

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I DE REFORMA INTERIOR
DEL CASC URBÀ DE SANT AGUSTÍ DES VEDRÀ,
TERME MUNICIPAL DE SANT JOSEP DE SA TALAÏA**

VIDAL
FARRE, INES
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
VIDAL FARRE, INES (FIRMA)
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=397000506,
o=VIDAL, cn=VIDAL FARRE, INES
(FIRMA)
Fecha: 2023.01.25 18:56:02
+01'00'

**Inès Vidal Farré, arquitecta col.legiada 325.163
Estudi historiogràfic a càrrec d'Àngeles Martín Parrilla.**



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

ÍNDEX

1.-ANTECEDENTS I SITUACIÓ PRÈVIA A LA REDACCIÓ

1.1 ENCÀRREC

1.2 MARC NORMATIU I LEGAL

1.3 NATURALESA DEL PEPRI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA

REDACCIÓ

1.4 METODOLOGIA I RECOLLIDA DE DADES

1.5 CONTINGUT DOCUMENTAL

1.6 TRAMITACIÓ DEL PEPRI

2.-MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL I L'ENTORN

2,2 ANÀLISI HISTORIOGRÀFIC I ESTUDI HISTÒRIC DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ.

2.3 CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES

2.4 ESTRUCTURA URBANA I DE PATRIMONI.

2.5 MARC URBANÍSTIC DEL NUCLI

2.6 JUSTIFICACIÓ I DIAGNOSIS INICIAL DE CONFLICTES I ANOMALIES URBANÍSTIQUES AL NUCLI DE SANT AGUSTÍ

2.7 ORDENANCES RELATIVES A LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DEL NUCLI DE SANT AGUSTÍ

3.- MEMÒRIA VINCULANT

TÍTOL I

3.1 OBJECTIUS DEL PEPRI

3,2 ESPAIS URBANS AFECTATS

TÍTOL II

3.3 ACTUACIONS CONCRETES ALS EDIFICIS

3.4 ACTUACIONS CONCRETES ALS ESPAIS PÚBLICS

3.5 JUSTIFICACIÓ DE LES ACTUACIONS CONCRETES ALS ESPAIS PÚBLICS DES DEL PUNT DE VISTA ESTÈTIC I PATRIMONIAL I CONDICIONS D'URBANITZACIÓ PER CARRERS.



4 DIRECTRIUS DE PROTECCIÓ DEL NUCLI. CONJUNTS, EDIFICIS I ELEMENTS PROTEGITS.

4.1 CLASSIFICACIÓ D'EDIFICIS I CONJUNTS D'EDIFICIS

4.2 CLASSIFICACIÓ DE TANCONS I ELEMENTS DE PAISATGE

4.3 DIRECTRIUS I CONDICIONS DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ DELS EDIFICIS PROTEGITS

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1 OBJECTE I ÀMBIT DE TRAMITACIÓ

5.2 DEFINICIONS GENERALS.

5.3 VIGÈNCIA I MODIFICACIONS

5.4 USOS

5.5 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

5.6 CONDICIONS ESTÈTIQUES.

5.7 CONDICIONS HIGIÈNIQUES I SANITÀRIES

5.8 PROTECCIÓ D'EDIFICIS ANTERIORS A 1956

6 CONDICIONS GENERALS D'URBANITZACIÓ.

6.1 VIES PÚBLIQUES

6.2 ESPAIS LLIURES PÚBLICS.

6.3 ·SERVEIS URBANS

7.-ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

7.1 CAPACITAT FINANCERA I PRESSUPOSTARIA.

7.2 PROGRAMA D'ACTUACIONS I AVALUACIÓ DE COSTOS

7.3 TERMINIS PER AL COMPLIMENT DELS DEURES URBANÍSTICS I PROGRAMA D'ACTUACIONS.

8.-PLÀNOLS

8.-1 PLÀNOL D'EVOLUCIÓ CRONOLÒGICA DEL NUCLI

8.-2 PLÀNOL D'ESPAIS LLIURES D'US PÚBLIC I PRIVAT

PROTEGITS, SÒL URBÀ NO EDIFICABLE. SÒL RÚSTIC AMB CONDICIONANTS



**8.-3 VIALITAT I ACCESSIBILITAT. URBANITZACIÓ DE TRACES
URBANES I APERTURA DE NOVA VIA.**

**8.-4 PROTECCIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS I RELACIÓ AMB
FITXES DE CATÀLEG**

8.-5 QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

8.-FITXES D'EDIFICACIONS PROTEGIDES



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

1.-ANTECEDENTS I SITUACIÓ PRÈVIA A LA REDACCIÓ

El present document pretén encabir en context el Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior (en endavant PEPRI) de Sant Agustí des Vedrà. Això vol dir descriure estat actual del nucli de Sant Agustí des Vedrà tant a nivell físic (topografia, naturalesa del sòl,,,) com normatiu i d'encaix en les NNSS provisionals de Sant Josep i el futur PGOU d'acord amb les vigents LOE i LOUS i LUIB, i la seva relació amb el Pla Especial de Protecció (en endavant PEP) de Sant Agustí des Vedrà, redactat entre 2008 i 2010 i que es refon en aquest document..

La base d'aquest PEPRI és la recollida de dades que es va fer al 2009 i 2010, l'estudi historiogràfic redactat per Àngeles Martín Parrilla, arqueòloga, i les dades i documentació gràfica cedida per l'ajuntament de Sant Josep, tant a nivell de infraestructures d'urbanització com de dades relatives a la població del nucli.

1.1 ENCÀRREC

El present PERI es redactat per encàrrec de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaïa, això és a iniciativa pública, sense perjudici del procés de control administratiu que durà a terme el Consell d'Eivissa als seus departaments d'Urbanisme i Territori i de Patrimoni.

1.2 MARC NORMATIU

1.2.1 Marc normatiu pel que fa a Urbanisme.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



1.2.2 Marc normatiu pel que fa a legislació sectorial

- 1.- Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- 2.-Llei 5/1990 de 24 de maig de Carreteres de la comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- 3.- Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.
- 4.-Real Decreto 1161/2010, de 17 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- 5.-Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.
- 6.-Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

1.2.3 Marc normatiu pel que fa a ordenació del territori

- Modificació 1 del PTI d'Eivissa, aprovada a maig de 2019.
- NNSS de provisionals de Sant Josep de sa Talaïa 2022
- PGOU de Sant Josep de sa Talaïa, en redacció

1.3 -NATURALESA DEL PEPRI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA REDACCIÓ

1.3.1 Necessarietat dels plans especials de protecció en els entorns protegits de les esglésies .

Aquesta necessarietat s'estipula a l'article 36 apartat 2 de la Llei de patrimoni històric de les Illes Balears de 1998

2. Cuando se trate de conjunto histórico, jardín histórico, lugar histórico, lugar de interés etnológico, zona arqueológica o zona paleontológica, el Ayuntamiento correspondiente tendrá que elaborar un plan especial de protección o un instrumento urbanístico de protección, o adecuar un plan vigente, que cumpla las exigencias de esta ley. La aprobación de este instrumento de planeamiento requerirá el informe favorable de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico. Se entenderá emitido informe favorable por el transcurso de tres meses desde la presentación de la propuesta de planeamiento.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

1.3.2 Naturalesa dels plans especials d'acord amb la LUIB.

Els plans especials són instruments de desenvolupament del sòl, tal i com queda definit a l'article 45 de la LUIB i el seu objectiu és establir l'ordenació dels àmbits sobre els que actuen.

Article 45. Plans especials

1. Els plans especials són instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per a l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques, o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o municipals. En el cas dels autònoms, han de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans. Quan siguin plans especials de desenvolupament, s'han d'ajustar a les previsions dels plans que desenvolupen. En cap cas els plans especials no poden substituir el pla general municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, ni alterar la classificació del sòl.

2. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial aplicable per raó de la matèria, els plans especials poden tenir per objecte:

- a) L'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.*
- b) La protecció del paisatge o de les vies de comunicació.*
- c) L'ordenació, la protecció i la conservació del medi natural i rural.*
- d) El desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general i orgànica, i l'ordenació dels sistemes generals d'infraestructures viàries, de serveis i dotacions no adscrits a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i urbanitzable.*
- e) L'ordenació de les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbanes de les previstes en l'article 23 d'aquesta llei per desenvolupar en el sòl urbà.*
- f) L'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.*
- g) L'ordenació de les instal·lacions de les xarxes de transport i comunicacions i de la zona de serveis dels ports i aeroports d'acord amb la seva legislació específica.*
- h) El desenvolupament dels instruments d'ordenació territorial. i) Les actuacions de renovació urbana i de reforma interior. j) L'ordenació dels nuclis rurals.*
- k) Qualssevol altres finalitats. anàlogues*

3. L'aprovació dels plans especials n'habilita el promotor i l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.

4. Els plans especials contenen les determinacions que exigeixen els instruments d'ordenació territorial o de planejament general corresponent o, a falta d'aquestes, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, justificades degudament a través d'una memòria informativa i justificativa de la necessitat o la conveniència de la formulació del pla.



5. Així mateix, han de disposar, com a mínim, del desenvolupament dels estudis justificatius i complementaris necessaris, dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, i de les normes i els catàlegs que escaiguin. S'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, ha de definir les mesures per adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i han Versió consolidada sense validesa jurídica (actualitzada a 20/10/2020) 43 d'incorporar l'estudi ambiental estratègic en els casos i els termes previstos en la legislació d'avaluació ambiental.¹²

6. Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions urbanístiques de les previstes a l'article 23 d'aquesta llei ha d'incorporar: a) Una memòria de viabilitat econòmica que analitzi la rendibilitat de l'actuació, així com un informe de sostenibilitat econòmica, en què s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades, formulats ambdós en els termes establerts per aquesta llei i, en concret, l'article 47 i la legislació estatal de sòl per a la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius. b) Un avanç de l'equidistribució. c) El pla de real·lotjament i de retorn en els termes prevists a la llei estatal esmentada, si s'escau.

El present PEPRI es redacta a fi de planificar les actuacions que permetin el desenvolupament urbanístic del nucli de Sant Agustí atès que es tracta clarament d'un nucli urbà històric, no de territori rústic, i aquesta naturalesa ha de ser reconeguda no només a nivell de protecció sinó de dotacions de subministres urbans als edificis històrics, respectant absolutament els elements de caràcter històric i arqueològic i solucionar les discrepàncies entre la situació d'infraestructures existents amb les exigides a la LUIB a fi de fer us dels drets urbanístics que cada propietari té al seu sòl.

I al respecte del que esmenten els articles 77 i 16 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.4 -METODOLOGIA DE TREBALL I RECOLLIDA DE DADES

Per la redacció del present PEPRI s'ha comptat amb la cartografia i planimetria facilitada per l'ajuntament així com la documentació digitalitzada sobre les infraestructures de xarxa d'aigua potable i de clavegueram.



S'ha treballat sobre la base de recollida de dades exhaustiva que es va fer durant la redacció del Pla Especial de Protecció de Sant Agustí, redactat al 2010 i que al seu moment va produir un estudi sobre les antiguitats de cada edificació i la seva importància patrimonial, així com un anàlisi del viari amb els seus punts conflictius.

S'ha analitzat l'àrea sobre la que es projecta l'actuació per tal de resoldre problemes d'accessibilitat així com de dotació de xarxes de subministrament urbà. S'ha analitzat la realitat física de l'entorn i la seva activitat econòmica i agrària, així com els equipaments i la relació dels cossos edificats amb l'entorn.

Així mateix s'ha demanat a l'ajuntament dades econòmiques del municipi per avaluar la viabilitat de les actuacions proposades en relació als tributs i l'activitat econòmica.

1.5 -CONTINGUT DOCUMENTAL

El present PEPRI ha de complir amb les determinacions adequades amb la seva finalitat:

Memòria

Característiques de l'actuació, entorn, i justificació d'aquesta.

Estudi històric

Mesures de protecció.

Normativa urbanística.

Plànols d'ordenació

Estudi econòmic i financer.

Annexe de fitxes.

1.6 -TRAMITACIÓ DEL PEPRI

D'acord amb el que estipula l'article 54 de la LUIB, l'aprovació dels plans especials correspon exclusivament a l'ajuntament.

Article 54

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.

b) Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.

c) Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall. l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament

Sense perjudici al que estipula l'article 55 de la LUIB al seu apartat 6, on estipula que el Consell haurà de lliurar informe previ a l'aprovació definitiva, informe el qual podrà contenir precisions que s'hauran d'adjuntar a o incloure al document de l'aprovació definitiva, essent doncs durant aquest procés, el PERI susceptible de modificacions.

Article 55.

Tramitació del planejament 1. El termini per adoptar l'acord d'aprovació inicial d'instruments de planejament d'iniciativa particular és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que fos preceptiva.

2. Una vegada que s'ha aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, tota la documentació, incloses les memòries de viabilitat i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació corresponent a la tramitació ambiental.

3. Aquest tràmit d'informació pública té un període mínim de quaranta-cinc dies per als instruments que comportin avaluació ambiental estratègica ordinària i de trenta dies per als que no la comportin, i s'ha d'anunciar, almenys, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major circulació a l'illa corresponent, i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual hi ha de constar la documentació completa que integra l'instrument. La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació. Durant el termini d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars les competències dels quals es puguin veure afectades. En tot cas, s'ha de sol·licitar un informe preceptiu a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent.

4. En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'han d'introduir les modificacions que siguin procedents i s'han de sotmetre a una nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, s'ha de demanar l'emissió dels informes preceptius previs, si s'escau, i, una vegada introduïdes les modificacions que en resultin, s'han d'aprovar provisionalment o definitivament, segons escaigui.

5. El termini per adoptar l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament de desenvolupament del pla general que siguin d'iniciativa particular i que estiguin subjectes a aquest tràmit és de 6 mesos des de l'aprovació inicial. El còmput del termini s'interromp per a l'obtenció d'informes d'altres administracions i l'aportació de documentació complementària per part del promotor.

6. Quan d'acord amb l'article 54 d'aquesta llei, l'ajuntament sigui el competent per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic o les seves alteracions, l'aprovació definitiva esmentada només es pot dur a terme amb l'informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del consell insular corresponent. Aquest informe s'ha d'emetre, amb caràcter vinculant, en relació amb les



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat i d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior. Igualment, l'informe del consell insular, d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en aquesta llei, pot incloure les consideracions addicionals i no vinculants que siguin procedents, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta. Aquest informe s'ha d'emetre, segons correspongui, en els terminis següents, que es computen des de la recepció de la documentació completa de l'instrument de planejament:

a) En el termini de tres mesos, en els supòsits de primera formulació o de revisió del pla general o del pla d'ordenació detallada.

b) En el termini de dos mesos en el cas de modificacions del pla general o del pla d'ordenació detallada, i en el cas de la primera formulació, la revisió o la modificació dels plans parcials, plans especials i estudis de detalls. Una vegada que han transcorreguts els terminis anteriors, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

De la mateixa manera, segons el que s'esmenta a l'article 36.1 de la Llei 12 de 21 de desembre de 1998 de Patrimoni històric de les Illes Balears

36.2. Quan es tracti d'un conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, l'ajuntament corresponent haurà d'elaborar un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent, que compleixi les exigències d'aquesta llei. L'aprovació d'aquest instrument de planejament requerirà l'informe favorable de la Comissió Insular del Patrimoni Històric. S'entendrà emès informe favorable pel transcurs de tres mesos des de la presentació de la proposta de planejament.

Així el procés es seguirà amb les pautes següents:

-Aprovació provisional amb primera exposició pública de 45 dies per presentar al·legacions, amb recollida d'al·legacions ,

-Aprovació inicial amb modificacions pertinents de recollida d'al·legacions i 45 dies més d'exposició pública.

-Simultània presentació per tramitació del document al Consell, a l'espera dels informes preceptius dels departaments d'Urbanisme i de Patrimoni històric del Consell.

-Recepció dels informes o al seu cas silenci administratiu.

-Adaptació del document als informes rebuts del Consell,

-Aprovació definitiva.



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

OBJECTE DE LA MEMÒRIA

Aquest document del Pla de Protecció i Reforma Interior de Sant Agustí pretén descriure la realitat física de l'entorn, així com les seves condicions socio-culturals, de patrimoni històric i de mancances a efectes de serveis urbans i d'infraestructures a millorar per poder després pautar uns criteris de protecció del conjunt històric i dels elements que el conformen, així com realitzar unes actuacions d'encaix no només en el marc normatiu vigent sinó en el del PGOU en redacció, tot seguint les premises del PEP redactat a 2010 i encara no aprovat, part de la informació del qual s'incorpora refosa en aquest document.

La redacció del present PEPRI a instàncies de l'ajuntament de Sant Josep de s'Atalaia, devé de la detecció d'anomalies urbanes evidents com la manca de connectivitat i d'urbanització, entre d'altres, durant la redacció del PEP de Sant Agustí. Les vigents NNSS de Sant Josep de Sa Talaia aprovades al 2003 però redactades als anys 80 volien donar al nucli de Sant Agustí un caire desarrollista atorgant si s'hagués desenvolupat l'edificabilitat prevista de mansana tancada de planta baixa i dos pisos, desvirtuant absolutament el perfil històric i paisatgístic de la zona. És per això que el PGOU proposa les modificacions dels paràmetres que es reflecteixen en aquest PEPRI

El present PEPRI recull les edificabilitats previstes en les NNSS provisionals i el PGOU en redacció que són molt inferiors a les de les vigents NNSS, a extingir en el moment de la redacció d'aquest PEPRI.

El present pla té com objecte facilitar el desenvolupament del sòl urbà de Sant Agustí però en un concepte allunyat de les grans densitats edificatòries, com les que es preveuen a les NNSS de Sant Josep de 2003, i preservant tant els espais públics i enjardinaments, així com els edificis d'interès històric, que



són bastants i que es descriuen al PEP i que en molts casos no poden ni tan sols consolidar-se per manca de serveis urbans i connectivitat. De la mateixa manera es vol donar peu a la possibilitat de desenvolupar els espais dintre el nucli susceptibles d'edificació dintre del que delimita la A.A 6.8 de les NNSS de Sant Josep de sa Talaïa aprovades al 2003 corresponent al nucli urbà de Sant Agustí, però limitant-ne l'altura i l'ocupació, de manera que paisatgísticament tinguin preeminència els casaments al seu dia descrits per l'Arxiduc Lluís Salvador.

2.1 CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL I L'ENTORN

L'Àmbit correspon a l'espai definit en les NNSS de Sant Josep de sa Talaïa de 2003 com Àrea d'Actuació 6,8 i es troba encerclant l'Església i recollint gairebé totes les cases tradicionals del nucli, tret d'alguna a sud est.

Es tracta d'un terreny on aflora la roca pràcticament arreu, amb una forta pendent que davalla de nord a sud i amb uns accessos principals a sud i a llevant.

Compta segons planimetria municipal amb una superfície de 48.878,89 m² i els immobles es descriuen a les fitxes del PEP.

S'accedeix des del caire sud del nucli y s'arriba a la plaça de Sant Agustí la qual funciona com una cruïlla.

Els immobles es reparteixen en diverses mançanes que es passen a definir.

Entre carrers de s'Illa, Plaça Major, Puig de s' Avenc i Plaça de Sant Agustí hi ha 6 parcel·les entre elles la de l'església, 1 d'elles amb un plurifamiliar de 3 habitatges i 3 amb habitatge unifamiliar, hi ha sòl sense edificar protegit.

Entre carrer de s'Illa des Bosc i Plaça de Sant Agustí, 2 parcel·les amb 1 sol habitatge construït.

Entre carrers Puig de s'Avenc, S'Illa des Bosc i Plaça de Sant Agustí hi ha 3 parcel·les amb 2 habitatges construïts.

A nord de Carrer de s'Illa des Bosc hi ha dues parcel·les amb dues edificacions, una d'elles, Can Blau, equipament, i un habitatge.



Entre carrers S'Illa des bosc i Es Vedrà hi ha 11 parcel·les, 3 d'elles sense edificar, En una de les parcel·les edificades hi ha una divisió horitzontal conformant-se 2 habitatges. En total en aquesta mançana hi ha 9 habitatges i un restaurant.

Del carrer Es Vedrà fins a ponent hi ha 6 parcel·les, dues d'elles amb afectació rústica i urbana simultàniament, amb 6 habitatges (una parcel·la compta amb 2 habitatges, un d'ell en runa.

A ponent l'Avinguda Es Vedrà hi ha dues parcel·les amb un habitatge cadascuna, comptant una d'elles un comerç.

Això totalitzen 31 parcel·les, la majoria d'elles sense condició de solar tot i que edificades. Així mateix 28 habitatges i diversos equipaments, com Església, escola de Can Blau i dependències municipals can Curt, així com un comerç.

La pendent és abrupta cap al nord i

2.2 ANALISI HISTORIOGRÀFIC I ESTUDI HISTÒRIC DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ.

L'autora d'aquest estudi és l'Ángeles Martín Parrilla.

2.2.1 Antecedents històrics de l'espai urbà

La història del poble de Sant Agustí des Vedrà està directament lligada a la creació de les parròquies rurals a partir del decret promulgat pel bisbe Manuel Abad y Lasierra a l'any 1785. Abans d'aquesta data són molt escasses les referències documentals relatives al lloc on es va ubicar el nucli urbà de Sant Agustí. Es desconeixen dades de caràcter arqueològic que evidencien l'ocupació del puig des Vedrà a l'antiguitat. Durant el període musulmà (902-1235) tampoc es troben altres vestigis materials ni referències explícites relatives al lloc que és objecte d'estudi, però es té coneixement de les divisions territorials de l'illa al període andalusí a través del *Memoriale Divisionis*, document escrit poc temps després de la conquesta catalana de 1235, on es deixa constància de les cinc districtes administratius islàmics (al-Hawz, Sharq, al-Garb, Banu Zamid i Burtumany). El text original en llatí ha estat transcrit i traduït per l'historiador Joan Marí Cardona (1976), a partir del qual s'ha pogut



identificar que tota l'extensió l'actual de Sant Agustí es trobava dins de la demarcació que a la fase islàmica es coneixia com a *Burtumany*, nom que deriva de *Portus Magnus*, topònim que al·ludia al port de Sant Antoni en època romana.

En el *Memoriale Divisionis* també es fa referència certs assentaments que es distribuïen per l'interior de l'illa, corresponents a les explotacions agràries, que apareixen citades com a rafals; associats a una unitat d'explotació, i alqueries; explotacions de major abast que comprenien un territori i a més podien incloure més d'un rafal. De la part occidental de *Burtumany*, actual municipi de Sant Josep, les referències a aquests tipus d'assentaments rurals als voltants del puig des Vedrà són pràcticament desconegudes i les prospeccions arqueològiques realitzades en la zona als últims anys també apunten en aquest sentit (Kirchner 2006: 42). Tan sols es té la cita del topònim relatiu a l'alqueria de Benizinim, esmentada en un document posterior al *Memoriale Divisionis*, de 1238 (Marí 1990: 186) la qual es situava al sud de l'actual poble de Sant Agustí.

A partir del 1235 les divisòries territorials de la fase precedent es varen modificar com a conseqüència dels acords que havien subscrit els promotors de la conquesta amb el rei Jaume I, entre els que es pactava que es repartien l'illa amb relació al nombre de soldats que havien aportat per a la campanya militar. Guillem de Montgrí, sagristà de Girona i arquebisbe electe de Tarragona, havia contribuït a la contesa amb el doble de soldats que Nunó Sanç, comte de Rosselló, i Pere de Portugal, és per això que les cinc demarcacions de l'època andalusí es varen dividir equitativament en quatre parts, i d'aquesta manera es va generar el terme de quartó per assignar les noves jurisdiccions (Marí 1976: 301). El territori que comprenia *Burtumany*, *Portumany* tal i com apareix al *Memoriali Divisionis*, es va identificar amb el quartó de Portmany, part que va pertocar a Nunó Sanç, i que abastava l'actual municipi de Sant Antoni i part de Sant Josep, restant el puig des Vedrà dins d'aquest quartó. La part de ses Salines quedava integrada en el quartó de l'Algarb.



A la mort de Nunó Sanç en 1241, la seva part va estar adquirida pel rei Jaume I, que a l'any següent va cedir per venda a Guillem de Montgrí. Aquest deixà en testament (1273) al capítol catedralici de Tarragona totes les seves propietats d'Eivissa, que també comprenien la part que originalment havia pertocat a Nunó Sanç corresponent al quartó de Portmany. Els territoris de Montgrí quedaren com feu del Arquebisbat de Tarragona fins la creació del Bisbat a Eivissa en 1782.

Abans d'aquesta data, les véndes identificaven dins dels antics quartons les partides o zones de l'àmbit rural on s'integraven diverses cases disseminades associades a una mateixa unitat geogràfica. Vénda significa torn de treball, i amb aquesta acceptació va aparèixer per primera vegada als llibres notariais de mitjans del segle XVII (Marí 1976: 306), però a finals de segle ja se va trobar com mot que indicava una comarca o les cases que la componien amb els seus habitants. Amb la creació de les esglésies rurals en 1785, les vendes jugaren un paper molt important en la demarcació dels límits de les parròquies, i Sant Agustí es va desvincular de l'antic quartó de Portmany en 1833, data en què es van definir les noves demarcacions municipals de l'illa que es conserven fins a l'actualitat, restant la parròquia de Sant Agustí dins del terme municipal de Sant Josep. No obstant això, als llibres parroquials les vendes que corresponien a Sant Agustí no varen començar a esmentar-se fins el 1937 identificant-se les véndes de Deçà Torrent i la de Dellà Torrent (Marí 1990: 242).

Territorialment Sant Agustí confinava amb les parròquies de Sant Antoni al nord i la de Sant Josep al sud. El torrent que s'origina a la vesant de tramuntana de sa Talaia de Sant Josep i que acaba en la badia de Portmany, conegut com el Port des Torrent, és l'accident geogràfic que va dividir la parròquia, trobant-se la part corresponent a la vénda de Deçà Torrent a la banda de llevant, i abasta la rodalia de Cala de Bou, Can Pere Botja i es Vedrà, incloent el nucli urbà de Sant Agustí. La vénda de Dellà Torrent comprèn el territori de la banda de ponent d'es Torrent.



El Vedrà també va ser el nom d'una comarca que abastava tota la costa de ponent del quartó de Portmany, des del port fins a Porroig. En aparèixer els llibres parroquials de Santa Maria, cap a l'any 1528 el Vedrà de Portmany es menciona amb molta freqüència per assenyalar un indret on vivien diverses famílies. Als primers anys del segle XVII, es Vedrà es dividís en dos, els dels Marins i els dels Ribes, aquests anomenats de vegades el Vedrà dels Guerxos, perquè eren nombroses famílies Ribes "Guerxo". Part coneguda com a Vedrà des Ribes és la que va restar integrada en la venda de Dellà Torrent de la parròquia de Sant Agustí a principis del segle XX.

Pel que fa al topònim del puig des Vedrà, segons l'autor Joan Marí Cardona (1990: 375), de des temps immemorials es dona aquest nom al promontori on es va desenvolupar el nucli urbà de Sant Agustí, sense que se'n troben dades antigues escrites que facin referència al puig pròpiament dit. Els primers indicis del poblament del puig des Vedrà els trobem en les referències documentals del segle XVII que posen en evidència l'existència de les torres de can Curt i de can Guerxo.

2.2.2 Les torres

Les torres de l'àmbit rural es distribuïen per tot l'interior de l'illa amb la funcionalitat de donar refugi i defensar als habitats del camp, aquestes apareixen esmentades en els documents del segle XVI endavant. En el cas de la torre de can Curt, també coneguda com a torre de ca s'Estudiant, sembla que s'identifica amb la torre des Vedrà que apareix citada en els documents a l'any 1603 (Serra 2000: 230). La torre es conserva en el nucli històric de Sant Agustí darrere les cases de can Curt i de can Berri.

En referència a la torre de can Guerxo, els primers testimonis corresponen a l'any 1634 amb relació a l'apressament d'uns pirates moros que havien desembarcat a ses Roques Males, i abans de portar-los a Vila, varen estar reclosos dins d'aquesta torre, que aleshores era propietat de Pere Ribes "Guerxo" (Marí 1990: 428 ; Serra 2000: 226-227). Les seves restes es conserven en l'agrupació dels cinc habitatges que es situen a la banda oest del nucli poblat de Sant Agustí, devora la façana oriental de les cases conegudes



com can Guerxo, can Trull i can Portmany, prop de la casa anomenada can Toni Guerxo (Serra: 2003).

2.2.3 L'església

Les següents notícies històriques ja corresponen a l'època de la creació de la parròquia. El nom de Sant Agustí no va aparèixer esmentat als documents abans de 1785, any en el què es va publicar el decret que establia la nova demarcació eclesiàstica de l'illa, creant vuit noves esglésies al camp, a més de les set ja existents. El primer bisbe d'Eivissa, Manuel Abad i Lasierra, va desenvolupar el pla parroquial per a assegurar els oficis religiosos a tota la pagesia, que a la última centúria havia experimentat un important creixement demogràfic. Aquesta reorganització parroquial juntament amb el Pla de Millores que va impulsar el bisbe amb l'assessor del governador, Miquel Gaietà Soler, tenien com a objectiu la creació de nuclis poblats en el camp d'Eivissa, als voltants de les esglésies de nova erecció, a més d'introduir reformes i serveis que afavorissin la qualitat de vida de la població i altres dirigides a la millora de la producció agrícola.

La construcció del temple a Sant Agustí va estar envoltada de certes controvèrsies relacionades amb el lloc designat per a l'edificació de l'església. Segons la tradició popular l'indret on caldria fer-se el temple era al pujolet que ocupava la casa de Can Pere Rafal, de la comarca del Racó de s'Alqueria, venda de Dellà Torrent. Aquesta casa havia estat utilitzada com església entre 1785 i 1791, mentre s'emprenien els treballs del temple, i en el seu entorn també s'havia organitzat un cementeri provisional. Es per això que en un principi part de la feligresia indicava aquest lloc com el més adequat per a situar l'església, i així ho va considerar el bisbe Abad y Lasierra. El 2 d'abril de 1788 es col·locà la primera pedra de l'església en aquest lloc, però una altre part de la població es va oposar que es construís a Can Pere Rafal. Aquesta situació, unida als problemes que varen sorgir amb els obres que haurien de participar en els treballs, va provocar que l'obra s'aturés per un temps.

El segon bisbe, Eustaquio de Azara (1788-1794) es va trobar amb aquesta problemàtica quan va prendre possessió del seu càrrec, que després



de considerar els raonaments de l'oposició dels feligresos, va resoldre l'assumpte determinant que el temple es fes a la banda de migjorn del puig des Vedrà, a l'indret on es troba ara. El projecte del nou temple s'encarregà a l'enginyer Pedro Groillez de Servier que en 1791 dissenyà el plànol de l'edifici religiós, el qual es troba publicat a l'obra de J. Marí Cardona (1990: 142). El treball començaren ben aviat, però novament aparegueren altres dificultats en la marxa de l'obra, en aquest cas provocades per l'enfrontament entre les famílies de can Curt i de can Berri que es disputaven la donació del solar on hauria d'erigir-se el temple. En tant que els dos solars eren confinats, la solució adoptada va estar salomònica ja que es va decidir que l'església es construís entre ambdós terrenys amb la condició que la porta de la nou edifici hauria d'orientar-se vers totes dues cases. És per això que la porta es troba en la façana de tramuntana, cosa poc usual en aquest tipus d'edificis de l'illa.

Amb totes aquestes dificultats l'obra del temple en el seu lloc definitiu es començà a l'any 1797 i es donà per terminat en 1819. En 1850 s'amplià amb les dues capelles laterals del presbiteri, i amb posterioritat a questa data s'han realitzat algunes modificacions que no canviaren substancialment l'estructura física de l'edifici.

Les cites històriques relatives les cases existents a les rodalies del temple i en el puig des Vedrà són molt escasses. En un inventari realitzat en 1797 relacionat amb el Pla de Millores que supervisava Miquel Gaietà Soler, es dona compta que a Sant Agustí s'estava construït l'església i juntament amb la de Sant Josep, terminada en 1732, quedava demarcat el corresponent poble amb nou veïns establerts (Macabich 1985: 519).

2.2.4 Visita de l'Arxiduc Lluís Salvador a Eivissa

Altres dades se varen obtenir de les descripcions i de les làmines realitzades per l'Arxiduc Lluís Salvador durant les seves visites a l'illa. Les primeres referències corresponen a l'any 1867, època en la qual va realitzar la làmina de conjunt del poble de Sant Agustí, i en la seva descripció d'aquest lloc al·ludeix a les cases de l'entorn de l'església i a l'existència de dos torres (Salvador de Austria 1982: 176). A la segona visita, esdevinguda en 1885, en



les seves notes esmenta que devora l'església hi havien vuit o nou cases, que formaven un petit nucli urbà com el de Sant Josep (Marí 1992: 133).

Amb posterioritat aquesta centúria, i ja al segle XX, es compta amb la informació obtinguda de l'estudi comparatiu de la urbanística actual del poble amb la fotografia aèria de un vol realitzat a l'any 1956 i de la consulta dels cadastres municipals.

2.3 CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES

Es compta amb dades de l'INE des de 2000 fins a 2021 on les xifres de padró del poble oscil·len entre els 35 habitants empadronats a 2000 fins als 57 habitants empadronats a 2021, amb algunes oscil·lacions importants que es poden observar en la taula adjunta.

Any	Habitants	Any	Habitants
2000	35	2011	63
2001	35	2012	61
2002	33	2013	65
2003	34	2014	63
2004	28	2015	48
2005	45	2016	45
2006	59	2017	52
2007	91	2018	56
2008	62	2019	52
2009	61	2020	54
2010	63	2021	57

Atès que el nucli és molt petit, es veuen fluctuacions percentuals importants, però és per l'escassa dimensió del poble. Entre 2000 i 2007 gairebé es triplica la població, davallant immediatament a l'any següents en casi un terç. Actualment i des de 2017 estabilitzada per sobre dels 50 habitants empadronats..



El nucli compta amb 31 habitatges, alguns d'ells pràcticament inhabitable, i 6 parcel·les no edificades, una d'elles inedificable essent espai lliure d'us públic..

Entre els comerços i equipaments poden comptar-se un restaurant i una botiga-estanc, i un centre social, Can Curt, de titularitat municipal, i un equipament docent, can Blau.

Sant Agustí és un nucli amb escàs creixement demogràfic entre d'altres coses per la impossibilitat durant anys de la menor activitat edificatòria al estar aquesta supeditada a una concessió de llicències que era impossible sense la redacció del pertinent Pla Especial de Protecció que es qualsevol cas no permetrà una creixement edificatori per la protecció derivada de les seves característiques històriques..

Com a molts nuclis de l'illa sense activitat de caire clarament turístic i/o hotels, Sant Agustí dona llar a habitants que sovint treballen en altres indrets de l'illa, essent les poques activitats econòmiques que s'hi duen a terme, com el restaurant i la botigueta, de caire familiar, i al cas d'altres propietaris, lligada a l'explotació agrària.

2.4 ESTRUCTURA URBANA I DE PATRIMONI.

Als plànols 1 i 2 i a les seves memòries i estudi historiogràfic i arqueològic s'expliquen amplament aquests aspectes inclús la seva cronologia. Hi ha un plànol específic en el PEP de cronologia edificatòria de les construccions que conformen el nucli, pel qual ens referirem a la documentació del PEP.

En qualsevol cas, l'Església, del sXVIII, posterior als dos nuclis de casaments més antics, fa d'eix vertebrador d'un centre que creix al voltant d'aquesta, deixant enrere el model d'església entre camps i cases disseminades en les seves pròpies terres de conreu, més propi de nuclis com Santa Inès i Sant Mateu, per anar a un assentament més compacte i típicament mediterrani, tot i que poc present a l'illa d'Eivissa, amb un centralització d'habitatges al entorn d'una església.



2.5 MARC URBANÍSTIC DEL NUCLI

Municipal

Les NNSS provisionals de Sant Josep, que defineixen l'A.A 6.8. No hi ha modificacions puntuals de planejament que afectin Sant Agustí.

Balear y estatal

LA LUIB y la LOE, abans esmentades, que obliguen a unes condicions d'urbanització i connectivitat per poder desenvolupar activitat urbanística o d'intervenció i recuperació d'edificacions existents amb valor patrimonial a dia d'avui les qual no poden ser autoritzades de llicència per l'incompliment de paràmetres continguts a les esmentades lleis.

El present PEPRI i és l'instrument que dotaran al nucli de la capacitat de desenvolupament que requereix un sòl urbà, sense tractar-se en cap moment d'una modificació puntual, atès que la redacció de pla especial ja es troba recollida a les condicions de l'A.A 6.8.

2.6 JUSTIFICACIÓ I DIAGNOSIS INICIAL DE CONFLICTES I ANOMALIES URBANÍSTIQUES AL NUCLI DE SANT AGUSTÍ

La necessitat de redacció del PEPRI devé de la confluència dels següents factors:

1.1.1 Importància patrimonial des del punt històric, artístic i arqueològic de la zona, amb uns cossos edificats històrics i per tant objecte de protecció, els quals es disposen sobre el territori de manera els espais de circulació intersticials no s'adiuen amb les prescripcions que per el traçat viari estipulen la vigent LUIB ni el futur PGOU, ni molt menys el CTE al seu capítol de protecció contra incendis. Això fa que calgui trobar solucions específiques pel nucli.

1.1.2 Manca d'urbanització del nucli. Una gran part dels esmentats carrers de Sant agustí des Vedrà no compten ni amb xarxa de clavegueram, ni xarxa urbana d'aigua potable. Manquen igualment encintats de vorera o directament acabats de via pública. L'enllumenat públic és irregular. Hi ha en definitiva



subministres urbans insuficients amb inclús zones sense pavimentar que després de pluja s'entollen.

1.1.3 Xarxa viària inexistent per arribar a determinades zones ja edificades i amb ús d'habitatge o amb parcel·les urbanes sense condició de solar per l'absent urbanització.

1.1.4 Elements tocants a carrer disruptius (escolleres de pedra ciclòpia, per exemple), que no permeten definir clarament el límit entre espai públic i propietat privada.

1.1.5 Necessitat de fixar unes edificabilitats acords amb el PEP i que permetin un aprofitament urbanístic als sòls urbans sense arribar a desfigurar el poble amb cossos edificats com els que preveuen les vigents NNSS aprovades a 2003.

1.1.6 Necessitat de poder atorgar llicències urbanístiques per la rehabilitació de una part important d'edificis amb un valor patrimonial que no poden ser intervinguts ni adaptats per la manca de serveis urbans i de connectivitat.

1.1.7 Dret de propietaris amb parcel·les considerades urbanes de fer us del seu dret d'aprofitament urbanístic, el qual no és possible sense la condició de solar.

2.7 ORDENANCES RELATIVES A LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DEL NUCLI DE SANT AGUSTÍ

Es descriuen les qualificacions recollides al plànol 5 i els seus paràmetres urbanístics així com les condicions d'integració relatives a aquetes.

2.7.1 Zona AG-1

Superfície mínima parcel·la: 900 m²

Façana- fons mínim: 10 m- no es considera.

Ocupació: 25%



Edificabilitat: 0,20m2/m2

Volum màxim 700m3

Alçària reguladora: 3,5

Alçària total: 4,5

Num de plantes : 1

Separació mínima a vials: 0m

Separació mínima a partions: 0m

Separació mínima entre edificis: 0m

Separació mínima a jardins privats: 3m

Separació a espais verds protegits: 3m

Índex de intensitat d'us: 1 habitatge per parcel·la

Observacions:

1.- Es podrà dur a terme un cobert en planta baixa a manera de garatge, a fi d'estacionar vehicles. La seva superfície serà com a molt de 25 m2, però no es podrà tancar en més del 50% del seu perímetre. . Es tractarà com a molt de 25m2 de garatge coberts.

Aquest garatge en superfície no computarà a efectes d'edificabilitat.

2.- No es permetrà d'us de garatge en soterrani. Si es du a terme un soterrani no es podrà accedir a aquest mitjançant un rampa, sino mitjançant escala des del interior de l'habitatge.

3.- No es permetrà la construcció de badalot d'escala, si es vol dur a terme aquesta, caldrà que sigui exterior.

2.7.1.1 Implantació de la nova edificació.

No s'han previst reculades a carrer o a partions per conservar el mode d'implantació del nucli, on amb freqüència els edificis comencen a desenvolupar-se a partir d'un marge o d'una partió. La parcel·la mínima és prou generosa com per que això no suposi un greuge.

Obligatòriament, els tancaments o façanes que facin límit amb una altra propietat, no podran disposar d'obertures orientades al veí.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

2.7.1.2 Alçàries.

Tota edificació tindrà una alçària reguladora màxima de 3,5 metres y una de total de 4,7 metres en qualsevol dels casos.

Aquells elements que podran sobrepassar l'alçària esmentada, són els següents:

Cobertes inclinades amb pendent igual o inferior al 20%.

Conductes tècnics, del tipus xemeneies, shunts, antenes, parallamps o altres elements que d'acord amb la vigent normativa tècnica, sigui preceptiu ubicar a coberta.

No s'admetran elements susceptibles de formar una estança tancada en ser coberts.

Les alçàries mínimes de cada estança vindran regulades pel decret 145/1997 (BOCAIB nº151 de 06/12/97) de condicions higièniques i d'habitabilitat.

Els tancaments de parcel·la, si existeixen, tindran una alçària màxima de 0,80 metres a la seva part d'obra, de manera que únicament es delimiti la parcel·la. No es considera oportú permetre murs de gran altura per impedir visuals, atès que tots els habitatges preexistents en aquestes zones són accessibles des del carrer, i estan força exposats. Es vol fugir de la imatge de urbanització. En el cas que es vulgui buscar la intimitat de l'espai provat, s'haurà de fer mitjançant elements vegetals a l'interior de la parcel·la, en cap cas per mig de vegetació contínua sobre la tanca, a manera de clos. Aquests tancaments de parcel·la seran de muret de pedra a la manera tradicional, o bé obra moderna acabada en morter de cal.

Els accessos es podran tancar amb cancel·les de no més d'1,5 metres d'alçària.

2.7.1.3 Ocupació i reculades.

Les úniques reculades previstes són aquelles que allunyen l'edificació projectada de jardins privats o d'espais lliures d'us públic.

Atès que tota l'edificació permesa només ho pot ser en planta baixa, s'ha de poder esgotar l'edificabilitat sense que això repercuteixi en el compliment del paràmetre d'ocupació. Per aquest motiu, el garatge en superfície que es



preveu a les observacions del paràmetres urbanístics, es podrà dur a terme sense que computi efectes d'edificabilitat.

2.7.1.4 Voladissos sobre la via pública.

Atès que es tracta d'edificació en planta baixa, no s'admeten.

2.7.1.5 Usos i activitats.

S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar.

No s'admetrà l'ús d'habitatge al soterrani.

S'obliga a complir tots els requeriments que estipula el decret 145/1997 (BOCAIB nº151 de 06/12/97) de condicions higièniques i d'habitabilitat.

Es permetrà l'ús de magatzem, d'activitats artesanals i comercials, complementari de part de l'edificació d'habitatge, sempre que aquest us no superi en més del 60% l'ús residencial.

No es permetrà l'ús industrial.

S'admeten activitats relacionades amb l'agricultura.

2.7.1.6 Condicions d'integració en l'entorn i estètiques.

Tota edificació haurà de compondre-se segons les pautes de les edificacions anteriors al 1940 que hi ha al nucli. Això no vol dir que no s'accepti arquitectura moderna, sinó que l'arquitectura posterior a 1940 que hi ha a Sant Agustí, no ha de servir com a model.

S'evitarà tota estridència pel que faci a color o materials.

Aquestes pautes referiran a la implantació, a les façanes i acabats i a les cobertes, que tindran la consideració d'una façana més.

7.1.6.1 Façanes. Els elements compositius hauran d'estar en consonància amb els que es donen al poble. Això vol dir que al conjunt de façana ha de predominar el ple sobre el buit. Tot i això, val a dir que es permetran obertures de gran dimensió, sempre i quan el sumatori de totes les obertures no superi el 30% del total sobre la superfície de façana.

El color predominant de la façana serà el blanc o l'ocre, en consonància amb els tons del poble.

No s'admetran acabats d'obra vista, sigui aquesta bloc de formigó o maó ceràmic, mal que aquest anés pintat de blanc.



No s'admetran elements decoratius aliens a la tradició constructiva d'Eivissa com: Balaustrades, arquets en finestres o portes, baranes metàl·liques amb obra de serraller complexa, motllures sota coberta, emmarcat de finestres que no sigui amb morter de cal i espart, sense definir els escaires del buit, xemeneies amb remats extravagants, baranes amb lluna de vidre.

7.1.6.2 Façanes, materials i acabats.

La serralleria, si n'hi ha, haurà de ser de barrot recte, no s'admetran treballs de fantasia ni en reixes ni en baranes. Haurà d'anar pintada de negre mat.

La fusteria, haurà de ser necessàriament de fusta. No s'admetrà acer i alumini. Podrà deixar-se natural, envernissada o amb tractaments a l'oli, o bé pintada de blau o de verd, que són els colors que la tradició a Eivissa ha conservat. En cap cas es pintarà de colors estridents. No s'accepta la fusteria pintada blanca, atès que les intervencions en arquitectura tradicional demostren que aquest color no era el propi de les fusteries a l'illa, les quals en la majoria dels casos es tractaven amb oli i es deixaven al natural.

S'admetran les baranes de fusta en balustrada planta tradicionals de l'illa, de les quals n'hi ha un exemple a Can Rafelí Vell, a la façana amb el carrer d'Es Vedrà.

En cas que es tracti d'una intervenció a un edifici existent, s'haurà de respectar la fusteria existent o renovar-la de la manera més fidel possible a l'original. Caldrà presentar fotografia de les portes, finestres o altres elements en fusta a reparar i/o substituir i dibuix de la proposta, a fi que el tècnic que hagi de subscriure l'informe valori si es respecta degudament i s'adequa als paràmetres formals de Sant Agustí.

Els acabats de tancaments, hauran de ser forçosament en morter de cal. No s'admetrà el morter de ciment Portland. Al morter de cal se li podran afegir pigments a fi d'aconseguir les tonalitats ocres, que a més de la blanca, són les pròpies de l'illa i de l'indret. Les pintures hauran de ser a la cal o al silicat (pintures a base de minerals).

No s'admetran morters monocapes, alicatats o aplacats de cap mena, revestiments o folres metàl·lics, de fusta ni de cap altre material.



Si s'admetran les parets de pedra vista a la manera de l'illa, sempre i quan es respectin els proporcions de l'aparell i la gruixària del mur. Aquests acabats no podran suposar més del 20% del total de la superfície de façana,

No s'admetran sòcols exteriors, de pedra ni de cap altre material.

Pèrgoles i porxos, s'admetran pèrgoles, però aquestes hauran de ser necessàriament de biga de sabina o de biga de pi escairada, o enramades de buguenví·lia o campaneta o altres plantes grimpaires autòctones.

Els porxos podran ser d'obra al cas d'edificis de nova planta que s'adscriuin a les formes de l'arquitectura moderna.

Al cas d'ampliacions o reformes d'edificis existents, en cap cas s'admetran porxos amb columnes d'estils dòric, jònic o corinti o similars, no s'acceptaran arcs ni arquitraus ni elements aliens a l'arquitectura vernacle. En aquesta qualificació, les columnes o pilars hauran d'estar exemptes de motlures i capitells.

Accessos, s'haurà de procurar que els accessos als edificis siguin tan planers com sigui possible. Al cas que en una parcel·la hi hagi la possibilitat d'un accés per dos carrers, es triarà sempre el tingui menys diferència de cota entre vial i terreny. Al cas que una parcel·la estigui delimitada per un mur de contenció de pedra existent, a la manera de feixa, es procurarà no modificar la feixa, si aquesta està protegida, no es podrà obrir un accés en aquesta si hi ha una alternativa.

Les portes d'accés seràn de fusta o reixat, sense fantasies. No s'admetrà l'alumini, el plàstic o altres materials aliens a Sant Agustí.

2.7.2 Zona AG-2

AG-2

Superfície mínima parcel·la: L'existent

Façana- fons mínim: no es considera.

Ocupació: no es considera, atès que tota l'edificabilitat ha de desenvolupar-se en planta baixa.

Edificabilitat: 0,30m²/m²



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Volum màxim 750m3

Alçària reguladora (fins sota de forjat): 3,50

Alçària total: 4,70

Num de plantes : 1

Separació mínima a vials: 0m

Separació mínima a partions: 0m

Separació mínima entre edificis: 0m

Separació mínima a jardins privats: 0m

Separació a espais verds protegits: 0m

Observacions:

1.- Si es troba un edifici protegit en aquesta àrea, forçosament s'ha de respectar i plantejar l'ampliació de manera respectuosa amb aquest. S'han de tenir en compte les prescripcions d'ampliació que s'indiquen en plànols o fitxes (l'àrea on es podrà ampliar, si és que es pot).

2.-Es podrà dur a terme un cobert en planta baixa a manera de garatge, a fi d'estacionar vehicles. La seva superfície serà com a molt de 25 m2, però no es podrà tancar en més del 50% del seu perímetre. . Es tractarà com a molt de 25m2 de garatge coberts.

Aquest garatge en superfície no computarà a efectes d'edificabilitat.

3.- No es permetrà soterrani, atès que aquesta qualificació s'ubica en zones de pendent important i en alguns casos zones rocalloses.

4.-No serà possible edificar a cap efecte en aquelles zones on la pendent de la parcel·la, mesurada en la seva secció més desfavorable, sigui superior al 40%. Si tota la parcel·la estigués afectada per la condició de pendent superior al 40%, llavors si que es permetria una intervenció de desmunt a la part més baixa del terreny, tenint en compte que no es pot dur a terme un desmunt superior a 1,80m en aquest cas i no es pot reblir de terra més de 1,20 m sobre la cota del terreny natural (s'entén per terreny natural el que no ha estat modificat per l'home. Una feixa ja no és terreny natural).



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

2.7.2.1 Implantació de la nova edificació.

No s'han previst reculades a carrer o a partions per conservar el mode d'implantació del nucli, on amb freqüència els edificis comencen a desenvolupar-se a partir d'un marge o d'una partió. La parcel·la mínima és prou generosa com per que això no suposi un greuge.

Obligatòriament, els tancaments o façanes que facin límit amb una altra propietat, no podran disposar d'obertures orientades al veí.

2.7.2.2 Alçàries.

Tota edificació tindrà una alçària reguladora màxima de 3,5 metres y una de total de 4,7 metres en qualssevol dels casos.

Aquells elements que podran sobrepassar l'alçària esmentada, són els següents:

Cobertes inclinades amb pendent igual o inferior al 7%.

Conductes tècnics, del tipus xemeneies, shunts, antenes, parallamps o altres elements que d'acord amb la vigent normativa tècnica, sigui preceptiu ubicar a coberta.

No s'admetran elements susceptibles de formar una estança tancada en ser coberts.

Les alçàries mínimes de cada estança vindran regulades pel decret 145/1997 (BOCAIB nº151 de 06/12/97) de condicions higièniques i d'habitabilitat.

Els tancaments de parcel·la, si existeixen, tindran una alçària màxima de 0,80 metres a la seva part d'obra, de manera que únicament es delimiti la parcel·la. No es considera oportú permetre murs de gran altura per impedir visuals, atès que tots els habitatges preexistents en aquestes zones són accessibles des del carrer, i estan força exposats. Es vol fugir de la imatge de urbanització. En el cas que es vulgui buscar la intimitat de l'espai provat, s'haurà de fer mitjançant elements vegetals a l'interior de la parcel·la, en cap cas per mig de vegetació contínua sobre la tanca, a manera de clos.

Aquests tancaments de parcel·la seran de muret de pedra a la manera tradicional, o bé obra moderna acabada en morter de cal.



Els accessos es podran tancar amb cancel·les de no més d'1,5 metres d'alçària.

Pel que fa a les pendents i la implantació de la nova edificació, prèvia concessió de la llicència, caldrà justificar amb plànol topogràfic el compliment de les condicions de pendent i els desmunts i terraplenats que poden dur-se a terme en funció d'aquesta, amb tantes seccions del terreny natural confrontades a les seccions modificades proposades, com siguin necessàries. Aquestes seccions es presentaran a escala 1/200, degudament acotades.

Es recorda que per pendents inferiors al 40% s'admeten desmunts i terraplenats de fins 1,20 m respecte de la cota de l' terreny natural. Per pendents iguals o superiors al 40%, caldrà implantar l'edificació a cotes tan baixes com sigui possible, ajustant-se a la topografia tant com es pugui, i que en aquest cas s'admetrà un desmunt de 1,80m **tenint en compte que en aquest cas l'edifici haurà de contactar necessàriament amb el terreny, tal i com ho fan l'edifici d'es Puig, sa Pahissa d'es Puig o els corrals de Can Toni per esmentar alguns edificis, o la part posterior de Can Toni o Ca l'estudiant, de manera que la cota de la coberta estigui prop de la cota del terreny natural i que no s'admetrà de cap manera un corredor perimetral que permeti recórrer l'exterior de l'edifici sense canvi de cota, atès que implicaria un desmunt del terreny molt important i la topografia també és objecte de protecció.**

2.7.2.3 Ocupació i reculades.

No hi ha reculades previstes. Atès que tota la edificació s'ha de desenvolupar en planta baixa, no es defineix ocupació.

2.7.2.4 Voladissos sobre la via pública.

Atès que es tracta d'edificació en planta baixa, no s'admeten.

2.7.2.5 Usos i activitats.

S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar.

S'obliga a complir tots els requeriments que estipula el decret 145/1997 (BOCAIB nº151 de 06/12/97) de condicions higièniques i d'habitabilitat.



Es permetrà l'ús de magatzem, d'activitats artesanals i comercials, complementari de part de l'edificació, sempre que aquest us no superi en més del 60% l'ús residencial.

No es permetrà l'ús industrial.

S'admeten activitats relacionades amb l'agricultura.

2.7.2.6 Condicions d'integració en l'entorn i estètiques.

Tota edificació haurà de composar-se segons les pautes de les edificacions anteriors al 1940 que hi ha al nucli. Això no vol dir que no s'accepti arquitectura moderna, sinó que l'arquitectura posterior a 1940 que hi ha a Sant Agustí, no ha de servir com a model.

No s'admetran formes corbades.

S'evitarà tota estridència pel que faci a color o materials.

Aquestes pautes referiran a la implantació, a les façanes i acabats i a les cobertes, que tindran la consideració d'una façana més.

7.2.6.1 Façanes. Els elements compostius hauran d'estar en consonància amb els que es donen al poble. Això vol dir que al conjunt de façana ha de predominar el ple sobre el buit. Tot i això, val a dir que es permetran obertures de gran dimensió, sempre i quan el sumatori de totes les obertures no superi el 30% del total sobre la superfície de façana.

El color predominant de la façana serà el blanc o l'ocre, en consonància amb els tons del poble.

No s'admetran acabats d'obra vista, sigui aquesta bloc de formigó o maó ceràmic, mal que aquest anés pintat de blanc.

No s'admetran elements decoratius aliens a la tradició constructiva d'Eivissa com: Balaustrades, arquets en finestres o portes, baranes metàl·liques amb obra de serraller complexa, motllures sota coberta, emmarcat de finestres que no sigui amb morter de cal i espart, sense definir els escaires del buit, xemeneies amb remats extravagants, baranes amb lluna de vidre.

2.7.2.6.2 Façanes, materials i acabats.

La serralleria, si n'hi ha, haurà de ser de barrot recte, no s'admetran treballs de fantasia ni en reixes ni en baranes. Haurà d'anar pintada de negre mat.



La fusteria, haurà de ser necessàriament de fusta. No s'admetrà acer i alumini. Podrà deixar-se natural, envernissada o amb tractaments a l'oli, o bé pintada de blau o de verd, que són els colors que la tradició a Eivissa ha conservat. En cap cas es pintarà de colors estridents. No s'accepta la fusteria pintada blanca, atès que les intervencions en arquitectura tradicional demostren que aquest color no era el propi de les fusteries a l'illa, les quals en la majoria dels casos es tractaven amb oli i es deixaven al natural.

S'admetran les baranes de fusta en balustrada planta tradicionals de l'illa, de les quals n'hi ha un exemple a Can Rafelí Vell, a la façana amb el carrer d'Es Vedrà.

En cas que es tracti d'una intervenció a un edifici existent, s'haurà de respectar la fusteria existent o renovar-la de la manera més fidel possible a l'original. Caldrà presentar fotografia de les portes, finestres o altres elements en fusta a reparar i/o substituir i dibuix de la proposta, a fi que el tècnic que hagi de subscriure l'informe valori si es respecta degudament i s'adequa als paràmetres formals de Sant Agustí.

Els acabats de tancaments, hauran de ser forçosament en morter de cal. No s'admetrà el morter de ciment Portland. Al morter de cal se li podran afegir pigments a fi d'aconseguir les tonalitats ocres, que a més de la blanca, són les pròpies de l'illa i de l'indret. Les pintures hauran de ser a la cal o al silicat (pintures a base de minerals).

No s'admetran morters monocapes, alicatats o aplacats de cap mena, revestiments o folres metàl·lics, de fusta ni de cap altre material.

Si s'admetran les parets de pedra vista a la manera de l'illa, sempre i quan es respectin els proporcions de l'aparell i la gruixària del mur. Aquests acabats no podran suposar més del 20% del total de la superfície de façana,

No s'admetran sòcols exteriors, de pedra ni de cap altre material.

Pèrgoles i porxos, s'admetran pèrgoles, però aquestes hauran de ser necessàriament de biga de sabina o biga escairada de pi, o enramades de buguenvíllia o campaneta o altres plantes grimpaires autòctones.



Els porxos podran ser d'obra al cas d'edificis de nova planta que s'adscriuin a les formes de l'arquitectura moderna.

Al cas d'ampliacions o reformes d'edificis existents, en cap cas s'admetran porxos amb columnes d'estils dòric, jònic o corinti o similars, no s'acceptaran arcs ni arquitectura ni elements aliens a l'arquitectura vernacle. En aquesta qualificació, les columnes o pilars hauran d'estar exemptes de motllures i capitells.

S'admetran pèrgoles en coberta, atès que la entrega de l'edifici amb el terreny facilita accés i us de les cobertes.

Accessos. s'haurà de procurar que els accessos als edificis siguin tan planers com sigui possible. Al cas que en una parcel·la hi hagi la possibilitat d'un accés per dos carrers, es triarà sempre el tingui menys diferència de cota entre vial i terreny. Al cas que una parcel·la estigui delimitada per un mur de contenció de pedra existent, a la manera de feixa, es procurarà no modificar la feixa, si aquesta està protegida, no es podrà obrir un accés en aquesta si hi ha una alternativa.

Al cas que fos necessari i sempre tenint en compte els condicions de pendent, si es volgués dur a terme una tanca a la manera de feixa, tenint en compte que aquesta no pot sobrepassar els 1,50m des de a seva cota més baixa a la seva cota més alta. Si hi ha pendent, aquesta tanca s'haurà de formalitzar com una feixa, de pedra a la manera tradicional. No s'admetran escales d'elements prefabricats o roques de grans dimensions (com és al cas de la tanca al carrer de Costitx 4, on s'han emprat roques de dimensions exagerades), tampoc s'admetran murs de contenció de formigó armat.

Les portes d'accés seran de fusta o reixat, sense fantasies. No s'admetrà l'alumini, el plàstic o altres materials aliens a Sant Agustí.

2.7.3 Zona AG-3 Unifamiliar

Superfície mínima parcel·la: L'existent o 800m²

Façana- fons mínim: no es considera.

Ocupació: l'existent amb prescripcions d'ampliació o 35%



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Edificabilitat: 0,30 m2/m2

Volum màxim: 900m3

Alçària reguladora: l'existent o 3,5 m en nous edificis.

Alçària total: l'existent o 4,7 m en nous edificis

Num de plantes : les existents o 1

Separació mínima a vials: 0m

Separació mínima a partions: 0m

Separació mínima entre edificis: 0m

Separació mínima a jardins privats: 0m

Separació a espais verds protegits: 0m

Observacions:

1.- Si es troba un edifici protegit en aquesta àrea, forçosament s'ha de respectar i plantejar l'ampliació de manera respectuosa amb aquest. S'han de tenir em compte les prescripcions d'ampliació que s'indiquen en plànols (l'àrea on es podrà ampliar, si és que es pot).

2.- Artés que en aquesta zona hi ha edificacions d'interès en runes, es permetrà recuperar les alçaries d'aquestes. **Serà necessari per l'obtenció de llicència en qualssevol parcel·la inclusió en projecte de la reconstrucció dels edificis en runa.**

Els edificis històrics amb us original d'habitatge podran adaptar-se a hotels d'interior o dedicar-se a activitats relacionades amb el turisme.

3.- No es permetrà soterrani, atès que aquesta qualificació s'ubica en zones de pendent important i en alguns casos zones rocalloses.

4.-No serà possible edificar a cap efecte en aquelles zones on la pendent de la parcel·la, mesurada en la seva secció més desfavorable, sigui superior al 40%. Únicament es podrà edificar en zones més planes, tenint en compte que no es pot dur a terme un desmunt superior a 1,20m i no es pot reblir de terra més de 1,20 m sobre la cota del terreny natural.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Index d'intensitat d'us: 2 habitatges per parcel·la, tot i que no s'admetrà la superposició d'habitatges. Tots els habitatges han de tenir contacte directe amb el terreny i coberta.

Poden annexar-se uns als altres però no podran situar-se uns damunt dels altres. No es considerarà la distància entre habitatges.

Serà imprescindible conservar i recuperar les preexistències.

2.7.3.1 Implantació de la nova edificació.

No s'han previst reculades a carrer o a partions per conservar el modus operandi d'implantació del nucli, on amb freqüència els edificis comencen a desenvolupar-se a partir d'un marge o d'una partió. La parcel·la mínima és prou generosa com per que això no suposi un greuge.

Obligatòriament, els tancaments o façanes que facin límit amb una altra propietat, no podran disposar d'obertures orientades al veí.

Atès que en aquest cas gran part del sòl qualificat ja es troba edificat, i a més amb edificació en la seva major part protegida, el que es pretén amb aquesta qualificació és fomentar la seva protecció, atès que la demolició de l'edifici antic suposa una disminució de l'edificabilitat possible en cada parcel·la.

A les parcel·les on encara es pot edificar, atesa la seva pendent, s'haurà de triar la zona més baixa de la parcel·la, i es permetrà un desmunt i terraplenat a fi d'assentar l'edifici.

2.7.3.2 Alçàries.

Tota edificació tindrà una alçària reguladora màxima de 3,5 metres y una de total de 4,7 metres en qualssevol dels casos.

Aquells elements que podran sobrepassar l'alçària esmentada, són els següents:

Cobertes inclinades amb pendent igual o inferior al 7%.

Conductes tècnics, del tipus xemeneies, shunts, antenes, parallamps o altres elements que d'acord amb la vigent normativa tècnica, sigui preceptiu ubicar a coberta.



No s'admetran elements susceptibles de formar una estança tancada en ser coberts.

Les alçàries mínimes de cada estança vindran regulades pel decret 145/1997 (BOCAIB nº151 de 06/12/97) de condicions higièniques i d'habitabilitat.

Els tancaments de parcel·la, si existeixen, tindran una alçària màxima de 1 metres a la seva part d'obra, de manera que únicament es delimiti la parcel·la. No es considera oportú permetre murs de gran altura per impedir visuals, atès que tots els habitatges preexistents en aquestes zones són accessibles des del carrer, i estan força exposats. Es vol fugir de la imatge de urbanització. En el cas que es vulgui buscar la intimitat de l'espai provat, s'haurà de fer mitjançant elements vegetals a l'interior de la parcel·la, en cap cas per mig de vegetació contínua sobre la tanca, a manera de clos vegetal.

Aquests tancaments de parcel·la seran de muret de pedra a la manera tradicional, o bé obra moderna acabada en morter de cal.

Els accessos es podran tancar amb cancel·les de no més de 1 metres d'alçària.

Pel que fa a les pendents i la implantació de la nova edificació, prèvia concessió de la llicència, caldrà justificar amb plànol topogràfic el compliment de les condicions de pendent i els desmunts i terraplenats que poden dur-se a terme en funció d'aquesta, amb tantes seccions del terreny natural confrontades a les seccions modificades proposades, com siguin necessàries. Aquestes seccions es presentaran a escala 1/200, degudament acotades.

Es recorda que per pendents inferiors al 40% s'admeten desmunts i terraplenats de fins 1,20 m respecte de la cota del terreny natural. Per pendents iguals o superiors al 40%, caldrà implantar l'edificació a cotes tan baixes com sigui possible, ajustant-se a la topografia tant com es pugui, i que en aquest cas s'admetrà un desmunt de 1,80m **tenint en compte que en aquest cas l'edifici haurà de contactar necessàriament amb el terreny, tal i com ho fan l'edifici d'es Puig, sa Pahissa d'es Puig o els corrals de Can Toni per esmentar alguns edificis, o la part posterior de Can Toni o Ca l'estudiant, de manera que la cota de la coberta estigui**



prop de la cota del terreny natural i que no s'admetrà de cap manera un corredor perimetral que permeti recórrer l'exterior de l'edifici sense canvi de cota.

Al cas que hi hagi prescripció de implantació al plànol de qualificació urbanística, necessàriament s'haurà de seguir aquesta, passant per sobre la condició de implantació a la zona més baixa de la parcel·la.

2.7.2.3 Ocupació i reculades.

No hi ha reculades previstes. Atès que tota la edificació s'ha de desenvolupar en planta baixa, no es defineix ocupació.

2.7.2.4 Voladissos sobre la via pública.

Atès que es tracta d'edificació en planta baixa, no s'admeten.

Al cas de l'edificació existent, es podrà volar si s'escau, per recuperar un balcó o un ràfec d'un porxo, 0,60 metres sobre la via pública, en planta pis o l'existent si el balcó volava més.

2.7.2.5 Usos i activitats.

S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar.

En els habitatges unifamiliars existents que tinguin l'antiguitat suficient i a l'empar del que estipula l'article 39 de la Ley 8/2012, de 19 de juliol, del Turismo de las Illes Balears, podran tenir us d'hotel de ciutat o d'interior.

S'obliga a complir tots els requeriments que estipula el decret 145/1997 (BOCAIB nº151 de 06/12/97) de condicions higièniques i d'habitabilitat.

Es permetrà l'us de magatzem, d'activitats artesanals i comercials, complementari de part de l'edificació, sempre que aquest us no superi en més del 60% l'us residencial.

No es permetrà l'us industrial.

S'admeten activitats relacionades amb l'agricultura (obradors, cellers i similars).

2.7.3.6 Condicions d'integració en l'entorn i estètiques.

Tota edificació haurà de composar-se segons les pautes de les edificacions anteriors al 1940 que hi ha al nucli. Això no vol dir que no s'accepti



arquitectura moderna, sinó que l'arquitectura posterior a 1940 que hi ha a Sant Agustí, no ha de servir com a model.

No s'admetran formes corbades.

S'evitarà tota estridència pel que faci a color o materials.

Aquestes pautes referiran a la implantació, a les façanes i acabats i a les cobertes, que tindran la consideració d'una façana més.

7.3.6.1 Façanes. Els elements compositius hauran d'estar en consonància amb els que es donen al poble. Això vol dir que al conjunt de façana ha de predominar el ple sobre el buit. Tot i això, val a dir que es permetran obertures de gran dimensió, sempre i quan el sumatori de totes les obertures no superi el 30% del total sobre la superfície de façana.

El color predominant de la façana serà el blanc o l'ocre, en consonància amb els tons del poble.

No s'admetran acabats d'obra vista, sigui aquesta bloc de formigó o maó ceràmic, mal que aquest anés pintat de blanc.

No s'admetran elements decoratius aliens a la tradició constructiva d'Eivissa com: Balaustrades, arquets en finestres o portes, baranes metàl·liques amb obra de serraller complexa, motllures sota coberta, emmarcat de finestres que no sigui amb morter de cal i espart, sense definir els escaires del buit, xemeneies amb remats extravagants, baranes amb lluna de vidre.

7.3.6.2 Façanes, materials i acabats.

La serralleria, si n'hi ha, haurà de ser de barrot recte, no s'admetran treballs de fantasia ni en reixes ni en baranes. Haurà d'anar pintada de negre mat.

La fusteria, haurà de ser necessàriament de fusta. No s'admetrà acer i alumini. Podrà deixar-se natural, envernissada o amb tractaments a l'oli, o bé pintada de blau o de verd, que són els colors que la tradició a Eivissa ha conservat. En cap cas es pintarà de colors estridents. No s'accepta la fusteria pintada blanca, atès que les intervencions en arquitectura tradicional demostren que aquest color no era el propi de les fusteries a l'illa, les quals en la majoria dels casos es tractaven amb oli i es deixaven al natural.



S'admetran les baranes de fusta en balustrada planta tradicionals de l'illa, de les quals n'hi ha un exemple a Can Rafelí Vell, a la façana amb el carrer d'Es Vedrà.

En cas que es tracti d'una intervenció a un edifici existent, s'haurà de respectar la fusteria existent o renovar-la de la manera més fidel possible a l'original. Caldrà presentar fotografia de les portes, finestres o altres elements en fusta a reparar i/o substituir i dibuix de la proposta, a fi que el tècnic que hagi de subscriure l'informe valori si es respecta degudament i s'adequa als paràmetres formals de Sant Agustí.

Els acabats de tancaments, hauran de ser forçosament en morter de cal. No s'admetrà el morter de ciment Portland. Al morter de cal se li podran afegir pigments a fi d'aconseguir les tonalitats ocres, que a més de la blanca, són les pròpies de l'illa i de l'indret. Les pintures hauran de ser a la cal o al silicat (pintures a base de minerals).

No s'admetran morters monocapes, alicatats o aplacats de cap mena, revestiments o folres metàl·lics, de fusta ni de cap altre material.

Si s'admetran les parets de pedra vista a la manera de l'illa, sempre i quan es respectin els proporcions de l'aparell i la gruixària del mur. Aquests acabats no podran suposar més del 20% del total de la superfície de façana,

No s'admetran sòcols exteriors, de pedra ni de cap altre material.

Pèrgoles i porxos, s'admetran pèrgoles, però aquestes hauran de ser necessàriament de biga de sabina o enramades de buguenvíllia, campaneta o altres plantes grimpaires autòctones.

Els porxos podran ser d'obra al cas d'edificis de nova planta que s'adscriuin a les formes de l'arquitectura moderna.

Al cas d'ampliacions o reformes d'edificis existents, en cap cas s'admetran porxos amb columnes d'estils dòric, jònic o corinti o similars, no s'acceptaran arcs ni arquitrans ni elements aliens a l'arquitectura vernacle. En aquesta qualificació, les columnes o pilars hauran d'estar exemptes de motlures i capitells.

S'admetran pèrgoles en coberta en edificis de nova planta, atés que la entrega de l'edifici amb el terreny facilita accés i us de les cobertes.



En edificis existents o runes recuperades, només si aquests són el planta baixa (corrals de Can Toni), si són en planta baixa i pis, la coberta podrà romandre practicable, però no s'admetran pèrgoles.

Accessos, s'haurà de procurar que els accessos als edificis siguin tan planers com sigui possible. Al cas que en una parcel·la hi hagi la possibilitat d'un accés per dos carrers, es triarà sempre el tingui menys diferència de cota entre vial i terreny. Al cas que una parcel·la estigui delimitada per un mur de contenció de pedra existent, a la manera de feixa, es procurarà no modificar la feixa, si aquesta està protegida, no es podrà obrir un accés en aquesta si hi ha una alternativa.

Al cas que fos necessari i sempre tenint en compte els condicions de pendent, si es volgués dur a terme una tanca a la manera de feixa, tenint en compte que aquesta no pot sobrepassar els 1,50m des de a seva cota més baixa a la seva cota més alta. Si hi ha pendent, aquesta tanca s'haurà de formalitzar com una feixa, de pedra a la manera tradicional. No s'admetran escolleres d'elements prefabricats o roques de grans dimensions (com és al cas de la tanca al carrer de Costitx 4, on s'han emprat roques de dimensions exagerades), tampoc s'admetran murs de contenció de formigó armat.

3. MEMÒRIA VINCULANT,

3.1 OBJECTIUS DEL PEPRI

3.1.1 Dotació de serveis urbans de clavegueram, xarxa de subministrament d'aigua potable, xarxa de subministrament elèctric i de telecomunicacions, enllumenat urbà i pavimentat i drenatge de la via pública a tota la zona considerada urbana.

3.1.2 Connexió d'elements construïts d'interès històric amb la xarxa urbana, connectivitat dels carrers i els accessos a immobles.

3.1.3 Configuració de vies públiques de manera que si bé per motius evidents de preexistències històriques i condicionants de caire arqueològic no



es puguin traçar vies amb les dimensions que preveurà el futur PGOU, o les vigent NNSS provisionals, es garanteixi una accessibilitat digna i suficient a cada immoble preexistent.

3.1.4 Traçat de vies que permetin assolir les condicions de solar a determinades parcel·les que no la tenen.

3.1.5 Protecció de l'estructura urbana del nucli històric. De manera que noves implantacions d'edificis o ampliacions i obertura de nova via s'adiguin amb el preexistent sense alterar l'aspecte general del nucli.

3.1.6 Protecció dels elements històrics tan urbans com paisatgístics del nucli, incloent edificis, camins o vies, murs de feixa que delimiten vies, propietats o escalonen les pendents, espais enjardinats i les seves espècies vegetals autòctones i altres elements singulars de valor etnogràfic.

3.1.7 Rehabilitació d'immobles.

Dotar del marc urbanístic i legal del pla especial per tal de facilitar les iniciatives de propietaris d'immobles per mantenir-los i millorar-los, assolint els objectius que s'esmenten a continuació.

- a. Rehabilitació estructural dels edificis garantint la seva conservació
- b. Rehabilitació de la imatge les edificacions garantint la conservació dels elements constructius i singulars característics de la zona
- c. Millora de l'habitabilitat dels habitatges garantint l'accessibilitat a les mateixes i la millora del rendiment energètic de les edificacions.

3.1.8. Rehabilitació d'espais públics

a. Millora de la imatge dels espais públics millorant la seva pavimentació i millorant les zones espais lliures en els quals es pretén fomentés la plantació d'espècies vegetals típiques de les zones. S'eliminarà, en la mesura del possible, el cablejat de les façanes i les cales que emboliquen la imatge global del municipi, soterrant el cablejat. Es soterraran els contenidors d'escombraries existents en superfície.

b. Millora del 'rendiment energètic de les instal·lacions públiques, millorant la il·luminació de la zona marcada i instal·lant sistemes de reg d'estalvi d'aigua i manteniment en els espais verds públics



3.1.9 Fixació de la població resident i augment d'aquesta mitjançant l'incentiu de la millora de la seva qualitat de vida i la recuperació d'habitatges ara en molt mal estat, que no són habitables, inclús facilitant l'activitat econòmica en ells.

a. Millora de la qualitat de vida dels habitants del municipi mitjançant la millora dels seus habitatges des del punt de vista estètic, energètic, estructural i d'accessibilitat.

b. Millora dels espais urbans que afavoreixen la millora de la qualitat de vida dels habitants.

c. Generació de moviment econòmic que beneficiï els habitants del municipi mitjançant la incentivació de la rehabilitació i la regeneració urbana.

3.3.10 Recuperació i conservació del patrimoni arquitectònic descrit al PEP redactat a 2010 i objecte de protecció.

a. Recuperació d'habitatges de gran valor sense us i sense subministraments urbans, que un cop sortits d'aquests poden rehabilitar-se com habitatges en condicions d'habitabilitat d'acord amb el que estipula el decret 145/97 d'habitabilitat modificat el 20/2007.

b. Protecció d'espais públics enjardinats i tancons protegint la imatge tradicional dels assentaments del centre de l'Illa.

c. Conservació i protecció d'elements de valor etnogràfic, com murs de feixa o tancó i d'altres.

d. Afavorir la documentació arqueològica relativa a l'assentament a les intervencions subjectes a llicència d'obra.

e. Integració d'elements d'interès històric en la trama urbana.

A les fitxes que s'annexen es detallen intervencions a edificis existents amb interès i protecció.



3,2 ESPAIS URBANS AFECTATS

Afectacions principals

Carrer d'en Dentals. Mancat d'urbanització de cap mena i amb elements disruptius al seu entorn. Caldrà reconstruir les parets de pedra que defineixen els seus límits entenent que en algunes bandes s'haurà d'interrompre per donar accés a alguna parcel·la. Caldrà eliminar les pedres de gran format que s'han amuntegat a manera d'escollera al final d'aquest. S'haurà de preveure la dotació de serveis urbans al carrer.

Camí de s'Alqueria, que dona accés al conjunt de casaments de ponent i que manca d'urbanització i continuïtat, havent-se de transformar en carrer i connectar mitjançant un camí existent que mena a l'EI700.

Caldrà traçar un vial que uneixi el final del carrer de s'Alqueria de manera que aquest no acabi en cul de sac i serveixi les cases de ponent, connectant-se amb el camí que mena a l'EI700. Caldrà dotar de serveis urbans el carrer de s'Alqueria.

Carrer d'es Vedrà, que haurà d'urbanitzar-se i donar accés a una parcel·la a la part superior del nucli, així com preveure una connectivitat mitjançant el camí a que aboca en la seva part nord, fins al carrer d'en Dentals.

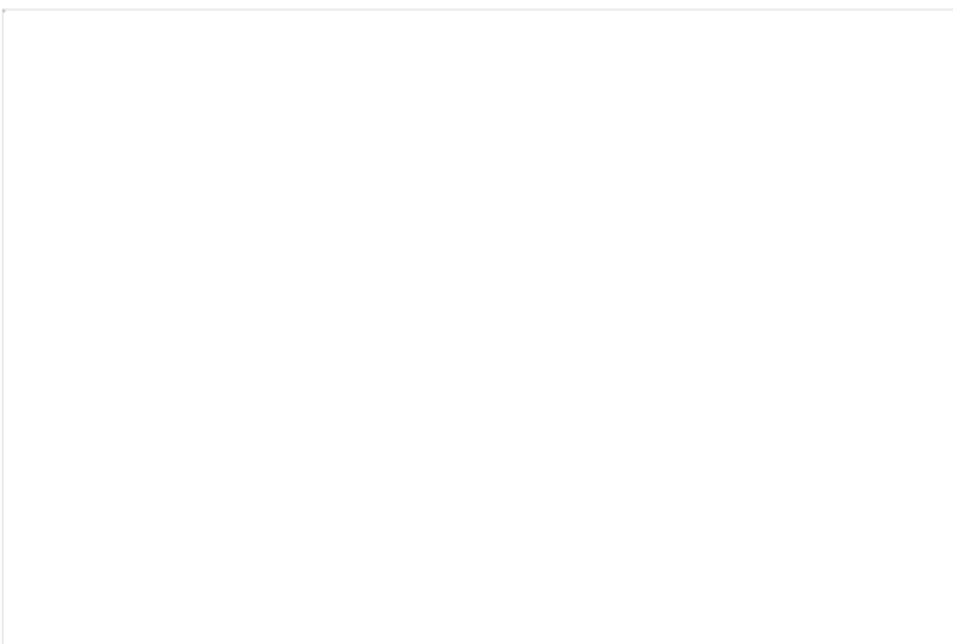
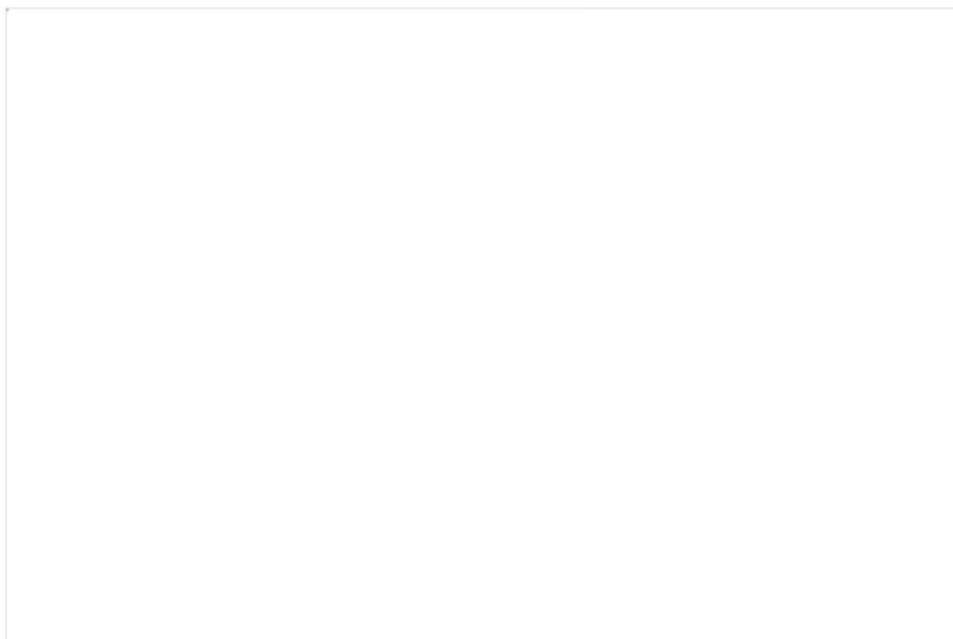
Plaça de Sant Agustí, que haurà de soterrar contenidors.

Carrer de s'Illa des Bosc, que haurà de solventar problemes d'accessibilitat.

En menor mesura la totalitat de la xarxa urbana passarà per un procés d'obres pe soterrar si s'escau les línies elèctriques, dotar d'altres xarxes de subministrament i/o clavegueram, i per garantir enllumenat públic.



IMATGES D'ESPAIS URBANS AFECTATS



Carrer d'en Dentals, sense serveis urbans



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Carrer de s'Alqueria, sense serveis urbans



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Tram final de carrer d'es Vedrà



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Espai inaccessible cap als casaments de ponent al final de carrer de s'Alqueria.

3.3 ACTUACIONS CONCRETES ALS EDIFICIS

Es distingirà entre els edificis antics i d'interès històric i els de nova planta o posteriors a 1956.

3.3.1 ACTUACIONS COMUNS EN EDIFICIS MODERNS I TRADICIONALS

1.- Instal·lació de nínxol per CGP o instal·lació equivalent a efecte d'eliminar les línies elèctriques a façana de l'edifici. Això és particularment important als edificis tradicionals protegits, i s'haurà de fer de manera que la caixa quedi camuflada en un nínxol de mesures estàndards, però sense marc,



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

en un pany blanc de mur, de manera que sigui imperceptible a primer cop d'ull. No s'admetran marcs d'alumini ni elements aliens a l'arquitectura vernacle en aquests elements.

2.-Seguint les directrius del PEP, un cop dut a terme l'apartat anterior, es procedirà a l'eliminació dels cables elèctrics de façana. La majoria d'habitatges prenen la seva energia elèctrica de xarxa aèria, directament a façana, el qual és disruptiu en una zona protegida (de fet el qualsevol zona urbana ho és, fent lletges les façanes), així que d'acord amb el que s'estipula a les fitxes, un cop instal·lada la CGP o equivalent, es passarà a adaptar la instal·lació d'escomesa elèctrica per tal de netejar les façanes i millorar visualment la imatge del poble.

3.-S'eliminaran per integrar-se en les edificacions de la manera més respectuosa possible, instal·lacions i rètols de diversa índole que es troben arreu d'habitatges i magatzems. Aquestes millores es troben integrades en les fitxes del PEP, que detallen els elements disruptius de cada immoble.

4.-Atès l'estat dels edificis i el seu valor històric, serà preceptiu la redacció d'IEE de l'edifici, atenent únicament patologies, i sense entrar a valorar accessibilitat i aïllament al soroll, per diagnosticar problemes estructurals o constructius que poguessin empitjorar l'estat dels ja en alguns casos molt deteriorats edificis.

Aquestes actuacions es duran a terme prèvia sol·licitud de llicència o un cop es passi l'IEE dels edificis, atès que les anomalies esmentades constitueixen motiu de deficiència en l'IEE.

3.3.2 MILLORES EN EDIFICACIONS TRADICIONALS

1.-**Millora estructural.** Molts annexes a habitatges es troben en mal estat, bé per deteriorament de biguetes de fusta bé per deteriorament de murs. S'hauran de consolidar els anteriors a 1956 o els que tinguin valor històric segons el plànol A01



2.-Millora en la envoltant dels edificis tradicionals protegits segons els plànols A01 i A02 del PEP i d'acord amb el que especifiquen les fitxes del PEP al seu aparta de fusteries i material d'acabat. Això implica l'ús de fusta a fusteries, no admetent-se PVC o alumini, i l'ús de morter de cal als murs, no admetent-se morters de ciment Portland. Si es vol una millora al comportament tèrmic de l'edifici, s'haurà d'optar per un SATE de morter de cal i suro o equivalent, sense ciment Portland, i acabat de morter de cal tradicional. No s'admetran solucions que no es trobin reflexades a les fitxes, atès que aquest PEPRI es redacta amb una base que és el PEP de Sant Agustí redactat a 2009..

3.- Millora de l'eficiència energètica. Si es vol una millora al comportament tèrmic de l'edifici, s'haurà d'optar per un SATE de morter de cal i suro o equivalent, sense ciment Portland, i acabat de morter de cal tradicional. No s'admetran solucions que no es trobin reflexades a les fitxes, S'afavorirà la substitució de fusteries de vidre simple per fusteries de vidre doble, sempre de fusta.

3.4 ACTUACIONS CONCRETES ALS ESPAIS PÚBLICS

3.4.1.- Soterrament de les línies elèctriques i de telèfon. En diverses zones es troben pals que sostenen línies elèctriques i de telecomunicacions, i probablement d'enllumenat públic, amb una pobra urbanització. La perspectiva del poble des de molts punts passa per un filat caòtic punxat a pals de tota mena que acaba en un garbuix de cables a les façanes. Es proposa el traçat d'aquests serveis urbans amb possibilitat d'escomesa allà on calgui.

3.4.2.-Paviment d'espais públics i solució del desguàs per pluja. En diverses zones es donen estancaments i entollaments de la via pública atè que els carrers són poc més que camis de terra compactada, enfangant-se amb la pluja i generant bassals d'aigua. Just davant de Can Blau n'és un exemple. es imprescindible pavimentar per donar un desguàs adequat a les vies públiques i per motius de seguretat a la circulació peatonal i rodada evidents.



3.4.3.-Apertura de noves vies de vianants i de circulació rodada exclusiva per veïns. L'accés als casaments de la zona ponent és impracticable i inclús el camí que dona a la EI700 queda tallat. Es proposa d'apertura d'una via peatonal que connecti camí amb poble i permeti el pas només de vehicles dels veïns a les immediacions de casa seva. Al mateix temps s'urbanitzarà i dotarà de serveis urbans a fi que parcel·les i edificacions puguin ser objecte de llicència d'obra sense perjudici del que estipula la LUIB al respecte d'urbanització i connectivitat. Aquestes actuacions van orientades a perllongar el carrer de s'Alqueria i carrer Es Vedrà així com millorar el carrer d'en Dentals.

3.4.4.,. Soterrament on sigui possible de contenidors d'escombraries, especialment els de la Plaça Sant Agustí, per evitar qüestions d'olors i per millorar la imatge del poble a l'arribada a aquest.

3.4.5.-Peatonalització del poble tret de cas de veïns. El nucli és prou petit per justificar la prohibició de vehicles que no siguin exclusivament dels seus habitants o d'urgències mèdiques i de foc i càrrega i descàrrega de bens i serveis. Els carrers són prou estrets com per ocasionar problemes d'embús al cas d'actes multitudinaris puntuals que es puguin donar al poble. Si bé és un assumpte de difícil control, els únics a circular amb vehicle pel nucli hauries de ser els veïns. Per la qual cosa molts dels carrers a obrir o urbanitzar poden fer-se sense vorera, directament empedrant la via, atès que el seu us com via rodada hauria de ser puntual i únicament pels residents o serveis d'emergències (ambulàncies, bombers, policia).

3.4.6.- Millora d'eficiència energètica dins de l'espai urbà. Es proposa el canvi de lluminàries actuals a led i una il·luminació de abalisament amb energia solar en les zones menys transitades. Qualsevol element d'enllumenat públic podria alimentar-se d'energia solar si dugués aparellada una bateria i un captador fotovoltaic.



3.5 JUSTIFICACIÓ DE LES ACTUACIONS CONCRETES ALS ESPAIS PÚBLICS DES DEL PUNT DE VISTA ESTÈTIC I PATRIMONIAL I CONDICIONS D'URBANITZACIÓ PER CARRERS.

Tal i com s'explica al PEP DE 2010, l'antiguitat del nucli de Sant Agustí i la seva generació d'espais públics i privats al llarg del temps, juntament amb la topografia i la necessitat de contenir aquesta i de marcar límits de propietats en uns moments en el vehicle més ample era el carro i passava per un camí de setze pams, i no hi havia distinció a les pròpies vies entre espais de vianants com les voreres i espais pels vehicles com la calçada.

A tot això per les necessitats de circulació dels segles XVIII, XIX i primeries del XX una via de 3,20 m era suficient a tots els efectes, el qual amb l'aparició del cotxe va canviar radicalment, empenyent inclús a una distinció entre zones dels vials, el qual, aquí, si es volen preservar els volums edificats protegits i els elements que els circumden és impossible.

Es vol amb el present document no només garantir l'accés de serveis urbans a totes les parcel·les, sinó una aproximació suficient al cas d'un eventual succés que requerís la presència de bombers, el qual es soluciona al carrer Illes Balears/camí de s'Alqueria, perllongant-lo en una amplitud suficient i connectant-lo amb dos camins existents, el que duu al restaurant Soul Kitchen i que després connecta amb la carretera de Sant Josep EI700, i el que en surt perpendicular des del trencant més proper, tal i com s'indica en plànols.

El tractament d'aquest tram de carrers serà d'enllambordat o empedrat amb llamborda de format petit i de naturalesa pètria (granit o equivalent), amb cantells arrodonits, de manera que sigui factible com a tants països europeus, treure i posar la mateixa llamborda si s'han de dur a terme obres al carrer.

Altres carrers amb peculiaritats són els d'Es Vedrà i el de s'Illa des Bosc, ambdós força estrets per veure's encabits entre murs de pedra seca i edificis existents protegits.

El Carrer d'es Vedrà no té, a més connectivitat a banda nord, tot i servir un solar a la part més alta de la zona de sant Agustí.

Atesa la impossibilitat d'eixamplar aquests carrers sense malmetre elements protegits, es proposa al cas d'Es Vedrà, el qual a penes està



pavimentat, la dotació de serveis bàsics i el pavimentat amb una textura com que s'annexa a la fotografia, treta del propi carrer, de manera que si cal intervenir a la via pública les mateixes pedres poden tornar a ser recolocades amb un conglomerant, i la perllongació d'un camí que doni continuïtat al carrer d'Es Vedrà i aboqui al camí de Dentals, el qual permetria un accés del bombers a nord del nucli d'una manera més fàcil que des del començament del carrer des Vedrà.

Pel que fa al carrer de S'Illa des Bosc, la seva traça a llevant és poc més que una via asfaltada entre dos parets de pedra seca. S'haurà de dotar dels subministraments de serveis urbans i no es planteja la seva ampliació lateral ni l'execució de voreres, atès que suposaria la demolició d'un habitatge protegir i de parets de pedra seca protegides.

Manquen urbanitzar igualment el Carrer de Dentals, que aboca al camí del mateix nom.

Aquí manca qualsevol element d'urbanització, i primer s'haurà de planteja la delimitació de la via respectant elements patrimonial i figurant un desguàs que eviti l'embassament a que el camí està sotmès. Es proposa un per qüestions pràctiques, deixar el paviment d'asfalt que té ara i considerar-lo peatonal (tret de pels propietaris dels habitatges que hi linden o que hi poden sorgir, fins a l'encontre amb el camí de'n Dentalls.

Pel que fa a la resta de carrers, tot i que de maneres de vegades heterodoxes, es considera que compleixen amb les condicions d'encintat de vorera i pavimentat de calçada així com desguàs suficient del carrer o via, i es prendrà cura només que no manquin els serveis urbans pertinents.

4 DIRECTRIUS DE PROTECCIÓ DEL NUCLI. CONJUNTS, EDIFICIS I ELEMENTS PROTEGITS.

D'acord amb la llei 12/1998 de 21 de desembre de Patrimoni de les Illes Balears:

4.1 CLASSIFICACIÓ D'EDIFICIS I CONJUNTS D'EDIFICIS



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Aquests edificis venen reflectits al plànol. 4 i a l'annex de fitxes d'edificacions a Sant Agustí.

1. Església de Sant Agustí d'es Vedrà.
2. Can Berri Nou, habitatge i comercial d'hosteleria.
3. Can Bernat, habitatge.
4. Can Furnàs, habitatge.
5. Can Berri Vell, comercial d'hosteleria.
6. Can Curt, equipament.
7. Cases Noves, habitatge.
8. Can Rafelí Vell, comercial d'hosteleria.
9. Ca l'Estudiant, habitatge.
10. Can Pere Guerxo, habitatge.
11. Sa Pahissa d'es Puig, habitatge.
12. Sa casa d'es Puig, habitatge.
13. Can Toni i els corrals de Can Toni, habitatge i runes respectivament.
14. Can Guerxo, habitatge tradicional ja en molt mal estat.
15. Can Portmany 1, habitatge.
16. Can Portmany 2, habitatge en runa.
17. Can Bandamunt, habitatge.
18. Can Reganes, habitatge.
19. Can Joan Bernat (Ca la mestra), habitatge (antiga escola)
20. Can Marí, habitatge.
21. Can Mariano Fornàs, habitatge.

Cal esmentar que tot i la heterogeneïtat de les intervencions en alguns d'aquests edificis, hi ha un interès afegit als conjunts formats per:

Assentament 1: Can Berri Vell + Can Curt + Cases Noves + Can Rafelí Vell + Ca l'Estudiant.

Assentament 2: Can Toni + corrals de Can Toni + Can Guerxo + Can Portmany 1 + Can Portmany 2.

En tant que són el nucli residencial que va documentar l'arxiduc Lluís Salvador a la seva visita a Eivissa, i són els conjunts que pauten una manera de trobar-



se amb el territori que recull trets característics d'Eivissa i particulars de Sant Agustí.

Aquests edificis eren els que conformaven el nucli de Sant Agustí abans de l'explosió turística i canvi de paradigma de l'illa als anys 60, pel qual la seva volumetria i el seu perfil al paisatge es consideren objecte de protecció, així com les seves tècniques constructives, que al cas de necessitar substitució d'algun element, es procurarà que aquesta substitució es faci amb tècniques i materials equivalents (que no iguals) als emprats originalment, com s'explicarà més extensament més endavant.

4.2 CLASSIFICACIÓ DE TANCONS I ELEMENTS DE PAISATGE

El present apartat de la norma pretén valorar el buit com part integrant i equivalent a l'edificat en l'espai urbà. Aquest buit no s'ha d'entendre com vial, sinó com un espai d'ús tant privat com públic que determina el paisatge.

Al cas de Sant Agustí, hi ha espais que, a més, tenen un valor etnogràfic, com seria ara el tancó de can Berri Nou, que forma part de l'itinerari del Via Crucis de Setmana Santa, o d'altres, que serveixen d'espai de transició a l'habitatge, i on es planten determinades espècies amb un valor més o menys simbòlic, o inclús algun que encara està en explotació ramadera, probablement simbòlica.

1. tancó de can Berri Nou i Can Benet
2. tancó de can Berri Vell
3. Tancó de can Curt
4. Tancó de can Pere d'es Puig
5. espai davant de Can Toni, al carrer Illes Balears
6. espai darrere Can Rafelí Nou
7. espai a ponent de l'església
8. feixes que s'indiquen en plànol

Elements urbans a protegir:

Els següents elements no podran demolir-se o eliminar-se, en tot cas es podran reparar o substituir si és el cas que la seva degradació no en permet la conservació



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

1. Murs de pedra seca que duen des de la carreterafins al carrer d'es Vedrà.
2. Tota paret de tancó de pedra seca original de l'habitatge o explotació agrària.
3. Pous o sínies
4. Vegetació dels tancons i associada a murs de pedra, sempre que aquesta sigui autòctona o d'introducció prou antiga com per considerar-se la seva pertanyença etnogràfica a l'illa. Aquí entren (figueres de pic, pites, magraners....). Al cas dels elements vegetals singulars, un cop hagin acabat el seu cicle vital hauran de ser substituïts per espècies autòctones.

4.3 DIRECTRIUS I CONDICIONS DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ DELS EDIFICIS PROTEGITS

4.3.1 Edificis protegits PAT (arquitectura tradicional) ampliacions.

- a. Els edificis amb aquesta consideració, mantindran la seva volumetria original i al cas que sigui necessària una ampliació i els paràmetres urbanístics ho permetin, aquesta es farà sempre que sigui possible a la part posterior de l'edifici a fi de protegir les visuals i l'aspecte vernacle del nucli. La majoria d'edificis PAT tenen l'edificabilitat exhaurida, pel qual el possible conflicte d'ubicació d'una eventual ampliació no es presenta.
- b. Als casos en que l'ampliació sigui possible, es farà evitant desmunts o terraplenats de més de 80 cm al cas que l'edifici es trobi en pendent, com és el cas de la majoria de casaments a la part nord del nucli. En cap cas es desmuntarà si hi ha roca, havent-se d'adaptar a la pendent.
- c. Al cas que una volum amb poca altura per ser habitable ,com un corral o magatzem agrari , es vulgui utilitzar com espai habitable, s'admetrà pujar els sostres fins a 2,40m d'altura lliure, a fi de complir el vigent decret d'habitabilitat.

4.3.2 Edificis protegits PAT (arquitectura tradicional) reformes i reparacions. Usos.

S'entén la necessitat de dotar els habitatges tradicionals de condicions higièniques i sanitàries acords amb les vigents normatives d'habitabilitat, i el



dret del propietari a millorar condicions energètiques i de confort de l'habitatge, així com d'efectuar reparacions i manteniment en aquest. Atès el caràcter tradicional i la gran diferència entre uns sistemes constructius anteriors a 1956 i els actuals, per no desvirtuar el caràcter tradicional dels habitatges, es passa a esmentar les condicions de reparació o intervenció de millor d'aquests.

a. Estructura de sostres.

Els sostres tradicionals d'Eivissa són de fusta de savina o pi sense escairar i entrebigat de teixell i capes de cendra i posidònia acabat amb argila, o bé de pi escairat, més rarament en habitatges tradicionals. A Sant Agustí hi ha a més algunes cases amb una coberta lleugerament inclinada i teula. Es conservarà sempre que sigui possible l'estructura original. De no ser possible es substituirà per un forjat de biguetes de fusta, amb el mateix sistema isostàtic, i un entrebigat equivalent. Evidentment no es pot demanar reconstruir la resta de l'estructura, amb materials arcaics, però si que s'afavoriran les solucions que facin servir sobre tot materials transpirables d'origen vegetal, com ara el suro natural d'alzina i les fibres de fusta per comptes de l'alga i la cendra i s'admetrà morter per formació de pendents. No s'admetrà la tela asfàltica per les seves nefastes conseqüències mediambientals, però sí les làmines impermeables transpirables en cobertes de baixa pendent i altres solucions de durabilitat més alta com EPDM o equivalent, no essent vàlids ni aïllants hidròfugs bituminosos ni amb base de PVC.

Al cas de cobertes inclinades es podrà acabar només amb reula àrab. Al cas de cobertes planes es podrà deixar la làmina impermeabilitzant vista al cas que sigui blanca, o es podrà enrajolar amb rajola ceràmica color palla.

b. Estructura vertical

Generalment de mamposteria i ocasionalment de bloc de marés. Es mantindrà sempre que sigui possible i al cas que no ho sigui es reconstruirà amb materials equivalents. En qualsevol cas es mantindran els gruixos de paret tradicionals.

c. Acabats exteriors.

Tradicionalment és cal i morters de cal més o menys barrejada amb sorra de torrent que sovint li dona una coloració ocre. Es mantindrà el morter de



cal com acabat exterior, atès que la sorra del morter a dia d'avui sovint no aporta les coloracions tradicionals, se li podrà afegir un pigment o pintar amb pintures de base natural, transpirables.

d. Fusteries.

Necessàriament seran de fusta i no s'admetrà fusteria metàl·lica o de PVC que amb imitació de fusta.

e. Baranes i proteccions de balcons, porxets i sequers.

Es conservaran sempre que sigui possible i de no ser així només s'acceptaran baranes de fosa amb barrot senzill vertical i passamà horitzontal senzill i la tradicional de fusta de l'illa, en forma de balaustrada plana de fusta.

Usos dels edificis.

Els edificis podran albergar els usos que es descriuen al nucli, incloent la possibilitat d'establiment d'hotel d'interior en habitatges tradicionals.

4.3.3 Edificis protegits BIC, Església de Sant Agustí

L'església de Sant Agustí només podrà ser objecte de rehabilitació i reparació quan presenti problemes estructurals, constructius, o d'estanquitat. En cap cas podrà ser objecte d'ampliació. En cap cas podrà augmentar volum.

Els criteris de materials són les mateixos que en els habitatges tradicionals.

4.3.4 Documents i procediments per dur a terme obres en edificis protegits.

A més dels que estipula la llei

a. En tots els casos en que no estigui fet, simultàniament amb el projecte o la sol·licitud de permís d'obres, s'adjuntarà un estudi arqueològic-historiogràfic que documenti l'edifici, el seu estat i la pertinència de la intervenció, certificant que aquesta no afecta ni desvirtua l'edifici no afecta elements significatius d'aquest.

b. En tot cas, i en aquell edificis que encara comptin amb cablejat de façana i atesa la voluntat de l'ajuntament de soterrar i preveure serveis urbans sota les vies públiques del nucli de Sant Agustí, la llicència d'obres vindrà aparellada a l'obligació de preveure el nínxol en façana per la CDU o CGP.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Aquesta condició es podrà dur a terme simultàniament amb les obres, però haurà d'estar completada un cop aquestes obres s'hagin acabat.

c. En tot cas i en aquells edificis que comptin amb elements parasitaris a les façanes (rètols, instal·lacions vistes, antenes, equips exteriors d'aire condicional, elements de fibrociment i altres). Aquests es retiraran de façana, s'admet que aquest procés es dugui a terme simultàniament amb l'obra.

En intervencions que no precisin de llicència d'obres caldrà adjuntar la documentació tant a la sol·licitud com a la conclusió de la intervenció d'acord amb la que els materials aportats a l'obra són d'acord al que es demana en aquest PEPRI.

4.3.5 Edificis intervinguts i actuacions en parcel·les entre 2010, data en que es van documentar les edificacions perles fitxes i es va presentar el PEP.

A pesar de la impossibilitat de concedir llicències d'obra nova o ampliació al nucli de Sant Agustí per concórrer diverses causes urbanístiques, les quals s'esmenten a continuació:

1.-No ser un sòl urbà de ple dret sinó un urbanitzable mancat de serveis urbans complets, inclòs a una àrea d'actuació, concretament la 6.8 de les NNSS de Sant Josep de sa Talaïa aprovades a 2003, obligant això a una tramitació via junta de compensació, amb les pertinents cessions.

2.-Mancar del Pla Especial de Protecció per la seva consideració de nucli històric.

S'han dut a terme actuacions de diversa índole, freqüentment sense llicència i afectant elements protegits i ja documentats a les fitxes de 2010. Atès que moltes d'aquestes intervencions es van fer en edificis protegits (i que ja es protegien i comptaven una fitxa a 2010), caldrà un cop aprovat el PEPRI presentar la documentació relativa a intervencions a estructura, projectes de legalització d'ampliacions i piscines si s'escau i estudis arqueològics al respecte dels immobles anteriors a 1956. Es a dir, dur a la legalitat i subsanar si s'escau les intervencions poc encertades o amb materials i elements aliens a les prescripcions que s'esmenten en aquest PEPRI.

Al plànol 04 es mostren en blau els immobles als quals s'han pogut detectar irregularitats, i que l'ajuntament haurà de notificar al propietari per tal



que legalitzi i esmeni possibles actuacions poc acords amb la preservació del patrimoni o il·legals.

Cal recordar que les il·legalitats en entorns de protecció de nucli històric no prescriuen.

5 NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1 OBJECTE I ÀMBIT DE TRAMITACIÓ

La present normativa urbanística té efecte al àmbit d'àrea d'actuació 6.8 definit a les Normes Subsidiàries de Sant Josep de Sa Talaia de 2003 que passa a ser sòl urbà a les NNSS provisionals de 2022. .

Per necessitats evidents d'adaptar la normativa i paràmetres definits en les esmentades normes subsidiàries, i sobre tot a l'efecte de compatibilitzar el que estipula la llei de Patrimoni de les Illes Balears al seu article 39.

Article 39. Plans urbanístics de conjunts històrics

1. En els plans o instruments urbanístics de protecció dels conjunts històrics es catalogaran, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, els elements que formen el conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i del seu entorn. Es dispensarà una protecció integral als immobles declarats béns d'interès cultural que pertanyin al conjunt. Per a la resta dels immobles, s'establirà un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.

2. Excepcionalment, el pla o instrument urbanístic de protecció permetrà remodelacions urbanes, però només en el cas que impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

3. La conservació del conjunt històric declarat bé d'interès cultural haurà de comportar el manteniment de l'estructura urbana i arquitectònica, com també de les característiques generals del seu ambient. Excepcionalment, es consideraran les substitucions d'immobles, si han de contribuir a la conservació general del conjunt.

Amb les estipulacions de la LUIB al seu article 19 al seu punt 1.a i al seu article 22:

Artículo 19. El suelo urbano.

1. Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluya de manera expresa en esta clase de suelo porque hayan sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos.



Artículo 22. Servicios urbanísticos básicos.

1. Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:

a) Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.

b) Abastecimiento de agua.

c) Suministro de energía eléctrica.

d) Alumbrado público.

e) Saneamiento de aguas residuales.

2. Los servicios urbanísticos básicos tendrán las características adecuadas para el uso del suelo previsto en el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

On el punt 1.a té una importància bàsica.

I a l'empar del que defineix el Reglament de planejament al seu article 77;

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella serà igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

I així mateix el que esmenta 16 punt 2 en relació als contigus dels plans especials :

2. Los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General

I per encaixar l'esmentat marc normatiu, es mantindran les alineacions urbanes existents. el present pla especial de reforma interior



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

modifica paràmetres i ordenació per facilitar la protecció d'un entorn que embolcalla l'església de Sant Agustí i la dotació de serveis urbans bàsics al sòl i habitatges existents en l'àmbit esmentat.

Relació amb el PEP.

Es mantenen vigents les fitxes i la documentació d'anàlisis del PEP redactat a 2010.

5.1.1 Catalogació.

Els immobles amb valor patrimonial individual estan inclosos a les fitxes de catàleg del PEP de s que s'annexa al present PEPRI.

Les actuacions en aquestos immobles queden subjectes a les condicions específiques que es defineixen a la pròpia fitxa.

Als edificis protegits només s'admetran les següents obres:

1.- Manteniment ordinari i extraordinari.

2.- reestructuració edificatòria als casos següents:

Reconstrucció d'edificacions o cossos d'aquesta desapareguts sempre que se n'acrediti la preexistència, i la reconstrucció no perjudiqui el valor patrimonial del edifici.

Es permetran ampliacions de l'edificació sempre i quan no es superi edificabilitat establerta i es garanteixi la preservació dels valors de l'immoble que han motivat la protecció d'aquest.

5.1.2 Control arqueològic:

D'acord amb el que s'estipula a la Llei de Patrimoni de les Illes Balears, totes les restes arqueològiques que es trobin o s'identifiquin s'inclouran en una relació de bens de valor arqueològic, al marge de la titularitat del terreny o solar on es trobin, i seran objecte de protecció.

Quan a les obres a realitzar en terrenys, solars o edificació existent, hi hagi raons per suposar troballes arqueològiques, i que per la naturalesa de les obres es pugui afectar aquestes, el departament de Patrimoni i Cultura del Consell competent en la matèria en coordinació amb els serveis tècnics municipals resoldran la idoneïtat de la llicència i les mesures al projecte o al seguiment arqueològic d'obra a prendre per l'adequada conservació del bé.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

De la mateixa manera s'inclourà amb el projecte la documentació de l'estudi arqueològic que haurà d'aportar el promotor de les obres, que serà imprescindible per obtenir llicència, així com amb l'entrega del final de obra, si s'escau, el seguiment arqueològic per obtenir el final d'obra.

5.1.3 Tramitació de llicències d'obres

Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran d'acord amb l'establert a les ordenances, i normes municipals, i a la legislació general aplicable, havent d'aportar la documentació que s'enumera:

- a) Nota simple informativa de la situació registral de la finca expedida pel registre de la propietat de menys de 3 mesos d'antiguitat.
- b) Identificació de la parcel·la al plànol corresponent.
- c) Memòria històrica, constructiva i arqueològica de la formació i dels valors preexistent a l'edificació quan sigui exigible.
- d) Plànols de planta, alçat i secció, a escala 1/100 que reflexaran per separat l'estat actual de l'estat projectat i la relació de la zona afectada per les obres amb la resta de l'edifici i les parcel·les que hi llinden si és el cas.
- e) Si s'escau i les obres es duen a terme en zones arbrades o amb tancons protegits, plànols de vegetació i arbrat més significatiu, amb fotografies.
- f) Fotografies en color suficients d'elements afectats per les obres, inclús elements vegetals.

5.1.4 Autorització de l'administració competent en arqueologia i patrimoni històric (Departament de Cultura i Patrimoni del Consell).

Serà preceptiva l'autorització del departament de Cultura i Patrimoni del Consell d'Eivissa, competent en la matèria per dur a terme qualsevol de les actuacions següents.

- a) Aprovació de modificació del planejament o de programa d'actuació urbanitzadora a tot l'àmbit del PEPRI.
- b) Qualsevol tipus d'obra interior o exterior als immobles catalogats a les fitxes annexes a aquest document i a les zones definides a la carta arqueològica a tot l'àmbit del PEPRI.



c) Qualsevol tipus d'obra, interior o exterior, als edificis amb grau de protecció del PEPRI.

d) Obres d'urbanització a tot l'àmbit del PEPRI.

e) Demolició total o parcial d'immobles declarats en runa.

Aquesta autorització s'haurà d'obtenir prèviament i serà condició de la llicència municipal en els casos que s'han esmentat.

La resolució del departament de Cultura i patrimoni s'informarà simultàniament a ajuntament i interessat. Si aquesta resolució fos negativa, hi haurà un termini de subsanació de 1 mes, en dues ocasions. Si fos negativa per tercera vegada s'arxivaria l'expedient,

L'atorgament de l'autorització per part del departament de Cultura i Patrimoni no implica la concessió automàtica de la llicència, ja que aquesta compta amb altres requisits que haurà de revisar l'ajuntament.

5.2 DEFINICIONS GENERALS.

A efectes de les normes que estem redactant en el present PEPRI, tota vegada que s'utilitzin els termes que s'esmenten tot seguit, se'ls atribuirà el significat que es descriu immediatament després.

Solar.

Parcel·la de sòl urbà en les condicions que defineix l'article 22 de la LUIB, és a dir, amb pavimentat i encintat de voreres i connectivitat amb la xarxa urbana, xarxa de clavegueram i de subministrament d'aigua potable i energia elèctrica així com enllumenat públic.

No obstant, en funció de les particularitats del àmbit d'aquest PERI es pot considerar que les parcel·les tenen condició de solar obviant l'encintat de voreres per la complexitat topogràfica i de preexistències d'elements històrics que obliga a traçar carrers amb escassa amplària i peatonals, només accessibles amb vehicles pels veïns, per tal de poder connectar la xarxa urbana.

Alineacions exteriors.

Són les línies que fixen el límit de la parcel·la edificable amb els espais exteriors, vies, carrers o places.



Alineacions interiors.

Són les línies que fixen el límit de la parcel·la edificable amb els espais lliure que tingui qualitat d'interior.

Espai de reculada.

És la distància de terreny compresa entre les alineacions o tancaments de les parcel·les i qualsevol dels plànols de la construcció.

Al cas d'existir cossos volats o miradors el plànol de façana serà el plànol exterior d'aquests. L'espai de reculada no afectarà la cornisa. Hauran de complir els espais de reculada estipulats qualsevol construcció principal, complementaria o auxiliar, oberta o tancada.

Rasants.

S'entén per rasant el perfil longitudinal de les vies, places, o carrers definits als documents oficials vigents. Les rasants actuals són els perfils longitudinals de les vies existents al seu estat actual. Les rasants previstes són les que es preveuran als documents de desenvolupament.

Línies d'edificació.

Són les que delimiten la superfície de la planta baixa d'una construcció.

Altura d'edificació.

És la distància vertical des de la rasant oficial o del terreny, al seu cas, fins la cara inferior del forjat de la darrera planta que tingui aprofitament a la seva intersecció amb el plànol de façana.

Altura de pisos o plantes.

És la distància vertical entre les cares inferiors de dos forjats consecutius.

Altura lliure de pisos o plantes.

És la distància entre la cara inferior del sostre i el paviment del pis acabat.

Superfície ocupada.

És la compresa dins dels límits definits per la projecció vertical sobre un plànol horitzontal de les línies externes de tota la construcció, inclòs la soterrània i cossos volats tancats.

Construccions a espais lliures.

Les construccions soterrànies sota els espais lliures hauran de complir amb les limitacions d'ocupació establertes a l'ordenança.

Superfície edificada.

És la compresa entre els límits exteriors de la construcció de cada planta, incloent dobles espais.

Superfície màxima construïble.

Es fixa en relació entre la superfície ocupada i de la parcel·la edificable per sobre de la rasant del terreny.

Superfície total edificada.

La suma de cadascuna de les plantes dels edificis, inclosos els dobles espais, mesurada dintre de les línies de façana de cada planta i/o eixos de mitjaneria si fos el cas. Els porxos computaran al 50% i cossos volats com balcons que no quedin coberts no computaran.

Espais lliures.

Part de la parcel·la exclosa de qualsevol construcció, tant per dalt com per sota de rasant.

Pati.

Espai lliure situat dins una construcció. Hi pot haver construcció sota rasant en aquest cas,

Espai habitable.

S'entén per espai habitable aquella que es dedica a una permanència continuada de persones i per tant totes les que no siguin vestíbuls, passadissos, cambres higièniques, rebosts, guarda-robes, trasters, magatzems, dipòsits o aparcaments i estenedors.

Planta baixa.

Planta inferior del edifici el paviment de la qual es troba sobre o molt proper per dalt, de la rasant de la vorera o via.

Soterrani.

S'entén per soterrani la totalitat o part de la planta el sostre del qual es troba a tots els seus punts per sota de la rasant de la vorera o del terreny en contacte amb l'edificació.

Semisoterrani.

S'entén per semisoterrani la planta el sostre de la qual es troba a part dels seus punts per sota de la rasant de la vorera o del terreny en contacte amb aquesta edificació.

Edifici exempt.



És aquell que es troba aïllat i separat totalment d'altres construccions per espais lliures.

Us global.

És l'ús corresponent a l'activitat bàsica a desenvolupar podent ésser residencial, terciari o dotacional.

Us detallat.

És l'ús corresponent a les diferents tipologies en que poden desagregar-se els usos globals, (residencial unifamiliar, plurifamiliar, terciari comercial, hotel·ler, hostaler, dotacional educatiu, social...)

Ús majoritari.

L'ús que disposa de la major superfície edificable.

Ús compatible.

És l'ús que el planejament considera que pot disposar-se conjuntament amb el majoritari de l'actuació.

Usos prohibits.

Son aquells que no són possibles per ser inadequats o incompatibles al present Pla Especial.

5.3 VIGÈNCIA I MODIFICACIONS

5.3.1 Vigència

El present Pla Especial de Protecció i Reforma Interior de Sant Agustí des Vedrà serà vigent des de la data de la seva aprovació, sense perjudici de posteriors modificacions puntuals.

5.3.2 Modificacions del Pla Especial.

Totes les modificacions es faran d'acord amb el que estipula l'article de la LUIB.

5.4 USOS

5.4.1 Usos, classificació d'aquests i condicionants.

1- Les determinacions específiques de cada un dels usos descrits en el present PERI, es regiran específicament per les normes generals d'ús de les Vigents NNSS provisionals del Municipi de Sant Josep de Sa Talaïa o al seu defecte pel planejament que les substitueixi.



2.- A l'efecte de l'aplicació dels usos que es permetin en el present PEPRi s'indica que s'haurà de complir, amb independència del compliment de les ordenances específiques de el pla, les condicions que per a cada ús s'estableixen en les NNSS al títol III apartat 3,4, que es passen a desenvolupar en el següent llistat:

USOS PERMESOS

Habitatge	Permès a categories 1 Unifamiliar
Servei automòvil	Permès en categoria 1 i situació 1
Comerç/Teciari	Permès com annexe a habitatge o activitat subsidiaria.
Industria	En Categoria 1 (tallers artesans annexes a habitatge)
Equipament/ Dotaciona	A les parcel·les assenyalades a l'efecte.Turístic
Turístic	Hotel d'interior en habitatges tradicionals anteriors a 1956 si el seu estat de conservació de l'arquitectura tradicional és bo.

3.- Quan una activitat compregui diversos dels usos assenyalats en el punt anterior i sempre que siguin compatibles entre si, cadascun d'ells hauran de complir les condicions específiques en cada ús.

4.- Els usos descrits a l'efecte de les ordenances particulars s'adeqüen als tipus previstos a les NNSS de Sant Josep de sa Talaia de 2003.

5.- Dins de cada parcel·la s'ha d'establir un únic ús global, dels anteriors, que només es podrà compatibilitzar-se amb els usos detallats que englobi. No obstant es permeten els usos associats exigits per l'aplicació de l'ordenança (dotació d'aparcaments o d'infraestructures, petit taller annexe a habitatge...).

6.- Dins de la documentació gràfica es detallen les parcel·les que compten amb un ús terciari en l'actualitat, i que en funció de l'ordenança particular d'aplicació es permet el seu manteniment. El citat ús es permet únicament en aquestes parcel·les, que a l'entrada en vigor d'aquest Pla especial, compten amb una activitat terciària en aquesta parcel·la. En aquestes parcel·les s'haurà de tenir presents les observacions del punt 7

7 .Condicions d'us Habitatge /petit comerç/agrícola



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

a. En el cas que en aquestes parcel·les amb terciari no s'hagin esgotat els aprofitaments urbanístics es podran completar els mateixos amb usos terciaris

b, Als habitatges el nivell de soroll procedent de l'exterior no sobrepassarà els 35dB

c. Es prohibeixen expressament habitatges que no tinguin accés directament des del carrer o des d'un espai comú que aboqui al carrer, així com els habitatges en soterrani o semisoterrani.

d. s'estableixen les següents categories d'ús:

1.Habitatge unifamiliar

2.garatge o magatzem annexe a l'habitatge o bé exempt

3.-Tallers artesans, obradors compatible amb habitatge. Controlant que les activitats que es duuguin a terme en aquests no superin els 40 dB a carrer.

4.-Petita hostaleria compatible amb habitatge (cafeteria, granja).Controlant que les activitats que es duuguin a terme en aquests no superin els 40 dB a carrer (inclou música ambient).

5.-Usos agrícoles annexes o exempts a habitatge. Controlant que les activitats que es duuguin a terme en aquests no superin els 40 dB a carrer.

6,-Hotel d'interior, sempre en habitatge preexistent.

e. Els usos públics (docent, religiós, esportiu, administratiu, sanitari, etc...) hauran de dur-se a terme en local exclusiu i no estaran en cap cas associats a habitatge.

5.5 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

5.5.1 Parcel·la mínima

S'estableix una parcel·la mínima existent o de 900m2, en funció de l'àrea on es trobi, segons plànol.

5.5.2 Altura màxima

S'estableix que a fi de conservar visuals les noves edificacions hauran de ser en planta baixa amb una altura màxima de 3,5m des de terreny natural fins cara superior de forjat. Es podrà esgraonar l'edificació a fi d'adaptar aquesta al terreny. L'Altura total considerada serà com a màxim de 4,7m. Les cobertes seran planes o d'inclinació lleu, amb pendent màxima del 30% atès que al poble hi ha algunes cobertes amb inclinació. L'altura mínima lliure interior de les plantes habitables serà de 2,50m.



L'altura màxima lliure interior de les plantes serà 3,20m a planta baixa.

5.5.3 Sòtans

Al cas que s'haguessin de fer no es comptabilitzaran en cap cas però no s'admetrà l'ús residencial, sinó únicament el de magatzem, celler, sala d'instal·lacions.

5.5.4 Voladissos

Es permeten voladissos a condició que no envaeixin la via pública. Atès que a efectes d'implantació a la parcel·la es vol mimetitzar el component vernacle de col·locació del cos edificat a conveniència del promotor, on la única condició és no envair veïns ni via pública, i atès que les noves edificacions hauran de ser forçosament en planta baixa, no es contemplen balcons a via pública.

Alers i cornises: Per aquells que alienin la casa amb el carrer, es considera un sortint no major del 10 % de l'amplada del carrer amb un màxim de 40 cm i una altura mínima de 3m sobre la rasant de carrer.

5.6 CONDICIONS ESTÈTIQUES.

5.6.1 Condicions compositives

En edificis històrics i protegits es primarà la recuperació de façanes, eliminant elements aliens o parasitaris, i recuperant les fusteries de fusta. Generalment les parets són de pedra amb un arrebossat de cal més o menys barrejat amb sorra, amb de vegades un emblanquinat sobre aquest.

En edificis de nova planta serà obligatori que siguin blancs, i en qualsevol cas primarà el mur sobre les obertures, evitant grans panys de vidre. No s'admetran finestres horitzontals i les obertures en qualsevol cas hauran de comptar amb un porticó de llates de fusta o porticó de persiana mallorquina a façana de manera que les obertures quedin protegides. No s'admetran grans obertures de més de 5m2. S'admetran lluernaris.

En edificis antics, ja que els nous són de planta baixa, no s'admetran baranes que no siguin de barrot vertical metàl·liques, a la manera tradicional, sense fantasies, o de fusta a la manera tradicional d'Eivissa, fent un barrot de balaustre pla.



En edificis nous s'admetran remats de teula en façana a la manera tradicional i també cobertes inclinades de teula, amb una inclinació no superior al 25%, a la manera en que algunes cases del poble solucionen les seves cobertes.

Tancaments de parcel·la:

S'admetran murs de tancó de pedra tradicional d'altura màxima 1 m sense cap mena d'afegit de reixa sobre d'ells. Al poble de Sant Agustí no hi ha tradicionalment tancats de gran alçaria i la vista passa a través de les propietats. No es podrà, doncs, amagar de la vista les edificacions de nova planta que es projectin d'ara en endavant.

En les ordenances s'especifiquen detalladament les condicions estètiques associades a cada qualificació urbanística.

5.6.2 Actuacions als respecte de les façanes d'edificacions existents

- a. Serà obligatori la millora de les façanes i la seva adequació a les presents ordenances mitjançant determinades actuacions sobre les ja existents. En qualsevol cas no es podrà ni en edificis d'obra nova ni en els existents, tenint els propietaris d'aquests la obligació d'adaptar-se a les presents prescripcions.
- b. No s'acceptarà cap instal·lació vista per façana, sigui aquesta la tesa de subministrament elèctric o de telefonia, ni cap altre cablejat. S'hauran d'eliminar els cablejats existents per façana.
- c. No s'acceptarà cap baixant d'aigües fecals en façana, i únicament s'acceptaran els baixants de pluvials que tinguin factura tradicional (tubs de ceràmica o teules) i estiguin integrats amb l'edifici. Tots els tubs o vaines metàl·lics, de fibrociment o plàstic, s'hauran d'eliminar.
- d. No s'acceptaran aparells d'aire condicionat ni en façana ni visibles des del carrer a la coberta. Igualment no s'acceptaran instal·lacions del tipus antenes en façana.
- e. No es podran dur les sortides de fums de calderes o cuines a façana, han d'anar necessàriament a coberta i no poden ser visibles des del carrer.
- f. Els armariets d'instal·lacions annexes a edifici, del tipus que contenen comptadors, caixes generals de protecció, transformadors, armaris de botelles



de gas butà, connexions de telecomunicacions i d'altres, hauran de quedar integrats en l'edifici, de cap manera podran formalitzar-se com una capseta enganxada a aquest. Les portes de tots ells hauran de ser de fusta, amb les ventilacions o perforacions que la normativa de cada instal·lació prescrigui.

G Qualsevol rètol haurà de quedar inscrit dintre d'un buit d'obra preexistent, sigui porta o finestra

h. No s'admeten elements estranys a fi d'aturar la radiació solar, del tipus toldos, pèrgoles fantasioses, o altres.

i. Aquelles xemeneies, extractors o altres instal·lacions en coberta visibles des del carrer que desentonin amb l'entorn, s'hauran de rectificar.d

5.6.3 Aquestes actuacions en edificis existents esmentades en l'anterior apartat seran preceptives l moment de sol·licitar llicència d'activitat o d'obra major.

5.7 CONDICIONS HIGIÈNIQUES I SANITÀRIES

5.7.1 Habitatges. No es permetrà l'ús d'habitatges a soterranis o semisoterranis i en espais interiors, havent de tenir aquestos al menys forat de façana de 2m² a via pública o de 3m² a exterior de via privada o espai privat.

5.7.2 Estances d'habitatge. Tots els habitatges disposaran de les següents estances: Cuina, bé separada bé juntament amb sala d'estar/menjador, que també és obligatòria, al menys una cambra de bany i al menys una habitació.

5.7.3: Usos d'estances. No es permetrà l'ús de dormitori, cuina o estar a cap dependència sense il·luminació i ventilació natural.

5.7.4. Ventilació. No es permeten patinets de ventilació o similars. Sí es permeten patis de dimensió generosa per aconseguir ventilació creuada, inclús com a par compositiva d'habitatges aïllats.

5.7.5 Els soterranis i semisoterranis hauran de disposar de ventilació, poguent realitzar-se mitjançant ventilació forçada.

5.7.6. Aigua. Tot edifici haurà de tenir connexió a xarxa urbana de subministrament, en qualsevol cas en habitatges de nova planta s'haurà de preveure cisterna d'almenys 5T a efectes d'aprofitar la pluviometria.



5.7.7 Subministrament elèctric. Tot edifici haurà d'estar dotat de subministrament de xarxa pública. En aquest PEPRI es preveu l'obertura i condicionament de vies públiques a aquest efecte, atès que elements antics i importants patrimonialment no tenen accés a subministrament elèctric.

5.7.8 Condicions de salubritat i higiene. Seran d'aplicació les condicions i ordenances de salubritat i higiene que estiguin reglamentades per cada ús permès, especialment en el que fa referència a les condicions mínimes d'habitabilitat.

5.8 PROTECCIÓ D'EDIFICIS ANTERIORS A 1956

5,8 Categories dintre de la protecció dels edificis.

Tot i que les fitxes recullen la totalitat de l'edificació del nucli urbà de Sant Agustí, i algunes de fora, cal entendre que en els més de 10 anys que han passat des de la redacció del PEP i la seva aturada, les necessitats de reparació i intervenció en edificis tradicionals no han minvat i moltes d'aquestes s'han dut a terme sense llicència.

Sense entrar a valorar la qualitat arquitectònica de cada casament, que no és uniforme, cal entendre que molts d'ells mancaven de serveis higiènics mínims i ni tan sols tenien xarxa de subministrament urbana estant habitats, pel qual moltes vegades i això durant dècades, els propietaris han escomès obres i intervencions als edificis sense cap control d'obra o criteri tècnic al darrere.

Atès que la finalitat de la part relativa a la protecció pretén sobre tot conservar la imatge i si es possible tècniques constructives equivalents en edificis tradicionals (equivalents no significa iguals), es proposen únicament dos graus de protecció:

Protecció per arquitectura religiosa. **PAR** on entra l'església de Sant Agustí en la seva categoria de BIC .Com totes les esglésies tradicionals de l'illa, és Bé d'Interès Cultural des que el Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera la va declarar BIC data del 29 de març de 1996.



Protecció per construcció i tipologia d'arquitectura tradicional. PAT en aquells edificis que recullen unes tècniques constructives i formals característiques de l'illa, així com una formalització de l'espai residencial característica de Sant Agustí.

Atés que la forma d'aquests edificis sovint s'ha conservat tot i que se'ls hi han practicat intervencions força agressives de rehabilitació que els han despulat de tota tècnica constructiva tradicional, es vol proposar la protecció de façana i i espais exteriors annexes i de les tècniques tradicionals emprades, al cas que se'n conservin.

5.8 CONSERVACIÓ I ACTUACIONS SOBRE EDIFICIS PROTEGITS

5.8.1 Criteris de conservació en funció del grau de protecció.

Atesa la naturalesa diversa dels edificis i de les intervencions que han sofert al llarg del temps, es consideren les següents separades pel que fa als aspectes a preservar:

a. Conservació de façanes i espai públic. Es conservaran alineacions, façanes i no s'admetran augments s'alçària que suposin un increment de més de 50cm sobre les originals. S'admetran augments de volum o de superfície construïda als casos en que l'edificabilitat establerta o admeti i aquesta ampliació no suposi un perjudici visual a l'espai públic o a la composició de les façanes.

Pel que fa a les façanes a espai públic, s'hauran de conservar les disposicions originals de buits.

Els elements compositius o útils de la façana, sigui l'emmarcat amb cal dels buits, siguin els porticons i finestres originals s'hauran de conservar o refer.

b. Conservació d'alçària, volumetria i tipologia, Aquestes condicions s'apliquen als edificis protegits.....i suposen una obligatorietat de respectar els següents aspectes:

a) Configuració estructural. Implicant la impossibilitat de tota intervenció que elimini elements estructurals a fi d'unir espais. Posició de l'escala o escales interiors o exteriors.



b) Compartimentació interior. No podent-se ampliar espais per unió d'aquestos o dividir els més amples per tal que en resultin dos o tres d'un. Únicament s'admetrà la compartimentació d'un espai si aquesta ha de dotar l'edifici de cambres higièniques, en un màxim de dues per habitatge, de no ser que es vulgui orientar aquest cap a l'hosteleria.

c) Igualment, en secció, s'hauran de respectar les dobles alçàries, no podent dividir un espai en vertical, tot i que les alçàries resultants fossin les permeses pel decret 145/97

d) Conservació de la relació interior-exterior, referida a la transició d'espais en els accessos (Tanca, pati previ a l'accés, porxet entés com estança, habitatge).

e) Conservació de l'entrega amb el terreny si hi ha pendent, tal i com es fa als habitatges tradicionals de Sant Agustí.

f) Alçaria, de no ser que aquesta no pogués complir almb els requeriments del decret 145/97 que regula les condicions mínimes de dimensionat, higiene i instal·lacions pel disseny i l'habitabilitat d'habitatges.

c Conservació de materials i tècniques edificatòries. Aquestes afecten tant sistemes estructurals com constructius. Es passen a enumerar aquestos:

- a) Murs de pedra seca de doble fulla amb reblert interior.
- b) Sostres de biguetes de tronc de sabina i entrebigat texell, reblerts d'alga i cendra i acabats entrespol o rajola. *Al cas de deteriorament sota coberta s'hauran de substituir per biguetes de fusta i u, entrebigat de teixell però substituint les capes superiors per altres materials d'origen vegetal (suro, fibres de fusta...) i impermeabilitzant la coberta amb un material no bituminós).*
- c) Sostres de biguetes de pi escairades i entrebigat de fusta o marés
- d) Escales de volta catalana, de volta de marés o volades.
- e) Llindes de buits a l'obra, siguin de sabina o d'altra fusta, en portes i finestres
- f) Arcs originals.
- g) Pilastres de marés, inclús els acabats de morter de cal i les motllures d'aquestes.
- h) Balcons de llosa de marés, treballada o no.
- i) Baranes tradicionals de balaustre de fusta.



- j) Terrats tradicionals i acabats de teules enblanquinades en remats de murs.
- k) Revoc de morter de cal grassa o magra.
- l) Canals d'aigua en edificis.
- m) Composicions o elements embellidors tradicionals en façana, siguin baranes finestres o portes i cobertes, siguin teules, xemeneies o altres elements tradicionals..

5.8.2 Condicions particulars de cada edifici. A les fitxes annexes s'han afegit les observacions d'actuacions permeses i actuacions obligades, on s'especifiquen els elements pertorbadors de cada edifici (estigui protegit o no) i que s'han de modificar o eliminar de façana oa coberta.

5.8.3 Definició les actuacions en cada edifici.

Es defineixen cinc actuacions, i cada projecte d'obra major sobre edifici protegit haurà d'acollir-se a una d'elles:

- a) Restauració. Entenent com a tal la recuperació l'un edifici malmès pel temps o altres factors usant tècniques respectuoses i afins amb les que ha estat construït, i amb l'objecte que l'edifici recuperi la forma i la funció originàries. En aquestes s'inclouen tant aquelles actuacions que hagin d'afectar l'estructura de l'edifici com les que únicament reparin elements puntuals d'aquest. **Admissible en PAR i en PAT**
- b) Rehabilitació. Entenent com a tal les intervencions que no només recuperen l'edifici malmès usant tècniques respectuoses i afins amb les que ha estat construït, sinó que a més de conservar la seva forma essencial i el seu sistema estructural, l'adapten a un us nou o adapten el seu us original a la normativa vigent per aquest. **Admissible en PAR i en PAT**
- c) Reestructuració. Entenent com a tal les intervencions que modifiquen la distribució interior, la seva estructura, tant la vertical con la horitzontal, amb la finalitat de canviar l'us del edifici o modificar la seva morfologia interior, conservant únicament l'embolcall de l'edifici, que vindria a ser coberta i façanes. Això implica necessàriament una conservació de la volumetria i de la façana. S'entén que de vegades en reestructuracions



hi pot haver part de demolició, però en cap cas podrà afectar la demolició a façanes o cobertes. **Admissible en PAT**

- d) Ampliació. Entenent com a tal aquelles intervencions que augmentin el volum o la superfície construïda del edifici, siguin aquestes contínues o discontinúes (sense tocar l'edifici). **Admissible en PAT si ho admet l'edificabilitat**

- e) Demolició. Entenent com a tal aquelles que impliquin en algun moment la desaparició del edifici. S'entendrà que en qualsevol substitució d'edifici hi ha una demolició prèvia. **No admissible tret de runa. Serà preceptiu l'estudi arqueològic en qualsevol cas.**

Només podran dur-se a terme les presents actuacions al cas que així ho indiqui expressament la fitxa corresponent a cadascun dels edificis protegits. En cap cas podrà demolir-se un edifici protegit. Al cas que s'arribi a un estat de runa, es recullen a l'apartat 9.1.7 les actuacions a seguir.

5.8.4 Definició les obligacions en edificis protegits.

Els propietaris d'edificis protegits tenen l'obligació de conservar aquestos atenent a aspectes de seguretat, salubritat i conservació general.

Això es descriu en els següents apartats:

- a) estigui o no l'edifici en us, s'haurà de vetllar per la seva seguretat estructural. Tant murs com forjats com altres parts de l'estructura, com llindes, lloses de balcó, contraforts, i d'altres, han de trobar-se en condicions de complir amb escriu la seva funció portant. S'ha d'evitar qualsevol situació que pugui significar la possible runa o col·lapse de l'edifici, duent a terme les actuacions que siguin necessàries, siguin aquestes obra major o menor.
- b) S'ha de vetllar per l'estanquitat de l'edifici, en tant que l'aigua és un dels primers agents deterioradors de les edificacions. Tant cobertes com murs en contacte amb el terreny com finestres i portes han d'estar adequades per la seva funció de resguardar de l'aigua. I no admetre-la en espais intersticials de l'edifici.
- c) Es procurarà que la pell de l'edifici es trobi en bon estat i es repararan les parts que puguin ser objecte de desprendiments.



- d) Igualment es controlarà l'estat de tots aquells elements que estiguin afegits a la façana o a coberta, a fi que no siguin objecte de despreniments, siguin aquestos, teules, porticons o xemeneies entre d'altres.
- e) Totes les instal·lacions d'aigua, subministrament elèctric, telecomunicacions o d'altres s'haurà de conservar en bon estat.
- f) L'edifici s'haurà de conservar net i s'hauran de substituir o reparar les parts d'ell que es deteriorin.
- g) S'hauran d'eliminar els elements discordants als edificis protegits. Aquestos venen enumerats a les fitxes annexes al present Pla.

En qualsevol cas, l'Ajuntament o l'organisme procedent del Consell Insular d'Eivissa, podran, d'ofici, ordenar al propietaris l'execució de tantes obres com siguin necessàries per conservar-los. Per fer efectives aquestes, es podrà recórrer a l'ordre d'execució.

En cas que els propietaris ordenats fessin cas omís de les ordres, l'administració podria dur a terme les obres amb càrrec a aquestos.

5.8.5 Demolicions en edificis protegits.

Previa declaració de runa, caldrà que el tècnic municipal valori l'edifici i les seves parts per determinar el seu estat i la necessitat de demolició d'aquest.

- a) Si el tècnic municipal trobés que la consolidació de l'edifici podria fer-se efectiva a pesar que el cost d'aquesta fos superior al 50% del cost de fer l'edifici de bell nou, supòsit que implica la runa tècnica, es procedirà a la consolidació i reparació de l'edifici. Si el propietari es negués a fer-ho procediria l'Ajuntament amb càrrec a aquest.
- b) Si efectivament l'estat de l'edifici fos tal que no admetés reparacions, restauracions o altres actuacions de consolidació als seus elements estructurals, es procediria a la demolició.
- c) en qualsevol cas, prèvia demolició o reparació, es durà a terme un aixecament acurat de l'edifici signat per un arquitecte, a escala 1/50, incloent alçats, seccions, plantes, cobertes, estructura amb detall de bigues llumeres, biguetes, arcs, elements de marés significatius, siguin voltes d'escala, pilastres o pilars, arcs o lloses de balcó volades, elements



ornamentals, tals com baranes o remats de coberta, degudament visat, com a document testimoni de l'estat original d'aquest. Una còpia d'aquest aixecament es podrà adjuntar al catàleg o a la fitxa del present Pla Especial de Protecció.

d) Al cas que es tracti d'una consolidació, restauració o rehabilitació, caldrà tenir em compte que tret d'excepcions que haurà de valorar el tècnic municipal, les actuacions han de ser tan respectuoses com sigui possible amb l'esperit de les tècniques constructives originals:

Els murs de pedra de doble fulla s'hauran de reconstruir igualment en pedra. No es podrà reduir el grossor dels murs.

Els forjats si s'han de substituir seran del mateix tipus que els originals, siguin aquestos de bigueta rústica de savina o de bigueta escairada de pi, es procedirà igualment amb l'entrebigat, sigui aquest de teixell o de marés. Les fusteries hauran de ser en fusta.

Els acabats hauran de ser en morter de cal.

Els paviments hauran de ser en ceràmica manual tipus terracota, trespol, o petris, a la manera tradicional.

e) al cas que sigui preceptiva la demolició, sempre que sigui possible, s'haurà de conservar la façana.

f) al cas que sigui preceptiva la demolició, es conservi la façana o no hagi estat possible, aquesta es reconstruirà amb el gruix original de l'edifici, admetent-se tant mamposteria com obra ceràmica massissa o perforada, a fi de conservar les condicions higrotèrmiques característiques de l'edificació tradicional. La resta d'elements estructurals tals com forjats i llindes, s'hauran de reconstruir d'acord amb l'aixecament previ a la demolició.

Les fusteries hauran de ser en fusta.

Els acabats hauran de ser en morter de cal.

Els paviments hauran de ser en ceràmica tradicional tipus terracota, trespol, o petris, a la manera tradicional.

g) la concessió de la llicència de demolició per part de l'Ajuntament vindrà condicionada a la presentació juntament amb el projecte de demolició d'un projecte bàsic de reconstrucció que reculli les premisses i condicionants del present Pla Especial de Protecció.



h) Al cas que es demolís un edifici protegit o part d'ell, sense la preceptiva llicència, el propietari en respondria amb la seva reconstrucció, a més de les sancions econòmiques que se'n poguessin derivar.

i) Al cas que es deixés deteriorar un edifici per desídia o voluntàriament, per forçar-ne la seva demolició, el propietari en respondria amb la seva reconstrucció, a més de les sancions econòmiques que se'n poguessin derivar.

5.8.6 Condicions dels diversos projectes per actuacions en edificis protegits.

Tot projecte que refereixi una intervenció en un edifici protegit, haurà d'anomenar-se de Restauració, Rehabilitació, Reestructuració, Ampliació o Demolició.

Actuacions menors com neteja de façanes o conservació o substitució de determinats elements, eliminació d'elements afegits o actuacions de poca entitat vindran inclosos dintre del que s'entén per projecte de restauració. Aquestos projectes hauran d'ésser redactats per un arquitecte, i degudament visats.

Qualsevol d'aquestos projectes haurà d'incloure documentació fotogràfica de façanes, cobertes, estructura i interiors des cadascuna de les estances, així com els trets característics o elements singulars a documentar el l'edifici.

Qualsevol d'aquestos projectes haurà d'adjuntar un aixecament a escala E1/50 incloent alçats, seccions, plantes, cobertes, estructura amb detall de bigues llumeres, biguetes, arcs, elements de marés significatius, siguin voltes d'escala, pilastres o pilars, arcs o lloses de balcó volades, elements ornamentals, tals com baranes o remats de coberta, degudament visat, com a document testimoni de l'estat original d'aquest. Una còpia d'aquest aixecament es podrà adjuntar al catàleg o a la fitxa del present Pla Especial de Protecció.

A la memòria s'haurà de justificar l'actuació del projecte i l'adequació al present Pla Especial en tots els aspectes, en particular l'adequació a la fitxa de l'edifici protegit.



S'haurà de justificar la no desvirtuació de l'edifici original, i aquesta condició seria suficient per denegar la llicència.

Un cop executada l'obra, el tècnic municipal visitarà les obres executades.

En cas que aquestes no s'ajustin a projecte aprovat sense que hi hagi justificació per aquesta modificació, l'Ajuntament podrà denegar el final d'obra i podrà obligar al propietari a refer les obres tal i com estaven previstes al projecte aprovat inicialment i objecte de llicència.

6 CONDICIONS GENERALS D'URBANITZACIÓ.

D'acord amb el que estipula la LUIB, per poder atorgar llicència s'haurà d'haver completat prèviament a la concessió d'aquesta la urbanització i connectivitat del sòl.

Un dels objectes d'aquest PEPRI és completar el traçat viari d'acord amb els condicionants derivats de tractar-se d'un nucli amb un interès històric evident i unes qualitats que respectin elements vernacles com murs de pedra seca i traçats de camins existents entre d'altres, per condicionants topogràfics i històrics en algunes zones el traçat no inclou possibilitat de tràfic rodat i no es contemplen voreres, per l'excepcionalitat dels edificis històrics existents.

La urbanització no pretindrà assolit un encintat de vorera en carrers i camins històrics sinó una pavimentat continu a base de llamborda que permeti albergar sota ell els serveis urbans de subministrament d'aigua, electricitat, telecomunicacions, clavegueram i enllumenat públic alhora que es respecten els contorns d'elements històrics en algunes zones.

6.1 VIES PÚBLIQUES

En trobar-se el nucli de Sant Agustí amb uns traçats històrics i unes condicions topogràfiques singulars, les condicions no són les idònies per adaptar-se al estipulat de les NNSS provisionals i el futur PGOU per als sols



urbans. Per això es redacten els següents articles a fi de poder-se desenvolupar dintre del nucli de Sant Agustí.

6.1.1 Normativa aplicable.

Primarà la conservació de patrimoni al traçat i delimitació dels carrers tot i no assolir els existents les exigències proposades a les NNSS provisionals i al PGOU). Quan la normativa aplicable (el PGOU o les NNSS provisionals) apliqui requisits mínims menys restrictius que els prevists al pla, seran d'aplicació els de la normativa més restrictiva sempre i quan no vagi en detriment de la protecció d'elements protegits,

Al cas que l'ajuntament aprovi una ordenança específica, s'aplicarà preferentment l'ordenança, essent el present PEPRI una norma complementaria.

6.1.2 Condicions generals

El sistema viari a completar es projectarà proporcionat a les necessitats de trànsit rodat i/o peatonal (s'entendrà que nou carrer que s'obre a partir del carrer de s'Alqueria és peatonal amb accés rodat per propietaris d'habitatges o serveis civils com bombers i/o ambulàncies). El seu projecte i execució es durà a terme de manera que quedi completament acabat i connectat, per tal de facilitar la completació de la urbanització i per tant afavorir els propietaris a poder exercir els seus drets urbanístics. El seu traçat no podrà quedar incomplet ni plantejar-se per fases. El projecte d'urbanització que es redacti haurà d'incorporar les solucions per la totalitat de les vies de Sant Agustí a intervenir, sense perjudici de possibles repercussions a tercers de cost corresponents, bé per cessions bé per expropiació.

No es considera possible ni desitjable albergar aparcaments als carrers històrics, atesa la seva escassa dimensió. Ja hi ha un aparcament de prou dimensió a sud de la zona a intervenir, que es considera suficient per un nucli tan petit. I és en aquesta zona només preveuran estacionaments de vehicles pesants i de transport públic si s'escau.

Les carreteres estatal y i les seves zones limítrofes estaran sotmesos a limitacions i servituds establertes a la llei 5/1990 de Carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.



El nou traçat viari sempre serà públic, i tindrà una amplària mínima de 5 m si es peatonal (amb accés rodat per residents) o de 8m si es rodat i peatonal, incloent voreres.

El disseny del viari al projecte d'urbanització haurà d'incloure sempre que sigui possible l'arbrat i zones restringides de vegetació si s'escau. Al seu cas es preveuran elements que impedeixin l'ocupació de zones peatonals per part de vehicles.

El projecte d'urbanització haurà de ser sempre respectuós amb les parets de pedra seca i altres elements vernacles. Es preveu per això afavorir els enllambordats de pedra donant una continuïtat material a zona de pas rodat i la peatonal. Les intervencions a la topografia només són admissibles per garantir l'enllaç i continuïtat del traçat de la nova via i la connectivitat d'alguns carrers existents. En algunes bandes d'estretament la pavimentació pot reduir-se a una franja d'enllambordat menut-

6.1.3 Seguiment arqueològic.

Tota intervenció als carrers objecte d'urbanització als plànols annexes, haurà de tenir un seguiment arqueològic. Aquest seguiment es fa extensiu als elements etnogràfics limítrofs que es puguin veure afectats com les parets de feixa.

6.2 ESPAIS LLIURES PÚBLICS.

6.2.1 Condicions Generals

Es vincula aquest article a les condicions definides al pla especial de protecció, on s'indiquen les zones protegides, elements vegetals protegits i es prescriu la vegetació autòctona a plantar en els espais urbans.

Es promourà la plantació d'espècies d'enjardinament de baixa demanda d'aigua.

Es preveurà un estudi de jardineria que especifiqui les plantes autòctones que si s'escau poden acompanyar la urbanització dels carrers a arranjat.

En cas d'adaptar alguna zona a espai d'estatge o de joc de nens es farà previsió del manteniment i conservació de la jardineria amb l'adequat rec.

6.2.2 Mobiliari urbà.



Els elements de mobiliari urbà que es destinin al nucli de Sant Agustí hauran de ser el més homogenis possible dintre de cada grup. Es passen a esmentar.

a. Fanals. Hauran de ser del tipus clàssic, iguals o similars als que hi ha actualment a la Plaça Major. Sempre que sigui possible bàculs, evitant lluminàries annexes a façanes.

b. Bancs. Hauran de ser del tipus clàssic, de llata de fusta sobre suports metàl·lics, iguals o similars als que es trobe al racó que forma l'església amb el carrer de Puig de s'Avenc.

c. Papereres. Hauran de respectar la divisió en fraccions orgàniques, envasos i papers. S'hauran d'unificar per tot el nucli.

d. Contenidors. S'hauran d'instal·lar totes les fraccions de recollida separativa de residus que siguin possibles, i gestionar-ne el reciclatge. Les fraccions són: paper, envasos-plàstic, vidre, orgànic, olis i rebuig. Hauran d'anar soterrades.

e. Altres elements com bústies, rètols i baranes hauran de supervisar-se per part dels serveis tècnics a fi de garantir la seva discreció i el seu equilibri amb l'entorn.

6.3 · SERVEIS URBANS

6.3.1 Àmbits d'aplicació

Les condicions de les diferents xarxes de serveis urbans que es descriuen a ls articles d'aquest capítol són d'aplicació a les obres de urbanització o reurbanització, sense que això interfereixi al compliment de les regulacions sectorials.

6.3.2 Abastiment d'aigua potable

Condicions generals

Es consideren aigües potables aquelles que assoleixin les condicions de potabilitat química i bacteriològica que determinen les disposicions vigents. Ates que es dona per bona la xarxa que serveix parcialment el nucli, la qual no precisa de depuració per aigües potables, s'eixamplarà la xarxa a efectes de donar abast a les zones on no arriba aquesta.

Pel disseny i execució de les obres de urbanització que tinguin com objecte l'abastiment d'aigua potable s'estarà al que disposa el CTE.



S'adoptarà preferentment un sistema d'anells tancats, obligatori quan els ramals tinguin una longitud de més de 1000m. Qualsevol material utilitzat complirà les normes UNE. **S'utilitzaran preferentment tuberies de fundició dúctil, en cap cas de PVC, per les seves nefastes implicacions mediambientals**, amb juntes de tipus «pressió» degudament homologades amb un diàmetre interior mínim de 60mm

La pressió de l'aigua als punts de consum deu estar compresa entre 1 i 5 atmosferes, als casos que sigui de més de 5 atm s'han de preveure vàlvules reductores.

La dotació mínima, incloent serveis comuns, serà de 200l hab/dia

6.3.3 Sanejament i Clavegueram

Condicions generals.

L'evacuació d'aigües residuals es farà sempre per xarxa de clavegueram.

La xarxa de clavegueram serà separativa, comptant amb conducte d'aigües negres i grises i conducte de pluvials. No s'autoritzaran les fosses sèptiques individuals ni altres sistemes de pous filtrants, tret d'aquells habitatges que tot i estar inclosos al pla especial de protecció, es troben el sòl rústic i per tant no estan afectat de PEPRI. En aquests casos es procedirà a instal·lar depuració d'aigües tal i com estipula el PTI.

Les conduccions de clavegueram seran soterrànies sota traçat viari o espais lliures d'ús públic. Han d'estar a una cota inferior que les conduccions de subministre d'aigua potable, a 1,2m per sota com a mínim.

Els imbornals de pluvials es disposaran cada 20m² amb una superfície de recollida no superior a 300m² i sobreeixidors abans de l'entrada al col·lector que mena fins la depuradora. Als punts baixos del sistema viari s'haurà de disposar així mateix d'embornals d'aigües pluvials.

Els conductes poden ser de formigó o de fosa, en cap cas de PVC, per les seves nefastes implicacions mediambientals. Amb mesures circulars estandarditzades, amb diàmetre interior mínim de 300mm. S'hauran de rebre sobre llit de formigó i s'hauran de reomplir les rases amb terres exemptes de graves de diàmetre major de 80mm, havent-se de compactar per tal que l'enlambordat no cedeixi al trànsit rodat.



Condicions particulars

Les escomeses es faran a costa dels particulars interessats, prèvia obtenció de la corresponent llicència.

Documentació mínima del projecte.

Memòria on es descriu el projecte amb referència a la situació actual del sanejament i a les característiques de la solució adoptada. Tipus de xarxa i depuració d'aigües residuals, materials i solucions constructives i annexe on es recullen els càlculs justificatius de la xarxa i la depuració.

Pressupost contenint els següents documents:

- 1.- Estat d'amidaments de totes les unitats d'obra
- 2.-Quadre de preus unitaris, auxiliars i descompostos
- 3.-Pressupost General
- 4.-Fórmula d'actualització de preus

Plànols:

- 5.-Planta general de xarxa
- 6.-perfils longitudinals
- 7.-plànols de desaigüe a xarxa conducte a depuradora.
- 8.-plànols de detall i obres.

6.3.4 Xarxes d'enllumenat públic.

Condicions generals.

Totes les tesis d'electricitat, enllumenat i telecomunicacions es resoldran sota la via pública, evitant tesis aèries, tret del sòl rústic.

Les xarxes d'enllumenat exterior s'hauran de dissenyar amb criteris d'autosuficiència energètica, essent preferiblement autocarregables amb energia solar. L'enllumenat exterior ha de ser preferentment de abalisament i amb un control estricte de per fer tan poca contaminació lumínica com sigui possible. Hauran de ser regulables a la nit i disposar de lluminàries amb límit de flux hemisfèric superior instal·lat inferior al 25%

Les instal·lacions de xarxes d'enllumenat públic poden realitzar-se de les següents formes

- 1.-Autònomes alimentades per bateria vinculada a placa fotovoltaica integrada a la lluminària o balisa.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

2.-Soterrànies, amb conductors que es disposaran a una profunditat de 0,6m.

3.-Sobre façanes, amb calbes de coure i amb conductors aïllats a 1000V de secció no inferior a 2,5mm².

4.-Aèries (instal·lacions provisionals, de Nadal o de festes) Amb conductors aïllats a 1000V

Es disposaran les que no hagin de ser abalisades a una altura de 3m bé a façana bé amb màstil, sempre intentant que passin tan desapercebudes com sigui possible.

L'abalisament es projectarà a les vies públiques sense espai de reunió i les lluminàries de màstil o façana als espais públics susceptibles d'altres activitats que no siguin el pas (placetes, parcs).

Tots calbes per façana hauran d'anar degudament mimetitzats a l'obra.

Tot enllumenat complir amb el que estableixen els reglaments electrotècnics vigents, així com la normativa de la companyia subministradora.

6.3.5 Subministre d'energia elèctrica.

Les xarxes de mitja tensió s'hauran de projectar fins al centre de transformació pertinent sense que afecti les xarxes de distribució de baixa tensió. Totes les línies de baixa, mitja o alta tensió seran sempre soterrànies,

Els conductors de les xarxes soterrànies seran de coure o d'alumini, aïllats adequadament preferiblement amb paper impregnat a matèries plàstiques o elastòmers adequats. Estaran protegits de la corrosió del terreny i tindran resistència mecànica suficient per absorbir esforços als que puguin estar sotmesos.

CONDICIONS PARTICULARS EN SOL URBÀ

ORDENANCES, CONDICIONS PARTICULARS DE CADA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.

Les qualificacions urbanístiques són les esmentades prèviament al Punt 2.7 i es recullen al PGOU de Sant Josep de SA Talaia.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

7 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

7.1 CAPACITAT FINANCERA I PRESSUPOSTARIA.

Es realitza el present estudi analitzant la situació pressupostària del municipi de sant Josep en les darrers 5 anys.

El pressupost de l'ajuntament es basa en impostos directes i indirectes (IBI i altres) transferències corrents i taxes derivades de concessions de llicències. LA major part de despeses deriven dels salaris del personal municipal i de despeses de bens i serveis.li

Any	Pressupost total	Pressupost Obres i serveis
2018	33.048.319,81 €	5.027.832,87 €
2019	35.353.785,84 €	7.270.520,18 €
2020	37.835.223,04 €	7.582.361,18 €
2021	39.857.377,98 €	6.366.434,57 €
2022	41.307.347,71 €	5.233.575,07 €

La inversió en aquest nucli del municipi deriva de la necessitat de dotar de serveis urbans a un nucli d'especial interès històric artístic i de gran valor etnogràfic, a fi que pugui funcionar com l'entorn urbà que és.

7.2 PROGRAMA D'ACTUACIONS I AVALUACIÓ DE COSTOS

El present programa d'actuacions permetrà una correcta coordinació de les accions d'inversions de diferents administracions i servirà de guia a l'ajuntament per decidir els tipus d'accions a dur a terme per la realització d'aquest pla especial.

7.3 TERMINIS PER AL COMPLIMENT DELS DEURES URBANÍSTICS I PROGRAMA D'ACTUACIONS.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

Es preveu realitzar-les actuacions d'aquestes obres en un termini de 5 anys des de l'aprovació del present document.

Les prioritats del present PEPRI són aconseguir la completa connectivitat dels edificis existents amb un carrer que els aboqui a una via urbana, i la continuïtat de les vies urbanes en camins o fent transició en sendes rurals que desemboquin en carretera, evitant un cul de sac,

Tot i que es tracta d'un nucli petit, l'actuació és complexa per la necessitat de seguiment arqueològic en les intervencions. Es considera viable dur a terme l'obertura del nou carrer Costa d'es Vedrà, i l'eixamplament nord del carrer d'es Vedrà i la seva connectivitat amb el camí existent simultàniament a la dotació de serveis urbans faltants a la resta del nucli.

Si per motius pressupostaris no es pogues fer simultàniament, es procediria en primer lloc adotar de continuïtat la carrer Costa d'es Vedrà fins dotar de façana a via pública als casaments de ponent de Sant Agustí, i posteriorment a la dotació de serveis urbans faltants a la resta del nucli.

Tot això sense perjudici de les millores d'ornat referides a la part de protecció del nucli, les quals impliquen l'eliminació l'elements aliens i parasitaris en les façanes d'edificis segons s'estipula en fitxes.

AVALUACIÓ DE COSTOS

	ACTUACIÓ	COST
URBANITZACIÓ	Dotació de sanejament amb xarxa separativa. Inclús excavació per tots els serveis urbans	274,460€
	Dotació de subministrament d'aigua potable	30.476
	Soterrat de cablejat existent y dotació de subministrament elèctric.	27.704€
	Dotació de xarxa urbana	35,682



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

	de preinstal·lació de telecomunicacions	
	Dotació d'enllumenat públic.	42.312€
	Ferms i paviment de via nova amb llamborda pètria. Inclús seguiment arqueològic a vial de ponent	344.600
ALTRES ACTUACIONS D'ORNAT	Soterrament de contenidors	45,213€
	Millora eficiència energètica en enllumenat existent.	22,512
	Rec eficient el espais verds públics, protecció d'espècies i millora d'aquestos	34,317
TOTAL		857.272€

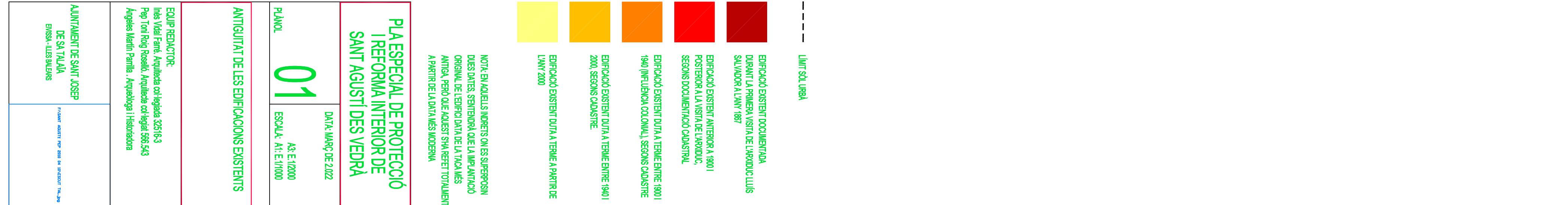
Cal especificar que aquests càlculs es fan comptant les mesures dels carrers i els preus estimats per generadors de preus de les Illes Balears i sobre tot, comptant que les obres s'executen simultàniament i no en fases, que suposarien una contínua obertura de la calçada per tornar a reparar-la cada cop que s'implementa un nou servei urbà.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004





PIA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE
SANT AGUSTÍ DES VEDRÀ

DATA: MARÇ DE 2022

PLANO 02

AS E 12000
ESCALA: M. E. 1:1000

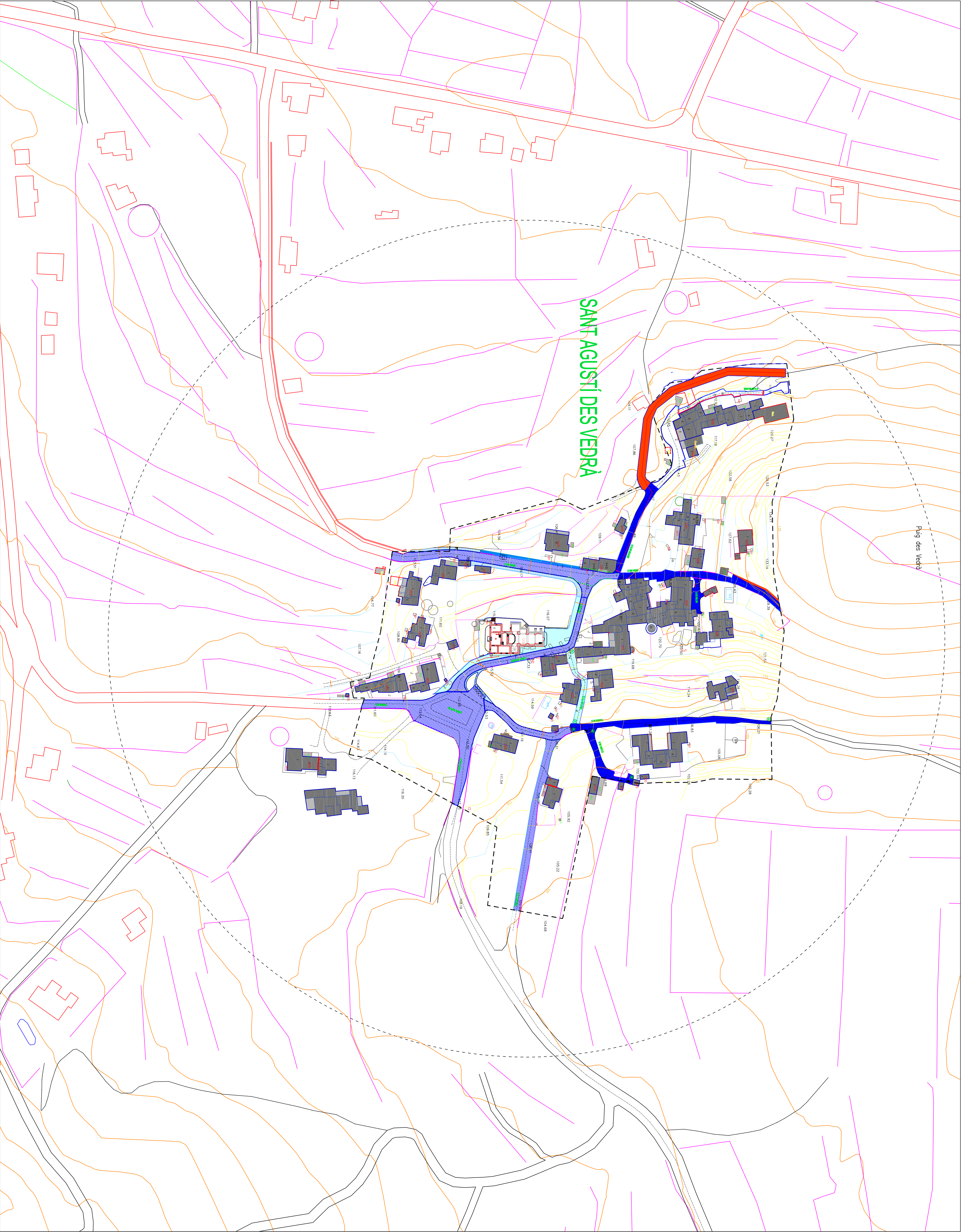
CLASIFICACIÓ DE SÒL URBÀ NO EDIFICABLE
ESPÀIS LLIURES
PROTECCIÓ TITULARIAT

EQUIP REDACTOR:
Inés Vialí Ferrà, Arquitecta col·legiada 23918 i 3
Pep Toni Rogé Rosell, Arquitecte col·legiat 598 i 543
Angelika Martín Parilla, Arquitecta i historadora

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP
DE SA TALLA
ESPÀIS LLIURES

Projecte executiu per a l'obra de protecció i reforma interior de Sant Agustí des Vedrà

- ACELUR
ESPÀIS LLIURES D'US PÚBLIC
NO EDIFICABLE
- TANCOS I ESPAIS PROMIATIS D'INTEGRITAT
EDIFICATIS I ANIMADA, INTEGRANTS EN L'ESPÀI
URBÀ
NO EDIFICABLES
- FEDOS I TANCOS O ESPAIS DE JARDI PRIVATS
D'INTEGRITAT EN SÒL URBÀ, D'INTERÉS HISTÒRIC
URBANÍSTIC NO EDIFICABLE
- SÒL RIGIDU D'INTERÉS PASSEIGUÍSTIC
PER LES SÈRIES VISUALS
MONUMENTS PERMET PLANTA BAIXA
CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI
DEBIDAMENT NO AUTORIZADA



PROPOSTA DE DEFINICIÓ D'ACTUACIONS EN VIES DINS PROJECTES D'URBANITZACIÓ I D'ORDENACIÓ DE SERVEIS	
NÚM. VIAL	US
11) C/DES VEDRÀ (VIA SUPERIOR)	RODAT
12) C/DE SOLER	RODAT
13) C/LES BARRIS	RODAT
14) C/LES DES BOSC (VIA NOVA)	VIAVANTS
15) C/DE CONSEL (VIA NOVA)	RODAT
16) C/DE COSTITX	RODAT

ASPIRANT A ORDENAMENT DE VIES
TRACTAT ORDENAMENT A DEFINIR
EN PROJECTE D'URBANITZACIÓ

- VIA DE TRANST RODAT URBANITZAT
- VIA DE VIAVANTS URBANITZAT
- VIA URBANITZADA

EXCISE VIAL

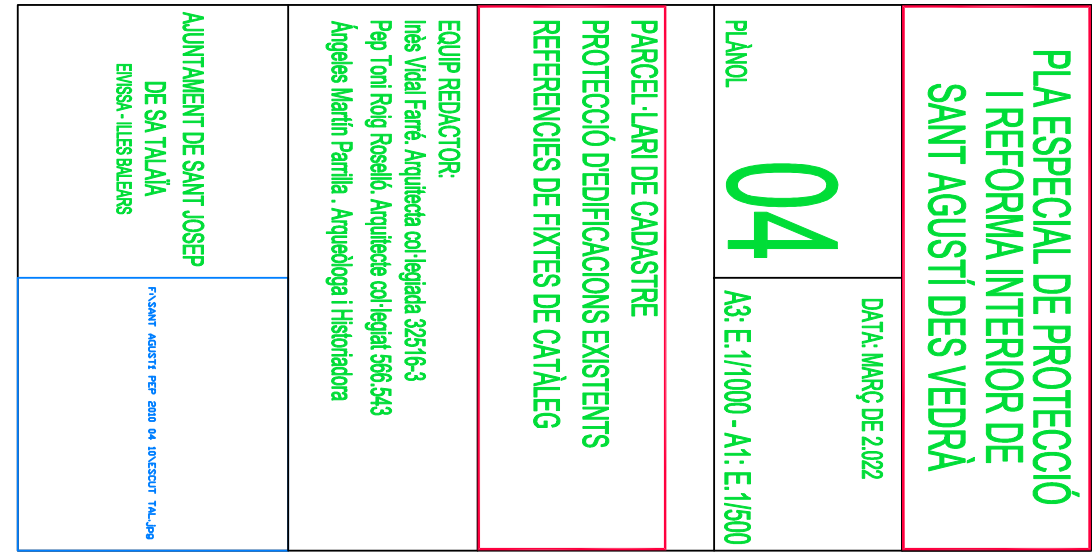
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE
SANT AGUSTÍ DES VEDRÀ

DATA: MARÇ DE 2022
AS E 12000
ESCALA: M. E 1:1000
PLANO 03

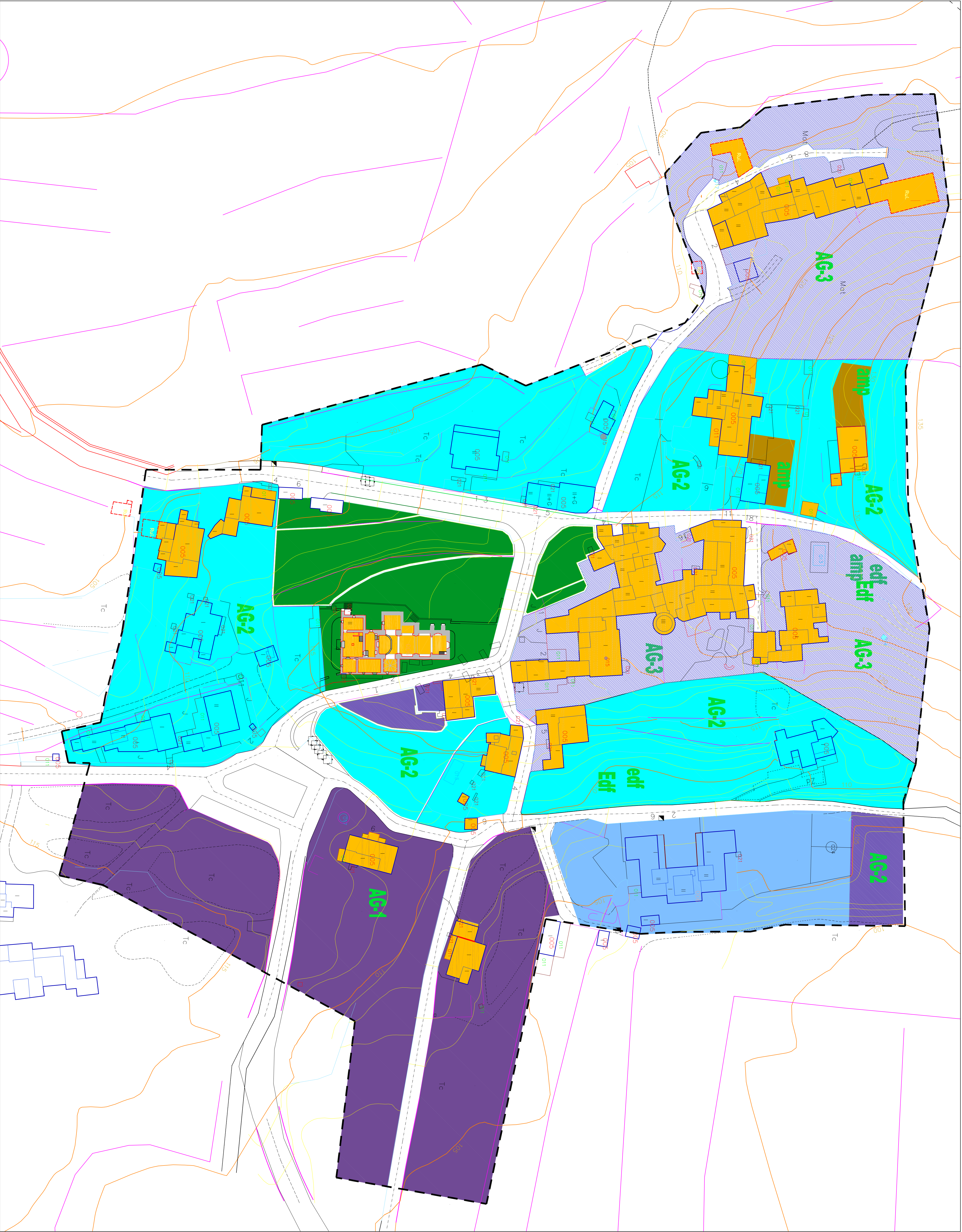
VIALITAT I ACCESSIBILITAT
VIES DE TRANST RODAT I DE VIAVANTS
TRACTAT DE NOVA VIA I MODIFICACIÓ D'EXISTENT

EQUIP REDACTOR:
Inés Vial Fort, Arquitecta col·legiada 287163
Pep Toni Rogé Rosell, Arquitecte col·legiat 586345
Angelita Martí Parilla, Arquitecta i il·lustradora

AUTAMENT DE SANT JOSEP
DE SA TALLA
ENSO ILLUSTRACIÓ



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>
 CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DE SANT AGUSTÍ DES VEDRÀ

DATA: MARÇ DE 2022

PLANO 05

A3, E: 1/1000 - A1, E: 1/500

CLASIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

ESPais EDIFICABLES NO EDIFICABLES

EQUIP REDACTOR:

Maia Vela Ferrn, Arquitecta col·legiada 32913-3

Pep Toni Rogé Rosell, Arquitecte col·legiat 568-543

Angelica Martí Parra, Arquitecta i historadora

AUTJAMENT DE SANT JOSEP DE SA MALLA

ENTRA LLEI 5/2018

PLANO AUTJAMENT DE SANT JOSEP DE SA MALLA

ENTRA LLEI 5/2018

- AG-1

AG-2

AG-3

AG-1P (espais a protegir)

AG-2P (espais a protegir)

AG-3P (espais a protegir)

Edif
- Mapa Edificables: espais a protegir

Mapa Edificables: espais a protegir

Mapa Edificables: espais a protegir

Mapa Edificables: espais a protegir

Mapa Edificables: espais a protegir

Mapa Edificables: espais a protegir

Mapa Edificables: espais a protegir



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Signant

INES VIDAL FARRE

Firma amb segell de temps: 28-ene-2023 05:22:51 PM GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2023_nhnaf7v3vs7u89qar5fhf8jk90r4rc

Nom del document: PERI_Sant_Agusti_memoria_Gener_2023.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 27-ene-2023 01:16:41 PM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 96



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004>

CSV: a6dffe68005cda72e10a515bb38501d3f96ee5b1f8af8707c36f7fc4836d6004