

MEMORIA–PROGRAMA DEL AREA DE REHABILITACION INTEGRAL DEL CASCO ANTIGUO DEL MUNICIPIO RURAL DE SINEU ADAPTADA AL REAL DECRETO 233/2.013 DE 5 DE ABRIL. (período 2.015-2.017)

Objeto del trabajo

El objeto de la redacción de la presente Memoria Programa es su presentación para la declaración del ámbito que se delimita como el Área de Rehabilitación Integral del municipio de Sineu, coincidente con el Casco Antiguo de Sineu delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes, y su adaptación al Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Situación y características del área

La zona que se delimita en el plano adjunto es la misma que se aprobó en el acuerdo de áreas de rehabilitación integral de barrios de 25 de noviembre de 2002, modificado el 3 de mayo de 2007, y coincide con el casco antiguo de Sineu, que comprende la totalidad del suelo urbano consolidado hasta finales del siglo XIX en el municipio de Sineu, estando constituido por un conjunto que mantiene en general un tejido urbano y tipologías arquitectónicas con gran valor patrimonial.

La superficie del Centro Histórico de Sineu es de 211.000 m².

El Nº de Viviendas de la zona delimitada (Centro Histórico) es de 995 V.

El Nº de habitantes en el Casco Antiguo es de 2.150.

El Nº de edificios residenciales del Casco antiguo ocupados como primera vivienda habitual y permanente es superior al 80 %.

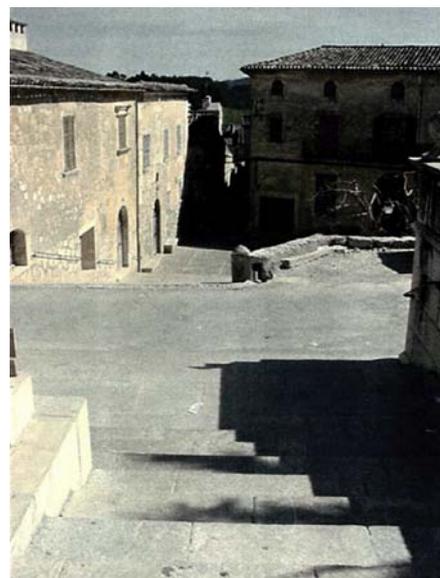
La superficie media por vivienda es de 200 m², y una gran mayoría son viviendas unifamiliares entre medianeras, dotadas de otras dependencias anexas destinadas a usos complementarios de la vivienda rural, garaje, antiguos establos, almacenes para herramientas, taller, etc.

FOTO PLAZA



PIE FOTO PLAZA

EDIFICIO CON LA
BAJADA AL "ES
MERCADAL"



La antigüedad media de los edificios del centro histórico, dado que existen zonas de la época islámica, con restos y transformaciones realizadas durante siglos, y las más recientes datan del siglo XIX. Por lo que la media de antigüedad puede cifrarse en 200 años.

La edificabilidad del Centro Histórico es de 250.000 m². de los que 172.500 son de vivienda. Es decir un 69 por % de la edificación sobre rasante es de uso residencial

Según las últimas cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística, a 1 de enero de 2014 el municipio de Sineu tiene 3.458 habitantes.

Reseña histórica

Los orígenes históricos de la “Vila de Sineu” se remontan a la época islámica de la Isla de Mallorca (902-1.229). Incluso existen indicios de existencia en el mismo lugar de un núcleo residencial anterior.

En el “**LLIBRE DEL REPARTIMENT**” (1.232) se define el núcleo urbano de Sineu como “**VILA**” . La “VILA” es un concepto claramente diferenciado en la terminología árabe que lo diferencia de las explotaciones agrarias (**alqueries i rafals**) i que indica la presencia de un núcleo urbano suficientemente importante como para que albergara las infraestructuras necesarias para la realización de actividades comerciales (**mercado/suq**), religiosas (**mezquita/masyid**) o de relaciones (**baños/hammam**) de los habitantes de un amplio territorio identificable seguramente con el distrito administrativo (**djuz**) de **Yiynau/Sineu**.

FOTO PLAZA

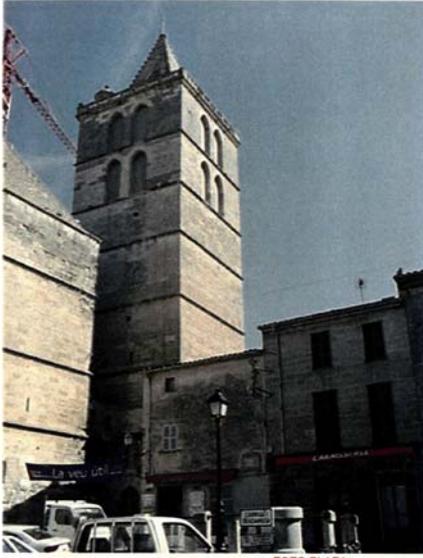


FOTO PLAZA

FOTO PLAZA



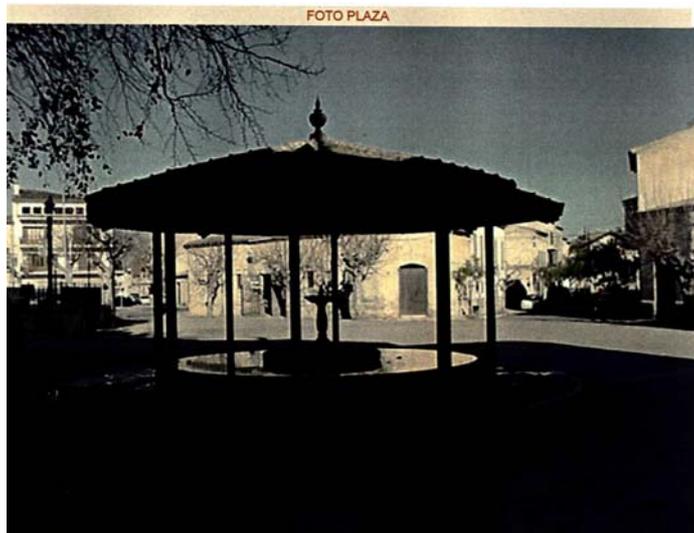
PIE FOTO PLAZA
IGLESIA PARROQUIAL
SIGLO XVI, AMPLIADA
1880,
REHABILITADA 2000.

En la bibliografía local sobre Sineu suele afirmarse que la mezquita (**masyid**) se encontraba en la actual ubicación de la Iglesia Parroquial y que el “Palau dels Reis de Mallorca” (hoy convento de clausura desde 1.580)) es un edificio que ha sufrido diferentes intervenciones sobre un **Alcasser de origen islámico**.

La necrópolis islàmica (**maqbara**) se convierte luego de la Conquista en el cementerio “**Fossar cristiano**”, actualmente Plaça des Fossar , y centro neurálgico del núcleo, donde se celebra el mercado de ganado todos los miércoles del año (único mercado oficial de animales vivos de la isla).



FOTO PLAZA



PIE FOTO PLU
FUENTE EN * ES
FOSSAT *
ABREVADERO SIGLI
XVI
REFORMADA EN EL
SIGLO XX

La conquista feudal de 1.229 supone para Sineu no solo el cambio total de la población, si no también convertirse en receptor de muchas instituciones estrechamente relacionadas con la Monarquía y instituciones propias de las formaciones sociales feudales..

El nucleo islámico de Sineu de desarrollaba en forma lineal sobre el pequeño promontorio longitudinal que se desarrolla de Noreste a Suroeste entre el (Alcasser) después Palau dels Reis de Mallorca en un extremo y el Pou dels Horts en el otro junto al Fossar (necrópolis)

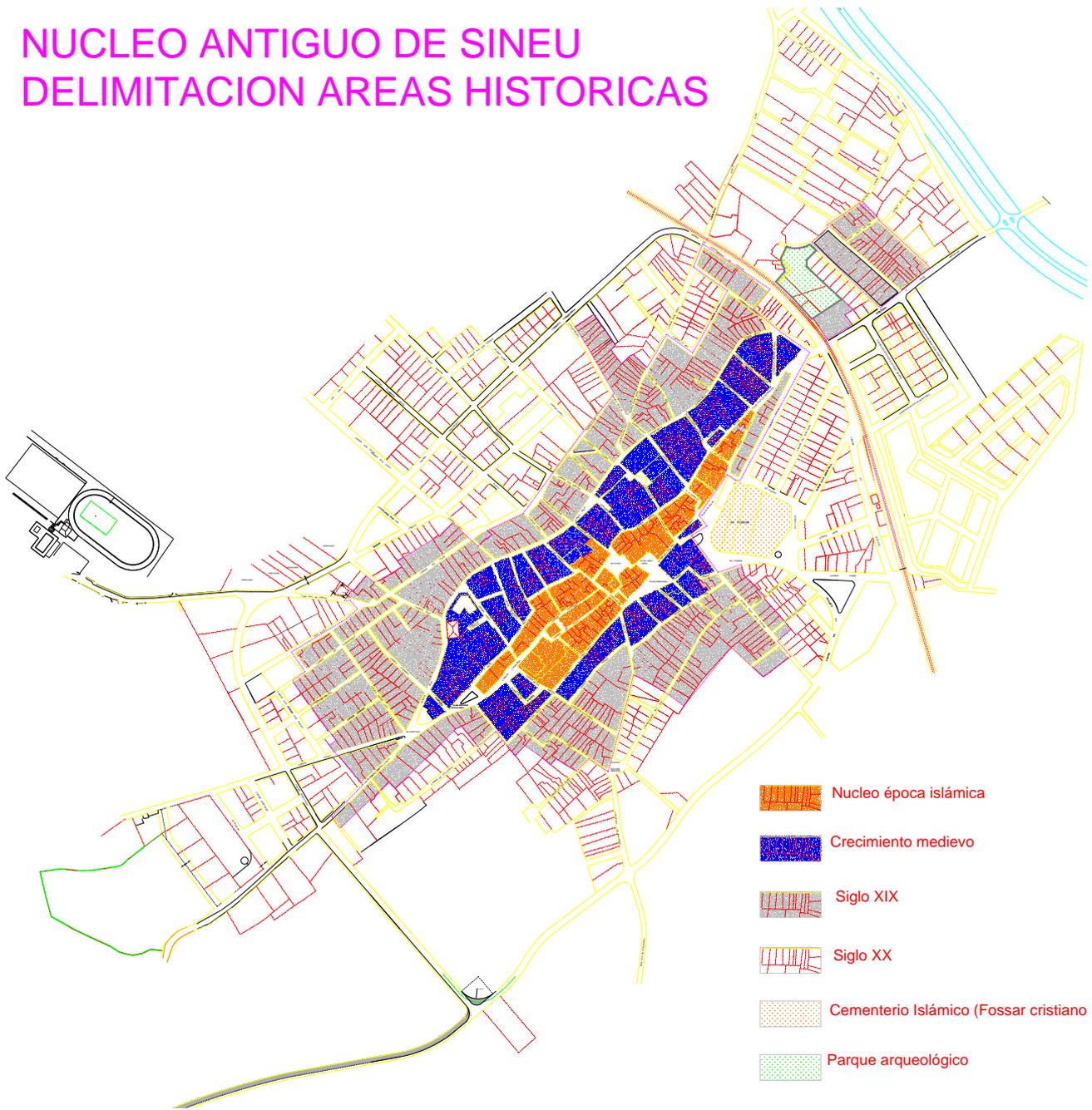


**ENTRADA PRINCIPAL
AL AYUNTAMIENTO -
CLAUSTRO DELS
MINIMS
SIGLO XVII**



**CRUZ DE LIMITACIÓN
URBANA
BASE ADAPTADA A
EDIFICIO COLINDANTE**

NUCLEO ANTIGUO DE SINEU DELIMITACION AREAS HISTORICAS



A partir del siglo XVI se produce una ampliación progresiva del núcleo hasta llegar a finales del XIX , cuyos límites coinciden con el Casco Antiguo.

FOTO PLAZA

PIE FOTO PLAZA

"POU DELS HORTS"
SIGLO XIV



Únicamente existe un segundo pequeño núcleo en la zona denominada "Ses Cases Noves" (incluido en el àrea del Casco Antiguo) al Suroeste del núcleo y al otro lado de las vías del tren, construido en el siglo XVIII-XIX, junto al conjunto de molinos que existían en este promontorio.

En la ladera de este promontorio se encuentra un espacio donde existen diversas cuevas, y que está declarado como espacio libre público especialmente protegido por las Normas Subsidiarias del municipio, y recientemente adquirido por el Ayuntamiento.

Equipo técnico:

El equipo redactor a quien el Ayuntamiento de Sineu ha encargado la redacción del presente programa está constituido por los siguientes técnicos:

- Tomás Fortuny Salas Arquitecto experto en Rehabilitación, Director del equipo.
- Maria Matas oficial primera del Ayuntamiento. Departament d'obres. Responsable tramitación expedientes y relación con propietarios interesados

Dichos técnicos constituyen el equipo que ha desarrollado los programas anteriores, cumpliendo los objetivos marcados en los mismos, y logrando un buen nivel de participación de los propietarios de viviendas del Centro Histórico, por lo que su experiencia y probada profesionalidad, garantizan la ejecución del programa propuesto.

Antecedentes de Rehabilitación Urbana del Ayuntamiento de Sineu

Desde el año 2001 hasta finales de 2013 el Ayuntamiento de Sineu ha efectuado programas ARI (Área de Rehabilitación Integral) habiéndose llevado a cabo en este periodo 141 actuaciones de rehabilitación de viviendas y ejecutado obras de urbanización y reurbanización de espacios públicos , por lo que se puede decir que el programa ARI en Sineu ha tenido una gran acogida y se han cumplido gran parte de los objetivos.

Memoria justificativa

Es intención del Consistorio del municipio de Sineu, la preservación y al mismo tiempo reactivación del casco antiguo de Sineu como conjunto urbano identificador del municipio y como valor que pueda impulsar un desarrollo sostenible para la villa de Sineu mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

Esta preservación y revalorización necesita una implicación directa de la población de Sineu, previa concienciación e identificación con sus valores, de forma que los reconozcan como propios y que asuman una cultura de preservación y rehabilitación del patrimonio.

A día de hoy el sector de la construcción está en una situación difícil a causa de la crisis económica lo que ha hecho disminuir su volumen de trabajo.

Desde el Ayuntamiento de Sineu se considera que la posibilidad de renovar el programa de Rehabilitación y Recuperación del Centro Histórico durante otros tres años sería una manera de estimular el sector de la construcción en Sineu, animando a la población a realizar obras de rehabilitación en sus viviendas , generando de esta manera trabajo y reactivando la economía, a la vez que se ayudaría a preservar efectivamente el casco antiguo de Sineu.

Actuaciones de rehabilitación previstas

Si se firmase un nuevo convenio ARI por los años de vigencia del plan se estima que en durante este periodo se podrán rehabilitar aproximadamente unos 20 viviendas , así como realizar obras de reurbanización en espacios públicos del casco antiguo de Sineu

Dentro de las actuaciones de rehabilitación se entenderán actuaciones tanto de la mejora de habitabilidad de las viviendas, mejora de eficiencia energética, como de rehabilitación de los edificios y podrán comprender cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Las que proporcionen las condiciones mínimas respecto a instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, gas y calefacción, servicios higiénicos e instalaciones de cocina, ventilación, iluminación natural y aireación.
- Las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de la vivienda, entendiéndose por estas la adaptación de los elementos que conforman los cerramientos de una vivienda a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.
- Las que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, luz, gas, electricidad protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas
- La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico
- La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.
- La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, incluyendo la adecuación de cubiertas con o sin intervención sobre los elementos estructurales de las mismas contra incendios y seguridad frente a accidentes y siniestros.
- La adecuación integral, que supone la realización tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio, como de adecuación de habitabilidad de las viviendas del mismo según lo indicado anteriormente.
- Podrá también incluirse la rehabilitación de fachadas, siempre que previa o simultáneamente a la misma se haya alcanzado la adecuación estructural y funcional del edificio, y se utilicen materiales y técnicas constructivas tradicionales.

Dentro de las obras de urbanización se prevé , pavimentación de viales peatonales, instalación de mobiliario urbano integrado en el casco antiguo, ajardinamiento, renovación y ampliación de alumbrado público.

Programa de acción.

Se estima que entre los años 2015 y 2016 se puedan rehabilitar unas veinte viviendas, estimando que aproximadamente 6 viviendas podrían rehabilitarse dentro del año 2015, y 14 dentro del 2.016.

Así mismo se realizaría la reurbanización de diferentes espacios del Centro Histórico que precisan remodelación y renovación.

Durante este período de tres años, se pretenden realizar dos fases de reurbanización con el fin de seguir manteniendo el interés del núcleo de Sineu como referente histórico de la isla de Mallorca y podrían constituir un nuevo impulso al ya existente turismo rural que visita Sineu, dado su interés patrimonial y que ha supuesto la apertura en esta última década de 10 pequeños hoteles , en antiguas casas señoriales del Nucleo.

Memoria económica

Rehabilitación de viviendas:

20viv x 31.428,55 €/viv= 628.572 €

Año	Número viviendas	Coste rehabilitación	subvención Estatal	Aportación municipal
2015	6	188.572	66.000	6.270
2016	14	440.000	154.000	14.630

Cálculos de las ayudas hechos de acuerdo con los siguientes artículos:

- Ayuda estatal: art.29 Real Decreto 233/2013, de 5 de abril (BOE núm 86, 10/04/2013)

Obras de urbanización:

Año	coste urbanización	ayuda estatal	Aportación municipal
2015	34286	12.000	22.286
2016	80.000	28.000	52.000

- Cálculo de ayuda estatal hecho de acuerdo con el art.29 Real Decreto 233/2013, de 5 de abril (BOE núm 86, 10/04/2013)

El coste de las obras de urbanización que no está subvencionado mediante el programa ARI lo tendrá que asumir el Ayuntamiento de Sineu y buscar financiación para ello, ya sea con recursos propios o mediante subvenciones procedentes de otras entidades o líneas de ayuda que pudieran ser compatibles.

Equipos de información y gestión

Aportación al proyecto del coste de los equipos de información y gestión :

Se trata del coste de los técnicos (arquitecto) y administrativos que harán el seguimiento del programa , informarán a los ciudadanos y les ayudarán en la tramitación, así como los gastos del servicio de ventanilla única para estos trámites.

Año	coste	ayuda estatal	diferencia a financiar por Ayto.
2015	8.572	3.000	5.572
2016	20.000	7.000	13.000
			18.572

- Cálculo de ayuda estatal hecho de acuerdo con el art.29 Real Decreto 233/2013, de 5 de abril (BOE núm 86, 10/04/2013)

El ayuntamiento de Sineu tendrá que asumir el coste de estos equipos en la parte que no esté subvencionada

Aportación municipal:º

Aportación a los ciudadanos que hacen obra:

En sesión plenaria de fecha 9 de noviembre de 2009 se aprobó modificar la ordenanza reguladora del impuesto sobre construcciones , instalaciones y obras, estableciendo una bonificación del 90% del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras en los supuestos de obras de rehabilitación de edificios ubicados dentro del casco antiguo de Sineu que hayan obtenido financiación mediante el programa ARI (Área de Rehabilitación Integral).

La valoración del importe que aporta el ayuntamiento es la siguiente:

Tipo impositivo impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras en el municipio de Sineu : 2,3%

Año	Número viviendas	Coste rehabilitación	Cálculo impuesto bonificado
2015	6	188.572	6.270
2016	14	440.000	14.630
		TOTAL	20.900

Plan de realojo temporal

No se considera necesario un plan de realojo temporal y no se solicita ayuda por este concepto.

Propuestas en el ámbito socio-económico, educativo, cultural, de eficiencia energética, habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano

El Ayuntamiento de Sineu, dentro del ámbito de sus competencias, trabaja para conseguir un mayor bienestar para sus ciudadanos, realizando acciones en todos estos ámbitos en colaboración con otras entidades, como pueden ser el Govern Balear, el Consell de Mallorca, o la Mancomunitat del Pla de Mallorca. A continuación se pasa a detallar una serie de acciones que se han proyectado, algunas en estado de desarrollo ya avanzado y otras pendientes de desarrollar, relacionadas con los distintos ámbitos. Todas estas acciones permitirán desarrollar el entorno, contribuyendo a crear un entorno propicio para las familias.

Actuaciones en el ámbito socio-económico: desde el Ayuntamiento de Sineu se ha intentado potenciar el comercio local, apoyando al pequeño comercio, por una parte intentando mejorar el entorno, de forma que la zona comercial sea una zona donde sea agradable transitar y por otra parte realizando campañas para potenciar el pequeño comercio, ejemplo de campañas realizadas en el 2009: Se ha realizado una campaña en colaboración con la Conselleria de Comerç del Govern Balear por la que al realizar un número de compras en distintos comercios se conseguía un obsequio consistente en una cesta de la compra; se ha realizado una guía comercial con todos los datos de los comercios de Sineu y se ha repartido en todas las casas, de forma que el ciudadano al necesitar algún producto o servicio tenga los datos de contacto del comercio local que lo puede facilitar. Desde el Ayuntamiento de Sineu se pretende seguir realizando acciones para potenciar el ámbito socio económico del municipio.

Actuaciones en el ámbito educativo y cultural: en el ámbito educativo destacar que recientemente se ha ampliado la guardería municipal y que está en ejecución la construcción de una nueva escuela en Sineu ya que la actual ha quedado pequeña para el número de alumnos actual. En el ámbito cultural destacar que aprovechando el plan E se ha rehabilitado un edificio municipal para convertirlo en biblioteca municipal y sala de conferencias y exposiciones; así mismo desde el Ayuntamiento siempre se ha potenciado el desarrollo de actividades culturales como puedan ser: teatro, bailes populares, exposiciones, ...

Actuaciones en el ámbito de eficiencia energética: hace poco más de dos años el Ayuntamiento de Sineu instaló placas de energía solar térmica en los vestuarios del campo de fútbol a fin de ahorrar energía para calentar el agua de las duchas y durante el año 2010 el Ayuntamiento de Sineu ha colocado placas de energía solar térmica en los vestuarios de la piscina y placas fotovoltaicas en el pabellón. Así mismo se ha cambiado el tipo de alumbrado público pasando a un sistema de iluminación LED que supone un ahorro energético de casi un 80% respecto a las bombillas de farolas normales.

Actuaciones en el ámbito de habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano: en los últimos años el Ayuntamiento de Sineu ha llevado a cabo una serie de actuaciones encaminadas a la mejora del entorno urbano, arreglando calles y plazas, creando rampas para minusválidos, creando nuevas zonas de aparcamiento y realizando, en general obras de urbanización para mejorar el entorno. Sobre el ámbito de habitabilidad desde hace años el Ayuntamiento de Sineu tiene en marcha un programa ARI que ha potenciado que se rehabiliten numerosas viviendas del casco antiguo de Sineu, que ha tenido muy buena acogida y que se pretende poder seguir desarrollando si se firma un nuevo convenio adaptado al nuevo Real Decreto.

