

PAISAJE URBANO
HISTÓRICO Y SU
PROYECCIÓN EN LOS
PAISAJES CULTURALES

23 Y 24 DE FEBRERO 2023

SALÓN DE ACTOS MUSEO DE ARTE
CONTEMPORÁNEO DE EIVISSA (MACE)



Alianza de
Paisajes
Culturales
y Sitios Afines



Eivissa: rehabilitación de una manzana de casas en sa Peña.

*Ángela E. Rodríguez Martínez y Óscar del Rincón González,
Arquitectos*

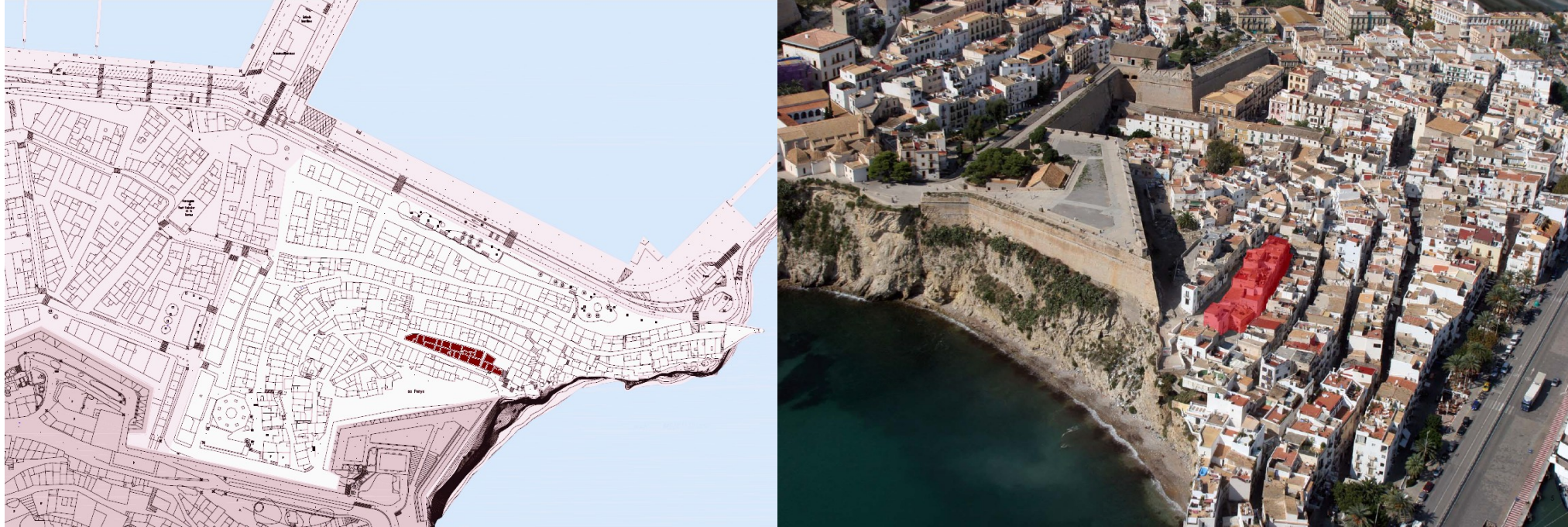
*Servicios Técnicos Núcleo Histórico
Ayuntamiento de Eivissa*



ENTORNO URBANO



ENTORNO URBANO



El proyecto se emplaza en la manzana de casas situadas entre las Calles Alta y Retiro, del barrio conocido como Sa Penya, barrio mariner de Ibiza por excelencia, casi todo rodeado por el mar. Situado al levante de la ciudad, se extiende al pie del baluarte de Santa Lucía y de la llamada 'Murada llarga', paño de muro que une este baluarte con el de San Juan y donde se abre la puerta del mar. El barrio de Sa Penya se encuentra delimitado por las murallas que rodean Dalt Vila y el puerto, con la Marina a poniente.

BARRIO SA PENYA AÑOS 60



IMAGEN SITUACIÓN PREVIA A LA DEGRADACIÓN DEL BARRIO (AÑOS 1970)

FIGURA 5: Els carrers a l'any 1973, dibuixats per Cervera Miralles (1)



SITUACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIAL DE PARTIDA (AÑOS 2010)



- Condiciones de vida inadmisibles (infraviviendas)
- Falta seguridad de sus habitantes.
- Zona más degradada social y urbanísticamente del barrio de Sa Penya,
- Carencias en cuando a habitabilidad
- Superficie media de las viviendas no alcanza los 26m².
- 44 infraviviendas localizadas en este ámbito sólo 13 superan este mínimo establecidos.
- No se satisfacen los requerimientos reglamentarios de altura libre, iluminación, ventilación, dotación de servicios higiénicos
- Características dimensionales de sus espacios tremendamente modestas
- Edificaciones antiguas, algunas de ellas hace más de doscientos años
- Falta de mantenimiento.

CRONOGRAMA DE TRAMITACIÓN

- Unidad de Actuación Alt-Retir UA27 de la Revisión del PGOU 2009, con prescripción de CIOTUPHA (agosto 2009)
- Estudio Histórico arqueológico SSTT del Departamento de patrimonio Ayuntamiento de Eivissa (enero 2011)
- Aprobación definitiva CIOTUPHA proyecto de expropiación tasación conjunta de la UA 27 (abril de 2011)
- Pago y ocupación de las viviendas (abril 2013)
- Estudio de patologías (noviembre de 2013)
- Lanzamiento/desalojo de las viviendas (abril 2016)
- Aprobación de Estudio de Detalle (mayo 2016)
- Modificación puntual del PEPRI de Sa Penya, la Marina y zona de ensanche (Actuación Específica en la manzana de casas entre las calles Alta y Retiro AE38. SSTT (agosto 2017)
- Redacción proyecto rehabilitación SSTT Núcleo Histórico (junio 2018)

ESTUDIO HISTÓRICO

Conclusiones del Estudio Histórico arqueológico redactado por los SSTT del Departamento de patrimonio Ayuntamiento de Eivissa (enero 2011)

“En los anteriores apartados se han tratado varios aspectos sobre el ámbito de actuación de la UA-27, con el hilo conductor del interés que el barrio de Sa Penya tiene para el conocimiento de la historia de la ciudad y la importancia de sus valores, que han sido y todavía son un testigo inigualable del pasado.

A la vista de los datos expuestos, se puede afirmar rotundamente que el barrio de Sa Penya empieza a desarrollarse durante la segunda mitad del siglo XVII, época en que ya contaba con un número considerable de edificaciones, tal y como demuestran las planimetrías históricas.

En particular, la UA-27 ya aparece reflejada con mucho de detalle en los planos de principio del siglo XVIII.

En cuanto a los valores patrimoniales de los inmuebles, presentados de forma individualizada, se tiene que decir que hay bastantes que tienen su origen en los siglos precedentes, que en general mantienen en buen estado de los elementos estructurales, que una gran parte del barrio conserva los elementos tradicionales, y que aquellos edificios en que se evidencian transformaciones, se hicieron, en la mayoría de los casos, antes de la declaración de Conjunto Histórico. (...)

Conclusiones del Estudio Histórico arqueológico redactado por los SSTT del Departamento de patrimonio Ayuntamiento de Eivissa (enero 2011)

(...)

El barrio, tal y como se conserva hoy en día, lo que necesita es una intervención higienizante, para limpiar las edificaciones de elementos extraños y acondicionarlos para que puedan recuperar la habitabilidad perdida por la desidia y mal uso hecho por los ocupantes actuales.

Ninguno de los inmuebles parece que tenga problemas de estabilidad ni patologías edificatorias graves. Se trata solo de desperfectos producidos por la falta de mantenimiento.

Sí es cierto que gran parte de las viviendas precisan de una renovación de las instalaciones básicas, renovación que se considera técnicamente y estructuralmente compatible con la conservación de los elementos esenciales y propios de las viviendas, actuando según criterios patrimoniales de restauración.

En cuanto a la dotación de condiciones de habitabilidad, la mejor forma de conseguirla es respetando el parcelario histórico y volver a las viviendas su tamaño original, eliminando las divisiones de las casas que se hicieron sobre todo durante la primera mitad del siglo XX.

Las viviendas originales debieran de ocupar la totalidad de cada una de las parcelas y podían ser de una o dos plantas (por calle Alta), con espacios suficientes para vivir, y utilizando los bajos de la calle del Retiro como almacenes, corrales o dependencias relacionadas con las actividades laborales y/o económicas de sus habitantes.”

SITUACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIAL DE PARTIDA



SITUACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIAL DE PARTIDA



SITUACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIAL DE PARTIDA



SITUACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIAL DE PARTIDA



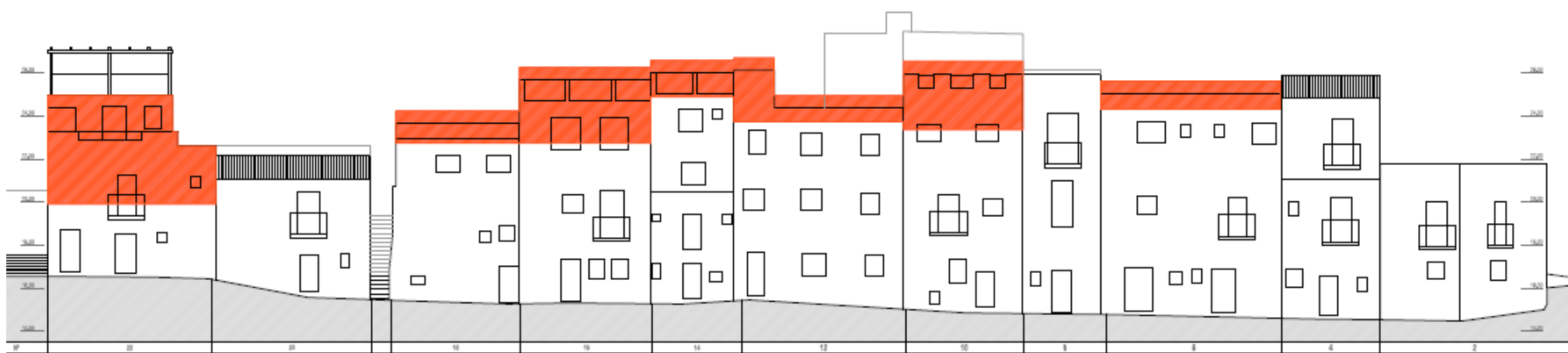
CRITERIOS PATRIMONIALES DE CONSERVACIÓN

- Siguiendo las premisas del estudio histórico y atendiendo a considerar la mayor protección de la totalidad de los elementos estructurales, se ha mantenido en la medida de lo posible, además de los **muros exteriores de fachada, los huecos protegidos y los muros intermedios con una entidad estructural**. Dichos muros coinciden estructuralmente con el corte de la roca natural en la planta baja de calle Retiro y la crujía aproximadamente intermedia en las plantas altas situadas a Calle Alta.
- Se analiza el **esponjamiento vertical de la manzana** eliminándose las **construcciones parásitas** añadidas.
- Se proyecta la edificación respetando las **rasantes del terreno** existentes.
- Se respeta la **línea de cornisa** marcada por el estudio de detalle.
- Se mantienen los **huecos protegidos en tamaño y posición**, proyectándose los nuevos huecos en cumplimiento de las prescripciones dimensionales del PEPRI.
- El proyecto respeta los elementos protegidos tales como composiciones de fachada, la **cubierta inclinada de teja** en convivencia de la cubierta plana, los colores, materiales y alineaciones tan importantes para no perder la esencia y riqueza de un espacio único como el de Sa Peña.

CRITERIOS PATRIMONIALES DE CONSERVACIÓN



CRITERIOS PATRIMONIALES DE CONSERVACIÓN



CRITERIOS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN

- La intervención propuesta pasa ineludiblemente por la **redefinición de las viviendas, en número y configuración**, así como la redefinición del uso y volumen construidos de la manzana en su conjunto.
- Se proyectan las viviendas asimiladas a las casas encaladas, con las típicas escaleras de acceso, de reducidas dimensiones con cubierta plana, con azotea, alternando con las cubiertas inclinadas de teja, con pequeños balcones. La edificación entre muros medianeros, con viviendas pequeñas, de fachada reducida, dando a dos calles y de una o dos plantas.
- Se realza el valor de la línea de cornisa, como marcaba el PGOU, dando lugar a un skyline único recuperado gracias al informe arqueológico previo, estudio histórico, así como fotografías antiguas.
- Se hace un tratamiento de las fachadas evitando la formación de una fachada unitaria, **manteniendo el parcelario histórico** y rehaciendo los recercados de hueco y recuperando piezas de marés vistas.

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN



EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN



EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN

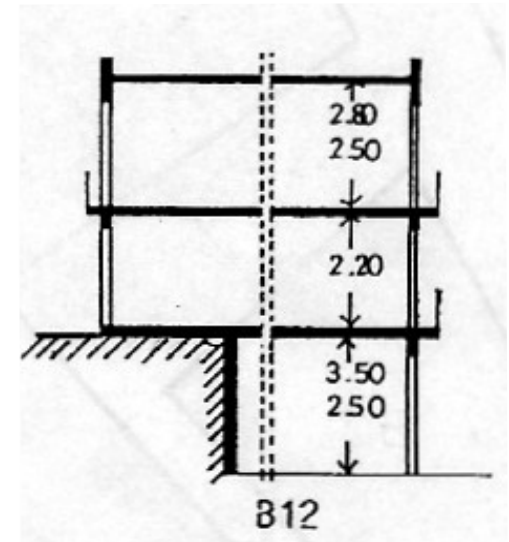


EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN



PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS DE LA ACTUACIÓN

- La **sección característica** para la determinación de la envolvente construida y el volumen máximo edificable es la denominada **B12**.
- Interiormente hubo **libertad de distribución en vertical y horizontal**, y en cuanto a alturas, dobles espacios, patios interiores, con cumplimiento de normativa aplicable en materia de habitabilidad y garantizando la concordancia con las fachadas a mantener.
- **Conservación las fachadas existentes y su composición**, si bien se mantiene el grado de conservación 3, los estudios específicos realizados comportaron una concreción normativa de las composiciones de fachada que, puede considerarse, implementan su nivel de protección.
- **Conservación las medianeras existentes**, permitiéndose únicamente aperturas que no desvirtuaran sus trazas.
- Usos, **12 viviendas en régimen de protección pública y equipamientos**, uso cultural, docente, dotacional o administrativo.



PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS DE LA ACTUACIÓN

- El **esponjamiento vertical** de las viviendas siguiendo los parámetros del ED aprobado, fue suficiente para bajar la densidad de la zona y se recuperó la morfología original de las viviendas de Sa Penya, permitiéndose una **mejor iluminación y ventilación de las estrechas calles**.

-En base a la información recopilada en el Estudio de Patologías, así como el Estudio Histórico, tal y como se recomendaba, y haciendo estricto cumplimiento de las prescripciones, **se mantuvieron y recuperaron tanto los muros estructurales interiores así como las fachadas de interés patrimonial**, calificadas como tales y de composición predeterminada en base a los estudios elaborados al efecto, así como la estructura constructiva derivada de su actual **parcelario** (medianeras), si bien se desarrollaron unidades residenciales que no necesariamente son estrictamente fieles la actual estructura divisorias, justificándose en beneficio de nuevas formas de adaptación a los estándares actuales de habitabilidad. Dichos muros se adecuaron mediante trabajos de consolidación y mantenimiento encontrándose en general en un estado de conservación aceptable.

VIVIENDAS REHABILITADAS



VIVIENDAS REHABILITADAS



VIVIENDAS REHABILITADAS



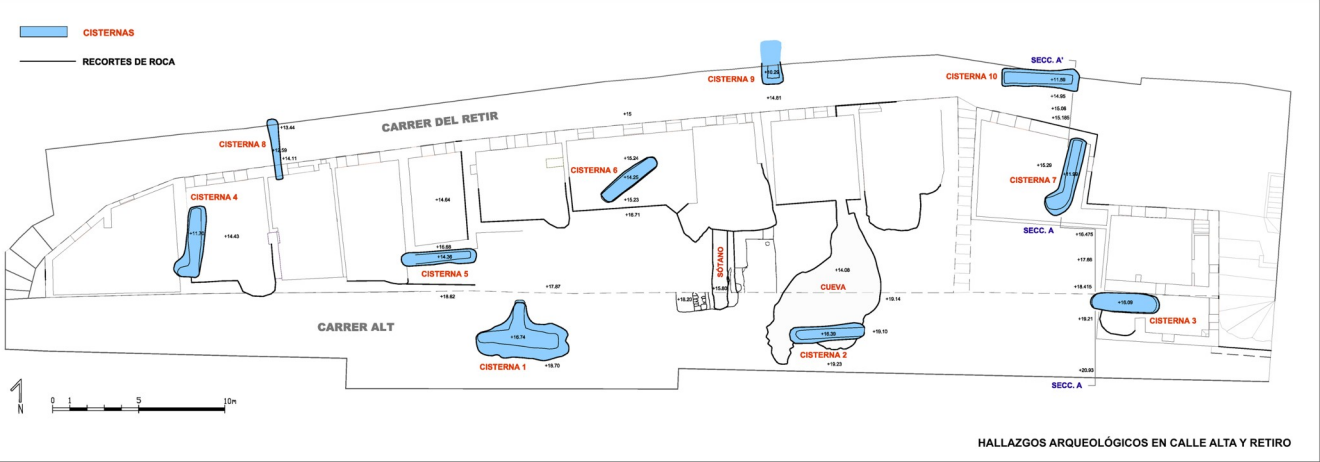
VIVIENDAS REHABILITADAS



OBRAS DE URBANIZACIÓN ENTORNO

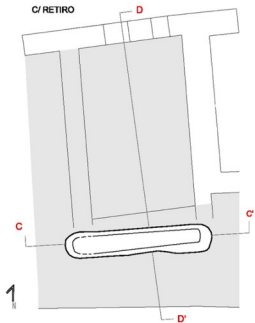


HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS

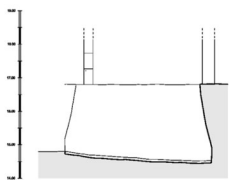


HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS

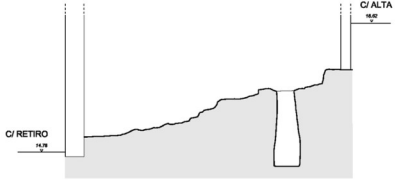
TIPO 1



CISTERNA 5

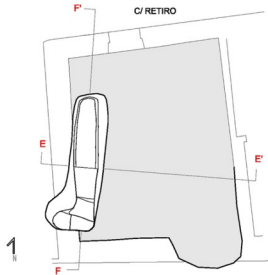


SECCIÓN LONGITUDINAL C-C'

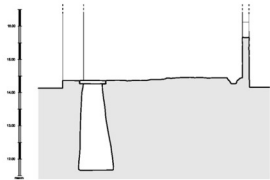


SECCIÓN TRANSVERSAL D-D'

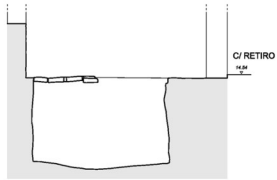
TIPO 2



CISTERNA 4



SECCIÓN TRANSVERSAL E-E'



SECCIÓN LONGITUDINAL F-F'

MATERIALES HALLADOS EN LA CISTERNA 1

CERÁMICA EBUSITANA

ÁNFORAS

T- 8.1.3.3



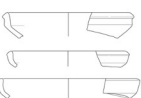
PE- 25



PE- 41



CUENCOS DE CERÁMICA COMÚN



CERÁMICA DE IMPORTACIÓN

MORTEROS



AFRICANA DE COCINA



Hayes 197



AFRICANA

TSA / Hayes 6A



Cerámica de cocina / Hayes 23



Platos - lapidaria Olla 1



CONTRASTE



CONTRASTE



PAISAJE URBANO RESULTANTE



PAISAJE URBANO RESULTANTE



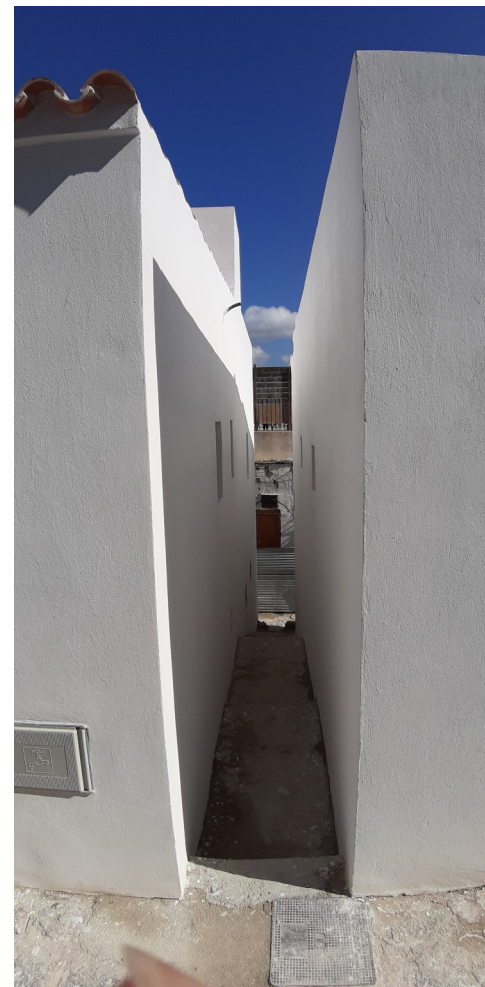
PAISAJE URBANO RESULTANTE



PAISAJE URBANO RESULTANTE



PAISAJE URBANO RESULTANTE



PAISAJE URBANO RESULTANTE



PAISAJE URBANO RESULTANTE



CONCLUSIONES

- Inicio de obras octubre 2019
- Finalización de los trabajos de rehabilitación de las viviendas julio 2021.
- Finalización de los trabajos de urbanización de las calles julio 2022.
- Contrato patrimonial de arrendamiento de las viviendas a agentes del Cuerpo de Policía Nacional desde marzo 2022.
- “Efecto llamada”. Reactivación de las solicitudes de licencia por los particulares en las calles adyacentes a la manzana reformada.(14 licencias de Obra Mayor para rehabilitación integral de inmuebles 2021-2022)