continuidad y equilibrio del ambiente urbano.

c. PE2: Edificios con fachadas de interés relevante, pero que por su ubicación no participan del ambiente urbano.

2.4. Identificación de las categorías y grados de protección.

1 En el plano número 4 se identifican gráficamente los elementos protegidos.

2 Para cada elemento incluido en el inventario de elementos protegidos se reproduce una ficha particularizada de elemento protegido donde se señalan la categoría de protección y el grado.

Norma 3 Régimen particular aplicable a la iglesia de Sant Carles. Criterios de intervención.

1 Se considera la iglesia de Sant Carles como un elemento individualizado dentro del Bien de Interés Cultural, atendiendo al acuerdo del Pleno del Consell Insular de Eivissa y Formentera de fecha 29 de marzo de 1996 por el que se declaraba Bien de Interés Cultural con la categoría de conjuntos histórico-artístico, entre otros, el formado por la Iglesia de Sant Carles y su entorno.

2 Los criterios de intervención en la misma se ajustarán a las prescripciones del "Estudio de Situación Actual y Directrices de Actuación futura de las Iglesias Parroquiales Rurales de las Islas Pitiusas" promovido por el Consell Insular de Eivissa y Formentera en lo que se refiere a la Iglesia de Sant Carles, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 12/1998 de 21 de diciembre del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

Norma 4 Régimen general de los elementos protegidos. Criterios de conservación.

1 Condiciones de conservación.

A efectos de la regulación de las condiciones de conservación aplicables a los elementos protegidos se establecen las siguientes:

a. Condiciones de conservación de la configuración de la edificación en plantas, altura y forma de las cubiertas.

b. Condiciones de conservación de la estructuración interior y de la tipo-

logía.

- c. Condiciones de conservación de los sistemas y materiales constructivos tradicionales.
- d. Condiciones de conservación de las fachadas y configuración exterior.
- e. Condiciones de adaptación de las fachadas y de la configuración exterior cuando presenten elementos perturbadores.

2 Condiciones de conservación de la configuración de la edificación en plantas, altura y forma de las cubiertas.

En los elementos protegidos se conservarán las actuales condiciones de alineación exterior, fondo edificado, superficie construida, altura total o en su caso, altura de los diferentes cuerpos que conforman la edificación, y forma de la cubierta, excepto si en la ficha particularizada del elemento se señala la posible modificación del fondo edificable o si se autorizan ampliaciones en planta o en altura.

Independientemente de las exigencias de conservación de la edificación principal se efectuará la supresión de elementos añadidos perturbadores y se autorizará, si es el caso, la construcción de edificaciones auxiliares.

3 Condiciones de conservación de la estructuración interior y de la tipología.

Estas condiciones se aplicarán a los elementos calificados como PT y afectarán a los siguientes elementos o componentes tipológicos y estructurales que se señalan a continuación:

- a. Distribución de las crujeas.
- b. Posición de las escaleras.
- c. Posición de los forjados con la siguiente excepción: Adaptación de la edificación a las alturas libres mínimas del Decreto 145/1997 de 21 de noviembre por el que se regulan las condiciones mínimas de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como para la expedición de cédulas de Habitabilidad, o normativa que lo sustituya.

4 Condiciones de conservación de los sistemas y materiales constructivos tradicionales.

Estas condiciones se aplicarán a los elementos calificados como PT y afectarán a los siguientes sistemas, materiales y elementos constructivos tradicionales:

- a. Muros de mampostería tradicional.
- b. Forjados de vigas de madera y entrevigados de entablillado de madera tipo tejel o bóveda cerámica o de marés.
- c. Escaleras de bóveda de marés.

En el caso de la sustitución de un forjado según las condiciones del apartado anterior su restitución se efectuará con las mismas características constructivas tradicionales, sin perjuicio de la introducción de elementos técnicos que mejoren las condiciones técnicas y estructurales.

5 Condiciones de conservación de las fachadas y configuración exterior.

Estas condiciones se aplicarán a las fachadas y configuración exterior de los elementos señalados con la protección PE.

5.1. Criterios que afectan a las fachadas.

Se conservará la composición de huecos originaria y la forma de los mismos así como los elementos constructivos y ornamentales originarios que existieran, como cornisas, aleros, enmarcado de huecos y aristas. Se conservarán o repondrán las carpinterías tradicionales. Los colores de porticones y persianas serán los tradicionales, verde, marrón o color madera. El color de paramento de fachada será el blanco excepto en el caso del recercado de huecos y aristas en que se autorizará el color ocre, siempre que suponga la reposición de los colores originarios del edificio. Se tenderá a conservar o a reproducir las carpinterías propias del edificio en su configuración tradicional.

5.2. Criterios que afectan a las cubiertas.

Se conservarán las pendientes y características de la cubierta así como los materiales de cubrición tradicional.

5.3. Criterios sobre elementos puntuales.

Se conservarán los elementos particulares propios de la arquitectura tradicional ibicenca, tales como chimeneas.

6. Condiciones de adaptación de las fachadas y de la configuración exterior cuando presenten elementos perturbadores.

Se consideran elementos perturbadores en fachadas y configuración exterior de los elementos protegidos los siguientes:

- a. La modificación – por adición, supresión, cambio de posición o de dimensión – en la composición originaria de los huecos de fachada.
- b. La supresión de aleros o cornisas originarias.

c. Los acabados inapropiados.

- d. La incorporación de carpinterías de aluminio, PVC o acero inoxidable.
- e. La incorporación en fachada de toldos, instalaciones o rótulos extravagantes.

En la ficha particularizada de cada elemento se señalan los elementos perturbadores.

Norma 5 Definición y regulación de las actuaciones en los elementos protegidos. Actuaciones obligatorias, autorizadas y excluidas.

1 Definición de las actuaciones.

Se definen las siguientes actuaciones:

a. Actuaciones de restauración. Se entiende por restauración la actuación que se realiza en un edificio de valor arquitectónico o histórico singular con la finalidad de conservar o restituir sus características arquitectónicas originarias.

b. Actuaciones de rehabilitación. Se entiende por rehabilitación la actuación que tiene por finalidad la adecuación de un edificio para un uso específico autorizado mediante la ejecución de obras que supongan la conservación de su configuración arquitectónica y disposición estructural originaria. Las actuaciones de rehabilitación afectarán a edificios deteriorados, con deficiencias funcionales o ineficientes por su distribución interior.

c. Actuaciones de reestructuración interior. Se entienden por actuaciones de reestructuración las que tiene por finalidad la adecuación de un edificio para un uso específico autorizado a través de obras que afectan a sus elementos estructurales alterando su morfología en lo que no afecte a los elementos de cerramiento que definen la envolvente del edificio. Las actuaciones de reestructuración no implicarán aumento de volumen ni de altura y deberán implicar la conservación de las fachadas exteriores y de las interiores. Podrán comportar la sustitución de elementos estructurales y de elementos determinantes de la organización tipológica así como de la distribución de los espacios interiores. Se incluyen en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios en la distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación vertical y modificación de la cota de los diferentes forjados.

d. Actuaciones de ampliación. Se entenderá por actuaciones de ampliación aquellas que supongan el incremento del volumen construido de las edificaciones existentes, ya sea mediante aumento de la ocupación en planta, incremento del número de plantas o aumento de altura de las plantas existentes.

e. Actuaciones de demolición. Se entenderá por actuaciones de demolición las que supongan la desaparición, con o sin restitución, de parte o de la totalidad de un edificio.

f. Actuaciones de conservación, reparación y adecuación de fachadas. Son aquellas actuaciones que tienen por objeto la valoración y como en su caso la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores. Se incluirán entre éstas, por ejemplo, la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, la recomposición de huecos, la supresión de elementos incongruentes y la restitución de elementos de carpintería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes.

2 Regulación de las actuaciones obligatorias en elementos protegidos. Conservación y adecuación de los edificios.

2.1 Obligación general de los propietarios para la conservación de los elementos protegidos.

Los propietarios de elementos protegidos deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

A los efectos previstos en el Plan Especial, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

2.1.1 Condiciones de seguridad:

a. Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros, deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con sus sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

b. Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

c. Los revestimientos de fachadas, aleros o cornisas, voladizos de balcones, miradores y otros elementos exteriores, se encontrarán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

d. Los elementos de accesos, como portal, escaleras y otros, poseerán unas adecuadas condiciones para sus usos.

e. Los elementos de protección contra caídas, como antepechos, balaustrés y otros, deberán encontrarse en buen estado.

2.1.2 Condiciones de salubridad:

a. Los edificios contarán con instalación de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento en buen estado de funcionamiento.

b. En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse en buen estado.

c. La edificación se encontrará en buen estado de limpieza y salubridad.

2.1.3 Condiciones de ornato:

a. Las fachadas y elementos exteriores de las edificaciones deberán encontrarse en buen estado de conservación.

b. En especial, se velará por la conservación de las fachadas y elementos ornamentales o constructivos.

2.2 Colaboración municipal en la conservación de los inmuebles:

a. El Ayuntamiento, y, en su caso, la Comisión del Patrimonio Histórico de Eivissa y Formentera, podrán ordenar a los propietarios, titulares de otros derechos reales y poseedores de dichos bienes la ejecución de las obras necesarias para conservarlos, mediante la correspondiente Orden de Ejecución, que podrá ser emitida de oficio por la Administración o a instancias de cualquier interesado.

b. En casos de grave incumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá realizar su ejecución subsidiaria, a cargo de los obligados, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 81, 83 y 84 de la Ley 12/1998 de 21 de diciembre del Patrimonio Histórico de les Illes Balears.

2.3 Obligación de los propietarios de adecuación de las edificaciones afectadas por la normativa de protección:

a. Los propietarios de edificios que incluyan elementos exteriores perturbadores señalados en las fichas particularizadas del edificio deberán proceder a su supresión y a su sustitución, si es el caso, por elementos conformes con las Condiciones del presente Plan Especial.

3 Regulación de las actuaciones autorizadas en elementos protegidos. Rehabilitación.

Con carácter general se autorizará la rehabilitación de los elementos protegidos, dentro de las limitaciones que establezcan las Condiciones del presente Plan Especial.

4 Regulación de las actuaciones autorizadas en circunstancias particulares en elementos protegidos. Actuaciones de reestructuración interior y de ampliación de un elemento.

4.1 Regulación de las actuaciones de reestructuración interior.

Sólo podrá procederse a la reestructuración interior total de un elemento cuando este tipo de actuación se encuentre autorizada en la ficha particularizada del elemento.

4.2 Regulación de las actuaciones de ampliación.

Sólo podrá procederse a la ampliación de un elemento protegido cuando así se señale en la ficha particularizada, y en las condiciones que en ésta se señalen de posible modificación del fondo edificado y ampliaciones en planta y en altura.

5 Regulación de las actuaciones excluidas en elementos protegidos. Actuaciones de demolición. Régimen de sanciones.

5.1. Supuestos de declaración de ruina y condiciones para la demolición y reconstrucción de elementos protegidos.

5.1.1 Supuestos de declaración de ruina: Para la tipificación de las situaciones de ruina, supuestos de declaración de ruina, procedimientos de declaración y otros aspectos relativos a estas situaciones, se aplicará lo dispuesto en la legislación vigente.

5.1.2 Condiciones para la demolición de un elemento:

a. Cuando un elemento que se encuentre protegido en Categoría PT sea declarado en estado ruinoso, y los elementos estructurales determinantes de su configuración fuesen de muy difícil consolidación o reparación, o presente daños irreversibles, podrá admitirse su demolición y reconstrucción, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo con las determinaciones que éstos fijasen. Salvo excepciones que se justificasen por motivos de seguridad, se conservará siempre la fachada.

b. Previa la demolición, se presentará levantamiento general del estado actual del elemento a escala mínima 1:100 y a escala suficientemente precisa, de todos los elementos que deberían ser reconstruidos o repuestos, como escaleras y forjados tradicionales, elementos exteriores, etc.

c. Los Servicios Técnicos Municipales detallarán los elementos que deberían ser desmontados para su reposición.

5.1.3 Condiciones para la reconstrucción:

En particular, en la reconstrucción se velará por los siguientes aspectos:

a. El espesor real o aparente de los nuevos muros será igual al existente.

b. Si contuviese forjados tradicionales, será obligatoria su reconstrucción.

c. En caso de edificios con cubierta inclinada, se mantendrán la pendiente de la misma y/o la altura de cornisa del edificio demolido.

Para la reconstrucción de elementos protegidos que pudieran ser declarados en ruina, las Administraciones prestarán la ayuda económica adecuada, dentro de las previsiones de la legislación vigente.

El Ayuntamiento sólo concederá la Licencia de Demolición previa com-

probación de que el Proyecto Básico de la reconstrucción cumple las Condiciones del presente Plan Especial.

Se establece un plazo máximo de 6 meses entre la finalización de las obras de demolición y el comienzo de las obras de edificación.

5.2 Sanciones en caso de derribo de elementos protegidos: Cuando se derribase total o parcialmente un elemento afectado por la Normativa de Protección en cualquiera de sus categorías y grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble y quienes ejecutasen materialmente el derribo serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.

Norma 6 Proyectos de actuaciones en los elementos protegidos.

1 Denominaciones de los proyectos de obras.

Según el tipo de obras cuya ejecución se prevea, los Proyectos adoptarán una de las siguientes denominaciones:

a. Proyecto de restauración.

b. Proyecto de rehabilitación.

c. Proyecto de reestructuración.

d. Proyecto de ampliación.

e. Proyecto de demolición.

f. Proyecto de conservación y reparación.

g. Proyecto de adecuación de fachadas y elementos exteriores del elemento.

En caso de incluir varios tipos de obras, la denominación del Proyecto se referirá a la de mayor entidad.

2 Documentación de los proyectos de actuaciones en los elementos protegidos exigible para la concesión de licencia.

2.1. Documentación general para todos los tipos de actuaciones.

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

a. Documentación fotográfica, referida al elemento en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.

b. Documentación gráfica o fotográfica de los elementos tipológicos y constructivos tradicionales que existieran en el elemento.

c. Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros componentes del elemento en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras, incluyendo siempre sección con cotas de posición de forjados.

d. Descripción de los daños y deficiencias del elemento, reflejándolos en los planos o fotografías correspondientes.

e. Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del elemento.

f. Justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa las Condiciones del Plan Especial y de la ficha particularizada del elemento.

g. Justificación mediante documentación escrita y gráfica de la conservación de elementos tipológicos y constructivos tradicionales, en relación a la Categoría de Protección del elemento.

h. Justificación, en su caso, de actuaciones de supresión o recomposición de Elementos Perturbadores en patios interiores, en cubierta o en fachada.

i. Planos del proyecto a escala mínima 1:50.

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

Con independencia del tipo de obras que se proyecten, siempre que afecten a fachadas u otros elementos exteriores se aportarán los planos correspondientes a escala mínima 1:100 y documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

a. Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.

b. Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1:20.

c. Justificación de la supresión de elementos perturbadores, y proyecto de recomposición o restitución, cuando existan componentes alterados incongruentes con la composición arquitectónica del elemento.

d. Detalle de los frentes de locales comerciales en caso de que se previeran, con indicación de elementos propios de los mismos, como rótulos, iluminación exterior, etc.»

ANEXO II: Fichas de los elementos protegidos y plano de ordenación

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio a1: Iglesia de San Carlos

dirección plaza San Carlos
ref. catastral 591/7 02 V

categoría de protección PE singular, PE singular

datos generales

antigüedad inicio construcción 1785
descripción general Iglesia rural aislada fruto de sucesivas ampliaciones; dotada de templo, sacristía y casa parroquial, con patio limitado por muros.



	existente	planeamiento
parcela	1640 m ²	800 m ²
ocupación	Iglesia: 643 m ²	30%

	existente	planeamiento
num. de plantas	PB+1	PB+1
tipología	aislada	aislada
uso	religioso	religioso

	existente	planeamiento
entorno urbano	edificación aislada apoyada sobre la carretera de San Carlos y con fachada principal a la plaza. Núcleo del conjunto histórico-artístico.	

características constructivas y estado de conservación

ver el "Estudio de Situación Actual y Directrices de Actuación Futura de las Iglesias Parroquiales Rurales de las Islas Pitiusas"

oportunidades de actuación según prescripciones del "Estudio de Situación Actual y Directrices de Actuación Futura de las Iglesias Parroquiales Rurales de las Islas Pitiusas"



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio a2: cementerio

dirección c/ra. Cala Blanca, 91
ref. catastral 801/702 I

categoría de protección PE singular, PE singular

datos generales

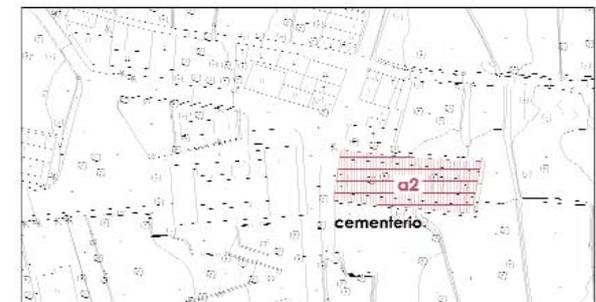
antigüedad época: 1900 años
descripción general cementerio rural delimitado por muros revestidos con mortero de cal, con sepulturas en tierra y nichos; dotado de osario y almacén.



	existente	planeamiento
parcela	770 m ²	800 m ²
ocupación	cemeterio: 770 m ²	50%

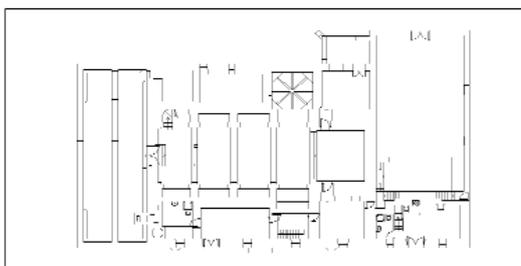
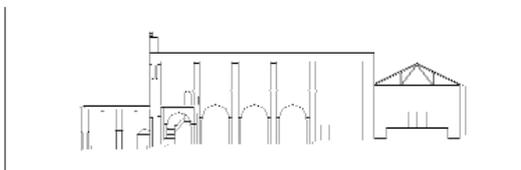
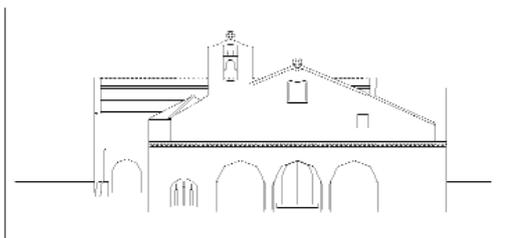
	existente	planeamiento
tipología	aislada	aislada
uso	funerario	religioso

	existente	planeamiento
entorno urbano	construcción delimitada por muros situada delante de la fachada posterior de la Iglesia.	



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio a1: Iglesia de San Carlos



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio a2: cementerio

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadoras	conservación
estructura vertical	muros de bloque y mampostería en delimitación cementerio	edificación est. de bloque en osario y almacén	buena
estructura horizontal		forjado hormigón en osario y almacén (c)	bueno
fachadas	puerta acceso muro oeste		bueno
interior	sepulturas en tierra y nichos	formación pasillos a base de grava (c)	bueno
acabados	exterior mortero de cal	muros cerramiento estucados	bueno
instalaciones			bueno
carpintería		puerta de forja chapada	bueno

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación sustitución puerta acceso
actuaciones autorizadas	adequación fachadas
actuaciones excluidas	ampliación reconstrucción demolición

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio b1: can Xico Sala

dirección plaza de Sant Carles nº 8
ref. catastral 59180033

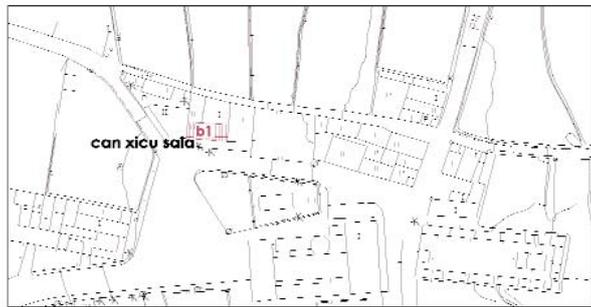
categoría de protección PE1

datos generales

antigüedad construcción 1940

descripción general

	existente	planeamiento
parcela	345 m²	200 m²
ocupación	207 m² (60%)	60%
núm. de plantas	PB+1	PB+1
tipología	entre medianeras	entre medianeras
uso	vivienda	plurifamiliar
entorno urbano	edificación plurifamiliar entre medianeras	



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio b2: can Xico Sala

dirección camino Sant Vicent nº 1
ref. catastral 5918003

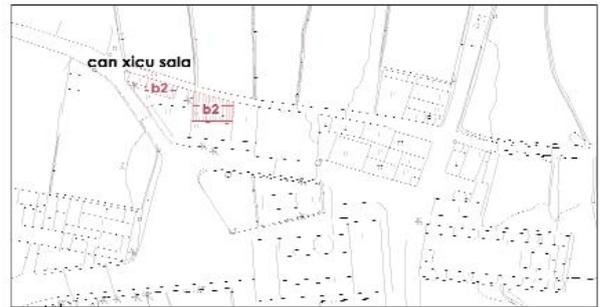
categoría de protección PE1

datos generales

antigüedad construcción 1940

descripción general edificación en PB y PI con acceso desde patio

	existente	planeamiento
parcela	345 m²	200 m²
ocupación	207 m² (60%)	60%
núm. de plantas	PB+1	PB+1
tipología	entre medianeras	entre medianeras
uso	vivienda	plurifamiliar
entorno urbano	edificación plurifamiliar entre medianeras	



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

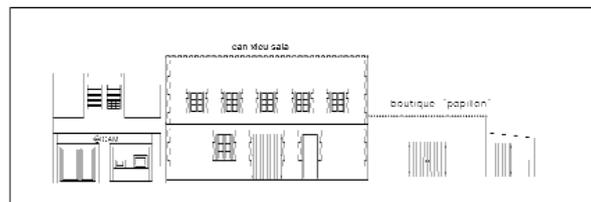
FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio b1: can Xico Sala

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería	apertura pared medianera en PB para unión a local frente izquierdo (c)	buena
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría regular	refuerzo estructura metálica (c)	buena
cubierta	Inclinada a un agua con teja árabe		buena
fachada principal	simetría en la ubicación de las ventanitas	cambio hueco ventana a puerta	buena
distribución interior	muros de mampostería, y marés		buena
acabados	exterior mortero de cal, revocado huecos y aristas		buena
instalaciones		incorporadas (c)	buena
carpintería	de madera		buena
observaciones:	Se accede por huerto en medianera a edificio colindante		

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación adecuación, en particular de las edificaciones auxiliares y ocultar instalaciones vistas
actuaciones autorizadas	rehabilitación, en particular estructural, cubiertas y fachada principal restauración interior
actuaciones excluidas	reestructuración exterior demolición ampliación



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio b2: can Xico Sala

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería en PB		buena
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría regular		buena
cubierta	Inclinada a un agua con teja árabe y plana en su mayoría		buena
fachada principal	escasez de ventanitas	volumen de bloque añadido en PB y cubierta de fibrocemento (c)	buena
distribución interior	muros de mampostería, y marés	instalaciones vistas (p)	buena
acabados	exterior mortero de cal,		buena
instalaciones		incorporadas (c)	buena
carpintería	de madera		buena

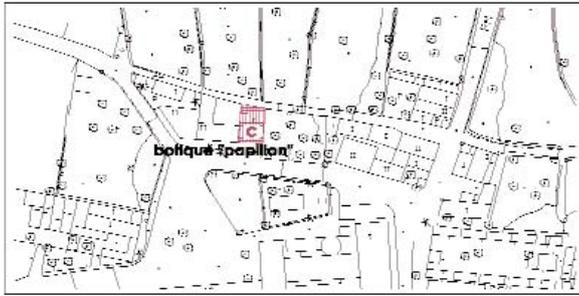
oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación adecuación, en particular de las edificaciones auxiliares (colocado muros de bloque, sustitución de cubiertas fibrocemento) y ocultar instalaciones vistas
actuaciones autorizadas	rehabilitación, en particular estructural, cubiertas y fachada principal ampliación en planta piso
actuaciones excluidas	reestructuración exterior demolición

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio c: boutique "Papillon"

dirección	plaza Sant Carles, nº 8	
ref. catastral	59100031	
categoría de protección	PLI	
datos generales		
antigüedad	construcción 1940	
descripción general	existente	planoamiento
parcela	345 m ²	200 m ²
ocupación	102 m ² (29,56%)	60%
núm. de plantas	PR	PR+1
tipología	entre medianeras	entre medianeras
uso	comercial y residencial	plurifamiliar
entorno urbano	edificación entre medianeras	



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

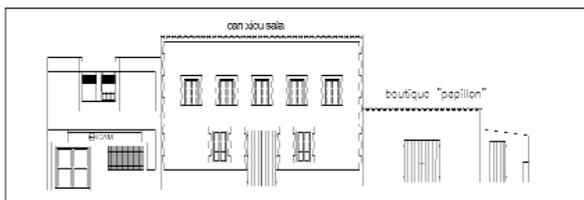
FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio c: boutique "Papillon"

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		buena
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría regular,		buena
cubierta	inclinada a un agua con teja árabe		buena
fachada principal	escasez de ventanitas	añadidos volúmenes en PB (c)	buena
fachada trasera	pequeñas ventanas	añadidos volúmenes en PB (c) cableado (p)	buena
distribución interior	muros mampostería y marés		buena
acabados	exterior mortero de cal, resacaado huecos y aristas		buena
instalaciones		incorporadas (c)	buena
carpintería	de madera,		buena

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación adecuada, en particular de las edificaciones auxiliares y ocultar instalaciones vistas
actuaciones autorizadas	rehabilitación, ampliación
actuaciones excluidas	reconstrucción, demolición



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio d: can Pep Benet/ ca n'Anneta

dirección	plaza Sant Carles, nº 9, esquina carretera Sant Vicent	
ref. catastral	59188010	
categoría de protección	PLI	
datos generales		
antigüedad	construcción 1940 reformado en 1965	
descripción general	edificación abierta a patio en su acceso	
parcela	475 m ²	300 m ²
ocupación	401 m ²	60%
núm. de plantas	PR1	PR11
tipología	entre medianeras	entre medianeras
uso	vivienda y bar-restaurante	plurifamiliar
entorno urbano	edificación plurifamiliar entre medianeras y en esquina	



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

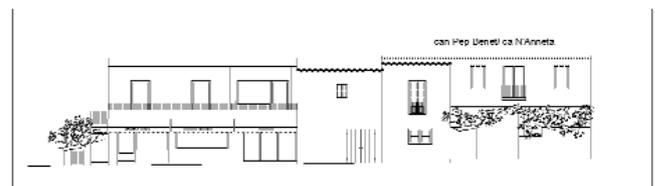
FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio d: can Pep Benet/ ca n'Anneta

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		buena
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría regular		buena
cubierta	inclinada a un agua con teja árabe		buena
fachada principal	composición original, escasez de ventanitas, acceso a local a través de patio		buena
fachada trasera	pequeñas ventanitas		buena
distribución interior	muros mampostería y marés	adaptación a uso bar rest., apertura para conexión interior entre estancias, rehabilitación cocina, baños P1 (c)	buena
acabados	exterior mortero de cal		buena
instalaciones		incorporadas (c)	buena
carpintería	de madera		buena
patio	terra en patio, pavimento piedra original, escuadría vigas de madera		buena
escalera	acceso P1 desde el interior, peldaño original con barandilla de hierro		buena

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación
actuaciones autorizadas	rehabilitación, ampliación en P1
actuaciones excluidas	reconstrucción, demolición, ampliación



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

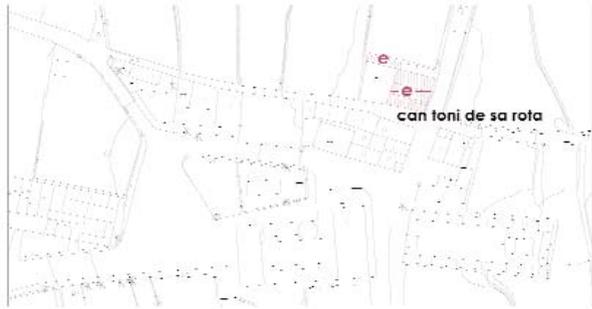
FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio c/ can Toni de sa Rota

dirección carretera Sant Vicent, nº2
ref. catastral 05910001

categoría de protección PE1

datos generales

antigüedad construcción 1934
descripción general edificación en esquina con acceso desde patio y abierta a otro patio
parcela 1064 m² 200 m²
ocupación 141 m² (13,25%) 60%
num. de plantas PR+1 PR+1
tipología aislada plurifamiliar intensivo
uso vivienda plurifamiliar
entorno urbano edificación aislada, situada en esquina con carretera a Sant Vicent y camino de 2,00 m



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

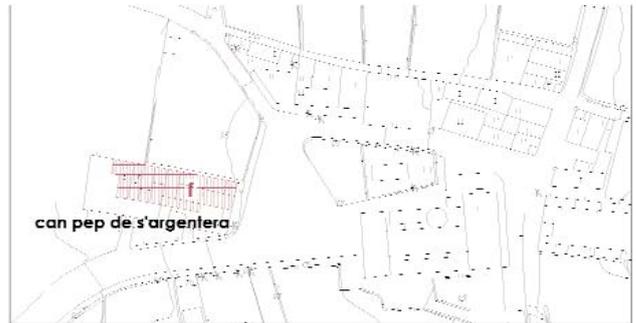
FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio c/ can Pep de s'Argentera

dirección carretera de Santa Tularia nº 8
ref. catastral 05180064

categoría de protección PE1

datos generales

antigüedad construcción 1960
descripción general
parcela existente 815 m² 200 m²
ocupación 618 m² 60%
num. de plantas PR+1 PR+1
tipología aislada aislada
uso vivienda y almacén unifamiliar
entorno urbano edificación aislada dentro del casco antiguo; zona casco antiguo



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio c/ can Toni de sa Rota

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		buena
estructura horizontal	vigas de madera escuadría regular		buena
cubierta	plano		buena
fachada principal	a patio ventanales grandes y pérgola		buena
fachada trasera	simetría en composición de las ventanas	antiguos corrales rehabilitados (r)	buena
distribución interior	muros de mampostería y muros		buena
acabados	exterior mortero de cal		buena
instalaciones		incorporadas	buena
carpintería	de madera		buena
patio	con pozo y pavimento de piedra original con escalera acceso planta superior original		

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación sustitución de la cubierta de fibrocemento en los antiguos corrales por otra no ligera
actuaciones autorizadas	rehabilitación
actuaciones excluidas	reconstrucción demolición ampliación

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio c/ can Pep de s'Argentera

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		buena
estructura horizontal	vigas de madera escuadría regular		buena
cubierta	plano e inclinado con teja árabe		buena
fachada principal	escenas de ventanas	añadidos volúmenes en PR (r)	buena
fachada trasera	edificación moderna		
distribución interior	muros mampostería y muros		buena
acabados	exterior mortero de cal		buena
instalaciones		incorporadas (r)	buena
carpintería	de madera		buena

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación
actuaciones autorizadas	rehabilitación ampliación únicamente en PR, siempre que suponga la sustitución de las edificaciones auxiliares, siguiendo las pautas estéticas, composición y proporciones del casco antiguo
actuaciones excluidas	reconstrucción demolición

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio g: es Trull de ca n'Andreu

dirección	carretera de Sant Carles nº 81	
ref. catastral	8010280 M	
categoría de protección	PI2	
datos generales		
antigüedad	aproximadamente 200 años	
descripción general	edificación aislada abierta a patio	
	existente	planeamiento
parcela	17.234 m ²	15.000 m ²
ocupación	296 m ² (1,72%)	4%
núm. de plantas	P8+1	P8+1
tipología	aislada	aislada
uso	vivienda	vivienda unifamiliar



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio h: can Miquel de n'Andreu

dirección	ctra. Cala Llanya	
ref. catastral	80100 06	
categoría de protección	PI2	
datos generales		
antigüedad	aprox. 200 años	
descripción general	edificación aislada en PB	
	existente	planeamiento
parcela	6.744 m ²	15.000 m ²
ocupación	303 m ²	5%
núm. de plantas	P8	P8+1
tipología	aislada	aislada
uso	vivienda unifamiliar	vivienda unifamiliar



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio g: es Trull de ca n'Andreu

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		buena
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría regular		buena
cubierta	plana		buena
fachada principal	porchada con baranda de madera y patio acceso		buena
fachada trasera	escuadría de ventanas acceso posterior y era	volumen adosado [c]	buena
distribución interior	muros mampostería y muros		buena
acabados	exterior mortero de cal y muros de mampostería		buena
instalaciones		incorporadas [c]	buena
carpintería	de madera		buena
observaciones	vivienda declarada B.I.C. por la comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de Ibiza y Formentera		

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación y adecuación.
actuaciones autorizadas	rehabilitación ampliación
actuaciones excluidas	reconstrucción demolición

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio h: can Miquel de n'Andreu

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		buena
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría regular, "legell" encajado		regular
cubierta	inclinada a dos aguas con leña árabe		regular
fachada principal	composición original recorçada de huecos y aristas		buena
fachada trasera	composición simétrica con recorçada de huecos y aristas		buena
distribución interior	muros de mampostería,		buena
acabados	exterior mortero de cal		buena
instalaciones		incorporadas [c]	buena
carpintería	de madera		buena

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación
actuaciones autorizadas	rehabilitación, en particular estructura y cubiertas
actuaciones excluidas	ampliación reconstrucción

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio I: can Mariano Costa

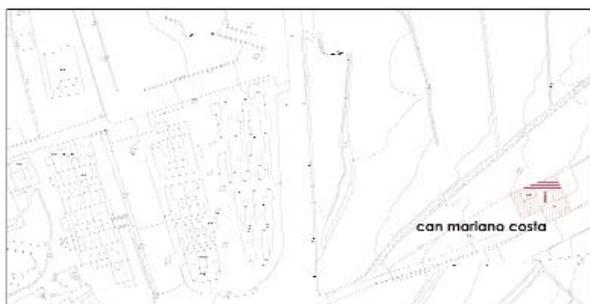
dirección camino de Cala Llanya, nº9
ref. catastral 001/4012

categoría de protección PL2

datos generales

antigüedad construcción 1932
descripción general edificación aislada compuesta por varios volúmenes

	existente	planoamiento
parcela	3.700 m ²	15.000 m ²
ocupación	179 m ²	3%
núm. de plantas	1P+1	1P+1
tipología	aislada	aislada
uso	vivienda unifamiliar	vivienda unifamiliar



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio J: can Marínes

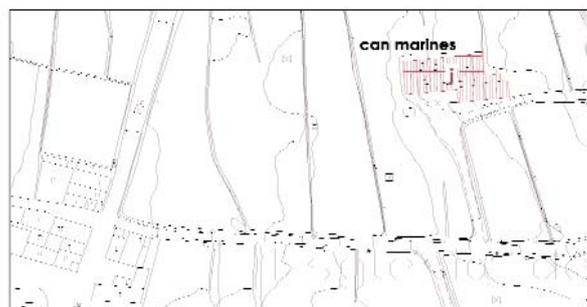
dirección camino de Cala Llanya, nº40
ref. catastral 001/0309K

categoría de protección PL2

datos generales

antigüedad construcción 1949
descripción general

	existente	planoamiento
parcela	12.200 m ²	15.000 m ²
ocupación	107 m ² (0,71%)	4%
núm. de plantas	PR	PR+1
tipología	aislada	aislada
uso	viv. Unifamiliar	viv. Unifamiliar



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio I: can Mariano Costa

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		buena
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría irregular		buena
cubierta	plana		buena
fachada principal	balconada con barandilla metálica y recercados decorativos		buena
fachada trasera	escasez de ventanas	añadidos volúmenes en PR (c)	buena
distribución interior	muros mampostería y muros		buena
acabados	exterior mortero de cal recercado huecos y aristas		buena
instalaciones		parcialmente vistas (p)	buena
carpintería	de madera		buena

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación adecuación, en particular de las edificaciones auxiliares y ocultar instalaciones vistas
actuaciones autorizadas	rehabilitación
actuaciones excluidas	reestructuración demolición ampliación

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO Edificio J: can Marínes

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		buena
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría regular		buena
cubierta	plana		buena
fachada principal	escasez de ventanas	añadidos volúmenes en PR (c)	buena
fachada trasera		añadidos volúmenes en PR (c)	buena
distribución interior	muros mampostería y muros		buena
acabados	exterior mortero de cal		buena
instalaciones		incorporadas (c)	buena
carpintería	de madera		buena

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación y adecuación, en particular las edificaciones auxiliares ocultación de cubiertas de fibrocemento revestimiento exterior de muros a base de mortero de cal
actuaciones autorizadas	rehabilitación ampliación en planta
actuaciones excluidas	reestructuración demolición

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio k: can lerm d'en marçues

dirección Carrerina Sant Carles n.º 22
ref. catastral 4010304M

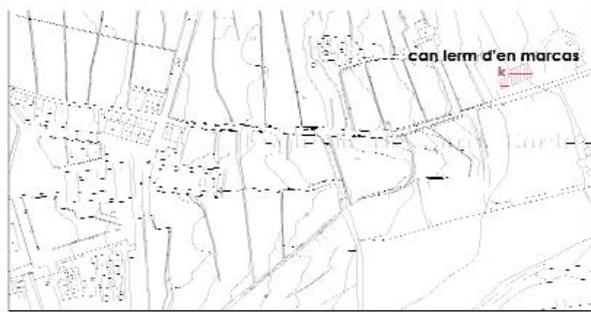
categoría de protección PI 2

datos generales

antigüedad construcción 1922

descripción general

	existente	planeamiento
parcela	20.060 m ²	15.000 m ²
ocupación	907 m ² (0,095%)	3%
núm. de plantas	PA11	PA11
tipología	aislada	aislada
uso	vivienda unifamiliar	vivienda unifamiliar



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio m: pozo de la plaza de Sant Carles de Peralta

dirección plaza Sant Carles
ref. catastral 59186 01

categoría de protección PI1, PE1

datos generales

antigüedad

descripción general edificación aislada



oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación
actuaciones autorizadas	rehabilitación
actuaciones excluidas	reestructuración demolición

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio k: can lerm d'en marçues

características constructivas y estado de conservación

	elementos originales	elementos añadidos compatibles-perturbadores	conservación
estructura vertical	muros de mampostería		bueno
estructura horizontal	vigas de madera, escuadría regular		bueno
cubierta	plana		bueno
fachada principal	escazes de ventanas	añadido "porxada" de teja árabe (c)	bueno
fachada trasera	escazes de ventanas	añadidos volúmenes en PD (c)	bueno
distribución interior	muros de mampostería y muros		bueno
acabados	exterior mortero de cal, revocados buenos		bueno
instalaciones		parcialmente vistas (p)	bueno
carpintería	de madera		bueno

oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación y adecuación, principalmente de las edificaciones auxiliares sustitución de las cubiertas de fibrocemento ocultación de instalaciones vistas
actuaciones autorizadas	rehabilitación, ampliación
actuaciones excluidas	reestructuración demolición

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANT CARLES DE PERALTA

FICHA PARTICULARIZADA DE EDIFICIO PROTEGIDO edificio n: el pozo del bar Pera

dirección Can Setella
ref. catastral 40801 03

categoría de protección PI1, PL2

datos generales

antigüedad

descripción general edificación aislada



oportunidades de actuación

actuaciones obligatorias	conservación
actuaciones autorizadas	rehabilitación
actuaciones excluidas	reestructuración demolición

