

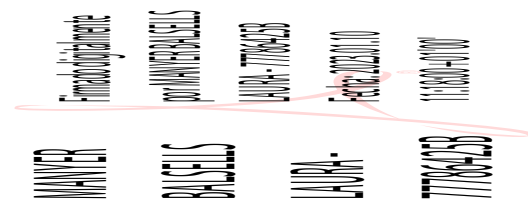
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC

Sant Jordi de ses Salines

APROVACIÓ INICIAL

Octubre 2022

- MEMÒRIA INFORMATIVA
- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ
- NORMATIVA
- FITXES
- PLÀNOLS
- TEMES URBANÍSTICS COMPLEMENTARIS
- PLÀNOLS NO NORMATIUS



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/05dadb0dea19b04f38fe28f84ec491155b8726fb46ae55d694dc86449809fcd3>
CSV: 05dadb0dea19b04f38fe28f84ec491155b8726fb46ae55d694dc86449809fcd3

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NO NORMATIVA.....	35
1. INTRODUCCIÓ	3		
2. ANTECEDENTS	3		
3. MARC LEGAL	4		
5. PLANEJAMENT VIGENT	5		
6. NORMATIVA DE LA LLEI DE PATRIMONI	8		
MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	10		
1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ METODOLÒGICA	10		
1.1 Justificació metodològica	10		
1.2 Descripció de la proposta	10		
1.3 Elements catalogats	11		
1.4 Nivells de protecció patrimonial	12		
1.5 Estudi econòmic.....	13		
1.6 Estudi Ambiental Estratègic	13		
1.7 Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada	13		
1.7 Expedients de la Comissió de Patrimoni	13		
NORMATIVA	14		
CAPÍTOL 1. NATURALESA I ABAST DEL PEPCH	14		
CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA	15		
CAPÍTOL 3. RÈGIM GENERAL D'INTERVENCIÓ SOBRE ELS BÉNS DEL CATÀLEG	17		
CAPÍTOL 4. TIPUS, CATEGORIES I NIVELLS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS CATALOGATS.....	18		
CAPÍTOL 5. CONDICIONS D'INTERVENCIÓ EN ELS ELEMENTS ARQUITECTÒNICS.....	21		
CAPÍTOL 6. CONDICIONS D'INTERVENCIÓ EN ELS CONJUNTS HISTÒRICS	23		
REGISTRE FOTOGRÀFIC HISTÒRIC.....	24		
FITXES	29		
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	30		
1. INTRODUCCIÓ	31		
2. TEMES A DESENVOLUPAR	31		
2.1 Desenvolupament de les Àrees d'Actuació AA 1.12, 1.13 i 1.16.....	31		
2.2 Canvi de clau als sòls municipals	34		
2.3 Límits en les claus urbanístiques actuals	34		



MEMÒRIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓ

Es redacta el present Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric (PEPCH) com a conseqüència de l'Acord de declaració de Bé d'Interès Cultural (BIC), amb la categoria de conjunt històric-artístic, de l'església de Sant Jordi.

En data 26 de gener de 1979 la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos va resoldre incoar l'expedient de declaració conjunt històric-artístic de l'església de Sant Jordi i publicada en el BOE núm. 54 de data 3 de març de 1979. A la resolució pren entre d'altres mesures continuar amb la tramitació de l'expedient, d'acord amb les disposicions en vigor i fer saber a l'Ajuntament de Sant Josep de Sa Talaia,

“...que según lo dispuesto en los artículos 17 de la Ley de 13 de mayo de 1933 y 6º del Decreto de 22 de julio de 1958 i l'artículo 33 de la misma, todas las obras que hayan de realizarse en el conjunto cuya declaración se pretende, o en su entorno propio, no podran llevarse a cabo sin aprobación previa del proyecto correspondiente por esta Dirección General”.

Posteriorment, el Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera en sessió de data 29 de març de 1996, va adoptar l'acord de declarar Bé d'Interès Cultural amb la categoria de conjunt històric-artístic l'església de Sant Jordi, juntament amb d'altres esglésies. La resolució va ser presa el 10 de maig de 1996 i publicada en el BOE núm. 138 de data 7 de juny de 1996. En ella es delimitava l'àmbit del BIC, consistent en la zona compresa en un radi de 250 metres a partir del centre de l'església de Sant Jordi.

La declaració feia la següent descripció de la delimitació de l'àmbit d'actuació del BIC, de la següent manera:

“Primero.- Declarar bienes de interés cultural, con la categoría de conjuntos histórico-artísticos, los formados por las siguientes iglesias con su entorno:

...Iglesias de Sant Josep, Sant Agustí, Sant Francesc de Paula, Sant Jordi, y la Revista en el término municipal de Sant Josep de sa Talaia”.

“Segunda.- La delimitación de dichos conjuntos histórico-artísticos es la siguiente:

Conjunto histórico-artístico de Sant Antoni de Portmany: calle de San Vicente - plaza de la Iglesia - calle del Obispo Torres - calle de Rosell, incluidas las fachadas a las calles indicadas.

Resto de los conjuntos histórico-artísticos: Zona comprendida en un radio de 250 metros a partir del centro de cada una de las iglesias.”

“Tercero.- Su descripción así como su documentación complementaria figuran en el expediente de referencia.”

El present PEP ha d'adaptar les seves determinacions al previst a la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, així com al seu Reglament general.

Ara bé, aquest Pla Especial de protecció es redacta en el marc de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, amb prevalença en tant que es legislació especial.

2. ANTECEDENTS

La redacció del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric (PEPCH) de Sant Jordi de ses Salines parteix de la declaració de Bé d'Interès Cultural (BIC) amb la categoria de conjunt històric-artístic de l'església de Sant Jordi, amb resolució de 10 de maig de 1996 i publicada en el BOE núm. 138 de data 7 de juny de 1996. Prèviament, en data 26 de gener de 1979, el Director General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos va resoldre incoar l'expedient de declaració i publicada en el BOE núm. 54 de data 3 de març de 1979.

L'article 36.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, indica que 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”.

A partir d'aquí neix per part de l'Ajuntament la necessitat d'impulsar els treballs de redacció del Pla. En primer lloc vol donar compliment a l'anterior article 36.2 de la Llei i, tanmateix, té la necessitat de disposar d'un planejament que sigui una eina eficaç a l'hora de gestionar i donar permisos d'obres en l'àmbit del BIC.

Actualment, la tramitació de llicències d'obres, Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall definits pel planejament vigent, han de ser sotmesos a informes favorables per l'òrgan sectorial que té les competències en matèria de Patrimoni, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), tal com preveu el punt 37.1 de la Llei de patrimoni històric. Aquest procés alenteix qualsevol iniciativa pública o privada dins l'àmbit del BIC. L'aprovació del PEPCH, per tant, milloraria aquest panorama, en ser directament l'Ajuntament el que gestionaria l'atorgament de la llicència municipal d'edificació i ús del sòl a l'àmbit del BIC, a excepció d'aquells que estableixi la Llei o en el seu cas els casos especials definits directament per la normativa del present pla.

Per últim, l'aprovació del Pla Especial de Patrimoni de Conjunt Històric ajudaria a millorar i preservar el conjunt històric de Sant Jordi, amb l'objectiu d'ordenar i regular els sòls que formen part de la declaració del BIC. A més permetria identificar, conservar, protegir i revitalitzar els elements, edificis, conjunts arquitectònics, urbanístics, i paisatgístics, i la xarxa viària bàsica històrica, portadors de valors històrics, arqueològics, arquitectònics, urbanístics, ambientals i paisatgístics. Això ajudaria a preservar-los en la memòria col·lectiva, en ser identificats en la documentació fotogràfica, gràfica i documental disponible d'avanç de l'any 1956, moment en què els antecedents urbans gaudien de caràcter, identitat i personalitat, i per tant, una mostra de cultura.



3. MARC LEGAL

El present Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric es tramita d'acord amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), així com amb la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears (LPH).

Els articles 36.1 i 36.2 de la LPH, determinen que quan es tracti d'un Bé declarat com a conjunt històric, l'ajuntament corresponent haurà d'elaborar un pla especial de protecció, o adequar-ne un de vigent, que compleixi les exigències de la LPH. La declaració de Bé vincularà no només els plans especials específics de protecció, si no que tots aquells plans i normes urbanístiques que afectin aquest Bé.

El Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric:

- Fixarà les mesures primàries d'identificació, de protecció i de conservació dels béns immobles integrants del patrimoni històric.
- Identificarà els elements que formen el conjunt i les estructures significatives.
- Assignaran una protecció integral als immobles declarats béns d'interès cultural amb la categoria de conjunt històric-artístic.
- Excepcionalment, permetran remodelacions urbanes, sempre i quan impliquin una millora de l'entorn territorial i urbà i contribueixin a la conservació del conjunt.
- Contribuiran a la conservació general del conjunt, mantenint l'estructura urbana i arquitectònica, les alineacions urbanes existents i les característiques generals del seu ambient.

L'article 45 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, determina que 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. El contingut d'aquests seran les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades mitjançant:

- Memòria informativa i justificativa de la necessitat o conveniència de la formulació del pla
- Estudis justificatius i complementaris necessaris
- Plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin
- Normes urbanístiques i catàlegs, si s'escau
- Estudi d'avaluació de mobilitat generada que, en el seu cas, definirà les mesures a adoptar respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, a no ser que la seva finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.
- Incorporaran l'estudi ambiental estratègic segons l'establert en la legislació ambiental.

Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions urbanístiques de les previstes a l'article 23 d'aquesta llei, ha d'incorporar:

- 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 en concret a l'article 47 de la LUIB, 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.

- Un avanç de l'equidistribució.
- El pla de reallotjament i de retorn en els termes prevists a la llei estatal esmentada, si s'escau.

El tràmit a seguir pel Pla Especial s'ajustarà a les determinacions dels articles 53 i 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

Tanmateix, són d'aplicació les legislacions següents:

- Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol.
- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl.
- Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
- Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el reglament de planejament.
- Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.
- Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües.
- Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana;
- Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, així com al seu Reglament general
- Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística
- Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística;
- Pla Territorial Insular (PTI) aprovat el 21 de març de 2005 (publicat en el BOIB núm. 50, de 31 de març) i resta de disposicions vigents aplicables.



4. ÀMBIT I OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC

L'àmbit del Pla Especial de protecció està grafiat en els plànols d'ordenació, i correspon a la delimitació de radi de 250 metres, a partir de l'església de Sant Jordi, definida per la declaració de BIC.

La superfície total de l'àmbit del Pla Especial és de 196.349,54 m2, equivalent a 19,63 ha.

L'objectiu general del present Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric és la protecció i conservació del Bé d'Interès Cultural (BIC) amb la categoria de conjunt històric-artístic de l'església i nucli rural de Sant Jordi. Consistent en agrupacions homogènies de construccions urbanes o rurals, segons l'art. 6 de la LPH:

“...continues o disperses, que es distingeixen pel seu interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, històric-industrial, social, científic o tècnic, amb coherència suficient per construir una unitat susceptible de delimitació, encara que cadascuna de les parts individualment no tingui valor rellevant”.

Així mateix es consideren objectius complementaris els següents:

- Delimitar l'àmbit del Pla Especial de Protecció d'acord amb la declaració del BIC, per tal d'integrar l'entorn amb el conjunt del nucli declarat, i a la inversa.
- Potenciar la centralitat de nucli de Sant Jordi a l'entorn de l'església, protegint les edificacions i els espais immediats a l'edifici històric de l'església, amb una superfície del BIC de 19,63 hectàrees.
- Fer evidents i revitalitzar els seus valors com a conjunt que estructura i dona imatge a la població a l'entorn de l'església, protegint la visió de conjunt.
- Reconèixer els eixos viaris d'interès, vertebradors del territori durant segles i que tenen valor històric, establint la protecció i el tractament dels vials històrics, mitjançant una regulació normativa, que permeti una correcta intervenció de la nova urbanització que sigui respectuosa amb ells. Es tracta de potenciar-los com a eixos cívics i de relació social, sense deixar de fer la funció primària per la qual van ser dissenyats.
- Reconèixer els elements arquitectònics, constructius, espais, conjunts arquitectònics, urbanístics, ambientals i paisatgístics, existents en el BIC, que s'hagin de protegir, així com dotar de mecanismes per a la seva preservació futura.
- Reconèixer els sistemes i elements constructius tradicionals que poden donar a les noves arquitectures un valor afegit, quant a harmonitzar el disseny i la construcció, amb la revaloració de la imatge, identitat i caràcter del lloc.
- Establir la protecció i el tractament de la parcel·lació històrica, mitjançant una regulació normativa, que permeti una correcta intervenció respectuosa sobre aquesta.

5. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament urbanístic vigent al municipi de Sant Josep de Sa Talaia, són les Normes Subsidiàries de planejament (NSP) i planejament territorial vigent, amb el del Pla Territorial Insular (PTI).

Les Normes Subsidiàries de planejament van ser aprovades definitivament en data 22 d'abril de 1986, així com el Text Refós de les Normes Subsidiàries (TRNSP) adaptat a les modificacions aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme d'Eivissa i Formentera en sessió de data 3 de març de 1995 (BOIB núm.182 EXT. de 31 de desembre de 2003).

En el cas del sòl urbà del nucli de Sant Jordi, les Normes Subsidiàries l'inclouen dins la Unitat Integrada núm. 1. Les NSP del 1986 van crear, dins de la Unitat Integrada núm. 1, 23 sectors de sòl urbà per desenvolupar mitjançant planejament derivat, les Àrees d'Actuació o A.A.. D'aquestes 23 només 4 queden incloses dins de l'àmbit declarat BIC. Les característiques d'aquestes 4 actuacions són:

Nom	Clau	Fig. Pla	Condicionants	Cessions
AA 1.12	MC.2	Pla Especial	Projecte de parcel·lació i urbanització	10% del sòl inicial
AA 1.13	UAA.3	Estudi Detall	Alineacions, rasants i ordenació de volums; Projecte de parcel·lació i urbanització	10% del sòl inicial
AA 1.14	UAA.3	Estudi Detall	Alineacions, rasants i ordenación de volums; Projecte i parcel·lació	10% del sòl inicial
AA 1.16	UAA.3	Estudi Detall	Alineacions rasants i ordenació de volums; Projecte de parcel·lació	10% del sòl inicial

La resta de sòls inclosos dins de la Unitat Integrada núm. 1 tenen tractament de sòl urbà directe, per tant que disposen de les condicions fixades a l'article 25 de la Llei del sòl per ser considerades com a solars.

Les tipologies edificatòries amb aprofitament urbanístic del sòl urbà del nucli de Sant Jordi determinades per les NNSS són les **UAA3, MC1 i MC2**, els paràmetres d'ordenació per aquestes tipologies són els següents:

Article 4.1 del Capítol IV - Unifamiliar Aislada (UAA).

1. DEFINICIÓN.
- Aldeas turísticas, apartamentos turísticos; hileras de vivienda unifamiliar; vivienda aislada.
2. CLASIFICACIÓN.
- Se consideran tres grados: UAA.1; UAA.2 Y **UAA.3**.
- 3.CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.
- 3.1.- Alineaciones y rasantes.
- Las definidas en los planos correspondientes.
- 3.2.- Parcela Mínima.
- En cada grado corresponde a las superficies siguientes:
- UAA.1 - 2.000 m2



UAA.2 - 1.000 m2

UAA.3 - 500 m2

3.3.- Superficie máxima a construir.

a) Sobre parcela edificable es función de la ocupación en planta y de la edificabilidad. En cada grupo será:

	máx. m2/m2	nº de plantas
--	------------	---------------

UAA.1	0,2	II
UAA.2	0,25	II
UAA.3	0,35	III

b) Sobre zona es función de la edificabilidad y densidad señaladas. Por grados, se fija a continuación:

	E m2/m2	Sviv/Hab.
--	---------	-----------

UAA.1	0,15	4,5
UAA.2	0,20	7,5
UAA.3	0,30	15

Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones 3.3, a).

3.4.- Altura a cornisa.

Se fija en 7 m en los grados 1 y 2.

10 metros en los grados 3.

3.5.- Altura de piso.

Libre.

4. CONDICIONES DE USO.

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- Vivienda.

En categoría 1ª y 2ª.

4.1.2.- Garaje.

Categorïa 1ª y 2ª en situación 1ª y 2ª. Se exige1 plaza de garaje por vivienda o cada 100 m2 en otros usos.

4.1.3.- Comercio, almacenes y oficinas

SituaciÛn 1ª, 2ª y 3ª. Los almacenes formado parte de la propia actividad.

4.1.4.- Uso público o semipúblico.

Categorías 2ª, 3ª, 4ª,5ª,7ª y 8ª en situación 2ª.

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Normas Generales.

Article 4.3 del Capítol IV - Ordenació Mixta en els nuclis (MC)

1. DEFINICIÓN.

Multifamiliar colectiva, con usos permitidos de viviendas, talleres, comercios, edificios públicos, diversión, hoteles, etc. en los cascos y sus ensanches.

2. CLASIFICACIÓN.

Se consideran dos grados:

MC.1 - Edificación cerrada en los cascos.

MC.2 - Edificación multifamiliar.

La aplicación de cada grado será función de las condiciones tipológicas de la manzana.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Las definidas en planos.

3.2.- Parcela mínima.

MC.1 La existente. En caso de nueva parcelación 500 m2.

MC.2 500 m2.

3.3.- Edificabilidad.

MC.1 La edificación no ocupará en planta más del 60 % de la parcela edificable. Esta limitación se aplicará a construcciones que sobrepasen los 15 m. de profundidad. La edificación en ningún caso tendrá más de 18 m. de profundidad.

MC.2 a) Sobre parcela. No se superarán los parámetros siguientes: Max. ocup. planta. MC.2 60%

b) Sobre zona: MC.1 - La edificación tendrá una profundidad de 15 m. y la densidad no superará las 30 viv/-Ha.

MC.2.- La edificabilidad será de 0,5 m2/m2 y la densidad máxima 30 viv/Ha. Las parcelas resultantes cumplirán la condición 3.2 y 3.3 a).

3.4.- Altura a cornisa.

MC.1 7 m. (2 Plantas).

MC.2 10 m. (3 plantas).

4. CONDICIONES DE USO.



4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- Vivienda.

4.1.2.- Garaje y apoyo al automóvil.

Categorías 1ª, 2ª y 4ª, en situación 1ª y 2ª. Se exige la dotación de:

MC.1 1 plaza de aparcamiento cada 2 viv. ó 200 m2/c.

MC2 1 plaza de aparcamiento cada 1 viv. ó 100 m2/c.

4.1.3.- Comercio, almacenes y talleres.

Situación 1ª, 2ª y 3ª. Los almacenes solo existirán formando parte de la propia actividad.

4.1.4.- Industrias y talleres.

Categoría 1ª y 2ª, situación 1ª y 2ª.

4.1.5.- Uso público y semipúblico.

Todas las categorías y situaciones.

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las ambientales.

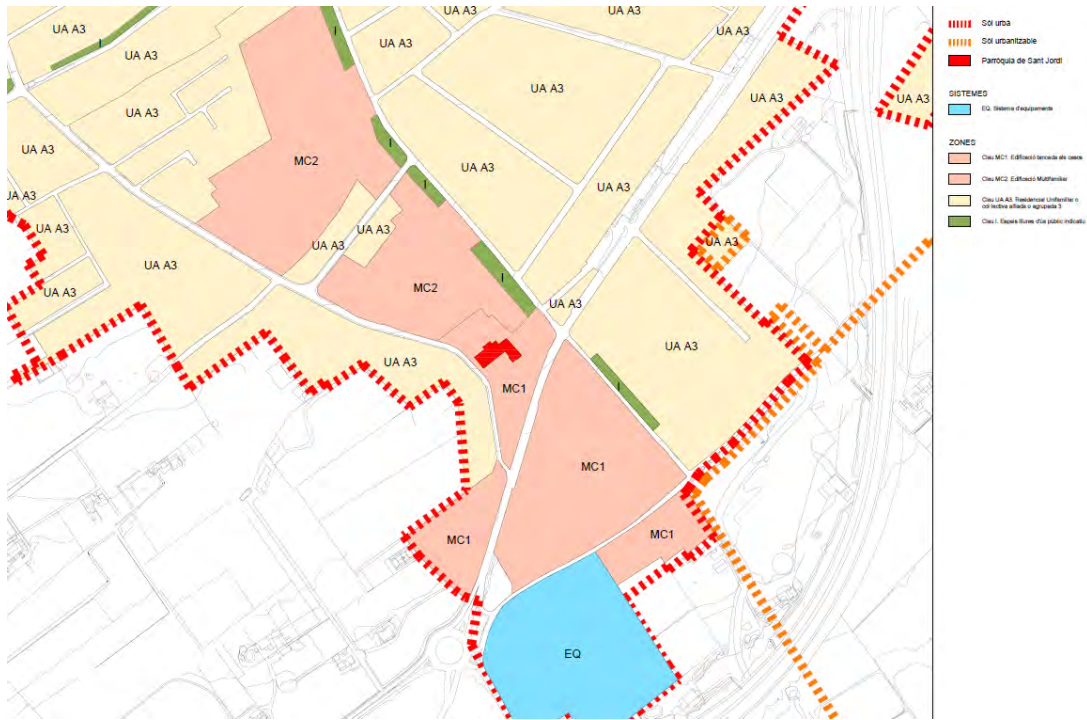


Fig. 1 – Planejament urbanístic vigent

A part dels sòls classificats de sòl urbà, a la zona de la delimitació del Bé d'Interès Cultural, hi ha part de terrenys classificats de sòls no urbanitzables. Aquests sòls limiten amb els sòls de qualificació UAA3 de Residencial Unifamiliar o Col·lectiva Aïllada o Agrupada 3.

Aquests sòls s'atendran a les determinacions del Pla Territorial Insular, en quan a les categories de sòl i per tant als usos i condicions d'edificació que determina la legislació vigent, així com el mateix Pla Territorial insular.



6. NORMATIVA DE LA LLEI DE PATRIMONI

La llei de Patrimoni Historic de les Illes Balears de 21/12/1998 i modificada successivament entre els anys 2002 i 2015, i al igual que la Llei de 25/06/1985 de “Patrimonio Histórico Español”, estableixen dues categories de protecció: els béns d’Interès Cultural, BIC, i els ben catalogats.BC.

Per una banda els béns d’Interès Cultural, BIC, són els més rellevants i mereixedors del grau més elevat de protecció.

“Tindran la consideració de béns d’interès cultural els béns mobles i immobles més rellevants del patrimoni històric de les Illes Balears que pel seu valor singular es declarin com a tals de forma individualitzada. Només amb caràcter excepcional podrà atorgar-se genèricament la categoria de béns d’interès cultural a una classe, tipus, col·lecció o conjunt de béns.”

Per l’altra, la categoria de béns catalogats, BC, entesos com aquells béns que aspiren a ser declarats en el temps BIC.

“Tenen la consideració de béns catalogats aquells béns mobles i immobles que, tot i no tenir la rellevància que els permetria ser declarats béns d’interès cultural, tenen prou significació i valor per constituir un bé del patrimoni històric a protegir singularment.”

La resta de béns que integren l’ampli concepte de Patrimoni Cultural, tot i no poder disposar de cap protecció específica per a no ser portadors de valors singulars i específics, poden ser objecte de protecció genèrica.

Els béns immobles d’interès cultural es clasifiquen, segons l’article 6, d’acord amb la tipologia següent:

- 1. Monument: edifici, obra o estructura arquitectònica i/o d’enginyeria d’interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, històricoindustrial, etnològic, social, científic o tècnic. A la declaració de monument podran incloure’s els béns mobles, les instal·lacions i els accessoris que s’assenyalin expressament, sempre que l’edifici, l’obra o l’estructura constitueixin una unitat singular.*
- 2. Conjunt històric: agrupació homogènia de construccions urbanes o rurals, contínua o dispersa, que es distingeix pel seu interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, històricoindustrial, social, científic o tècnic, amb coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació, encara que cadascuna de les parts individualment no tenguí valor rellevant.*
- 3. Jardí històric: espai delimitat i ordenat per l’home, que integra elements naturals d’interès destacat per raó de l’origen, la història o els valors estètics, sensorials o botànics i que pot incloure elements de fàbrica, d’arquitectura i artístics.*
- 4. Lloc històric: lloc o paratge natural susceptible de delimitació espacial unitària que es pot vincular a esdeveniments o records del passat, creacions culturals o de la natura, que té un interès destacat des del punt de vista històric, artístic, arqueològic, històricoindustrial, paleontològic, etnològic, antropològic, social, científic o tècnic.*
- 5. Lloc d’interès etnològic: lloc o paratge natural amb construccions o instal·lacions vinculades a formes de vida, cultura i activitats tradicionals del poble de les Illes Balears que mereixen ser preservats pel seu valor etnològic.*
- 6. Zona arqueològica: lloc on hi ha restes materials, mobles i/o immobles, fruit de la intervenció humana, que és susceptible de ser estudiat amb la metodologia arqueològica, tant si es troba en la superfície com*

si es troba en el subsòl o sota les aigües. En el cas que els béns culturals immobles definits als cinc punts anteriors tinguin en el subsòl restes que solament siguin susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica, tindran també la condició de zona arqueològica.

7. Zona paleontològica: lloc on hi ha vestigis de restes animals i/o vegetals fossilitzats, o no, que constitueixen una unitat coherent i amb entitat pròpia, definidors de la història geològica d’un lloc determinat.

Als bens cal assignar-los-hi un grau o nivell de protecció d’acord amb la seva naturalesa, alhora que classificar-los en diferents tipologies o graus de protecció, amb la finalitat de poder establir futures solucions de restauració, rehabilitació o adaptació, per a cada immoble de tal manera que no es malmetin els seus valors essencials i determinatius. Els nivells de protecció venen definits pel Pla Territorial Insular (PTI) a la Norma 72, amb la següent estructura:

“1.2.1 Protecció A. Corresponde a la categoría de protección integral. Se asignará a los elementos que por su elevado valor arquitectónico y la continuidad en su uso original exigen la conservación en su estado primigenio. Sólo admitirán obras de consolidación, conservación y restauración.

1.2.2 Protecció B. Se asignará a los elementos que presenten, en el conjunto urbano o rural, un alto valor arquitectónico y ambiental por su tipología, estado de conservación, elementos singulares y espacios complementarios. Incluirá asimismo las zonas ajardinadas y de carácter paisajístico, así como los elementos arquitectónicos y constructivos que las acompañen. Sólo admitirán obras de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación, así como reestructuración en partes no básicas del edificio (anexos y añadidos) que pudieran existir.

1.2.3 Protecció C. Se asignará a los elementos de elevado valor arquitectónico o ambiental que, por su estado de conservación o por haber sufrido reformas y transformaciones en el pasado, no alcancen el nivel de importancia de los asignados al grado B. Admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, y rehabilitación, así como de reestructuración que no afecte a más del 30% del volumen total del edificio.

1.2.4 Protecció D. Se asignará a los elementos que, careciendo de la importancia de los asignados al grado C, reúnan por sus características tipológicas méritos suficientes como para merecer la protección de sus elementos esenciales. Admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración que no afecte a más del 60% del volumen total del edificio.

1.2.5 Protecció E. Se asignará a los elementos que, careciendo individualmente de valores que justifiquen su protección como elementos individualizados, conformen en su conjunto elementos definidores del paisaje urbano que interese mantener. Se asignará asimismo a los edificios que, habiéndola perdido, conserven en su fachada elementos reveladores de su antigua importancia. En éstos edificios resulta fundamental la conservación de su fachada por lo que en la misma sólo se admitirán obras de consolidación, conservación y restauración. En el interior de los mismos se admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración total.”



A cada nivell de protecció equivalen uns permisos d'obra ben específics que s'han de complir en tot moment. El PTI identifica 6 categories d'intervenció: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció i obra nova:

“a. Restauración. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al elemento o a una parte del mismo sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

b. Conservación. Obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y resto de elementos del edificio o conjunto en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de solados, revocos o pinturas.

c. Consolidación. Obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio o edificios y de sus partes resistentes. En los edificios de protección integral las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, debiendo quedar reconocibles.

d. Rehabilitación. Obras de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del elemento y los aspectos fundamentales de su tipología de forma no mimética.

e. Reestructuración. Obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio o conjunto, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

f. Reconstrucción. Obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

g. Obra nueva. Obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios conforme a las normas urbanísticas de aplicación. Cuando se sustituyan edificios, se deberán conservar los elementos constructivos de relevancia de la edificación anterior.”

El PEPCH té com a objectiu reconèixer i identificar els elements identitaris del territori, per posteriorment establir els mecanismes de protecció i preservació de tots ells. Per això resulten importants del punt de vista històric i patrimonial alguns elements constructius i característics del lloc on s'emplacen, com el cas dels murs de pedra. Aquest últims, segons la Norma 73 del PTI:

“2.2 Los muros de piedra seca, debiéndose establecer que:

a. Los lindantes con camino o carretera sólo podrán eliminarse a causa de obras de mejora de la red viaria, resultando obligatoria su reconstrucción tras su retranqueo.

b. Los que constituyan separación entre fincas o partes de ellas sólo podrán demolerse en caso de alteración de límites de fincas que obligue a tal demolición, resultando obligatorio que las fincas resultantes de tal alteración se cerquen con muro de piedra seca del mismo tipo de los demolidos.

c. Los que constituyan “marjades” deberán ser objeto de mantenimiento y, en su caso, reconstrucción.”



MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ METODOLÒGICA

1.1 Justificació metodològica

La Llei 12/1998 de 21 de desembre, de patrimoni històric de les illes Balears, determina a l'article 39 que els Plans urbanístics de conjunts històrics catalogaran els elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn.

Amb l'objecte d'identificar i catalogar els elements que conformen el conjunt històric, s'ha examinat la documentació més antiga disponible, que ha estat la fotografia aèria de l'any 1956 i el cadastre.

Tant a la data d'incoació del BIC, l'any 1979, com a posteriorment a la data de la declaració del BIC, l'any 1996, la raó principal de protecció ha estat l'església, així com l'entorn d'aquesta. L'any 1979 l'entorn de l'església, es tractava d'un entorn amb vocació rural, amb cases agrupades al voltant d'uns eixos o carrers històrics.

Es tracta, per tant, de reconèixer i identificar els elements identitaris del territori, per posteriorment establir els mecanismes de protecció i preservació de tots ells.

També és important destacar que els elements identificats no tenen el presumpte valor que se'ls espera. Alguns d'ells són del segle XX, o del mateix any de la fotografia aèria (1956), però el rellevant del BIC no és el valor individual dels seus components, a excepció de l'església, sinó la seva declaració com a conjunt, mitjançant determinades agrupacions arquitectòniques com a recordatori d'un exponent de l'arquitectura tradicional de l'illa, que configuren ambients, espais i cases que també componen el valor del BIC.

En primer lloc s'ha procedit a identificar tots els elements susceptibles de ser inclosos, pel propi valor històric, arquitectònic, urbanístic, ambiental, paisatgístic, sociocultural i etnològic, en el present Pla Especial. Aquesta primera fase de treball ha portat a la identificació de sis tipus de bens a catalogar, inclosos dins l'àmbit del conjunt històric de Sant Jordi:

- L'església de Sant Jordi;
- Els elements arquitectònics amb valor històric, anteriors a l'any 1956;
- La trama viària històrica;
- Els murs de pedra seca;
- Els pous i molins;
- El sòl rústic adjacent al sòl urbà.

Una vegada identificats els béns, s'ha procedit a classificar-los i protegir-los segons la importància i els valors que els identifiquen i componen, tal com determina la Llei de patrimoni històric.

En primer lloc, s'ha assignat el grau de protecció als elements declarats Béns d'Interès Cultural que pertanyen al conjunt històric de Sant Jordi: l'església i els que estan inclosos dins el conjunt històric.

A l'església se li assigna el grau de protecció màxim, el nivell A; al conjunt històric de Sant Jordi s'ha establert un règim adequat i especial per a cada cas.

En particular, s'han identificat els elements arquitectònics anteriors al 1956 que s'emplanten en un radi de 100 metres a partir del centre de l'església de Sant Jordi i que es disposen en els eixos històrics, i se'ls hi ha assignat el nivell de protecció B.

Els restants immobles del conjunt que recauen en l'àmbit del BIC, consistent en la zona compresa en un radi de 250 metres a partir del centre de l'església, se'ls hi ha assignat un nivell de protecció C.

Finalment es proposa un nou nivell de protecció, el BPU(m), a escala municipal, com a categoria pels altres conjunts identificats: la trama viària històrica, els murs de pedra seca, els pous i molins, i el sòl rústic.

Posteriorment, considerant que la normativa és l'altre pilar fonamental del present pla especial, s'ha comprovat el planejament vigent, amb les seves claus urbanístiques, i s'ha cregut necessari respectar l'aspecte i l'estructura original i històrica del conjunt al voltant de l'església, proposant que a l'interior d'un radi de 100 metres a partir del centre de l'església, l'alçada reguladora màxima per les noves edificacions sigui coherent amb les edificacions actuals, fixant un màxim de PB+1, encara que recaiguin en la clau MC2 on l'alçada reguladora màxima és PB+2.

Finalment, s'ha redactat una normativa que a part de reglamentar els elements mencionats, també inclou una normativa estètica que determina les prescripcions per tots els edificis inclosos dins l'àmbit del BIC, consistent en la zona compresa en un radi de 250 metres a partir del centre de l'església de Sant Jordi, encara que no estiguin catalogats com a elements singulars, per conservar l'aspecte unitari del conjunt.

En el present document s'adjunta un estudi econòmic que verifica que aquestes proteccions proposades permeten uns aprofitaments adequats en aquests àmbits.

1.2 Descripció de la proposta

La característica principal del BIC de Sant Jordi és la centralitat que encara ofereix la seva església. L'objectiu actual del Pla Especial és preservar el màxim possible l'àmbit del BIC. Per assolir aquest repte, s'ha d'actuar tant en l'entorn, com en l'ordenació de l'arquitectura futura, amb la protecció dels béns mitjançant catàlegs o bé fixant els paràmetres d'ordenació.

Per assolir aquest objectiu, el present Pla Especial s'articula mitjançant els següents requeriments:

- Catalogar 15 edificis, l'església i quatre conjunts.
- Assignar els nivells de protecció patrimonial.
- Redactar la normativa
- Identificar i proposar uns temes urbanístics complementaris per el correcte assoliment de la protecció i desenvolupament del Pla Especial.



1.3 Elements catalogats

El llistat de bens catalogats, s’ha elaborat a partir del procés de treball que s’ha assenyalat a la Justificació metodològica d’aquest Pla.

El primer element que cal destacar és el que ha generat la protecció de l’àmbit del present PEPCH, l’església de Sant Jordi (C-00), amb origen al segle XVIII, per atendre les necessitats de la població pagesa.

Al voltant de l’església es va desenvolupar el conjunt històric de Sant Jordi, es compon de dues tipologies de morfologies urbanes: una amb edificacions entre mitgeres, les més antigues les trobem al voltant de l’església, amb una alçada de planta baixa i pis, i les més noves s’han anat extenent per tot el nucli tipus cases adosades de planta baixa i 2 pisos; l’altra tipologia és de cases aïllades, antigament ubicades en parcel·les de dimensions més grans que conreaven, actualment s’han anat dividint aquestes parcel·les quedant habitatges aïllats dins d’una parcel·la de 500m², la majoria tenen una alçada de planta Baixa o de planta baixa i un pis.

El conjunt de la xarxa viària històrica (fitxa C-01), connecta i posa en relació molts dels elements arquitectònics inclosos en el catàleg. Aquests són, i sobretot han estat, els elements vertebradors i connectors del territori durant segles. Tenen conformacions molt diverses entre ells: vials urbans, camins de camp, carreteres de connexió.

Un altre element molt important dins la cultura i tradició eivissenca, i conseqüentment dins del present PEPCH, és el mur de pedra seca (fitxa C-02). El mur de pedra seca, era l’element ordenador de la totalitat del territori, que actualment defineix la identitat del territori. Construïts des de la lògica de la necessitat i amb el material del que disposaven, delimitaven, i encara ho fan avui, esorrenties d’aigua, topografia i conreus, camins i propietats.

A la zona de Sant Jordi al comptar amb molts aqüífers, un element a destacar són els pous (fitxa C-03) que han servit durant anys per subministrar d’aigua potable tots els habitatges i camps. La majoria de pous es troben en propietats privades i estan ben conservats, però en trobem un ubicat en l’espai públic que està segellat per evitar riscos i filtracions d’aigües que poguessin contaminar els aqüífers.

Finalment, el sòl rústic (fitxa C-04) inclòs dins l’àmbit de 250 metres a partir del centre de l’església de Sant Jordi, es protegeix, per tant de preservar els elements naturals existents i prohibir noves edificacions. Es considera important i necessari protegir aquesta part de sol rústic, ja que aquests sòls es configuren com a connectors estètics i ambientals en el conjunt patrimonial.

El número de catàleg identifica de manera inequívoca cada bé catalogat i el relaciona amb la corresponent fitxa individual. El criteri de codificació distingeix entre Elements arquitectònics (E) i conjunts (C), seguint aquest ordre.

Pel què fa a l’ordre dels elements dins de cada grup de béns, s’estableix una numeració correlativa per a cada grup iniciant des de l’001, a exclusió de l’església, element ja catalogat a nivell estatal, i que compta amb numeració E-00. La progressió de la numeració s’ha fet seguint la disposició geogràfica i de proximitat dels elements, en agrupacions de barri, carrer, o nucli.

A cada bé catalogat se li ha assignat un nivell de protecció. En el llistat següent, apareixen els béns separats segons el nivell de protecció (A – B – C – BPU(m)) que se li ha assignat segons les seves característiques i valors que el fan significatiu.

CODI	TIPUS	NOM	PROTECCIÓ
E-00	Element	Església de Sant Jordi	Nivell A
E-01	Element	Carretera de l’Aeroport, 71	Nivell B (C)
E-02	Element	Avinguda Serra, 5	Nivell B
E-03	Element	Carretera de l’Aeroport, 17	Nivell B
E-04	Element	Carretera de l’Aeroport, 30	Nivell B
E-05	Element	Carrer Montnegre, 21	Nivell C
E-06	Element	Carrer Montsia, 1	Nivell C
E-07	Element	Carrer Montsia, 7	Nivell C
E-08	Element	Carrer Montnegre, 22	Nivell C
E-09	Element	Carrer Montnegre, 35	Nivell C
E-10	Element	Cas Curuné	Nivell C
E-11	Element	Carrer Sindical Margalida Llogat, 7	Nivell C
E-12	Element	Carretera de l’Aeroport, 94	Nivell C
E-13	Element	Avinguda Vicente Serra, 29	Nivell C
E-14	Element	Carretera de l’Aeroport, 92	Nivell C
E-15	Element	Can Verdera	Nivell C
C-01	Conjunt	Trama viària històrica	Nivell BPU(m)
C-02	Conjunt	Murs de pedra	Nivell BPU(m)
C-03	Conjunt	Pous	Nivell BPU(m)
C-04	Conjunt	Sòl rústic	Nivell BPU(m)



1.4 Nivells de protecció patrimonial

Tal com s'estableix en la Llei 12/1998 de 21 de desembre, de patrimoni històric de les illes Balears i en el Pla Territorial Insular (PTI), als béns cal assignar-los-hi un grau o nivell de protecció d'acord amb la seva naturalesa, alhora que classificar-los en diferents tipologies o graus de protecció, amb la finalitat de poder establir futures solucions i permisos d'obra, específiques per a cada immoble de tal manera que no es malmetin els seus valors essencials i determinatius.

Partint de l'element que va originar la delimitació de l'àmbit del planejament, l'església de Sant Jordi, declarada Bé d'Interès Cultural (BIC), amb la categoria de conjunt històric-artístic, s'ha dispensat el grau de protecció màxima: Nivell de Protecció Integral (A): Béns d'Interès Cultural (BIC) o Assimilables.

“Protección A. Corresponde a la categoría de protección integral. Se asignará a los elementos que por su elevado valor arquitectónico y la continuidad en su uso original exigen la conservación en su estado primigenio. Sólo admitirán obras de consolidación, conservación y restauración.”

El Nivell A de protecció, per tant, correspon als Béns d'Interès Cultural (BIC) declarats i els que es declarin d'acord amb la Llei 12/1998 del Patrimoni Històric Balear, així com aquells béns que s'assimilen a aquest nivell de protecció per la seva vàlua patrimonial. Les actuacions sobre els elements de nivell A queden regulades pel que s'ha establert en els següents articles de la Llei 12/1998, de 30 de setembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears:

- a) Títol II - Capítols I, II i III.
- b) Títol III - Capítols I, II.
- c) Títol IV
- d) Títol V

Posteriorment i per a la resta d'immobles s'ha establert un règim adequat i especial per a cada cas.

Per una banda, s'ha partit amb la delimitació d'un àmbit consistent en la zona compresa en un radi de 100 metres des del centre de l'església de Sant Jordi, en el qual, recauen alguns dels elements arquitectònics anteriors al 1956. Aquests, presenten un alt valor arquitectònic i ambiental, per la tipologia, estat de conservació i per l'emplaçament, ja que es troben en la part més propera a l'església de Sant Jordi i es disposen en els eixos històrics del municipi. Resulten ser elements amb una forta influència i caracterització en la formació del conjunt històric i paisatgístic. Per aquest motiu se'ls hi ha assignat el nivell de protecció B, seguint les indicacions del PTI:

“Protección B. Se asignará a los elementos que presentan, en el conjunto urbano o rural, un alto valor arquitectónico y ambiental por su tipología, estado de conservación, elementos singulares y espacios complementarios. Incluirá asimismo las zonas ajardinadas y de carácter paisajístico, así como los elementos arquitectónicos y constructivos que las acompañen. Sólo admitirán obras de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación, así como reestructuración en partes no básicas del edificio (anexos y añadidos) que pudieran existir.”

Els restants immobles del conjunt que recauen en l'àmbit del BIC, consistent en la zona compresa en un radi de 250 metres a partir del centre de l'església de Sant Jordi, se'ls hi ha assignat un nivell de protecció C.

“Protección C. Se asignará a los elementos de elevado valor arquitectónico o ambiental que, por su estado de conservación o por haber sufrido reformas y transformaciones en el pasado, no alcancen el nivel de

importancia de los asignados al grado B. Admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, y rehabilitación, así como de reestructuración que no afecte a más del 30% del volumen total del edificio.”

Tal com indica el PTI, es tracta d'elements arquitectònics als quals se'ls permet restaurar, rehabilitar i reestructurar el volum, fins a un màxim del 30% del total de l'edifici, ja que es consideren elements que mereixen ser preservats, però amb una permissivitat major respecte als que s'emplacen dins l'àmbit dels 100 metres, per la tipologia, emplaçament i valor ambiental. L'objectiu és que afavoreixin una millora de l'entorn territorial i urbà i contribueixin a la conservació del conjunt, es mantingui l'estructura urbana i arquitectònica, les alineacions urbanes existents, les característiques generals del seu ambient i contribueixin a la conservació general del conjunt.

Paral·lelament, pel que fa els conjunts (trama viària històrica, murs de pedra seca i sòl rústic), s'ha proposat un nou nivell de protecció a escala municipal: BPU(m), amb la voluntat de conservar l'aspecte unitari del conjunt.

BPU(m): Béns amb Protecció Urbanística.

Nivell de protecció per a béns i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració d'un paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental. A aquest nivell s'adscriu la protecció d'ambients, conjunts i fronts edificats on es protegeix especialment la composició, ritme o estil de les façanes o dels elements, que permeten identificar uns valors homologables en tot l'ambient o front i es regulen les condicions d'integració de les noves intervencions.

S'admeten obres de conservació, restauració, rehabilitació i consolidació, respectant sempre les condicions establertes en la fitxa corresponent del Catàleg.

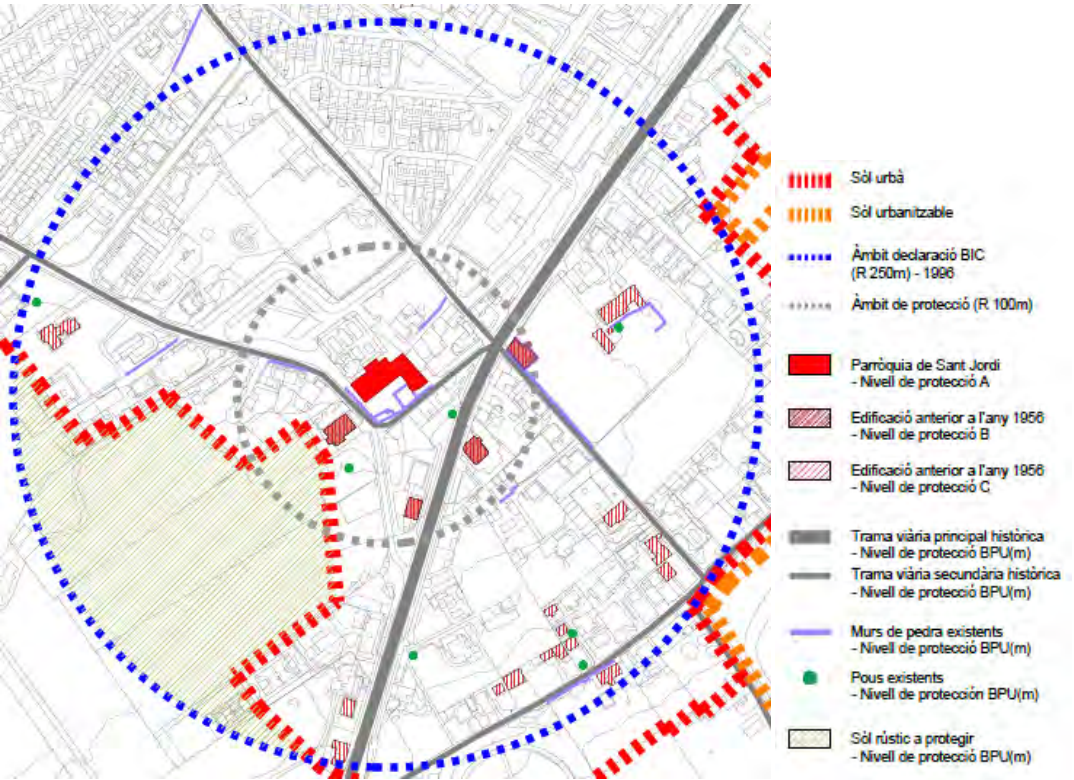


Fig. 2 – Àmbits de protecció



1.5 Estudi econòmic

L'Ajuntament ha encarregat realitzar un estudi econòmic que ha permès avaluar i determinar la viabilitat econòmica de les accions urbanístiques proposades, tant pel que respecta als operadors privats, com a les Administracions públiques que en puguin resultar afectades.

Com s' estableix a La Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, article 47, els objectius de l'Informe de sostenibilitat econòmica són: per una banda, analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió, posada en marxa, conservació i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius i escenaris de creixement contemplats en el present Pla Especial de Protecció.

El Pla Especial de Protecció no altera l'edificabilitat total vigent en l'àmbit del Conjunt Històric i, per tant, no incideix en cap modificació del sòl destinat a usos productius.

Amb la implementació del Pla Especial de Protecció comportarà la posada en marxa, conservació i manteniment de les noves zones verdes i se'n derivaran, lògicament, uns efectes sobre les despeses corrents de l'hisenda municipal de Sant Josep de sa Talaia. Tanmateix, no es preveu cap despesa d'inversió pública vinculada a les altres Administracions, ni de capital de l'Ajuntament.

D'acord amb els supòsits exposats i raonats, els efectes de les actuacions del Pla Especial de Protecció es considera que, quan als ingressos i despeses de capital i de funcionament de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia que se'n poden derivar, ara per ara, en termes econòmics i financers són sostenibles i no se'n deriven conseqüències que en el futur puguin afectar-la negativament.

1.6 Estudi Ambiental Estratègic

Segons l'establert en el Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, es realitzarà un estudi ambiental estratègic en els termes previstos en la legislació d'avaluació ambiental.

1.7 Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Segons l'establert en el Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears,

"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".

El present Pla Especial de Protecció no preveu modificar els usos del planejament vigent, com tampoc s'incrementa el sostre residencial i comercial actual, ni els aprofitaments existents. Per aquest motiu no caldrà fer un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, ja que quedarà invariada, respecte a l'estat actual.

1.7 Expedients de la Comissió de Patrimoni

El Pla Especial de Protecció de Patrimoni Històric de Sant Jordi de ses Salines té una afectació directa sobre els expedients de la Comissió de Patrimoni de l'àrea de protecció de les esglésies de Sant Jordi de Ses Salines i de Sant Josep de sa Talaia.

Aquests expedients no es llisten en la present memòria ja que l'accés als procediments està limitat a les persones interessades en el mateix, de conformitat amb l'establert a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, al Reglament (UE) 2016/679 del Parlament i del Consell d'Europa, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (DOUE 4.5.2016), els expedients que continguin dades de caràcter personal no poden ser consultats per altres persones que no siguin els titulars d'aquestes dades. A més a més, des del departament de Patrimoni del Consell, ens informen que qualsevol consulta dels esmentats expedients per persones no relacionades requereix una tasca ingent, que amb els recursos actualment disponibles resulta impracticable.



NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. NATURALESA I ABAST DEL PEPCH

Article 1. Objecte

El Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric (en endavant, PEPCH) té com a objectius:

- a) Establir les mesures urbanístiques de protecció jurídica necessàries per a la preservació dels béns que, pels seus valors singulars o per les seves característiques arquitectòniques, històriques o ambientals siguin objecte d'especial protecció de conformitat amb la legislació aplicable en matèria urbanística i de protecció del patrimoni.
- b) Identificar els elements i els conjunts patrimonials (arquitectònics, arqueològics-paleontològics, socioculturals-etnològics, naturals o ambientals-paisatgístics) que, considerats aïlladament o en conjunt, juntament amb els seus entorns d'influència, constitueixen la identitat històrica de Sant Jordi i representen un llegat cultural a transmetre a les generacions futures, dins l'àmbit del conjunt històric de Sant Jordi.
- c) Regular les intervencions en els béns catalogats a través de la present Normativa.
- d) Establir i fomentar les mesures i les actuacions públiques i privades necessàries per a la protecció d'aquests béns i determinar les formes d'actuació, col·laboració i ajut per part de l'administració.

Article 2. Naturalesa jurídica

Es redacta el present Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric com a conseqüència de l'Acord de declaració de Bé d'Interès Cultural (BIC), amb la categoria de conjunt històric-artístic, de l'església de Sant Jordi. La resolució va ser presa el 10 de maig de 1996 i publicada en el BOE núm. 138 de data 7 de juny de 1996.

Aquest PEPCH es tramita d'acord amb la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears (LPHIB); amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i amb el Pla Territorial Insular (PTI) de 21 de març de 2005.

Article 3. Contingut del Pla

Els documents que integren el present PEPCH són:

- Memòria d'ordenació
- Normativa general.
- Estudi econòmic i financer.
- Plànols.
- Fitxes del Catàleg
- Estudi del Paisatge.
- Document d'avaluació ambiental estratègica.

Article 4. Marc normatiu

La redacció del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Sant Jordi de ses Salines s'entén com a planejament derivat de les Normes Subsidiàries del municipi de Sant Josep de Sa Talaia (NNSS), aprovades definitivament amb data de 22 d'abril de 1986, i del "Text refós de les Normes urbanístiques" publicat al BOIB el 31 de desembre de 2003, que incorpora les modificacions puntuals aprovades fins aquell moment.

D'altra banda, el present PEPCH ha d'adaptar les seves determinacions al previst en el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana; la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, així com al seu Reglament general; el Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística; Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística; i resta de disposicions vigents aplicables.

El present PEPCH, així com de la seva Normativa, s'ha desenvolupat d'acord amb la legislació vigent i el seu desenvolupament reglamentari, en especial:

- Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el reglament de planejament.
- Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol.
- Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres.
- Llei 6/1999 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial
- Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües.
- Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl.
- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.
- Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, així com al seu Reglament general
- Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

Article 5. Àmbit territorial

L'àmbit territorial del PEPCH està grafat en els plànols d'ordenació, i correspon a la delimitació del radi de 250 metres, a partir de l'església de Sant Jordi, definida per la declaració de BIC i estén els seus efectes sobre els béns catalogats convenientment recollits individualment a les fitxes i identificats gràficament en els plànols normatius.

Article 6. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest PEPCH són d'obligat compliment per a totes les edificacions, elements, conjunts urbans, rurals i/o naturals, de titularitat pública o privada que expressament s'hi inclouen.



Article 7. Vigència

El PEPCH, de conformitat amb l'establert en l'article 64 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, serà executiu una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva suspensió, modificació o revisió.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Article 8. Gestió

1. El desenvolupament d'aquest pla correspon tant a la iniciativa pública com a la privada, sense que això disminueixi les atribucions municipals en ordre a la tramitació i aprovació d'aquestes iniciatives. La corporació municipal exercirà, per tant, totes les atribucions que li són atribuïdes en la legislació vigent i, en especial, les relatives a la intervenció en les activitats d'ús i d'edificació, així com les que derivin de les competències en matèria de planejament, gestió i disciplina urbanística.
2. La protecció del patrimoni historicoartístic es considera una matèria de gran transcendència i, en conseqüència, les infraccions que es puguin cometre contra les determinacions d'aquest Pla especial seran sancionades d'acord amb el que estableix la legislació vigent.

Article 9. Instruments de gestió

1. Les determinacions d'aquest Pla Especial són d'aplicació directa i immediata, amb independència de la formulació necessària de projectes d'urbanització o projectes d'obres en aquells llocs on no hi hagi la urbanització executada, d'acord amb el que disposa la normativa urbanística vigent. De forma general, l'execució del pla es farà mitjançant llicència directa i/o per completar les previsions d'aquest Pla, es podrà redactar el planejament de desenvolupament que haurà de respectar i ser coherent amb el seu esperit i determinacions.
2. Per al desenvolupament d'aquest PEPCH seran d'aplicació els següents instruments de planejament:
 - a) Plans especials urbanístics que tinguin com a finalitat l'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric, protecció del paisatge o de les vies de comunicació, l'ordenació, la protecció i la conservació del medi natural i rural; 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. (Art. 45 de la LUIB).
 - b) Projectes d'obra i urbanització que tinguin per objecte protegir i millorar els elements catalogats.

Article 10. Interpretació

1. Les determinacions d'aquest PEPCH, i concretament aquestes normes, s'interpretaran d'acord amb el que determina l'article 10 de la LUIB.
2. Tenen caràcter vinculant la Normativa, les fitxes del catàleg i els plànols normatius. El catàleg és vinculant quant a la inclusió de cadascun dels elements en les categories de protecció establertes i quant a la regulació de la intervenció continguda a les seves fitxes. La memòria i els plànols d'informació han de ser presos en consideració per a la correcta interpretació dels documents vinculants.
3. En cas de dubte interpretatiu o contradicció entre la regulació de les previsions del pla en els seus diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que suposi una millor conservació del patrimoni cultural des del punt de vista de l'interès públic.



4. En cas de discrepància entre les qualificacions urbanístiques i la documentació d'aquest pla, prevaldrà el que estableixi el planejament urbanístic general del municipi, amb aplicació de les normes i els instruments que aquesta normativa estableix als efectes d'integració dels valors que es protegeixen.

Article 11. Comissió Municipal de Patrimoni

1. L'Ajuntament de Sant Josep podrà nomenar una Comissió Municipal de Patrimoni (CMP), com a òrgan d'estudi, debat i informe de les actuacions que tenen incidència en l'àmbit de les competències d'aquest PEPCH, als efectes de vetllar per l'acompliment de les directrius i els objectius de la present Normativa i per la qualitat arquitectònica de les intervencions, que hauran de respectar els valors dels béns catalogats.
2. La Comissió Municipal de Patrimoni es formarà amb el mecanisme adequat de la legislació sobre règim local i, com a mínim, estarà formada pels següents professionals:
 - Un arquitecte/a municipal, nomenat/da a tal efecte, que la presidirà.
 - Un arquitecte/a especialista en matèria de patrimoni arquitectònic, aliè a l'Ajuntament, nomenat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears.
 - Un tècnic de patrimoni municipal o bé un/a historiador/a o historiador/a de l'Art especialista en Història de l'Arquitectura i Patrimoni Arquitectònic, a proposta del President/a de la CMP.
 - En el cas d'intervencions en el patrimoni arqueològic, un/a arqueòleg/a proposat pel President/a.
 - En el cas de d'intervencions en el patrimoni natural i/o ambiental, un tècnic/a de medi ambient (biòleg/a o ambientòleg/a) proposat pel President/a.
 - Regidors de les àrees afectades.
3. L'informe de la Comissió Municipal de Patrimoni serà vinculant, per a l'aprovació de qualsevol dels instruments de desenvolupament i execució del Pla especial urbanístic previstos, així com per la seva modificació i revisió.
4. El càrrec de membre de la Comissió Municipal de Patrimoni implicarà la incompatibilitat professional dels encàrrecs privats o públics d'actuacions que es deliberin a la comissió.
5. L'Ajuntament podrà regular i ampliar les funcions, el règim de funcionament i competències d'aquesta comissió a través dels mecanismes que estableix la legislació sobre règim local.

Article 12. Revisió, modificació o ampliació

1. El PEPCH serà susceptible de revisió, modificació i ampliació en el marc del que estableix l'article 55 de la LUIB. Es considera modificació del PEPCH la incorporació o exclusió d'algun element o la variació en el règim de protecció (en l'àmbit de protecció, l'entorn, els usos admesos, la categoria, el nivell o el tipus d'intervenció) de qualsevol dels béns catalogats.
2. La inclusió o l'exclusió de béns al Catàleg, així com la modificació de les condicions que figurin a la seva fitxa, es pot començar d'ofici o a instància de particulars, iniciant un expedient individualitzat per a cada bé, que inclourà els antecedents, els dictàmens i altres documents necessaris per a justificar la modificació proposada.
L'inici i la tramitació de l'expedient d'inclusió, modificació o exclusió del Catàleg es notificarà de forma individualitzada als propietaris dels béns, titulars de drets reals inscrits, arrendataris i ocupants que així ho legitimin amb la presentació de qualsevol títol, que tindran la condició

d'interessats en el procediment a l'efecte legal que procedeixi. En cas d'impossibilitat en la seva localització, es publicarà per edictes.

L'acord d'iniciar un expedient de modificació del Catàleg, un cop redactat aquest informe, haurà d'adoptar-se pel Ple de l'Ajuntament en el termini de tres mesos des de l'entrada de la sol·licitud o de la formulació de la proposta per l'organisme municipal corresponent. En el mateix acte d'incoació de l'expedient, caldrà un pronunciament exprés i justificat sobre l'aplicació de la suspensió de l'atorgament de llicències o limitació de les mateixes.

Per a la tramitació de l'expedient de modificació serà necessari sol·licitar un informe al Consell Insular que ostenti competències en matèria de Cultura, a través de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, que haurà de ser favorable per tal de procedir a la seva aprovació definitiva.

Els expedients de catalogació, així com els de descatalogació o modificació, tindran el mateix tràmit que el propi Catàleg, donat que es considera una modificació del mateix.

3. Des del moment de l'aprovació definitiva de l'expedient de catalogació, els nous béns passaran a ser part integrant d'aquest document i s'acolliran tant als avantatges que això comporta com a l'acompliment de les normes establertes en aquest Pla.
4. La revisió del PEPCH es produirà en els següents casos:
 - Per la revisió del planejament general del municipi, quan així es determini.
 - Per la modificació substancial de la legislació sectorial en matèria de patrimoni que incorpori un model de protecció del patrimoni cultural alternatiu.
 - En el cas que es produeixi una modificació del PEPCH que impliqui la incorporació o exclusió de nous elements que superin el 20% del nombre d'elements catalogats prèviament.



CAPÍTOL 3. RÈGIM GENERAL D'INTERVENCIÓ SOBRE ELS BÉNS DEL CATÀLEG

Article 13. Actuació administrativa

- L'activitat municipal en l'àmbit de la protecció i conservació del patrimoni historicoartístic i natural de Sant Josep de Sa Talaia es desenvoluparà mitjançant:
- a) La inclusió en la programació municipal de les previsions necessàries per al correcte desenvolupament del PEPCH.
 - b) La incorporació en el pressupost municipal d'una partida per al manteniment dels béns catalogats de titularitat pública.
 - c) La regulació d'acord amb la legislació vigent i amb el que determina aquest Pla de l'atorgament de llicències pels béns catalogats, així com dur a terme l'activitat d'inspecció i control per als usos intensius que puguin alterar la protecció del bé catalogat.
 - d) La formulació i la tramitació del planejament derivat i, en especial, dels plans especials urbanístics i dels plans de millora urbana que tinguin com a finalitat la recuperació i la millora del paisatge urbà i/o natural i paisatgístic.
 - e) La revisió, la modificació o l'ampliació del present PEPCH.
 - f) L'expropiació dels elements catalogats quan concorrin circumstàncies que la justifiquin i legitimin.
 - g) L'establiment de mesures de foment i ajut a les iniciatives privades de preservació i millora de béns catalogats.
 - h) La col·laboració amb ens públics i privats que pels seus objectius portin a terme activitats coincidents amb l'acció municipal de protecció i valoració, i amb els propietaris dels béns catalogats.
 - i) L'enviament al Consell Insular de la informació necessària per a l'exercici de les seves competències i la comunicació, en el termini més breu possible, de qualsevol situació de perill de destrucció o deteriorament en que es trobin els béns catalogats.

Article 14. Drets i deures dels propietaris de béns catalogats

- 1. Els propietaris, titulars de drets reals i de béns inclosos en el Catàleg d'aquest PEPCH tenen dret a:
 - a) Utilitzar el bé catalogat, amb les limitacions que deriven de la seva protecció.
 - b) Realitzar les obres que hi són admeses, especialment aquelles que tenen com a finalitat mantenir la funcionalitat de l'edifici o millorar les condicions estructurals o de salubritat.
 - c) Acollir-se a les mesures de foment i ajut, estipulades per les administracions públiques per tal de complir el deure de preservació, manteniment i conservació.
 - d) Transmetre els béns catalogats, seguint els procediments legalment establerts, sens perjudici als drets que la legislació atorga a l'Ajuntament o altres administracions públiques en matèria d'adquisició de béns culturals.
 - e) Sol·licitar a l'administració local l'admissió de la cessió en propietat dels béns catalogats en pagament dels seus deutes.
- 2. Els propietaris, titulars de drets reals i de béns inclosos en el Catàleg d'aquest PEPCH tenen el deure de:
 - a) Preservar, conservar i mantenir els seus béns protegits, garantint la integritat de llur valor cultural i assegurant-ne les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.
 - b) Facilitar la informació que l'Ajuntament requereixi sobre l'estat dels béns i sobre la seva utilització, i en el seu cas, el dret d'accés d'especialistes en patrimoni, depenent de la

- característica del bé, per a procedir al seu estudi i catalogació.
- c) Permetre la col·locació de plaques de senyalització patrimonial en les façanes dels seus immobles catalogats, un cop degudament informats i assabentats.

L'Ajuntament podrà ordenar als propietaris de béns catalogats l'execució de les obres o les actuacions necessàries dirigides al manteniment del bé en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, així com aquelles obres dirigides a la conservació, la consolidació i el manteniment del propi bé catalogat.

L'Ajuntament podrà ordenar l'adaptació d'una activitat que es desenvolupi a un immoble catalogat quan aquesta activitat o ús posi en perill la permanència, o la integritat del bé i dels seus valors protegits a través d'aquest PEPCH.

Queda prohibida la destrucció dels béns inclosos en el catàleg, llevat del cas en que gaudeixin únicament de protecció documental.

La declaració d'estat ruïnós no eximeix a les persones propietàries de les responsabilitats de tot ordre que els puguin ser exigides pel que fa als deures de conservació que els corresponen (art. 114 de la LUIB).

En cas d'incompliment d'aquests deures, per part de la propietat d'elements inclosos en el Catàleg, l'administració podrà exercir al seu favor els drets establerts a la legislació d'expropiació forçosa. (Art. 132 de la LUIB).

Article 15. Drets de templeig i retracte de béns catalogats

Els propietaris, titulars de drets reals i posseïdors de béns inclosos en el Catàleg, les fitxes dels quals determinin que són susceptibles de ser adquirits per l'administració, tenen l'obligació de comunicar al Consell Insular la transmissió d'un bé catalogat. Tant el Consell Insular com l'Administració local poden exercir el dret de templeig i, en el seu cas, de retracte. (Art. 32 LPHIB)

Article 16. Règim disciplinari

Les infraccions al que disposa aquest Pla Especial urbanístic es regiran per allò que estableix la legislació urbanística i la relativa de patrimoni cultural i que les classifica en infraccions lleus, greus i molt greus. (articles 100, 101, 102 i 103 LPHIB).

Article 17. Sol·licitud d'informació urbanística

Per a la sol·licitud d'informació urbanística de béns catalogats a l'Ajuntament caldrà identificar la finca a la que es refereix indicant l'adreça o la referència cadastral.

Article 18. Consulta i divulgació

L'Ajuntament de Sant Josep de Sa Talaia promourà la consulta pública del present PEPCH a través de les accions que es creguin oportunes a través de les eines que consideri més adients, potenciant-ne les vies telemàtiques, com a instrument per a difondre i preservar el patrimoni cultural i natural del municipi per a les generacions futures.



TÍTOL II. DISPOSICIONS PARTICULARS SOBRE ELS DIFERENTS TIPUS DE BÉNS

CAPÍTOL 4. TIPUS, CATEGORIES I NIVELLS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS CATALOGATS

Article 19. Descripció dels tipus de béns catalogats

Als efectes d'aplicació de la normativa d'aquest pla, segons indicat a l'art. 6 de la LPHIB, els elements del Catàleg es classifiquen en:

- Monument
Edifici, obra o estructura arquitectònica i/o d'enginyeria d'interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, històrico-industrial, etnològic, social, científic o tècnic. A la declaració de monument podran incloure's els béns mobles, les instal·lacions i els accessoris que s'assenyalin expressament, sempre que l'edifici, l'obra o l'estructura constitueixin una unitat singular.
- Conjunt històric
Agrupació homogènia de construccions urbanes o rurals, contínua o dispersa, que es distingeix pel seu interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, històrico-industrial, social, científic o tècnic, amb coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació, encara que cadascuna de les parts individualment no tingui valor rellevant.
- Jardí històric
Espai delimitat i ordenat per l'home, que integra elements naturals d'interès destacat per raó de l'origen, la història o els valors estètics, sensorials o botànics i que pot incloure elements de fàbrica, d'arquitectura i artístics.
- Lloc històric
Lloc o paratge natural susceptible de delimitació espacial unitària que es pot vincular a esdeveniments o records del passat, creacions culturals o de la natura, que té un interès destacat des del punt de vista històric, artístic, arqueològic, històrico-industrial, paleontològic, etnològic, antropològic, social, científic o tècnic.
- Lloc d'interès etnològic
Lloc o paratge natural amb construccions o instal·lacions vinculades a formes de vida, cultura i activitats tradicionals del poble de les Illes Balears que mereixen ser preservats pel seu valor etnològic.
- Zona arqueològica
Lloc on hi ha restes materials, mobles i/o immobles, fruit de la intervenció humana, que és susceptible de ser estudiat amb la metodologia arqueològica, tant si es troba en la superfície com si es troba en el subsòl o sota les aigües. En el cas que els béns culturals immobles definits als cinc punts anteriors tinguin en el subsòl restes que solament siguin susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica, tindran també la condició de zona arqueològica.
- Zona paleontològica
Lloc on hi ha vestigis de restes animals i/o vegetals fossilitzats, o no, que constitueixen una unitat coherent i amb entitat pròpia, definidors de la història geològica d'un lloc determinat.

Article 20. Tipologies funcionals

Als elements catalogats, per les seves característiques funcionals, segons el PTI (Norma 72.1.1) se'ls ha d'assignar una tipologia que els classifiqui segons:

- Jaciments arqueològics o paleontològics;
- Arquitectura religiosa;
- Escultura monumental religiosa i heràldica;
- Arquitectura civil;
- Arquitectura militar;
- Bens etnològics;
- Bens integrants del patrimoni històric-industrial;
- Bens d'Interés Paisatgístic-Ambiental. Per aquests no s'entenen només els espais amb destacats valors naturals o arquitectònics, si no també els conjunts urbans les quals característiques els hi donen un aspecte rellevant del punt de vista etnològic, històric o social.

Article 21. Definició dels nivells de protecció dels béns catalogats

Per a cada element de Catàleg i a efectes de determinar la seva protecció, s'estableixen els següents nivells de protecció, tal com venen definits per la Norma 72 del PTI:

- a) Protecció A.
Correspon a la categoria de protecció integral. S'assignarà als elements que pel seu elevat valor arquitectònic i la continuïtat en el seu ús original exigeixen la conservació en el seu estat primigeni. Només admetran obres de consolidació, conservació i restauració.
- b) Protecció B.
S'assignarà als elements que presentin, en el conjunt urbà o rural, un alt valor arquitectònic i ambiental per la seva tipologia, estat de conservació, elements singulars i espais complementaris. Inclourà així mateix les zones enjardinades i de caràcter paisatgístic així com els elements arquitectònics i constructius que les acompanyin. Només admetran obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici (annexos i afegits) que poguessin existir.
- c) Protecció C.
S'assignarà als elements d'elevat valor arquitectònic o ambiental que, pel seu estat de conservació o per haver sofert reformes i transformacions en el passat, no aconseguixin el nivell d'importància dels assignats al grau B. Admetran obres de consolidació, conservació, restauració, i rehabilitació, així com de reestructuració que no afecti més del 30% del volum total de l'edifici.
- d) Protecció D.
S'assignarà als elements que, mancants de la importància dels assignats al grau C, reuneixin per les seves característiques tipològiques mèrits suficients com per a merèixer la protecció dels seus elements essencials. Admetran obres de consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i reestructuració que no afecti més del 60% del volum total de l'edifici.
- e) Protecció E.
S'assignarà als elements que, mancants individualment de valors que justifiquin la seva protecció com a elements individualitzats, conformin en el seu conjunt elements definidors del paisatge urbà que interressi mantenir. S'assignarà així mateix als edificis que, havent-la perdut, conservin en la seva façana elements reveladors de la seva antiga importància.



En aquests edificis resulta fonamental la conservació de la seva façana pel que en la mateixa només s'admetran obres de consolidació, conservació i restauració. A l'interior dels mateixos s'admetran obres de consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i reestructuració total.

A part dels nivells de protecció establerts pel PTI, se'n proposa un nou a escala municipal i que afecta únicament aquest PEPCH. Es tracta del BPU(m).

f) Protecció BPU(m).

Nivell de protecció per a béns i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració d'un paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental. A aquest nivell s'adscriu la protecció d'ambients, conjunts i fronts edificats on es protegeix especialment la composició, ritme o estil de les façanes o dels elements, que permeten identificar uns valors homologables en tot l'ambient o front i es regulen les condicions d'integració de les noves intervencions.

S'admeten obres de conservació, restauració, rehabilitació i consolidació, respectant sempre les condicions establertes en la fitxa corresponent del Catàleg.

Article 22. Definició dels tipus d'intervenció

Als efectes d'aquest pla, es consideren les formes d'intervenció següents, tal com venen definits per la Norma 72 del PTI:

a) Restauració.

Obres la finalitat de les quals és la de reposar o retornar a l'element o a una part del mateix les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.

b) Conservació.

Obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i resta d'elements de l'edifici o conjunt en perfecte estat de salubritat i adorn exterior i interior. Es consideren dins d'aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment, com a reparacions de solats o pintures.

c) Consolidació.

Obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici o edificis i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres hauran de realitzar-se amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar recognoscibles.

d) Rehabilitació.

Obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'element i els aspectes fonamentals de la seva tipologia de forma no mimètica.

e) Reestructuració.

Obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici o conjunt, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.

f) Reconstrucció.

Obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no

construït que reproduïx l'edifici o construcció que li va precedir en l'ocupació d'aquest solar o espai.

g) Obra nova.

Obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conforme a les normes urbanístiques d'aplicació. Quan se substitueixin edificis, s'hauran de conservar els elements constructius de rellevància de l'edificació anterior.

Article 23. Criteris d'intervenció en elements catalogats

Tal com estableix l'article 41 de la LPHIB pels béns d'interès cultural, s'hauran de respectar els següents criteris, també pel que fa els elements catalogats:

- a) La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé haurà de respectar els valors que en motivaren la inclusió, sense perjudici que pugui ser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per valorar determinats elements o èpoques.
- b) Es conservaran les característiques tipològiques més remarcables del bé.
- c) S'evitarà la reconstrucció total o parcial del bé, llevat que se n'utilitzin parts originals i pugui provar-se'n l'autenticitat. Si fos necessari afegir materials o elements indispensables per a l'estabilitat, la conservació o el manteniment, aquests s'hauran de reconèixer per tal d'evitar el mimetisme.
- d) Es prohibirà l'eliminació de parts del bé, excepte quan en comportin la degradació o quan l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, es documentaran les parts que hagin de ser eliminades.
- e) Es prohibirà la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn.
- f) Les intervencions que es realitzaran en els elements catalogats hauran de seguir i respectar les Normes i Ordenances d'estètica d'aquest Pla Especial.

Article 24. Criteris d'intervenció dins l'àmbit del PEPCH

Tal com estableix l'article 41.2 de la LPHIB les intervencions en els conjunts històrics hauran de respectar els criteris següents:

- a) Es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. Així mateix, s'haurà de complir el que preceptua l'article 39.3 de la LPHIB.
- b) Es prohibirà la col·locació dels elements i les instal·lacions a què fa referència l'Article 23.e de la present normativa.
- c) Es prohibirà la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.
- d) Les obres que afecten el subsòl hauran de preveure la realització d'un control arqueològic, en els termes reglamentàriament prevists.
- e) Les intervencions que es realitzaran dins l'àmbit del PEPCH hauran de seguir i respectar les Normes i



Ordenances d'estètica d'aquest Pla Especial. Per això les edificacions incloses dins l'àmbit del present Pla Especial, tot i no fer part dels elements catalogats, hauran de complir i respectar les Normes i Ordenances d'estètica d'aquest Pla Especial.

El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció dels béns immobles d'interès cultural no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé.
Així mateix, es prohibirà qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

Article 25. Sol·licitud de llicència per a intervencions en elements catalogats

La sol·licitud de llicència d'obres majors per a la intervenció en els elements o conjunts catalogats haurà d'anar acompanyada, de la següent documentació:

1. Memòria justificativa en relació a la fitxa de protecció del Catàleg, on hi consti:
 - Relació de les actuacions proposades en els àmbits protegits.
 - Relacions amb l'entorn definit i la seva normativa.
 - Usos relacionats amb la intervenció que es formula.
 - Justificació de l'acompliment de la fitxa de protecció del Catàleg.
2. Memòria descriptiva i constructiva de la situació actual del bé catalogat, on hi consti:
 - Estat actual de l'element i la seva àrea de protecció.
 - Estat actual específic dels elements catalogats sobre els quals es vol actuar.
 - Anàlisi dels danys i patologies del bé.
 - Estat de l'entorn.
 - Usos actuals.
3. Memòria descriptiva i constructiva de la intervenció a realitzar, on hi consti:
 - Estat de càrregues quan afectin a elements estructurals.
 - Composició, oficis, materials, textura, color, etc.
 - Mesures específiques a adoptar.
4. Plànol de situació a escala 1/500, identificant l'element i el seu entorn i les característiques de les cobertes.
5. Plànols a escala 1/50 de plantes, seccions i alçats de l'estat actual indicant els àmbits protegits.
6. Plànols de detall, a escala 1/20, sempre que s'intervingui en elements com baranes, balcons, etc. que constin dins l'àmbit de protecció.
7. Plànols a escala 1/50 de plantes, alçats i seccions de les intervencions objecte de llicència amb els detalls necessaris per a la concreta comprensió de la intervenció proposada.
8. Fotografies en color de l'interior i l'exterior de l'element amb especial atenció a les parts objecte de la intervenció.
9. Autoritzacions d'altres organismes o administracions competents, sempre que siguin necessàries.

Article 26. Sol·licitud de llicència per a intervencions dins l'àmbit del PEPCH

La sol·licitud de llicència d'obres majors per a la intervenció en el conjunt històric haurà d'anar acompanyada, de la següent documentació:

1. Memòria justificativa en relació a la fitxa de protecció del Catàleg, on hi consti:
 - Àmbits de protecció de l'element catalogat i relació amb l'element objecte de la intervenció.
 - Normativa de l'entorn amb relació a l'edifici objecte d'intervenció.
2. Memòria descriptiva i constructiva de la situació actual de l'element objecte d'intervenció i l'entorn de l'element catalogat.
3. Memòria descriptiva i constructiva de l'actuació a realitzar, amb expressió de composició, oficis, materials, textures, color, etc. i justificació de l'adequació a l'entorn de l'element catalogat.
4. Plànol de situació a escala 1/500, identificant l'àmbit de protecció de l'element catalogat o les característiques de les cobertes.
5. Plànols de plantes, alçats, seccions de l'estat actual de l'element objecte de la sol·licitud de llicència a una escala 1/100.
6. Plànols de les intervencions a realitzar, a escala 1/50, definides en plantes, alçats, seccions i volumetria.
7. Fotografies de l'entorn en color, amb especial atenció a la situació de les intervencions a realitzar en relació a l'element catalogat.

Article 27. Sol·licitud de llicència per a intervencions sobre obres menors als elements catalogats

Les actuacions que de conformitat amb la normativa municipal tinguin la consideració d'obres menors, mantindran aquesta consideració als efectes de la seva tramitació. No obstant, atès que afecta un bé catalogat, haurà d'anar acompanyada d'un estudi patrimonial proporcionat a l'entitat i àmbit de la intervenció que contingui:

- Reportatge fotogràfic en color de l'interior i exterior de l'element i del seu entorn.
- Memòria constructiva expressant detalladament els materials i cromatisme de la intervenció.
- Plànols a escala 1/50 de l'estat inicial.
- Plànols a escala 1/50 amb proposta d'intervenció i detalls constructius.

Article 28. Consideracions sobre les instal·lacions urbanes

1. Les instal·lacions tècniques de serveis (conduccions d'electricitat, aigua, gas, telèfon, enllumenat públic) que afectin les façanes dels elements o conjunts catalogats, així com els seus àmbits de protecció, hauran de ser soterrades (per actuacions globals).
2. O quan es justifiqui que, per causes tècniques, o desproporció en relació a l'obra a realitzar no poden ser soterrades, s'hauran d'ocultar o integrar arquitectònicament a la façana, i/o respectar la formalització arquitectònica de l'element catalogat, tant en el disseny com en la situació de les instal·lacions. Caldrà aportar un croquis a escala mínima 1/50 de la façana o àmbit afectats, indicant-hi la situació de la instal·lació.



Article 29. Adaptació funcional a les normatives sectorials

1. S'admetran les actuacions d'adaptació de l'edifici a les condicions exigides per normatives sectorials per al desenvolupament adequat dels usos admesos.
2. Les actuacions que tendeixen a millorar l'accessibilitat es consideren de caràcter prioritari.
3. L'adaptació haurà de ser respectuosa amb els valors patrimonials de l'element, que en cap cas podran quedar desvirtuats o compromesos de manera severa.

Article 30. Usos

En els elements protegits es permetran tots aquells usos permesos per les NNUU del planejament vigent per la clau urbanística que tenen assignada i que siguin compatibles amb la conservació dels seus valors, i no impliquin obres diferents dels graus d'intervenció admesos en cada cas. L'Ajuntament de Sant Josep, a partir de l'informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà denegar els canvis d'ús que comportin actuacions que es considerin incompatibles amb el manteniment o millora de les característiques morfològiques de l'element protegit.

CAPÍTOL 5. CONDICIONS D'INTERVENCIÓ EN ELS ELEMENTS ARQUITECTÒNICS

Article 31. Criteris genèrics d'intervenció en els elements arquitectònics

En projectes d'obra major, quan es vulgui fer una reforma, ampliacions o rehabilitacions, caldrà aportar un estudi històric-patrimonial elaborat per un tècnic especialista (historiador, arquitecte especialitzat, ...) que contingui els següents elements:

- Situació geogràfica
- Dades i motius de l'actuació
- Metodologia de l'estudi històric
- Dades històriques i documentals dels edificis de l'estudi
- Estudi històric, descriptiu i gràfic dels edificis.

Volumetria existent i ampliacions:

A les fitxes dels elements catalogats s'especifica si la volumetria de l'element està protegida.

La volumetria proposada haurà d'integrar-se de forma adequada a les característiques de l'edifici protegit. En el cas d'ampliacions i obra nova admeses, es podran portar a terme, per raó del seu ús i degudament justificades, intervencions d'arquitectura actuals que posin en valor l'arquitectura tradicional a partir de la incorporació de nous materials i d'un projecte coherent.

Article 32. Materials i solucions constructives a adoptar pels elements arquitectònics

1. Un dels criteris bàsics d'intervenció en l'arquitectura protegida serà la conservació dels materials i les solucions constructives originals. Donat que intervenim en elements que són un document històric hem d'evitar la desvirtuació i desaparició dels seus valors culturals. Aquesta manera d'actuar és compatible amb l'adequació a la funcionalitat i a les necessitats actuals.
2. Tanmateix, els edificis a construir o reformar, dins l'àmbit de protecció hauran d'adaptar-se en el bàsic al seu entorn i al seu ambient, harmonitzant amb ell, sense desfigurar les perspectives pròpies del paisatge en el qual s'hagin de situar.
3. S'hauran d'adaptar a l'ambient de la població perquè no desentonin el conjunt mitjà en què estiguessin situats. Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin extravagants i impropis de l'emplaçament pretès i, en tot cas, sempre que s'atemptin contra les Normes i Ordenances d'estètica d'aquest Pla Especial.
4. L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials empleats i el colorit d'aquests, estarà en la línia dels existents en la població i serà, en general, en les rematades de buits de façanes, arestes i elements que sobresurtin del terrat, de les tonalitats preexistents en el lloc. Els volums han de ser senzills i compactes, seguint les condicions d'edificabilitat marcades per la normativa.



Article 33. Condicions estètiques i constructives

1. Façanes.
Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta, a patis interiors o a àrees d'usos i equipaments públics, hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran revocats i pintats.

Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents arrebossats i pintats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques en aquestes mitgeres.

Queda exclòs l'ús de maó ceràmic o bloc de formigó a vista i sense revocar així com de materials similars en aquelles mateixes condicions. Queda així mateix prohibit l'ús de tota mena d'aplatat, enrajolats o altres superposicions sobre les façanes qualsevol que sigui el seu material: pedra, marbre, ceràmica, etc.

Hauran de tenir un acabat arrebossat de color blanc o amb tonalitats clares amb buits de geometria quadrada o rectangular amb predomini del ple sobre el buit. El parament podrà no ser blanc en el cas del retancat de buits i arestes en què s'autoritzarà el color ocre, sempre que suposi la reposició dels colors originaris de l'edifici.

Tanmateix, s'hauran d'evitar els canvis de tonalitat de fort contrast a la superfície d'una mateixa façana i l'ús de materials disconformes i no integradors amb l'entorn de protecció.
Es conservarà la composició de buits originària i la forma dels mateixos així com els elements constructius i ornamentals originaris que existissin, com a cornises, alers, emmarcat de buits i arestes.
2. Cobertes.
Les cobertes de rematada de les edificacions seran de terrat pla i no es permetrà l'ús de plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de claraboies, en el seu cas.

Hauran de seguir la tipologia típica de l'arquitectura mediterrània.

És preferible respectar i conservar els materials de la coberta tradicional: originalment es componien de tres capes: una de fusta de savina, una altra de cendres i plantes marines (Posidònia oceànica) i una capa d'argila, actuant com a aïllant i impermeable. Els terrats haurien de servir per a recollir l'aigua de pluja que es canalitza a través d'una cisterna.
3. Materials d'acabat.
Els materials bàsics d'acabat admesos seran:
- Serralleria: de ferro pintat en to negre metal·litzat mat o semimat, havent de ser senzilla i evitar tot barroquisme, seguint la tradició del lloc.

- Fusteria: es conservaran o reposaran les fusteries tradicionals. Hauran d'estar integrades en la composició de la façana a l'interior del buit de façana, dels materials més idonis (fusta o alumini).

Fusta: envernissada mat to natural o pintada en colors blanc, ocre, verd o terrós;
Alumini: exclusivament en color blanc.
Queda referit a edificis de nova creació o no catalogats individualment.

És preferible evitar els elements de protecció solar disconformes en la composició de la façana tradicional.

- Acabats de paraments: revocats i emblanquinats o revocats amb morters de calç grassa, monocapes o similars, però sempre de color blanc, ocre o terrós.

- Tancaments de parcel·la: en les façanes que donin enfront de vials o zones verdes seran d'un sol cos, de pedra vista o d'obra moderna acabada en arrebossat de color blanc amb una altura màxima d'1,80 m, o d'una altura màxima en la seva part massissa d'1 metre en tots els punts del terreny, podent-se completar fins a una altura màxima d'1,80 metres amb tancaments tipus reixa senzilla (sense adorns de cap classe) o tanca vegetal. Les portes d'accés hauran de ser sense llinda i no superar l'altura del tancament.

4. Estructura.
S'ha de mantenir la tipologia estructural original: parets de càrrega, voltes, arcs, sostres, porxos, encavallades, etc. En cas que sigui necessària la seva substitució aquesta es farà seguint el sistema constructiu original i amb voluntat d'alterar el mínim les seccions existents.
5. Porxos.
Els porxos exteriors hauran de ser oberts en planta baixa.
No es permetrà la instal·lació de pèrgoles en els porxos.
6. Aplacats i murs.
Els aplacats hauran de ser de pedra natural i els murs de maçoneria tradicional.
7. Instal·lacions.
La instal·lació d'aparells d'aire condicionat, antenes i altres elements que afectin l'estètica del conjunt s'ha de realitzar de manera que quedi oculta a la vista. Aquesta condició serà aplicable a tots els elements protegits, amb independència de la seva classificació del sòl.
Els canalons, els baixants i els desguassos vistos hauran de ser de ceràmica o zenc.
8. Elements a preservar.
Els edificis catalogats preservaran tots els elements originals de les façanes i els seus materials.
Obertures: posició, forma i mides, i de forma vinculant els eixos de composició existents, els seus emmarcaments, balcons, cancells, fusteries, serralleria, cornises, mènsules, coronaments; i tot tipus d'elements ornamentals i d'interès que formen part integrant de l'edificació original. Per això s'han de conservar en les edificacions els elements particulars propis de l'arquitectura tradicional eivissenca, com per exemple les xemeneies, emblemes heràldics, llindes gravades, rellotges de sol, plaques commemoratives.

Article 34. Regulació dels edificis sense protecció i obra nova en el Conjunt Històric

Tot tipus d'edificis a construir o reformar, dins l'àmbit del present PEPCH haurà de respectar les condicions estètiques i constructives exposades a l'Art. 33 de la present normativa.



CAPÍTOL 6. CONDICIONS D'INTERVENCIÓ EN ELS CONJUNTS HISTÒRICS

Article 35. Protecció dels Conjunts Històrics

1. Seguint la Norma 71 del PTI, els instruments de planejament general han de delimitar, en els nuclis tradicionals, on existeixi, la zona de barri antic o centre històric del nucli urbà o rural, que abastarà les àrees de major rellevància quant a contingut patrimonial, conservació de tipologies tradicionals i persistència de les trames urbanes originals, i que haurà de ser ordenada amb criteris enfocats a la seva efectiva protecció i conservació.
2. El present PEPCH de Sant Jordi defineix dins l'àmbit d'intervenció tres conjunts històrics, amb tipologia funcional diferent, que s'han de protegir.

Article 36. Àmbit d'aplicació

1. Formen part dels conjunts històrics, les agrupacions homogènies de construccions urbanes o rurals, contínues o disperses, que es distingeixen per l'interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, històrico-industrial, social, científic o tècnic, amb coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació, encara que cadascuna de les parts individualment no tingui valor rellevant.
2. Formen part dels conjunts històrics, dins del Conjunt històric de l'Església de Sant Jordi, la trama viària històrica, els murs de pedra i el sòl rústic.
 - a) Trama viària històrica

S'inclouen dins el catàleg, en la tipologia de béns etnològics, els eixos vertebradors del territori durant segles, al voltant dels quals s'ha articulat la trama urbana, sense però perdre ni el traçat ni la funció original. S'han de preservar, i s'ha de conservar l'aspecte unitari del conjunt.
 - b) Murs de pedra seca

S'inclouen dins el catàleg, en la tipologia de béns etnològics, aquells trams dels murs que limiten amb camí o carretera que es puguin considerar d'alt valor paisatgístic ambiental. Només es podran eliminar per un motiu d'utilitat pública, cas en què hauran de ser reconstruïts després de la necessària reculada.
 - c) Sòl Rústic

El sòl rústic inclòs dins l'àmbit del present PEPCH també s'inclou en el present catàleg, en la tipologia de béns d'interès paisatgístic i ambiental. Aquests sols es configuren com a connectors estètics i ambientals en el conjunt patrimonial. Per aquest motiu s'han de preservar els elements naturals existents i prohibir noves edificacions.

Article 37. Regulació de les intervencions

1. Els bens catalogats com a conjunts històrics estan tots protegits amb el nivell BPU(m) - Béns de Protecció Urbanística Municipal. Les determinacions i els nivells de protecció que es fixin a cada fitxa del Catàleg són d'obligat compliment per a les administracions, així com per als particulars.
2. Es permeten intervencions de consolidació, conservació i reparació. La regulació de les intervencions ve expressada a cada fitxa individual.

3. Les presents determinacions, tant les incloses en aquesta normativa com les de caràcter específic contingudes a les fitxes del Catàleg, hauran de tenir-se en compte en el planejament derivat que es desenvolupi amb justificació del seu compliment.
4. No s'admetran alteracions dels conjunts catalogats sense la corresponent autorització per part de l'administració competent. El seu règim es regira per la normativa general de l'atorgament de llicències i per les disposicions generals d'aquesta Normativa. Les intervencions en els conjunts catalogats, així com els seus usos, s'adaptaran a les determinacions de la present normativa, el planejament general i la legislació urbanística vigent.
5. Amb aquesta finalitat, per a l'obtenció de llicència de les intervencions que puguin afectar els valors etnològics, naturals, ambientals i paisatgístics dels elements, caldrà presentar un projecte tècnic específic que permeti a l'Ajuntament avaluar l'impacte i la idoneïtat de la intervenció prevista.
6. No es permeten les activitats o usos que puguin malmetre les característiques principals que fan catalogables els elements que s'han inclòs, així com, amb caràcter general, qualsevol transformació d'aquests espais que pugui representar un perill o una afectació que suposi la pèrdua d'elements amb interès.



REGISTRE FOTOGRÀFIC HISTÒRIC

S'ha dut a terme un recull fotogràfic històric d'espais, carrers i edificacions dintre dels 250m d'àmbit de protecció C.

A través de les imatges es poden identificar alguns dels elements patrimonials a potenciar i salvaguardar. Es pot contemplar també el paisatge urbà característic que s'ha mantingut, així com imatges de l'església i el seu entorn. Tot un conjunt històric que li va atorgar el seu caràcter rural.

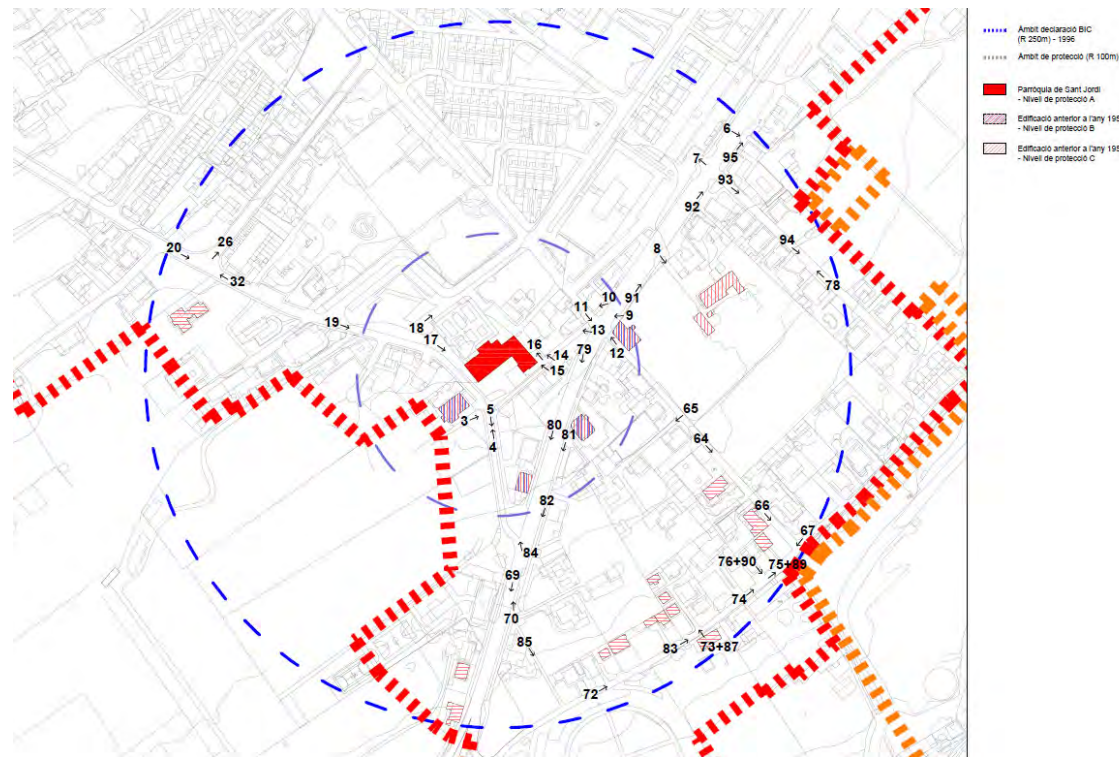
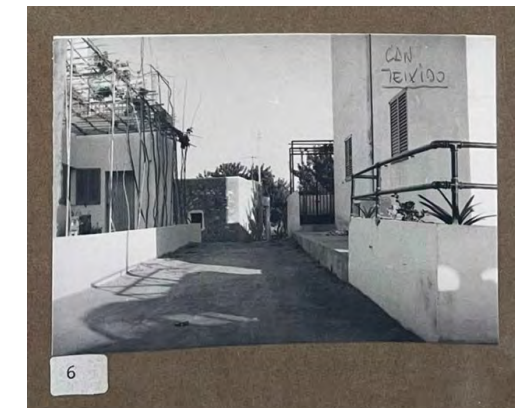
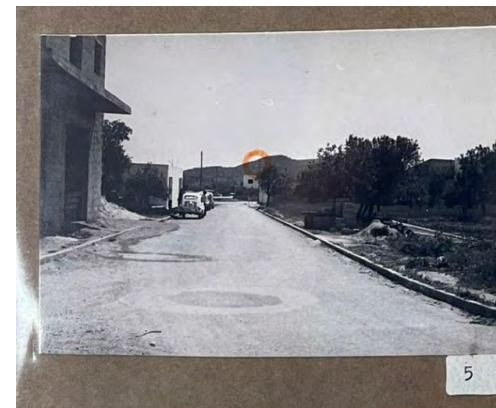
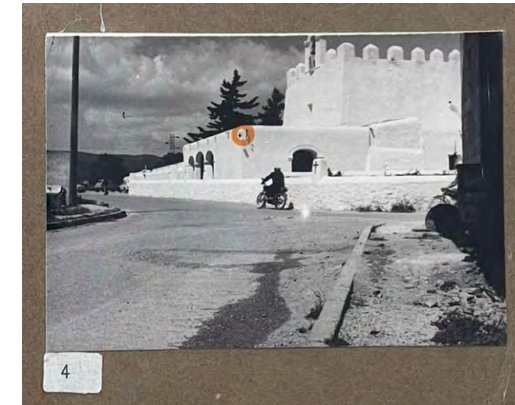
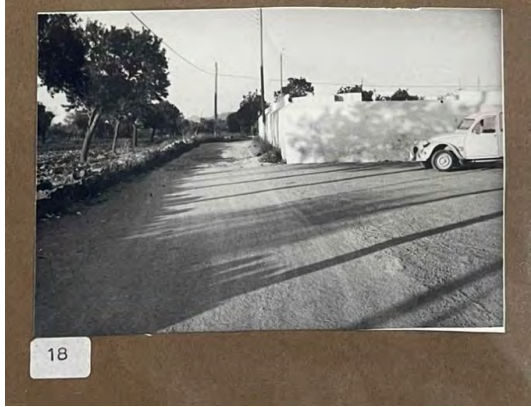
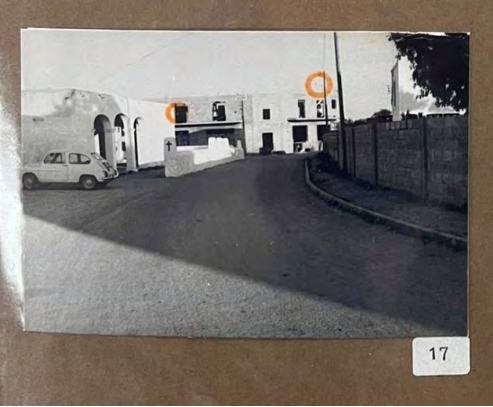
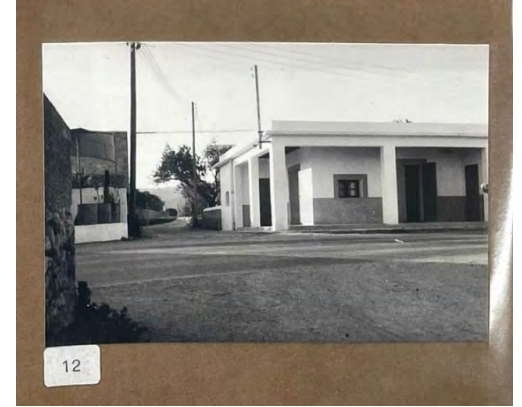
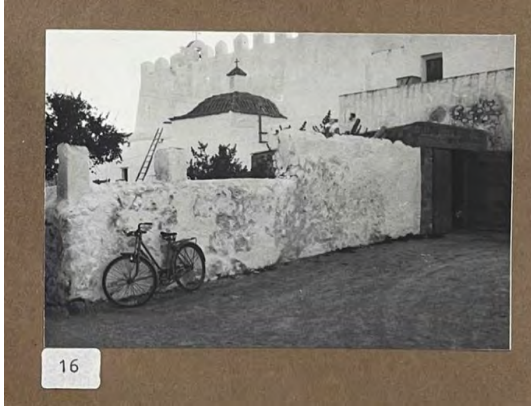
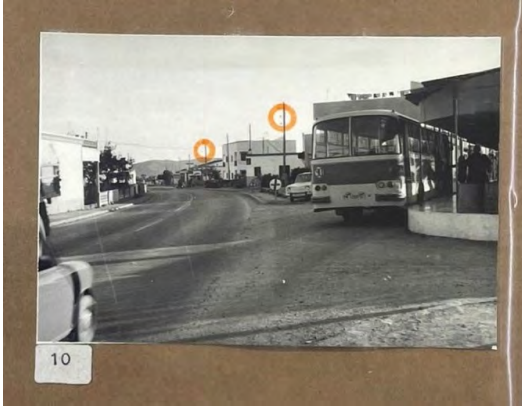
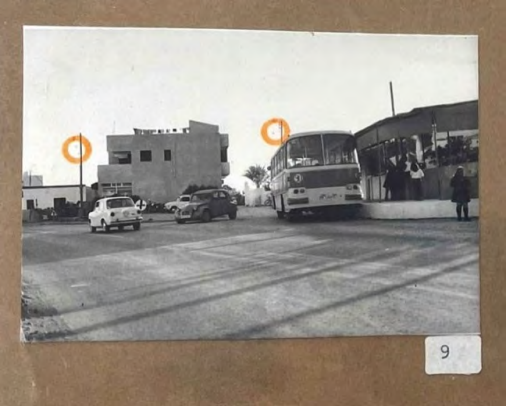


Fig. 4 – Ubicació fotografies arxiu històric

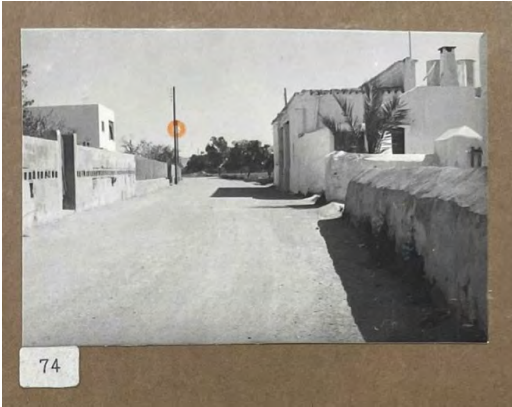
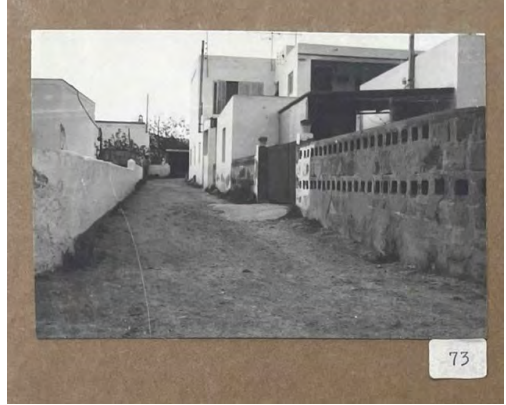
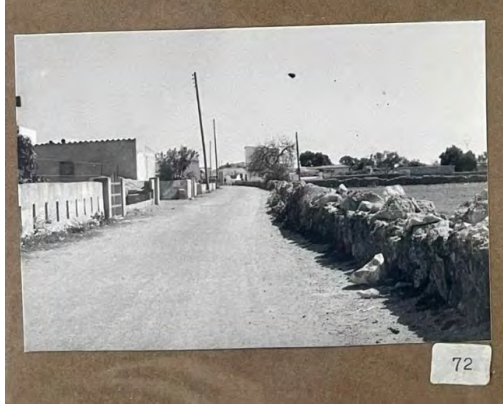
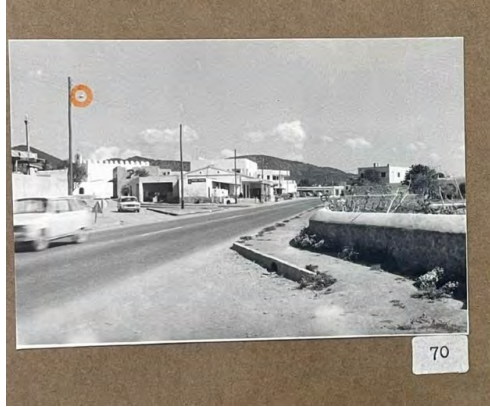
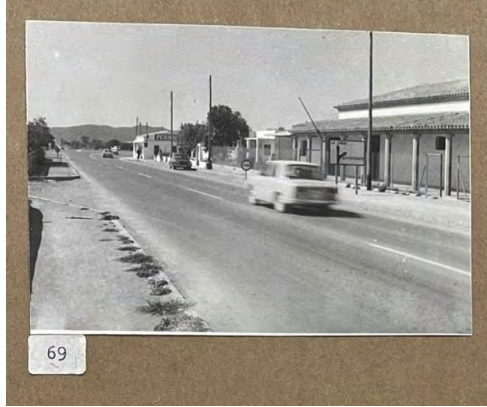
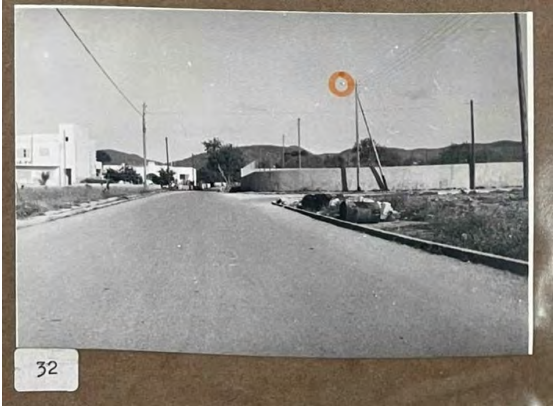
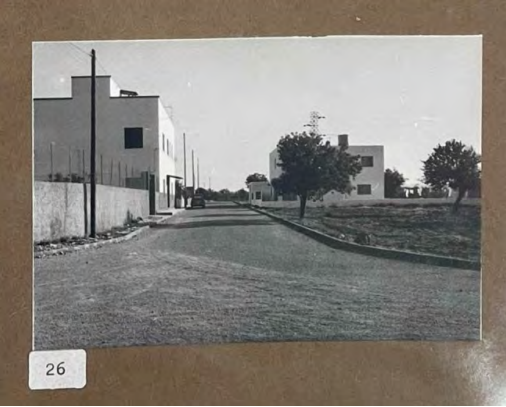
En el plànol es pot trobar l'ubicació i direcció de cadascuna de les fotografies recollides, totes elles realitzades a l'any 1976 a Sant Jordi. Un recull de 108 fotografies realitzades per l'arquitecte que va participar a la planificació de l'enllumenat públic.



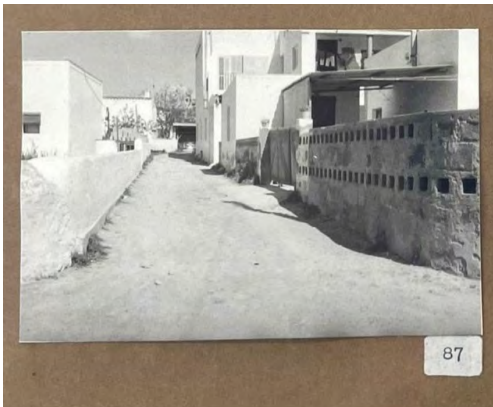
Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric. Sant Jordi de ses Salines
- Aprovació Inicial -

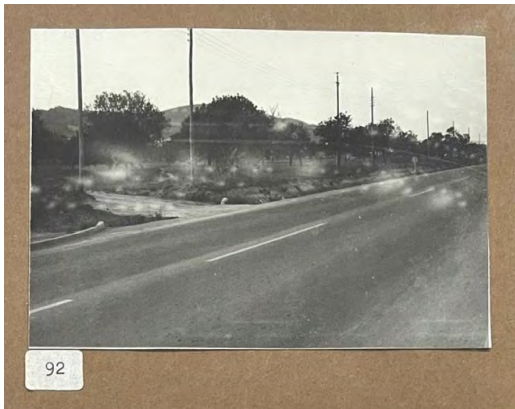


Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric. Sant Jordi de ses Salines
- Aprovació Inicial -



Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric. Sant Jordi de ses Salines
- Aprovació Inicial -





També es pot veure la evolució històrica de Sant Jordi en la Col·lecció de Postals Antigues de l'Arxiu d'Imatge i So del Consell Insular d'Eivissa. On es troben fotografies des de vista d'ocell de la zona de Sant Jordi, englobant el paisatge que l'envolta, com imatges més properes on es veuen diferents perspectives de l'Església.



DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

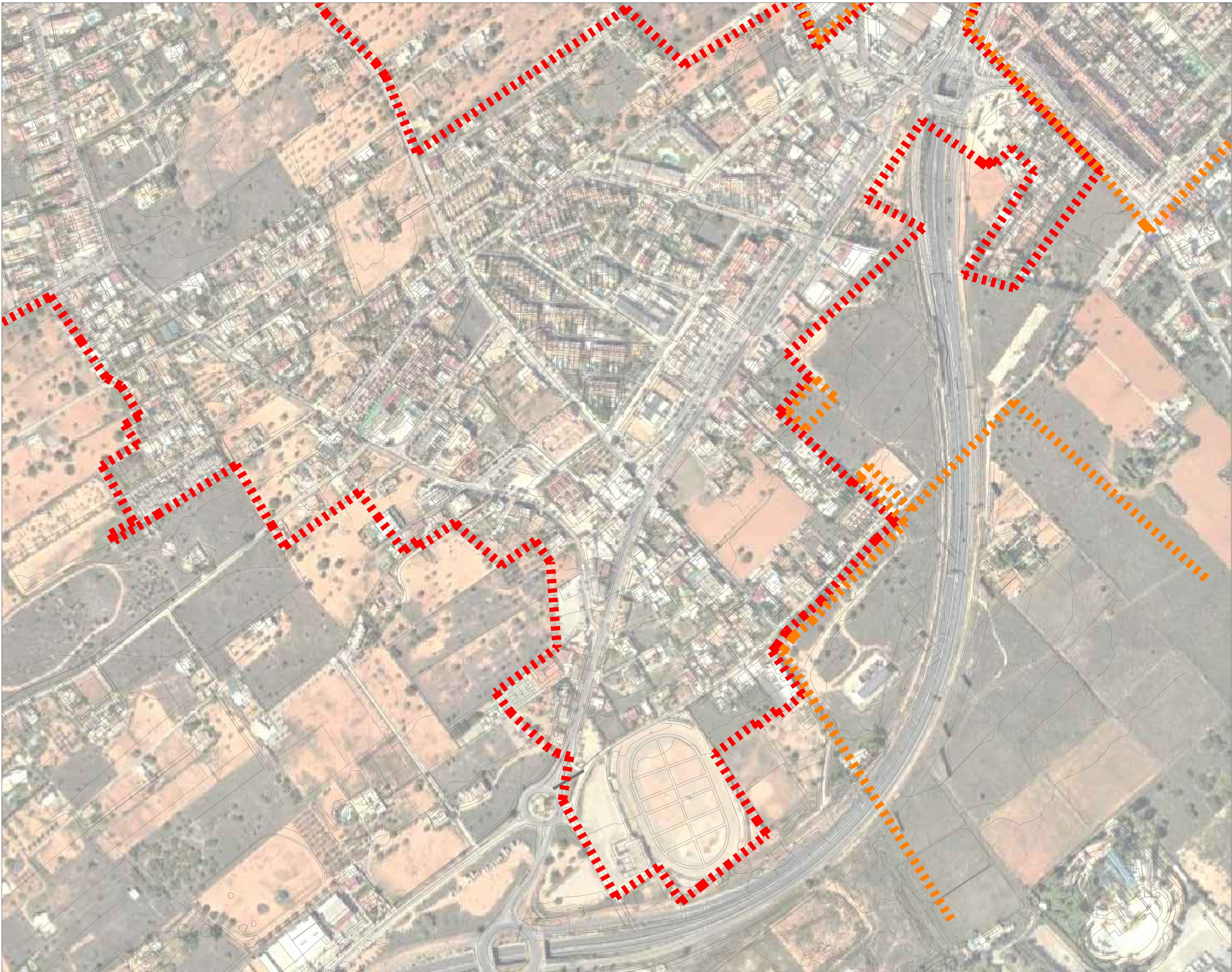
Plànols d'informació

- I 01 Ortofotomapa
- I 02 Situació
- I 03 Planejament vigent
- I 04 Edificació anterior al 1956
- I 05 Trama viària històrica
- I 06 Murs de pedra existents
- I 07 Pous existents
- I 08 Divisions Cadastrals

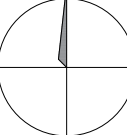
Plànols d'ordenació

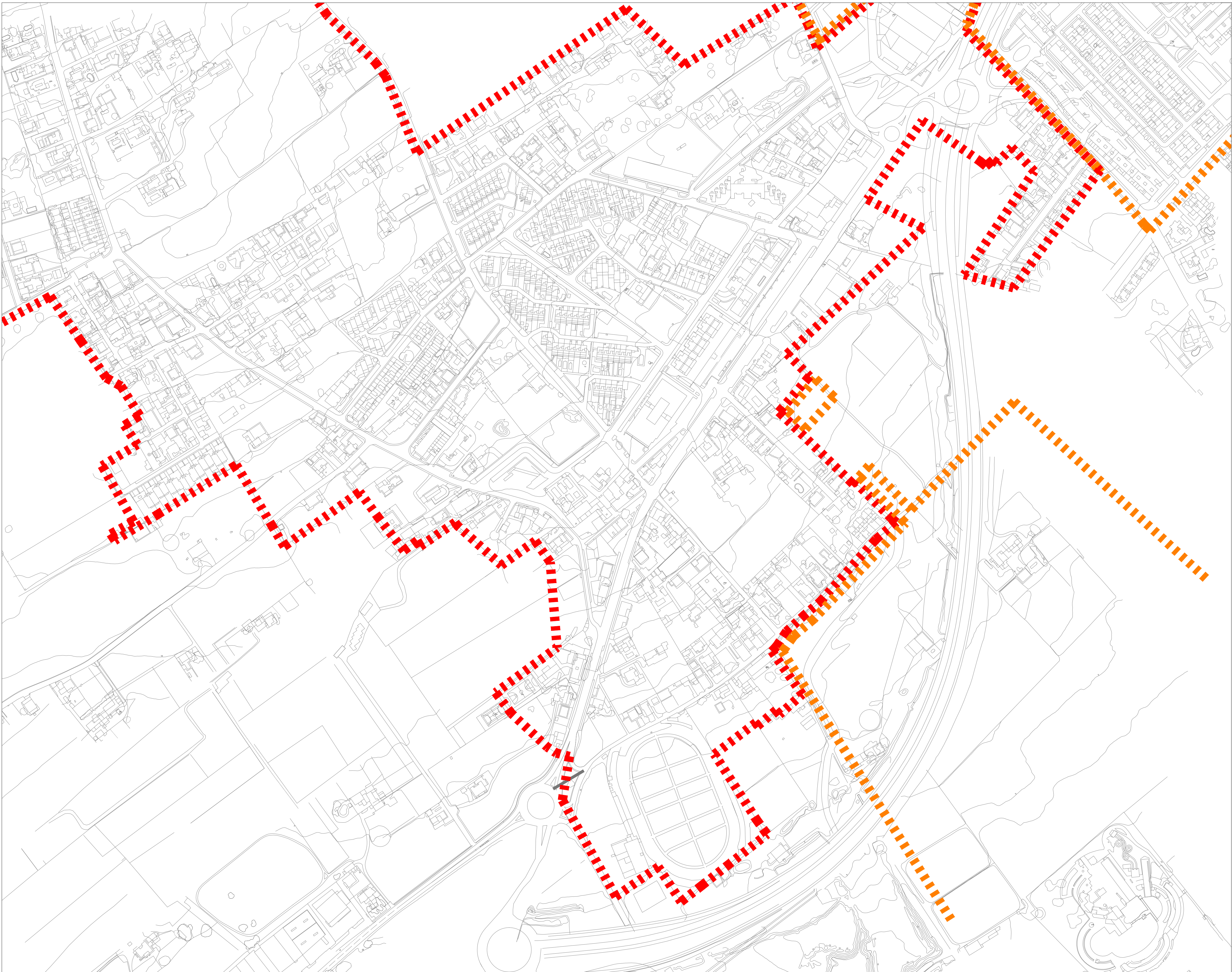
- O 01 Nivells de protecció
- O 02 Elements protegits – Nivell de protecció A
- O 03 Elements protegits – Nivell de protecció B
- O 04 Elements protegits – Nivell de protecció C
- O 05 Elements protegits – Nivell de protecció BPU(m)



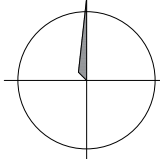


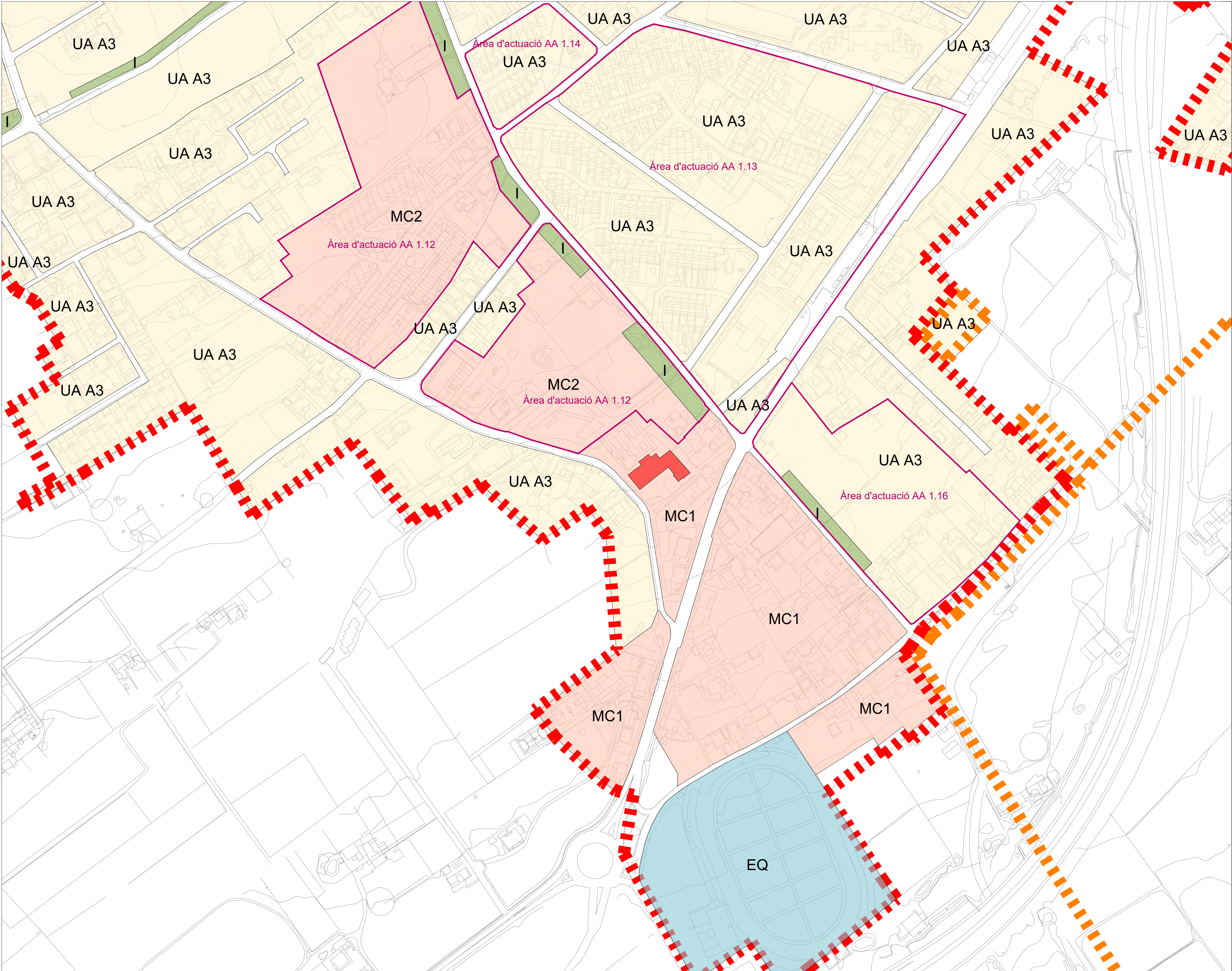
||||| Sòl urbà
||||| Sòl urbanitzable

PROMOTOR  Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia	EQUIP TÈCNIC  cocoarchitects	PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÓRIC DE SANT JORDI	TÍTOL PLÀNOL ORTOFOTOMAPA	20C07	ESCALES A1 - 1/2000 A3 - 1/4000		JUNY 2022 I-O1
--	---	---	--------------------------------------	--------------	--	---	---------------------------

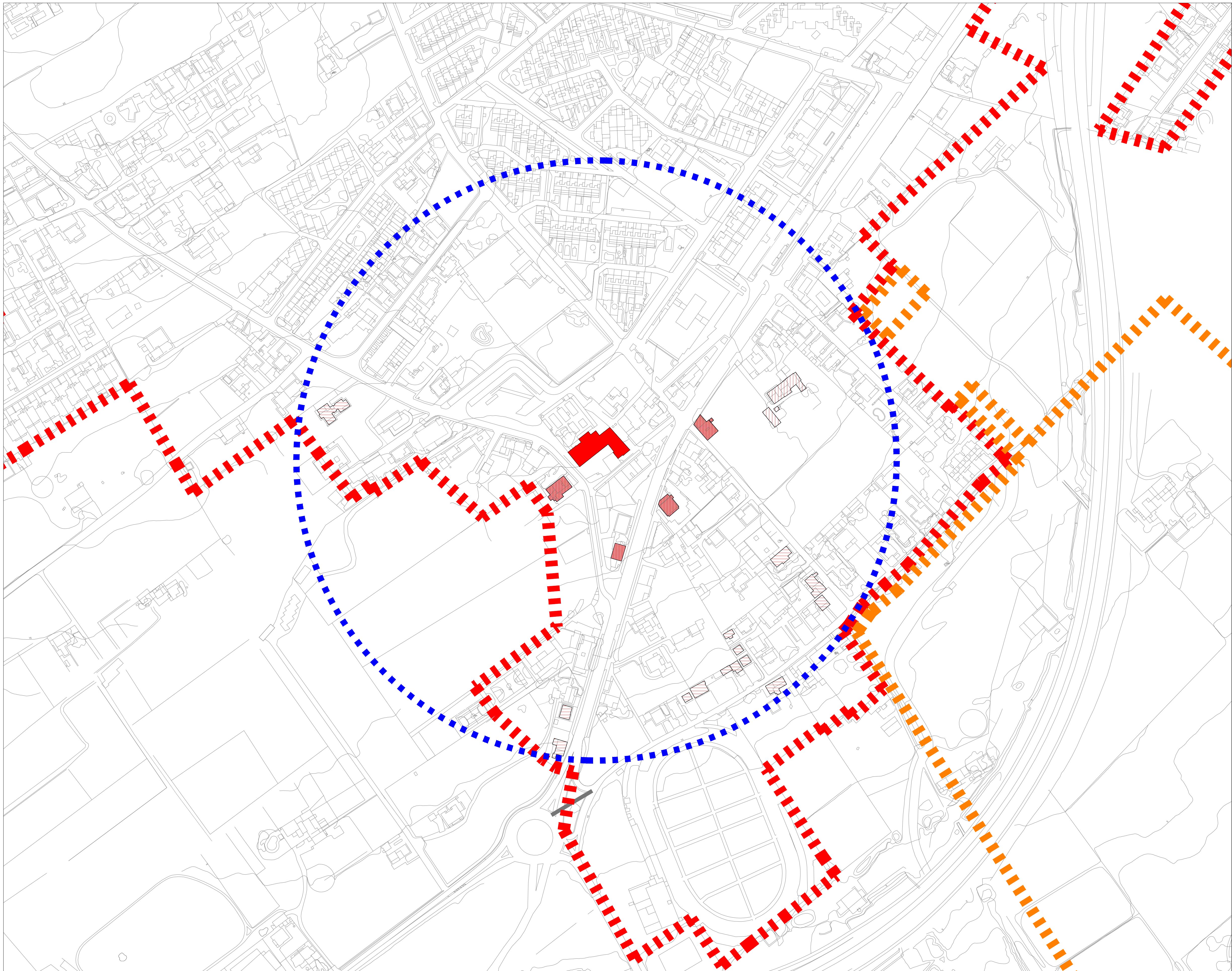


- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable

PROMOTOR	 Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia	EQUIP TÈCNIC	 LLATGQ	cocoarchitects	PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÓRIC DE SANT JORDI	TÍTOL PLÀNOL SITUACIÓ	20C07	ESCALES A1 - 1/2000 A3 - 1/4000		JUNY 2022 I-02
----------	--	--------------	--	----------------	---	--------------------------	-------	---------------------------------------	---	-------------------



- Sòl urbà**
Sòl urbanitzable
Parròquia de Sant Jordi
- SISTEMES**
EQ. Sistema d'equipaments
- ZONES**
Clau MC1. Edificació tancada als cascs
Clau MC2. Edificació Multifamiliar
Clau UA A3. Residencial Unifamiliar o col·lectiva aïllada o agrupada 3
Clau I. Espais lliures d'ús públic indicatiu
- ÀREES D'ACTUACIÓ**
Àrea d'actuació AA 1.12
Àrea d'actuació AA 1.13
Àrea d'actuació AA 1.14
Àrea d'actuació AA 1.16



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Parròquia de Sant Jordi - Nivell de protecció A
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció B
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció C

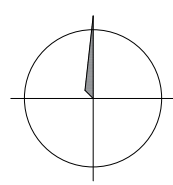
PROMOTOR
Ajuntament de
Sant Josep de sa Talaia

EQUIP TÈCNIC
cocoarchitects

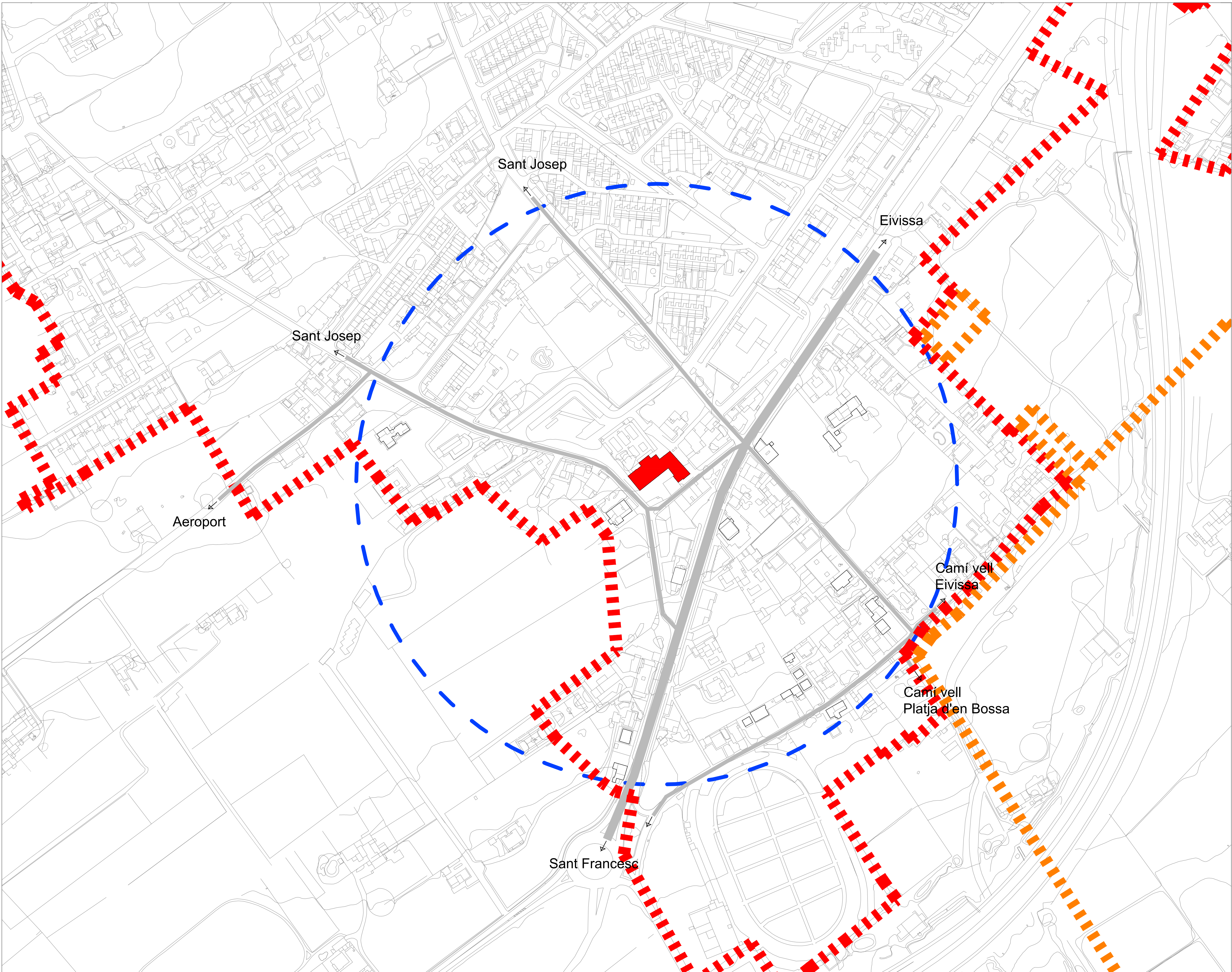
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT
HISTÓRIC DE SANT JORDI

TÍTOL PLÀNOL
EDIFICACIÓ ANTERIOR
AL 1956

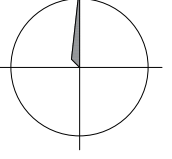
ESCALES
A1 - 1/1500
A3 - 1/3000

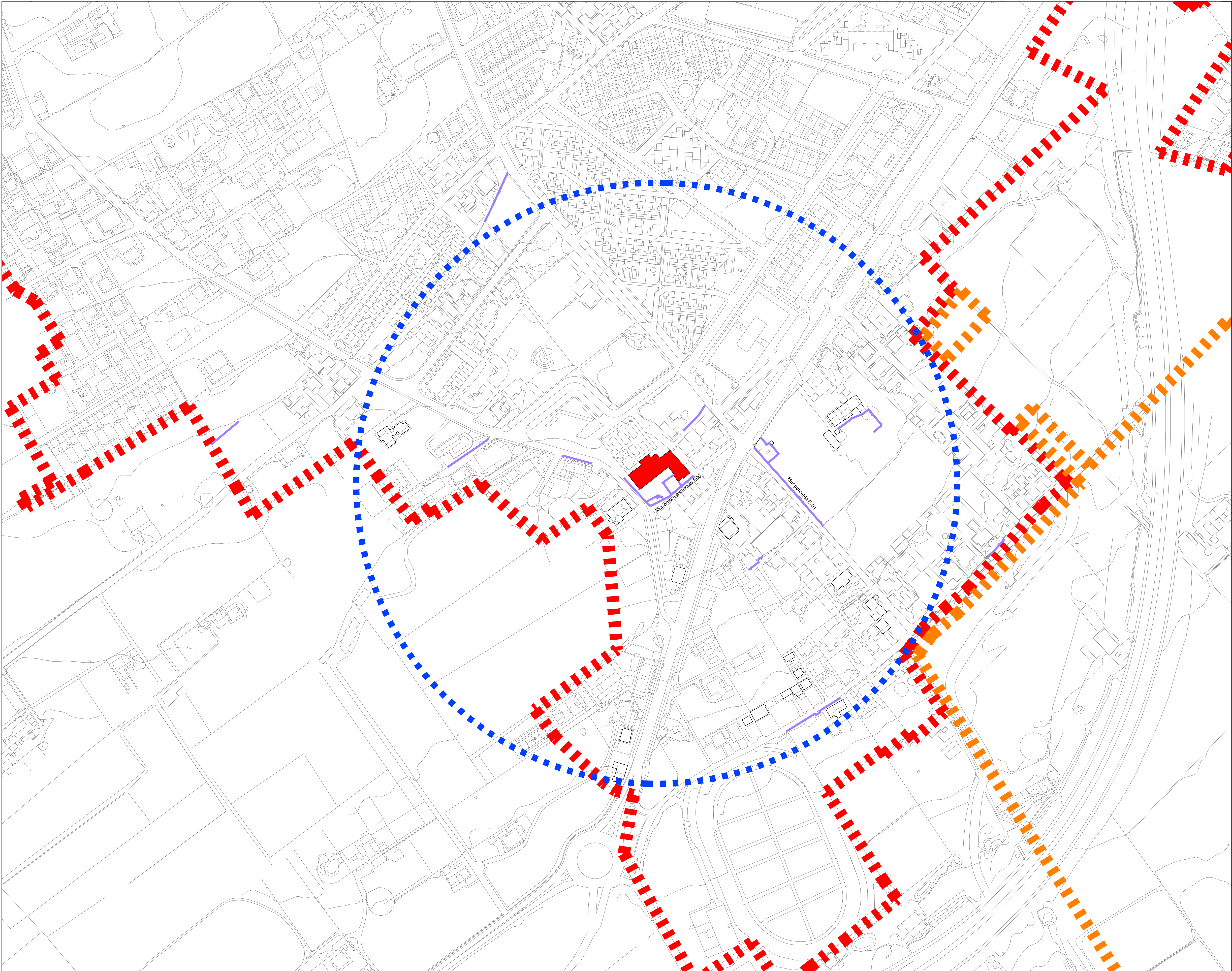


JUNY 2022
I-04



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Parròquia de Sant Jordi
- Trama viària principal històrica
- Trama viària secundària històrica

PROMOTOR	 Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia	EQUIP TÈCNIC	 cocoarchitects	PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÓRIC DE SANT JORDI	TÍTOL PLÀNOL TRAMA VIÀRIA HISTÒRICA	20207	ESCALES A1 - 1/1500 A3 - 1/3000		JUNY 2022 I-05
----------	--	--------------	--	---	--	-------	---------------------------------------	---	-------------------



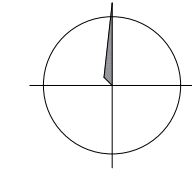
- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Parròquia de Sant Jordi
- Murs de pedra existents

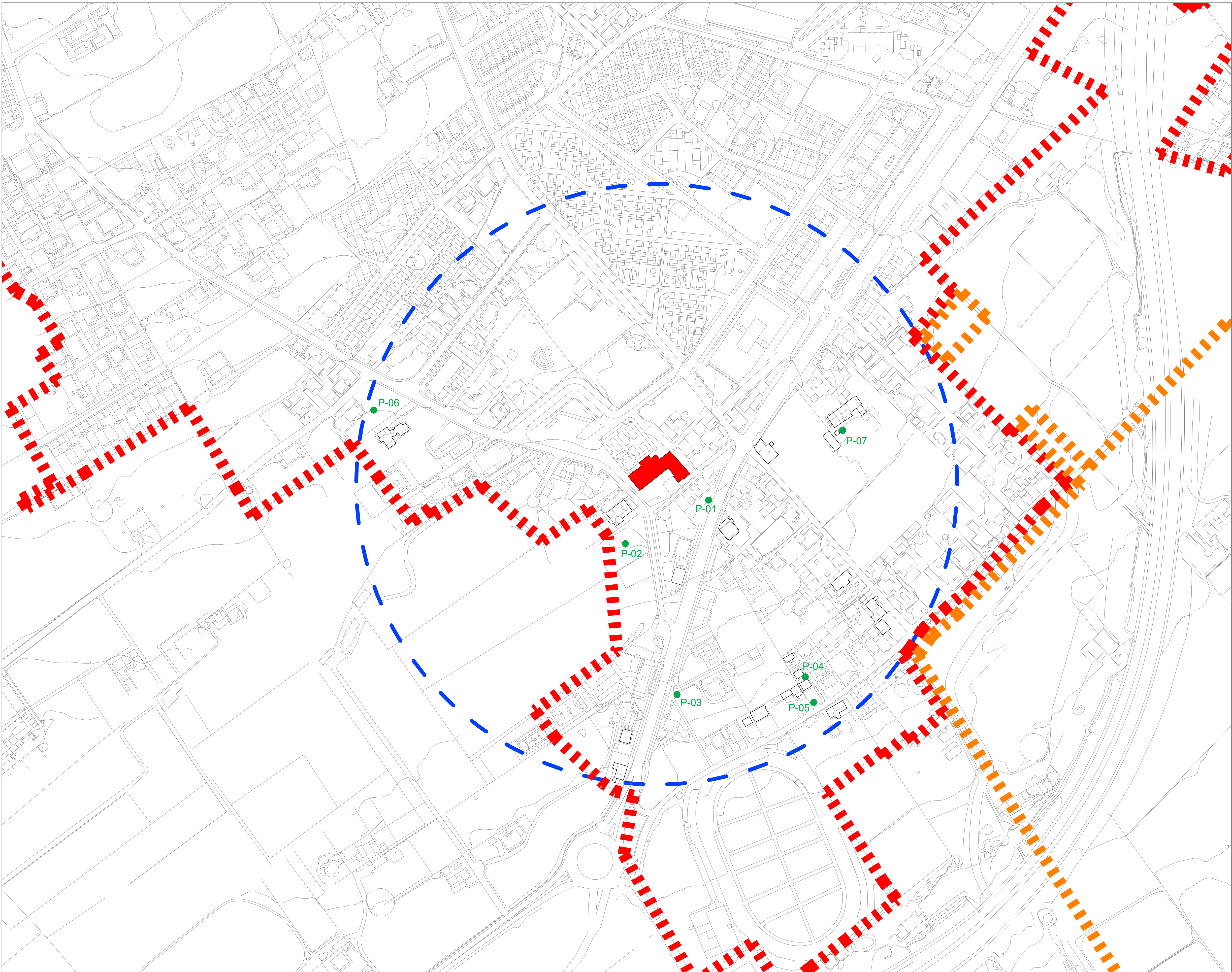


Mur entorn parròquia E00



Mur parcel·la E-01

PROMOTOR	 Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia	EQUIP TÈCNIC	 cocoarchitects	PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÓRIC DE SANT JORDI	TÍTOL PLÀNOL	MURS DE PEDRA EXISTENTS	202007	ESCALES	A1 - 1/1500 A3 - 1/3000		JUNY 2022	I-06
----------	--	--------------	--	---	--------------	-------------------------	--------	---------	----------------------------	---	-----------	------



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Parròquia de Sant Jordi
- Pous existents



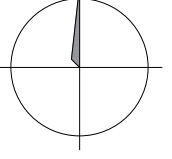
P-01 Carretera de l'Aeroport

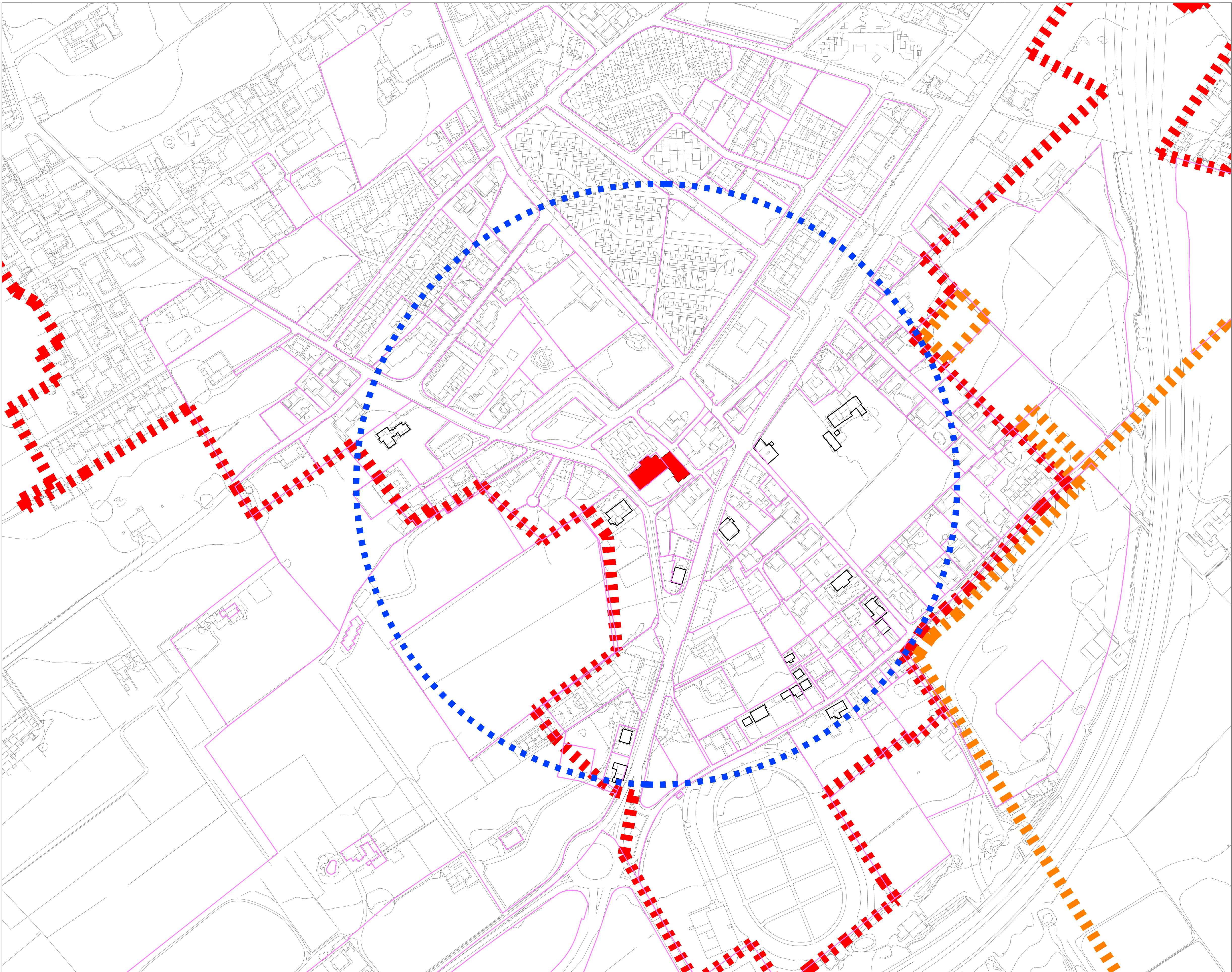


P-04 Interior parcel·la E-06

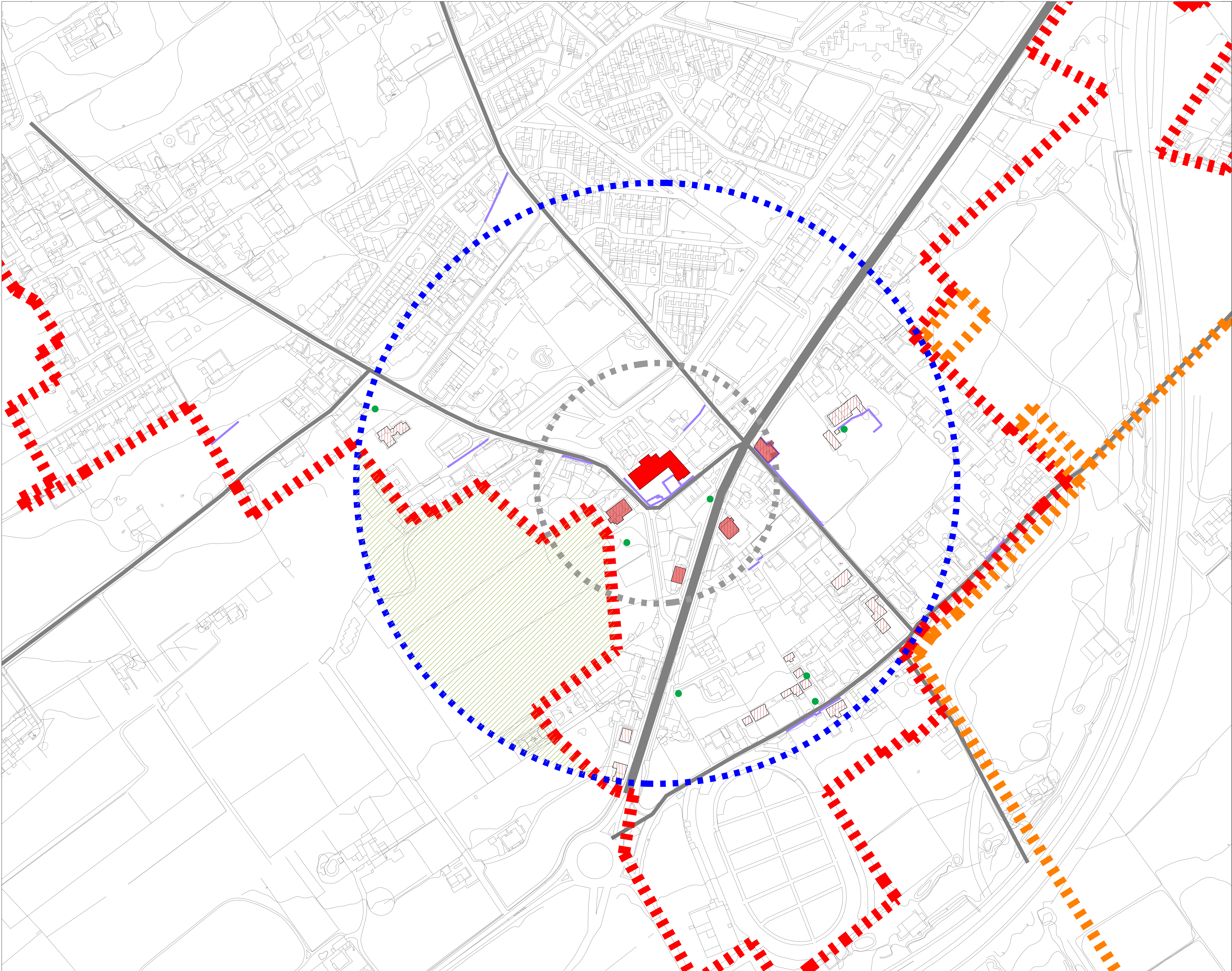


P-05 Interior parcel·la E-09

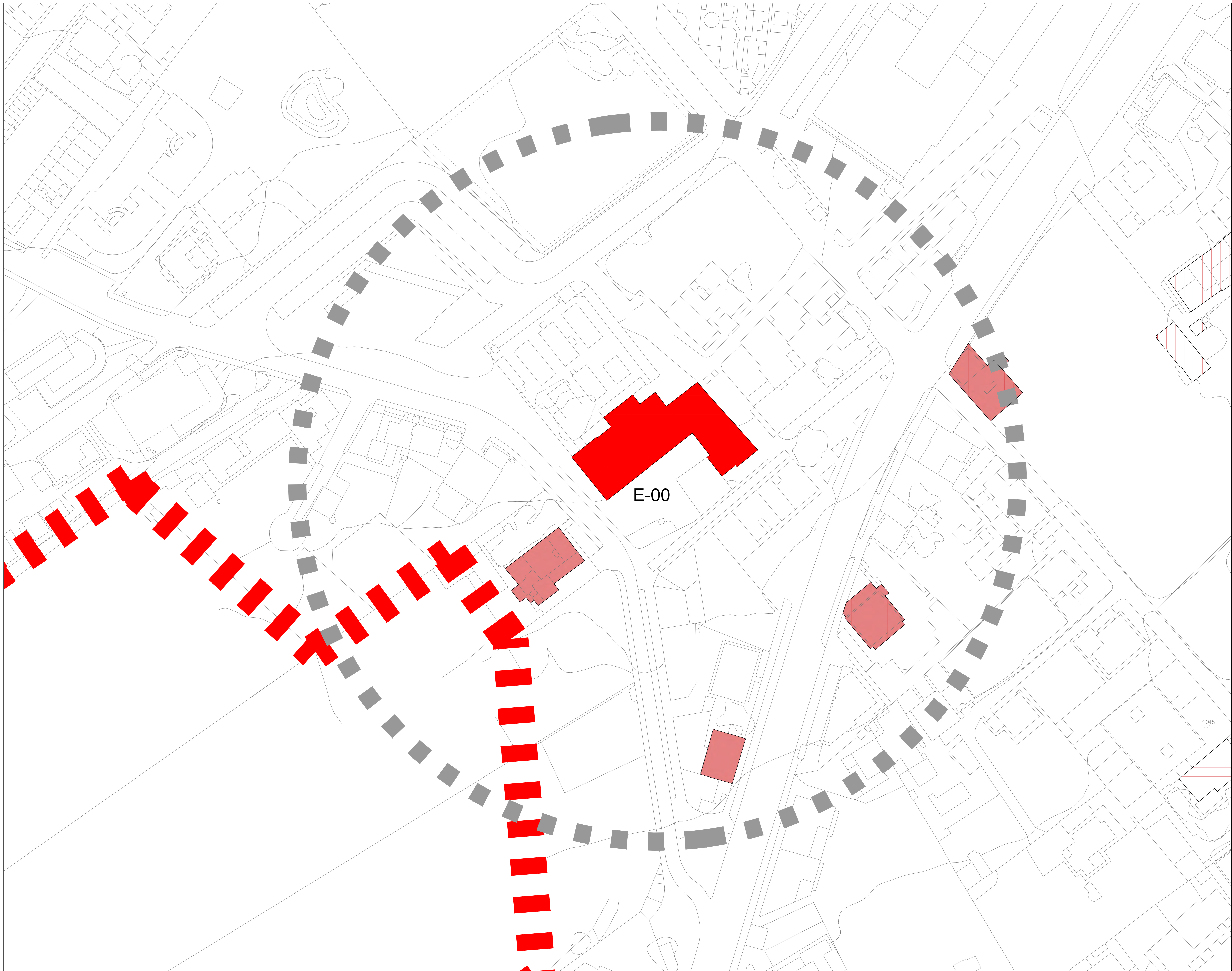
PROMOTOR	 Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia	EQUIP TÈCNIC	 cocoarchitects	PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÓRIC DE SANT JORDI	TÍTOL PLÀNOL POUS EXISTENTS	202007	ESCALES A1 - 1/1500 A3 - 1/3000		JUNY 2022 I-07
----------	--	--------------	--	---	--------------------------------	--------	---------------------------------------	---	-------------------



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Parròquia de Sant Jordi
- Parcel·les cadastrals
- Edificació anterior a l'any 1956



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Àmbit de protecció (R 100m)
- Parròquia de Sant Jordi - Nivell de protecció A
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció B
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció C
- Trama viària principal històrica - Nivell de protecció BPU(m)
- Trama viària secundària històrica - Nivell de protecció BPU(m)
- Murs de pedra existents - Nivell de protecció BPU(m)
- Pous existents - Nivell de protecció BPU(m)
- Sòl rústic a protegir - Nivell de protecció BPU(m)



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit de protecció (R 100m)
- Parròquia de Sant Jordi - Nivell de protecció A
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció B
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció C

NIVELL DE PROTECCIÓ A
E-00 Església de Sant Jordi

PROMOTOR



Ajuntament de
Sant Josep de sa Talaia

EQUIP TÈCNIC



cocoarchitects

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT
HISTÓRIC DE SANT JORDI

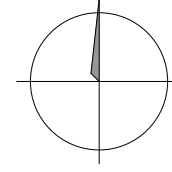
TÍTOL PLÀNOL

ELEMENTS PROTEGITS -
NIVELL DE PROTECCIÓ A

202007

ESCALES

A1 - 1/500
A3 - 1/1000



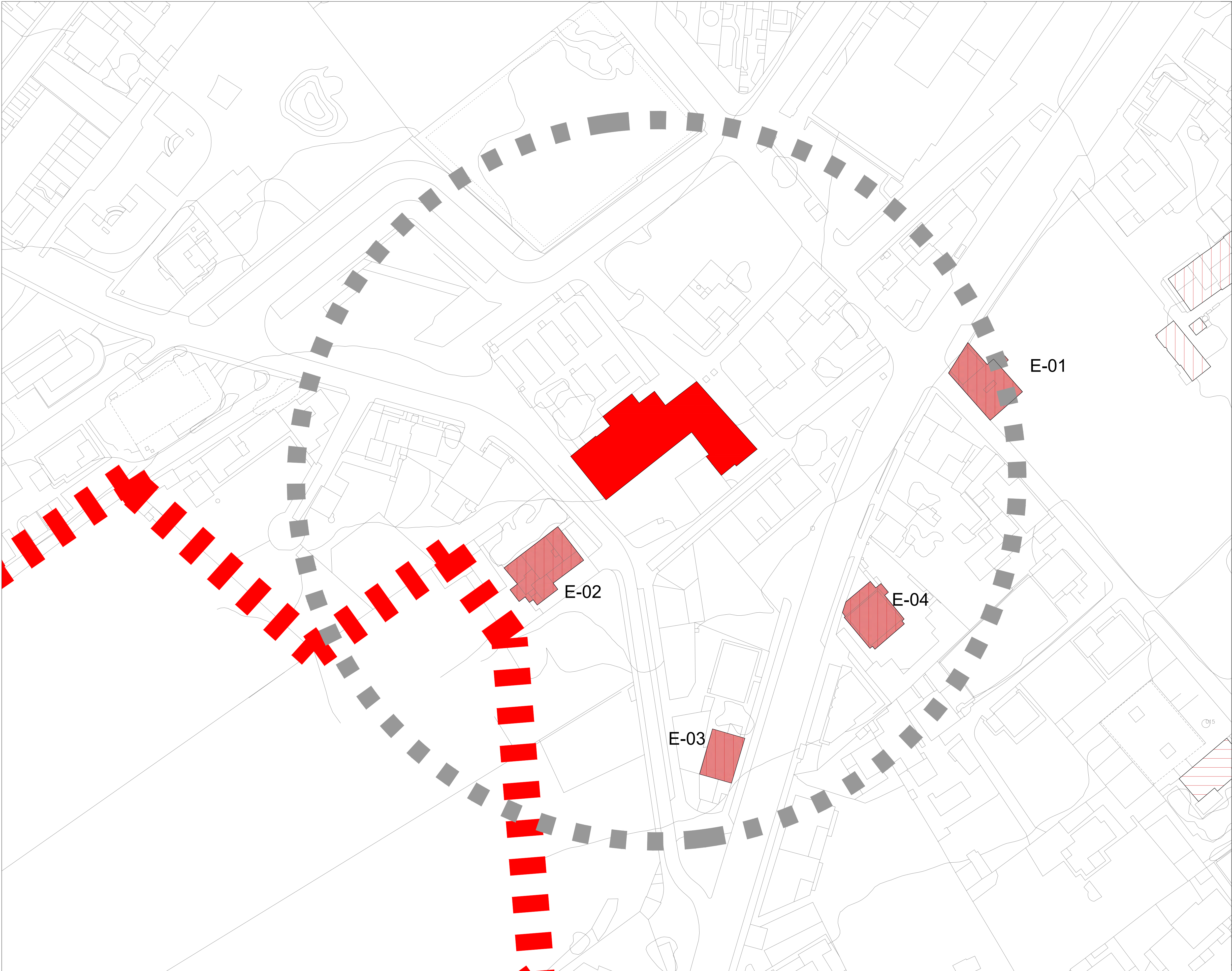
JUNY 2022

O-02



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/05da0b0dea19b04f38fe28f84ec491155b0726fb46ae55d694dc06449809fcd3>
CSV: 05da0b0dea19b04f38fe28f84ec491155b0726fb46ae55d694dc06449809fcd3

ADVERTÈNCIA: Hi ha 2 comentaris de la pàgina original que no s'han copiat



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit de protecció (R 100m)
- Parròquia de Sant Jordi - Nivell de protecció A
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció B
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció C

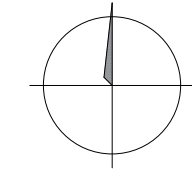
NIVELL DE PROTECCIÓ B

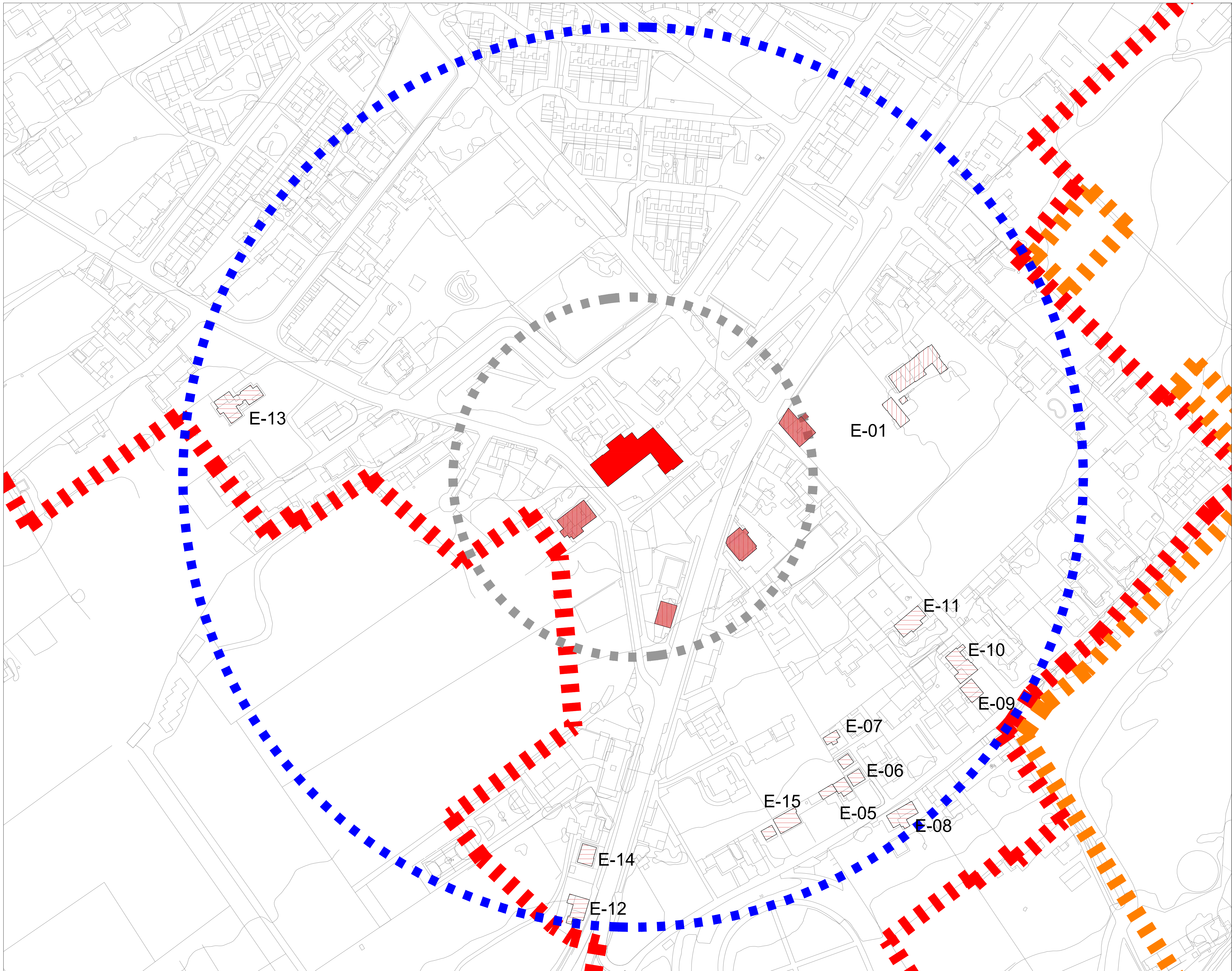
E-01 Carretera de l'Aeroport, 71

E-02 Avinguda Serra, 5

E-03 Carretera de l'Aeroport, 17

E-04 Carretera de l'Aeroport, 30

PROMOTOR	 Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia	EQUIP TÈCNIC	 cocoarchitects	PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÓRIC DE SANT JORDI	TÍTOL PLÀNOL	ELEMENTS PROTEGITS - NIVELL DE PROTECCIÓ B	202007	ESCALES	A1 - 1/500 A3 - 1/1000		JUNY 2022 O-03
----------	--	--------------	--	---	--------------	---	--------	---------	---------------------------	---	-------------------



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit de protecció (R 100m)
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Parròquia de Sant Jordi - Nivell de protecció A
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció B
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció C

NIVELL DE PROTECCIÓ C

- E-01 Carretera de l'Aeroport, 71
- E-05 Carrer Montnegre, 21
- E-06 Carrer Montsia, 1
- E-07 Carrer Montsia, 7
- E-08 Carrer Montnegre, 22
- E-09 Carrer Montnegre, 35
- E-10 Cas Curuné
- E-11 Carrer Sindical Margalida Llogat, 7
- E-12 Carretera de l'Aeroport, 94
- E-13 Avinguda Vicente Serra, 29
- E-14 Carretera de l'Aeroport, 92
- E-15 Can Verderna

PROMOTOR



Ajuntament de
Sant Josep de sa Talaia

EQUIP TÈCNIC



cocoarchitects

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT
HISTÓRIC DE SANT JORDI

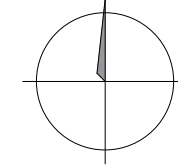
TÍTOL PLÀNOL

ELEMENTS PROTEGITS -
NIVELL DE PROTECCIÓ C

202007

ESCALES

A1 - 1/1000
A3 - 1/2000



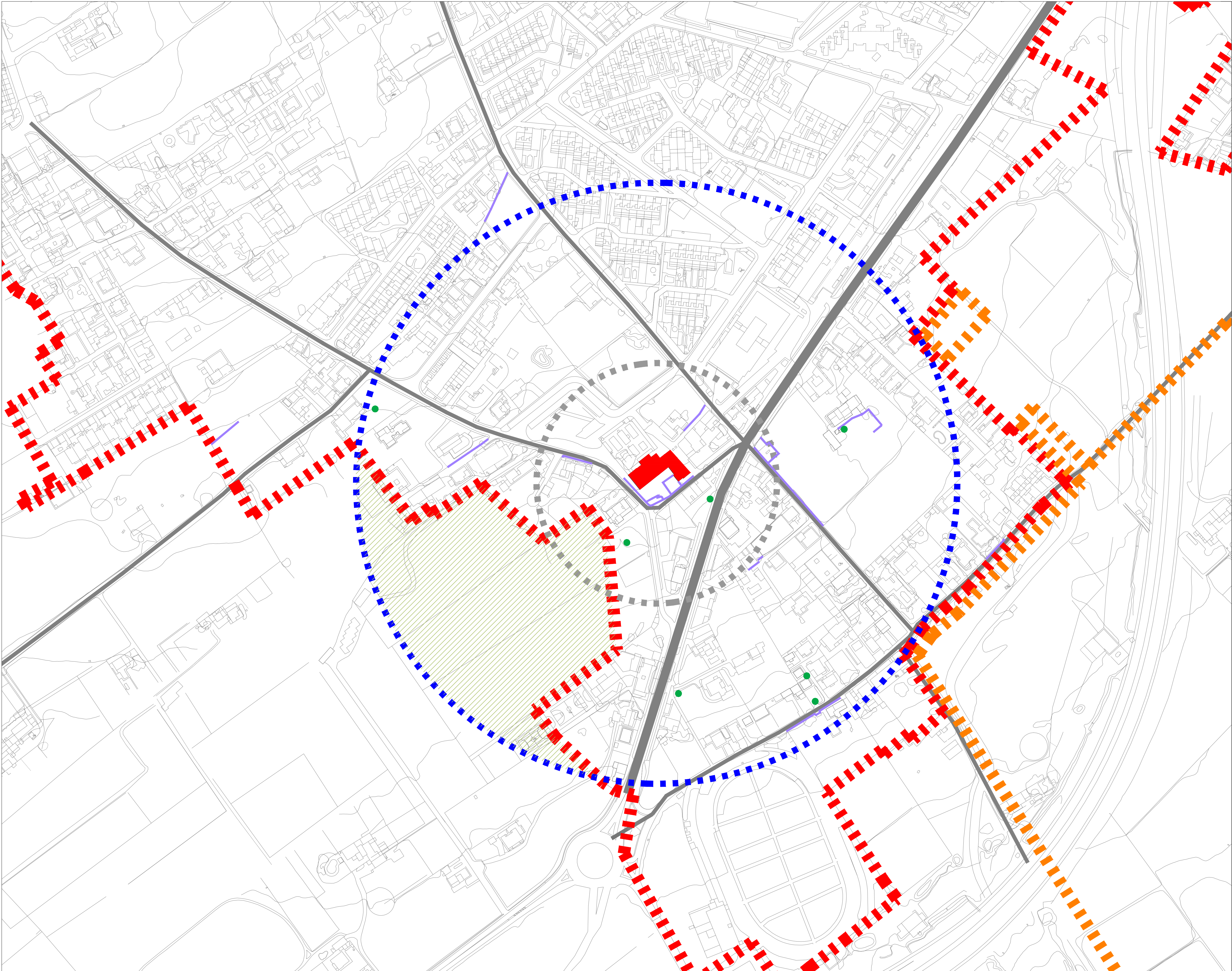
JUNY 2022

O-04



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/05da0b0dea19b04f38fe28f84ec491155b0726fb46ae55d694dc06449809fcd3>
CSV: 05da0b0dea19b04f38fe28f84ec491155b0726fb46ae55d694dc06449809fcd3

ADVERTÈNCIA: Hi ha 15 comentaris de la pàgina original que no s'han copiat



- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Àmbit de protecció (R 100m)
- Parròquia de Sant Jordi - Nivell de protecció A
- Trama viària principal històrica - Nivell de protecció BPU(m)
- Trama viària secundària històrica - Nivell de protecció BPU(m)
- Murs de pedra existents - Nivell de protecció BPU(m)
- Pous existents - Nivell de protecció BPU(m)
- Sòl rústic a protegir - Nivell de protecció BPU(m)

- NIVELL DE PROTECCIÓ BPU(m)
- C-01 Trama viària històrica
 - C-02 Murs de pedra
 - C-03 Pous
 - C-04 Sòl rústic

TEMES URBANÍSTICS COMPLEMENTARIS

1. INTRODUCCIÓ

A partir de la redacció de la redacció del PEPCH de Sant Jordi de ses Salines, entrant en el detall i examinant el municipi, el planejament vigent, el patrimoni a protegir, i la situació, s'ha sentit la necessitat de donar rellevància a alguns temes urbanístics importants, complementaris, que haurien d'acompanyar la redacció del present Pla, pel correcte assoliment i desenvolupament sigui del present PEPCH, sigui del planejament urbà del municipi.

Els temes urbanístics complementari en qüestió són:

- a) Desenvolupament de les Àrees d'Actuació AA 1.12, 1.13 i 1.16
- b) Canvi de clau als sòls de propietat municipal
- c) Edificacions afectades pels sistemes bàsics
- d) Límits en les claus urbanístiques actuals
 - e.1) Limitar la clau MC2 dins l'àmbit de protecció R 100m
 - e.2) Protegir els sòls rústics dins l'àmbit de protecció R 250m.

2. TEMES A DESENVOLUPAR

2.1 Desenvolupament de les Àrees d'Actuació AA 1.12, 1.13 i 1.16

Dins l'àmbit del present PEPCH queden incloses diverses Àrees d'Actuació: la AA 1.12, AA 1.13, AA 1.14 i AA 1.16.

Dues d'aquestes, la AA 1.12 i la AA 1.13, tenen els equipaments i vials construïts dins d'aquestes àrees però no contemplats en el plantejament actual. La AA 1.16 en canvi no té els equipaments, vials i zones verdes desenvolupats encara.

Pel correcte assoliment i aplicació sigui del present PEPCH, sigui del planejament i desenvolupament urbà del municipi, es creu necessari, tal com indiquen les NSP del 1986, desenvolupar mitjançant planejament derivat aquestes Àrees d'Actuació. Per això, a nivell propositiu, i sobretot com a exemple no normatiu, s'ha proposat la definició de les Àrees d'Actuació AA 1.12 i AA 1.13, i el desenvolupament de l'Àrea d'Actuació AA 1.16.

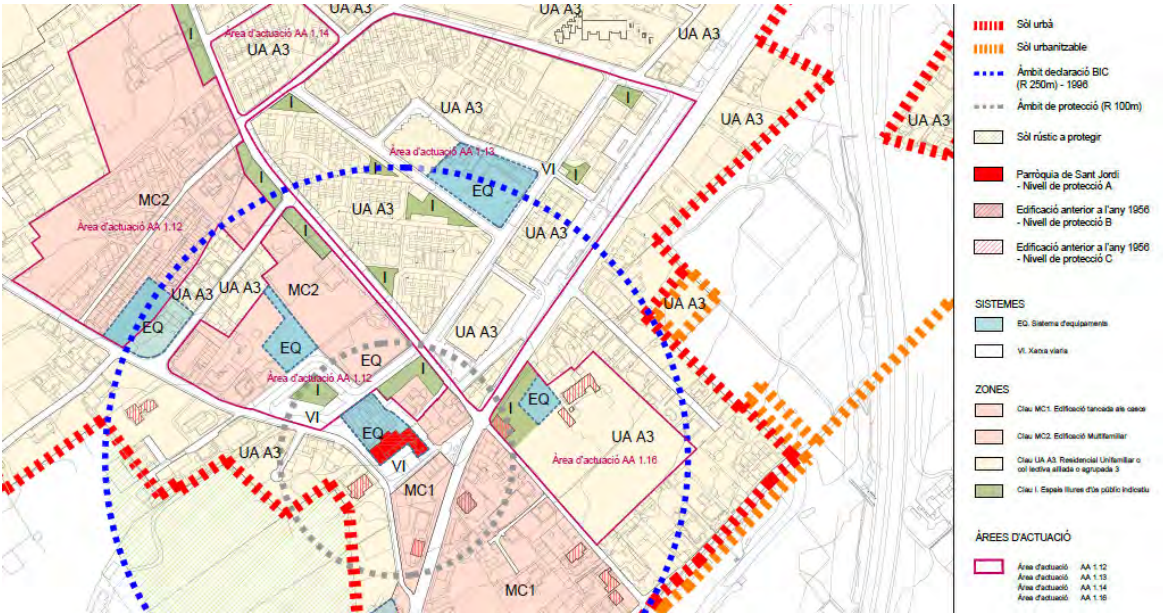


Fig. 5 – Proposta no normativa de desenvolupament

Pel que fa l'Àrea d'Actuació AA 1.12, actualment té una superfície de 56.076,76 m², qualificada amb la clau MC2 Edificació Multifamiliar, i la clau I Espais lliures públics.

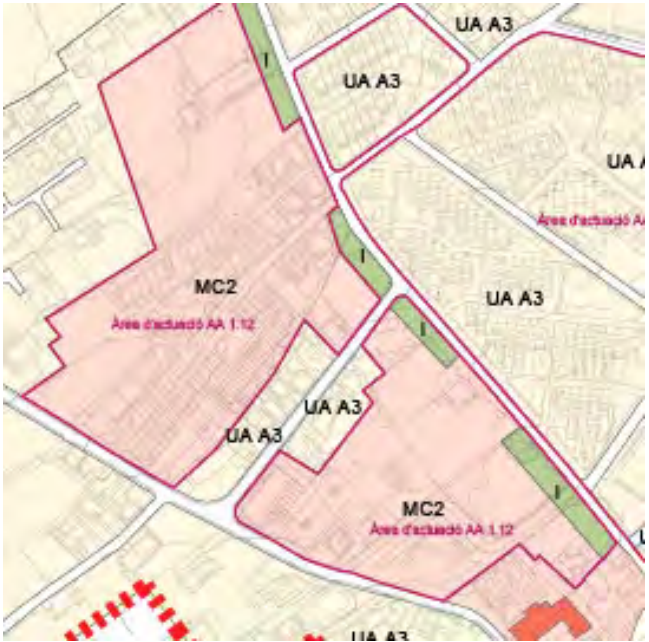


Fig. 6 – Planejament vigent Àrea d'Actuació AA 1.12



Un dels aspectes prioritaris és reconèixer els equipaments existents, qualificant-los com a tal. També reconèixer el sistema viari existent i definir les zones verdes possibles.

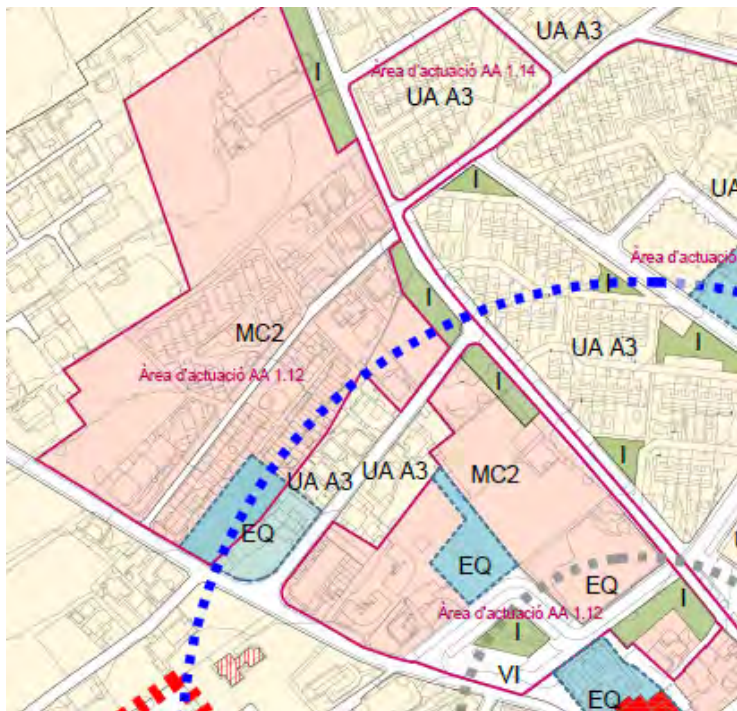


Fig. 7 – Proposta no normativa de desenvolupament AA 1.12

En resum, l'Àrea d'Actuació AA 1.12 queda amb les següents superfícies:

Àrea d'Actuació AA 1.12	Àmbit vigent		Proposta	
	Superfície	%	Superfície	%
Sistema zones verdes	2,084.55 m²	3.72	2,082.27 m²	3.71
Sistema viari	0.00 m²	-	3,785.29 m²	6.75
Sistema equipaments	0.00 m²	-	2,895.10 m²	5.16
Zones	53,992.21 m²	96.28	47,314.10 m²	84.37
TOTAL ÀMBIT	56,076.76 m²	100.00	56,076.76 m²	100.00

Pel que fa l'Àrea d'Actuació AA 1.13, actualment té una superfície de 68.475,31 m², qualificada amb la clau UAA3 Residencial Unifamiliar o col·lectiva aïllada o agrupada 3.

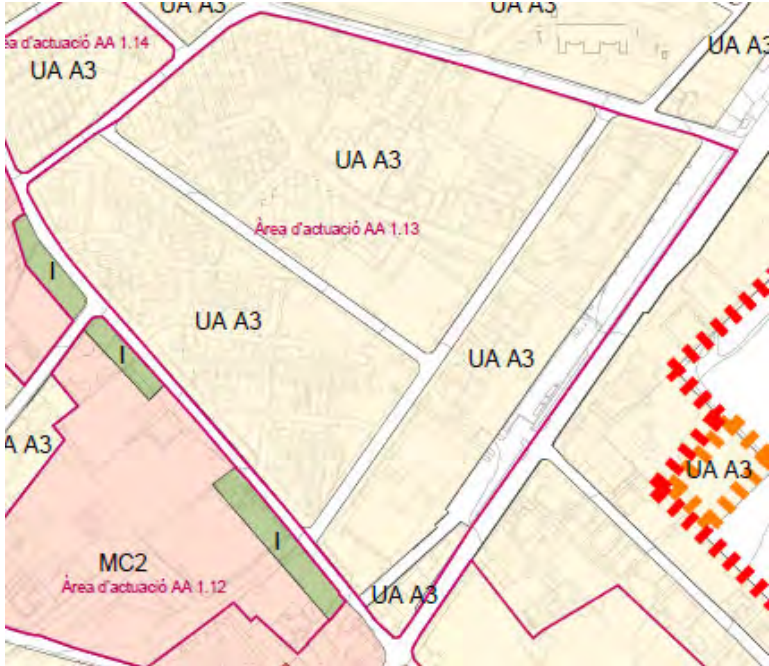


Fig. 8 – Planejament vigent Àrea d'Actuació AA 1.13

En aquest àmbit, així com en l'anterior, un dels aspectes prioritaris és reconèixer els equipaments existents, qualificant-los com a tal. També reconèixer el sistema viari existent i definir les zones verdes.

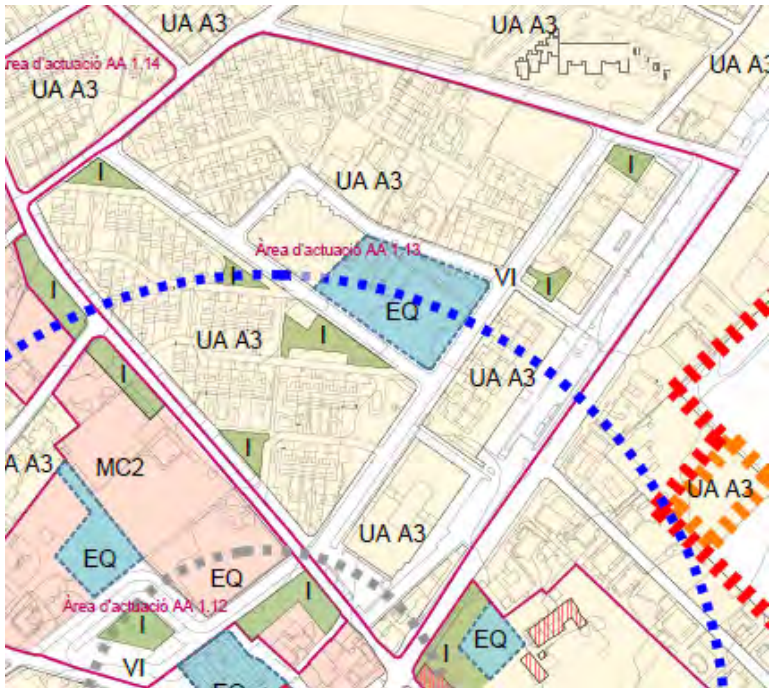


Fig. 9 – Proposta no normativa de desenvolupament AA 1.13

En resum, l'Àrea d'Actuació AA 1.13 queda amb les següents superfícies:

Àrea d'Actuació AA 1.13	Àmbit vigent		Proposta	
	Superfície	m²	Superfície	m²
Sistema zones verdes	0.00	m²	2,067.31	m²
Sistema viari	8,396.55	m²	18,911.40	m²
Sistema equipaments	0.00	m²	3,635.56	m²
Zones	60,078.76	m²	43,861.04	m²
TOTAL ÀMBIT	68,475.31	m²	68,475.31	m²

Finalment, pel que fa l'Àrea d'Actuació AA 1.16, actualment té una superfície de 21.636,64 m², qualificada amb la clau UAA3 Residencial Unifamiliar o col·lectiva aïllada o agrupada 3. Amb una zona ja desenvolupada totalment i una altra per desenvolupar.

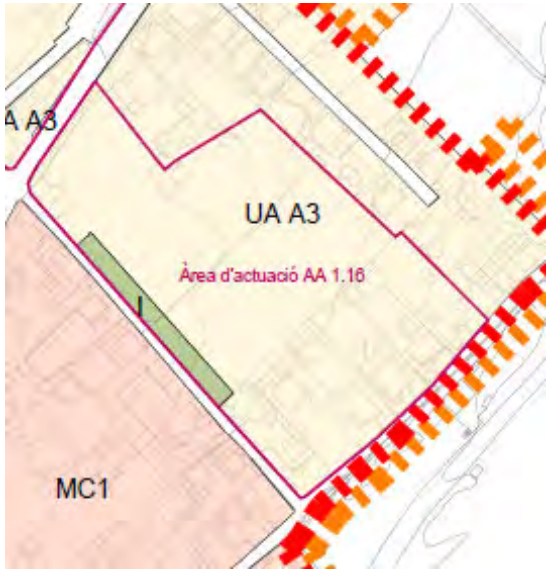


Fig. 10 – Planejament vigent Àrea d'Actuació AA 1.16

En aquest àmbit, es definirà una nova àrea, eliminant la part ja desenvolupada i contemplant la parcel·la cadastral existent per a un futur desenvolupament de la zona, definint les zones verdes i els espais destinats a equipaments en base als percentatges i ubicant-los a la zona més propera a l'antiga carretera, per així també mantenir el mur de pedra seca del carrer Montblanc i que no actui com a límit entre la zona verda i el vial.

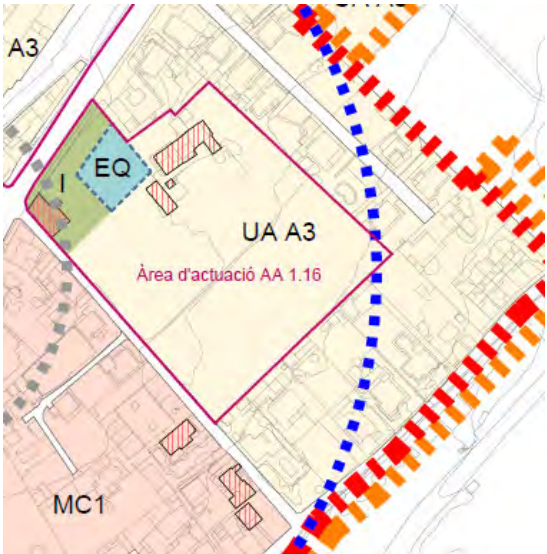


Fig. 11 – Proposta no normativa de desenvolupament AA 1.16

En resum, l'Àrea d'Actuació AA 1.13 queda amb les següents superfícies:

Àrea d'Actuació AA 1.16	Àmbit vigent		Proposta	
	Superfície	m²	Superfície	m²
Sistema zones verdes	988.62	m²	1,515.01	m²
Sistema viari	0.00	m²	0.00	m²
Sistema equipaments	0.00	m²	771.10	m²
Zones	20,648.02	m²	13,109.99	m²
TOTAL ÀMBIT	21,636.64	m²	15,396.10	m²



2.2 Canvi de clau als sòls municipals

Actualment, en el planejament vigent alguns dels sòls municipals on s'hi emplacen equipaments, zones verdes i fins i tot parts de la xarxa viària, no estan qualificats amb la clau que els hi correspon.

Es proposa així, el canvi de qualificació pel correcte assoliment i aplicació sigui del present PEPCH, sigui del planejament i desenvolupament urbà del municipi.

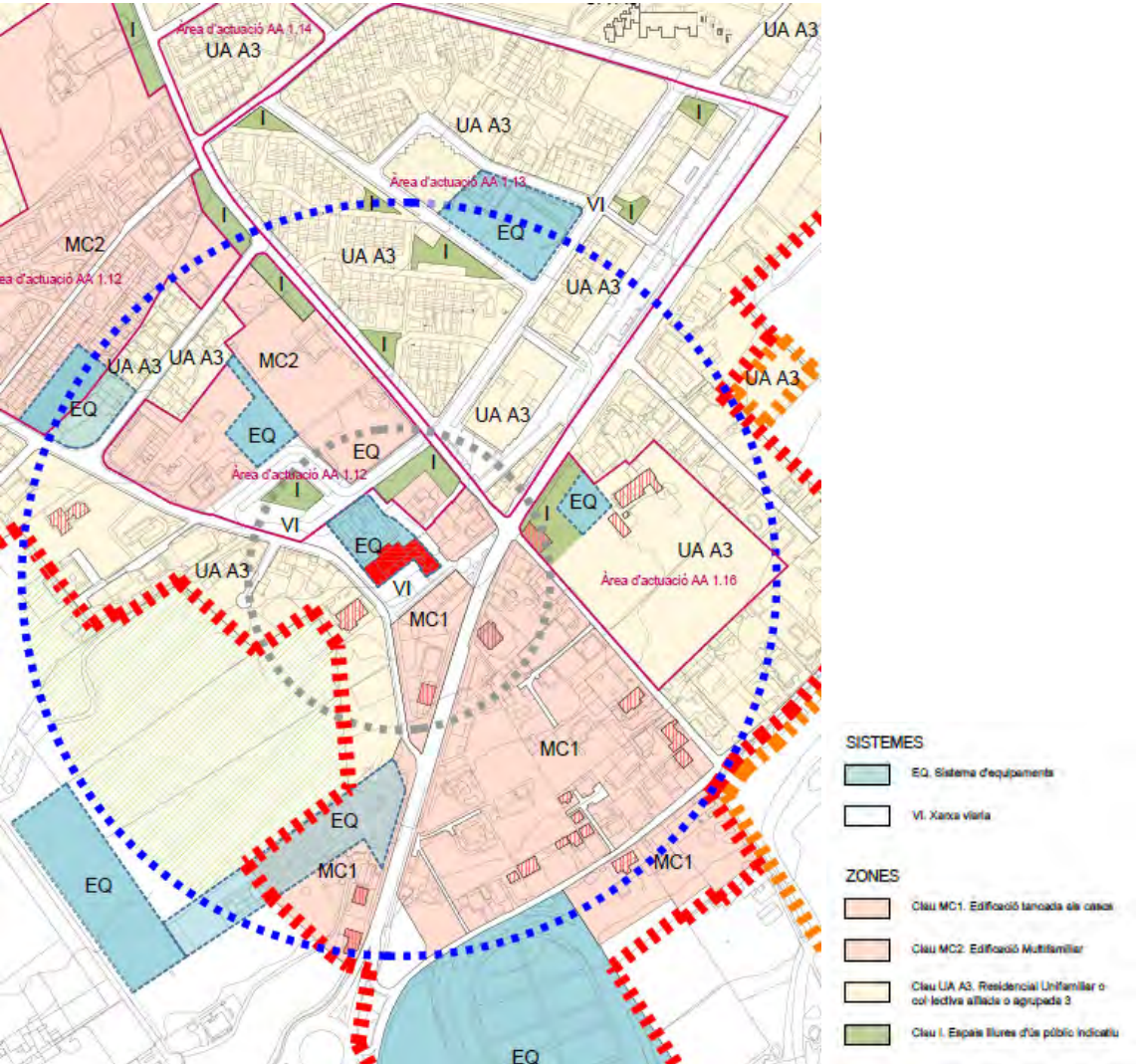


Fig. 12 – Proposta de planejament amb els sòls municipals

2.3 Límits en les claus urbanístiques actuals

El present PEPCH no pretén modificar les previsions del planejament vigent. L'objectiu és mantenir les actuals condicions edificatòries que s'han anteriorment citat.

L'àmbit d'actuació inclou les claus urbanístiques:

- UAA3 - Residencial Unifamiliar o Col·lectiva Aïllada o Agrupada
- MC1 - Mixta. Edificació tancada als cascs
- MC2 - Mixta. Edificació Multifamiliar

Al mateix temps però, pel correcte assoliment i desenvolupament sigui del present PEPCH, sigui del planejament urbà del municipi, i sobretot per una correcta preservació del patrimoni cultural del municipi, s'han identificat unes limitacions al planejament vigent que seria oportú tenir en compte per un correcte desenvolupament del present PEPCH:

1. Limitar la clau MC2 dins l'àmbit de protecció R 100m
2. Protegir els sòls rústics dins l'àmbit de protecció R 250m.

2.3.1 Limitar la clau MC2 dins l'àmbit de protecció R 100m

L'alçada màxima de PB+1, és l'alçada comuna a les construccions en sòl no urbanitzable, i, per tant, de les construccions tipològicament més tradicionals de l'illa d'Eivissa. En el cas de Sant Jordi, això coincideix amb les qualificacions zonals de la MC1. La MC2 i la UAA3, en canvi, permet una alçada màxima de PB+2.

Si per una banda l'objectiu és no modificar les previsions del planejament general, per l'altre, el present PEPCH pretén conservar el màxim possible l'estructura original del municipi, i les tipologies tradicionals, a nivell arquitectònic i paisatgístic. Per aquest motiu, s'ha cregut necessari i prioritari, respectar les característiques unitàries i l'estructura original i històrica del conjunt al voltant de l'església de Sant Jordi, proposant que a l'interior d'un àmbit consistent en la zona compresa en un radi de 100 metres des del centre de l'església, l'alçada reguladora màxima per les noves edificacions sigui coherent amb el context actual, fixant un màxim de PB+1, encara que recaiguin en la qualificació de MC2, on està previst PB+2.

En definitiva, es busca, amb aquesta solució, reduir l'edificabilitat potencial en els entorns de l'església i en aquelles parcel·les que encara no han estat ocupades per edificació.

2.3.2 Protegir els sòls rústics dins l'àmbit de protecció R 250m

Tal com s'ha destacat en la memòria d'ordenació, dins l'àmbit del present PEPCH s'inclou també una part de sòl rústic, catalogat a la fitxa C-04 i grafat amb un sombrejat de línies verdes als plànols. Aquesta part de sòl, està inclòs bàsicament dins l'àmbit de 250 metres a partir del centre de l'església de Sant Jordi, i es protegeix, per tal de preservar els elements naturals existents, ja que es considera important i necessari protegir aquesta part de sòl rústic.

Actualment, el planejament vigent ja prohibeix la realització de noves edificacions, però s'ha cregut necessari aprofundir, a través de l'estudi ambiental annex al present PEPCH, els usos permesos en aquest àmbit i les components que s'han de protegir, per assolir un desenvolupament coherent i efectiu del PEPCH.

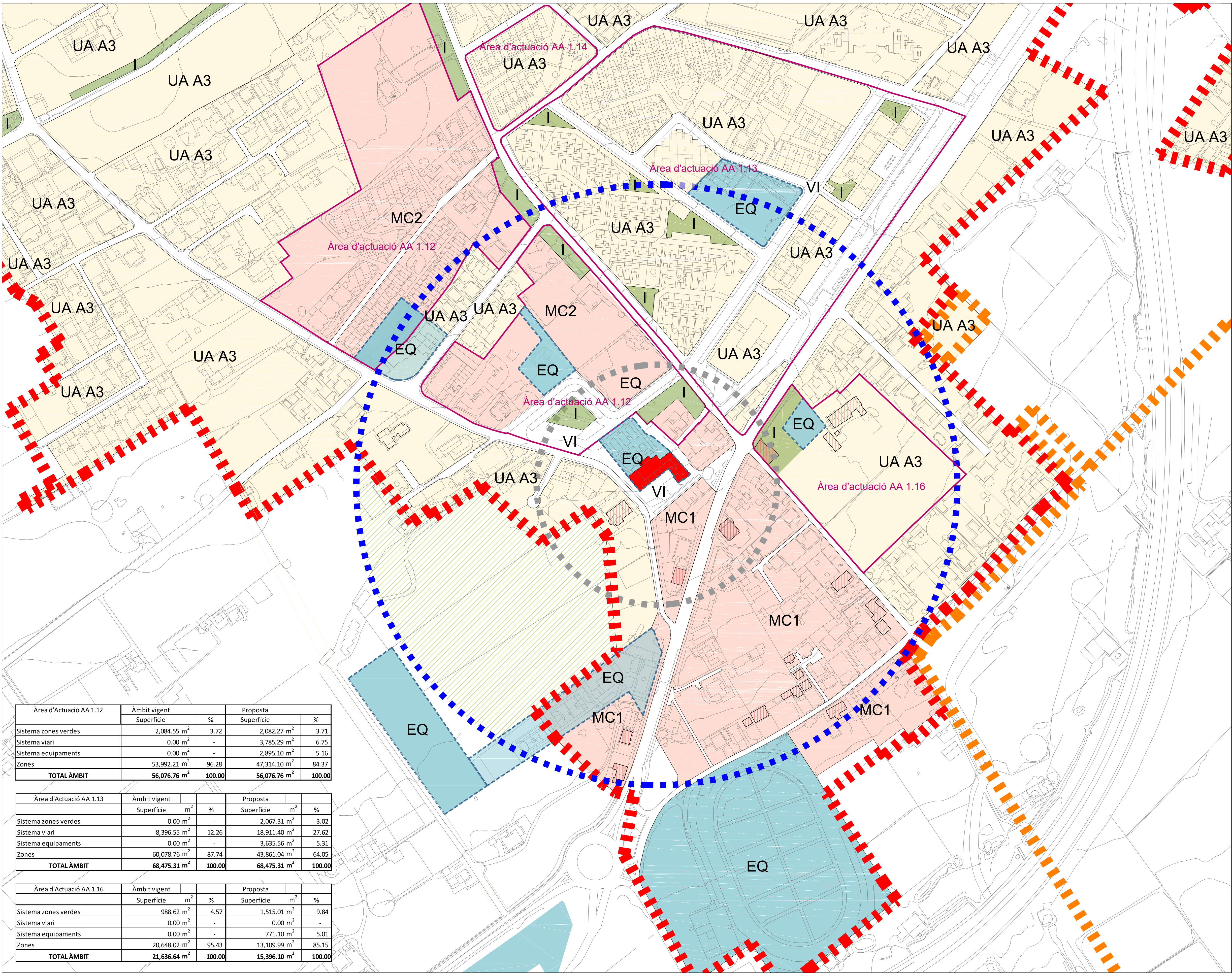


DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NO NORMATIVA

Plànols no normatius

- P 01 Proposta general de desenvolupament
- P 02 Proposta de desenvolupament AA 1.12
- P 03 Proposta de desenvolupament AA 1.13
- P 04 Proposta de desenvolupament AA 1.16





- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àmbit declaració BIC (R 250m) - 1996
- Àmbit de protecció (R 100m)
- Sòl rústic a protegir
- Parròquia de Sant Jordi - Nivell de protecció A
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció B
- Edificació anterior a l'any 1956 - Nivell de protecció C

- SISTEMES
- EQ. Sistema d'equipaments
 - VI. Xarxa viària

- ZONES
- Clau MC1. Edificació tancada als cascos
 - Clau MC2. Edificació Multifamiliar
 - Clau UA A3. Residencial Unifamiliar o col·lectiva aïllada o agrupada 3
 - Clau I. Espais lliures d'ús públic indicatiu

- ÀREES D'ACTUACIÓ
- Àrea d'actuació AA 1.12
 - Àrea d'actuació AA 1.13
 - Àrea d'actuació AA 1.14
 - Àrea d'actuació AA 1.16

Àrea d'Actuació AA 1.12		Àmbit vigent		Proposta	
		Superfície	%	Superfície	%
Sistema zones verdes		2,084.55 m ²	3.72	2,082.27 m ²	3.71
Sistema viari		0.00 m ²	-	3,785.29 m ²	6.75
Sistema equipaments		0.00 m ²	-	2,895.10 m ²	5.16
Zones		53,992.21 m ²	96.28	47,314.10 m ²	84.37
TOTAL ÀMBIT		56,076.76 m ²	100.00	56,076.76 m ²	100.00

Àrea d'Actuació AA 1.13		Àmbit vigent		Proposta	
		Superfície	m ²	Superfície	m ²
Sistema zones verdes		0.00 m ²	-	2,067.31 m ²	3.02
Sistema viari		8,396.55 m ²	12.26	18,911.40 m ²	27.62
Sistema equipaments		0.00 m ²	-	3,635.56 m ²	5.31
Zones		60,078.76 m ²	87.74	43,861.04 m ²	64.05
TOTAL ÀMBIT		68,475.31 m ²	100.00	68,475.31 m ²	100.00

Àrea d'Actuació AA 1.16		Àmbit vigent		Proposta	
		Superfície	m ²	Superfície	m ²
Sistema zones verdes		988.62 m ²	4.57	1,515.01 m ²	9.84
Sistema viari		0.00 m ²	-	0.00 m ²	-
Sistema equipaments		0.00 m ²	-	771.10 m ²	5.01
Zones		20,648.02 m ²	95.43	13,109.99 m ²	85.15
TOTAL ÀMBIT		21,636.64 m ²	100.00	15,396.10 m ²	100.00

PROMOTOR



EQUIP TÈCNIC



cocoarchitects

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT
HISTÓRIC DE SANT JORDI

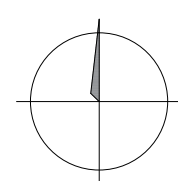
TÍTOL PLANOL

PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT
No normatiu

2007

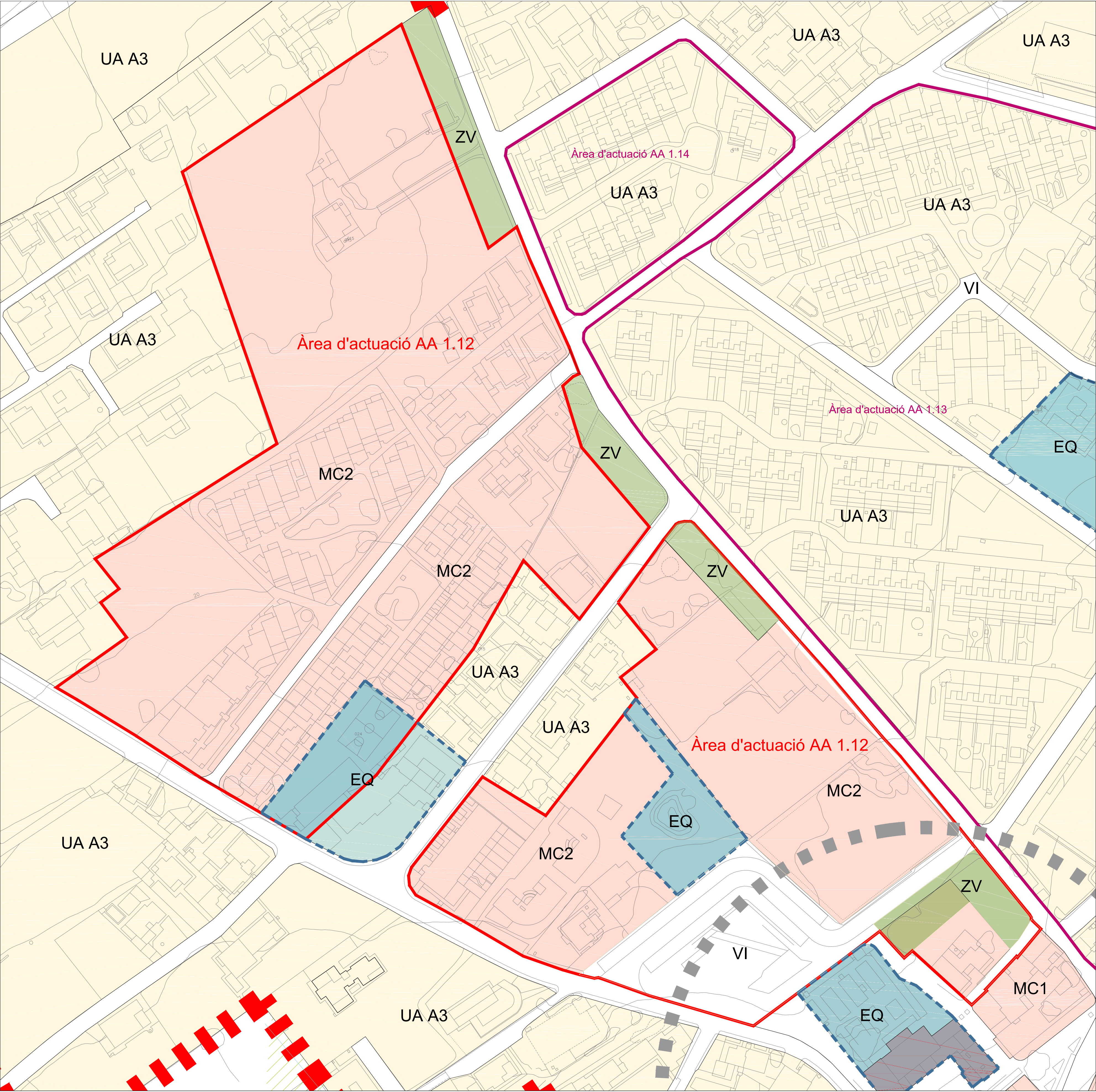
ESCALES

A1 - 1/1500
A3 - 1/3000



SETEMBRE 2022

P-01



Àrea d'Actuació AA 1.12

1. ÀMBIT

- a. Terrenys situats a la població de Sant Jordi de ses Salines pertanyet al terme municipal de Sant Josep de sa Talaia
- b. Superfície de l'ambit 56.076,76 m2

2. OBJECTIUS

- a. Reconèixer el sistema viari existent, qualificant-lo com a tal.
- b. Assegurar i redissenyar el sistema de connexions internes amb la finalitat d'assolir una bona connexió i accés a totes les parcel·les.
- c. Qualificació d'un sòl de Zona Verda per tal d'assolir el total desenvolupament d'aquesta Àrea.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatoria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

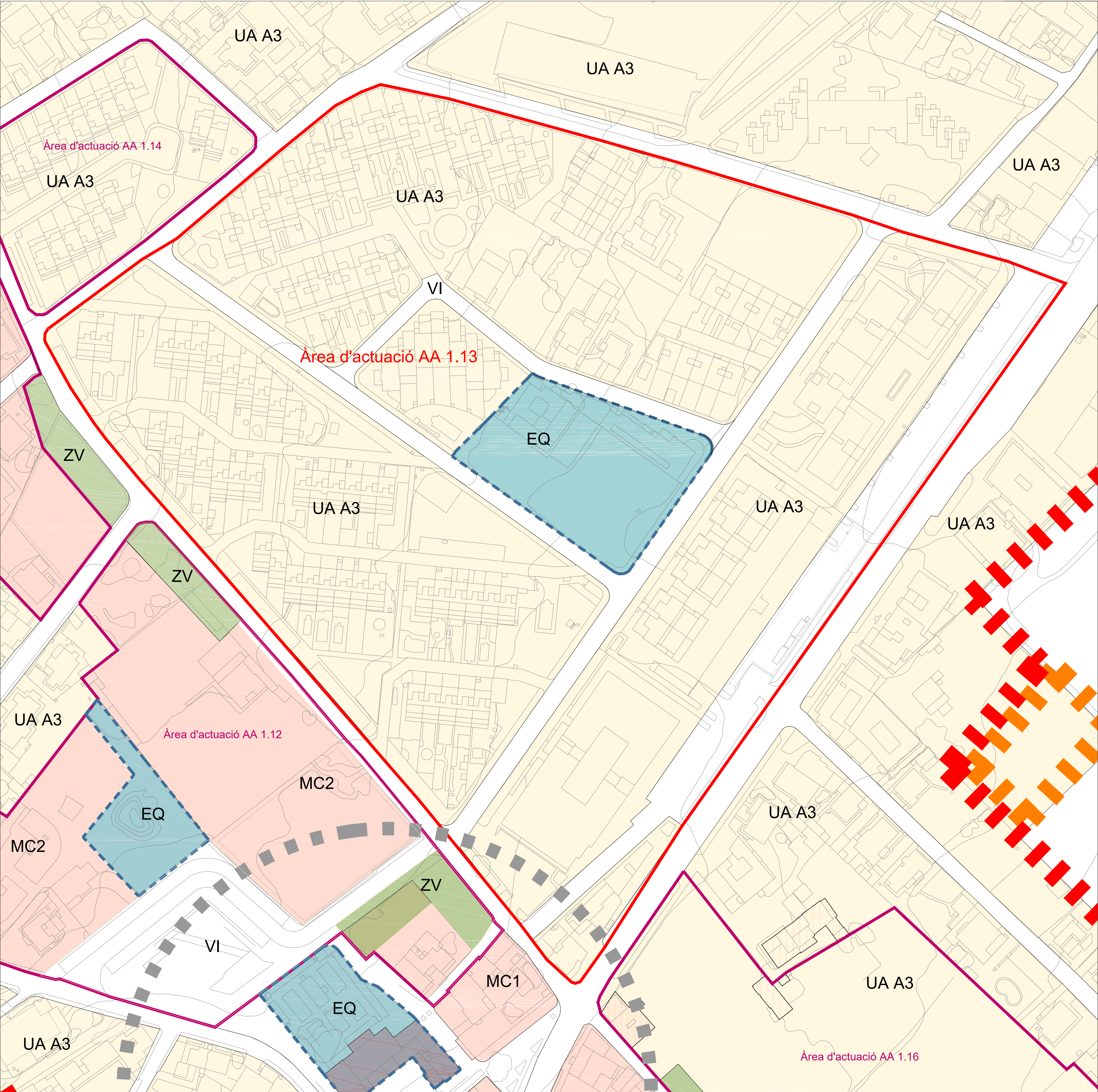
Àrea d'Actuació AA 1.12	Àmbit vigent		Proposta	
	Superfície	%	Superfície	%
SÒL PÚBLIC	2.084,55 m²	3,72	10.197,00 m²	18,18
Zones verdes - ZV	2.084,55 m²	3,72	1.695,04 m²	3,02
Equipaments - EQ	0,00 m²	-	2.895,10 m²	5,16
Viari - VI	0,00 m²	-	5.606,86 m²	10,00
ZONES	53.992,21 m²	96,28	45.879,76 m²	81,82
Edificació multifamiliar - MC2	48.693,31 m²	86,83	41.989,38 m²	74,88
Residencial unifamiliar - UAA3	5.298,90 m²	9,45	3.890,38 m²	6,94
TOTAL ÀMBIT	56.076,76 m²	100,00	56.076,76 m²	100,00

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - Edificabilitat neta màxima: 0,5 m2st/m2s
 - Densitat màxima: 30 hab/Ha
 - Màxima ocup. en planta: 60%
 - Alçada reguladora màxima: PB+2
- c. Les zones que quedin incloses dins l'àmbit de protecció (R100m)
 - Màxima ocup. en planta: 80%
 - Alçada reguladora màxima: PB+1+Sota coberta
 - Així que l'edificabilitat quedi invariada

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a. L'àrea d'actuació s'executarà pel sistema de cooperació i d'expropiació per les zones verdes.

ESCALA 1/750



Àrea d'Actuació AA 1.13

1. ÀMBIT

- a. Terrenys situats a la població de Sant Jordi de ses Salines pertanyet al terme municipal de Sant Josep de sa Talaia
- b. Superfície de l'ambit 68.475,31 m2

2. OBJECTIUS

- a. Reconèixer el sistema viari existent, qualificant-lo com a tal.
- b. Assegurar i redissenyar el sistema de connexions internes amb la finalitat d'assolir una bona connexió i accés a totes les parcel·les.
- c. Qualificació d'un sòl de Zona Verda per tal d'assolir el total desenvolupament d'aquesta Àrea.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatoria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

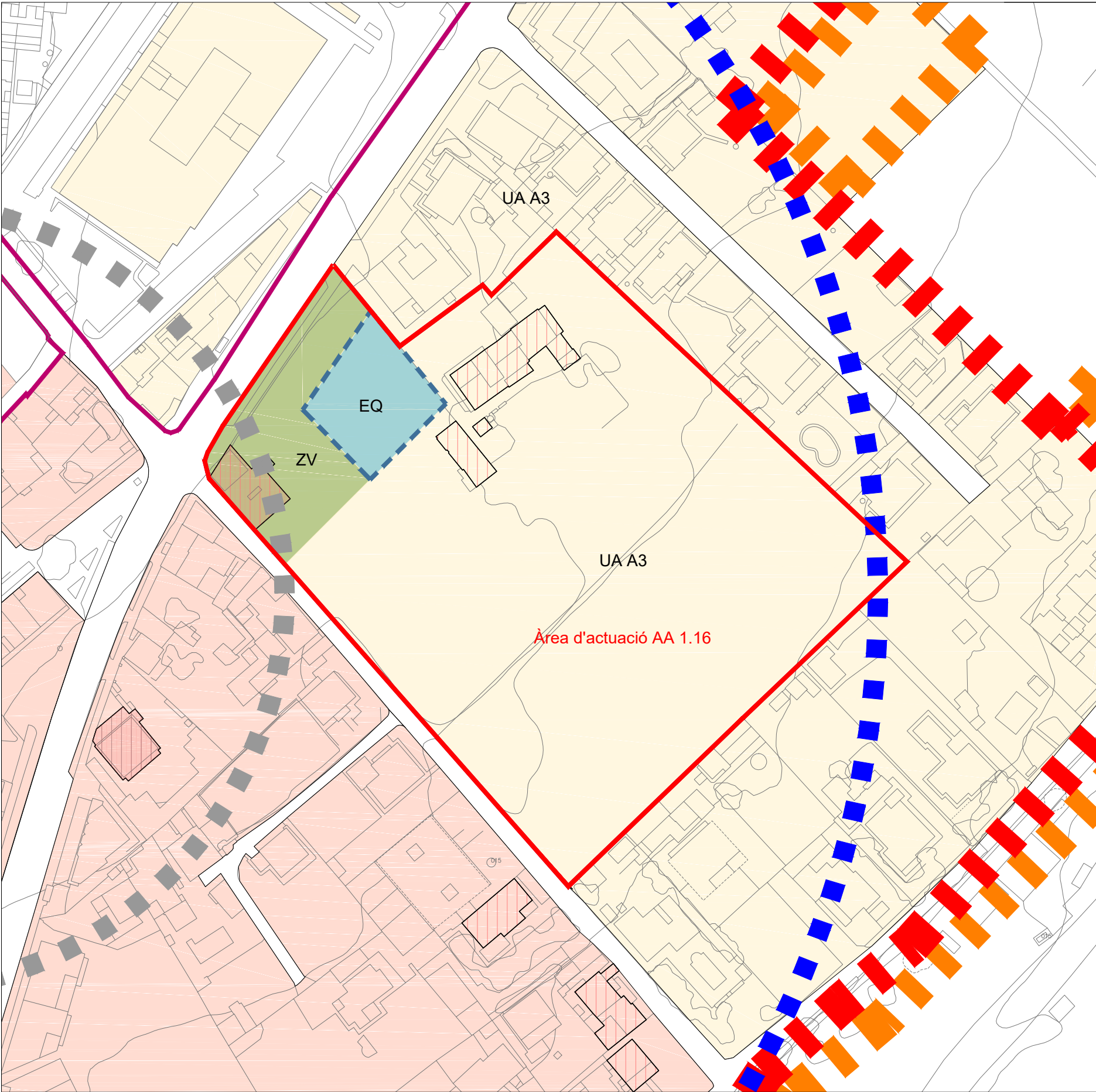
Àrea d'Actuació AA 1.13	Àmbit vigent		Proposta	
	Superfície	%	Superfície	%
SÒL PÚBLIC	8.396,55 m²	12,26	17.492,74 m²	25,55
Zones verdes - ZV	0,00 m²	-	0,00 m²	-
Equipaments - EQ	0,00 m²	-	4.010,93 m²	5,86
Viari - VI	8.396,55 m²	12,26	13.481,81 m²	19,69
ZONES	60.078,76 m²	87,74	50.982,57 m²	74,45
Residencial unifamiliar - UAA3	60.078,76 m²	87,74	50.982,57 m²	74,45
TOTAL ÀMBIT	68.475,31 m²	100,00	68.475,31 m²	100,00

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - Edificabilitat neta màxima: 0,5 m2st/m2s
 - Densitat màxima: 30 hab/Ha
 - Màxima ocup. en planta: 60%
 - Alçada reguladora màxima: PB+2
- c. Les zones que quedin incloses dins l'àmbit de protecció (R100m)
 - Màxima ocup. en planta: 80%
 - Alçada reguladora màxima: PB+1+Sota cobertaAixí que l'edificabilitat quedi invariada

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a. L'àrea d'actuació s'executarà pel sistema de cooperació i d'expropiació per les zones verdes.

ESCALA 1/750



Àrea d'Actuació AA 1.16

1. ÀMBIT

- a. Terrenys situats a la població de Sant Jordi de ses Salines pertanyet al terme municipal de Sant Josep de sa Talaia
- b. Superfície de l'ambit 15.396 m2

2. OBJECTIUS

- a. Reconèixer el sistema viari existent, qualificant-lo com a tal.
- b. Qualificació parcial d'un sòl de Zona Verda per tal d'assolir el total desenvolupament d'aquesta Àrea.
- c. Qualificació parcial d'un sòl d'Equipament per tal d'assolir el total desenvolupament d'aquesta Àrea.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatoria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Àrea d'Actuació AA 1.16	Àmbit vigent		Proposta	
	Superfície	%	Superfície	%
SÒL PÚBLIC	988,62 m²	4,57	2.286,11 m²	14,85
Zones verdes - ZV	988,62 m ²	4,57	1.515,01 m ²	9,84
Equipaments - EQ	0,00 m ²	-	771,10 m ²	5,01
Viari - VI	0,00 m ²	-	m ²	-
ZONES	20.648,02 m²	95,43	13.109,99 m²	85,15
Residencial unifamiliar - UAA3	20.648,02 m ²	95,43	13.109,99 m ²	85,15
TOTAL ÀMBIT	21.636,64 m²	100,00	15.396,10 m²	100,00

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - Edificabilitat neta màxima: 0,5 m2st/m2s
 - Densitat màxima: 30 hab/Ha
 - Màxima ocup. en planta: 60%
 - Alçada reguladora màxima: PB+2
- c. Les zones que quedin incloses dins l'àmbit de protecció (R100m)
 - Màxima ocup. en planta: 80%
 - Alçada reguladora màxima: PB+1+Sota cobertaAixí que l'edificabilitat quedi invariada

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a. L'àrea d'actuació s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

⊕ ESCALA 1/1.000



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/05dad0dea19b04f38fe28f84ec491155b8726fb46ae55d694dc86449809fcd3>
CSV: 05dad0dea19b04f38fe28f84ec491155b8726fb46ae55d694dc86449809fcd3



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

05dadb0dea19b04f38fe28f84ec491155b8726fb46ae55d694dc86449809fcd3

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/05dadb0dea19b04f38fe28f84ec491155b8726fb46ae55d694dc86449809fcd3>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

LAURA MANYER BALSELLS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 20-ene-2023 02:18:40 AM GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2023_bbsjmlr4sbq4oa14piguqpv1cstpm

Nom del document: PEPCH_Sant_Jordi_-_part_1.pdf

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

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 18-ene-2023 11:17:16 AM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 52

ADVERTÈNCIA: Hi ha 192 comentaris del document original que no s'han copiat a la versió impresa



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/05dadb0dea19b04f38fe28f84ec491155b8726fb46ae55d694dc86449809fcd3>

CSV: 05dadb0dea19b04f38fe28f84ec491155b8726fb46ae55d694dc86449809fcd3