

# **ORDENANCES DE PROTECCIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ**

**Catàleg d'elements d'interès  
artístic, històric, ambiental i  
patrimoni arquitectònic del  
terme municipal de Sineu**

Revisió realitzada per Portal Forà Dinamització Cultural.

APROVACIÓ PROVISIONAL

MAIG 2014



**ÍNDEX****I.- DISPOSICIONS GENERALS**

Article 1. Objecte del Catàleg de Patrimoni Històric del T.M de Sineu	4
Article 2. Àmbit d'aplicació	4

**II. ORDENANCES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT**

Article 3. Nivell de protecció	5
A. Nivell de protecció integral	5
A1- Protecció integral	5
A2.- Subcategoria protecció integral	5
B. Nivell de protecció estructural	5
C. Nivell de protecció ambiental	5
Article 4. Ordenança d'higiene	6
Article 5. Ordenança d'ús	6
Article 6. Documents per a la sol·licitud de llicències	6
Article 7. Règim de concessió de llicències en elements catalogats	7
Article 8. Deures de conservació del patrimoni històric	8
Article 9. Ordres d'execució	9
Article 10. Expropiació dels béns catalogats	9
Article 11. Desqualificació d'un immoble o element arquitectònic catalogat	9
Article 12. Declaració de ruïna	10
Article 13. Infraccions urbanístiques	10
Article 14. Ajudes a la intervenció en el patrimoni catalogat	10
Article 15. Modificació del catàleg	11



**III. CRITERIS D'INTERVENCIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT**

Article 16. Criteris d'intervenció generals	12
Article 17. Tipus d'intervencions	13
Article 18. Criteris d'intervenció en el nivell de protecció integral (A)	15
Article 19. Regulació del nivell de protecció estructural (B)	16
Article 20. Regulació del nivell de protecció parcial o ambiental (C)	17
Article 21. Disposicions especials per als jaciments arqueològics	18
Article 22. Disposicions per a l'entorn dels elements d'interès cultural	19
Article 23. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural del Pla Territorial de Mallorca (PTM)	20
Article 24. Principals directrius d'intervenció i mesures de protecció per al conjunt històric i el seu entorn de protecció	21
1. Conjunt històric	21
2. Entorn de protecció	21
Article 25. Criteris d'intervenció en els elements catalogats	23
1. Parcel·lació	23
2. Condicions de volumetria	23
3. Usos	24
4. Higiene i composició interior	24
5. Criteris d'intervenció en façanes	24
6. Criteris d'intervenció a interiors	27
Article 26. Criteris d'intervenció en conjunts urbans	28
1. Criteris d'intervenció	28



## **I.- DISPOSICIONS GENERALS**

### **Article 1. Objecte del Catàleg de Patrimoni Històric del terme municipal de Sineu**

Aquest Catàleg de Patrimoni Històric i Cultural del terme municipal de Sineu té per objecte l'inventari, protecció i regulació de les intervencions sobre els béns i espais que integren el patrimoni arquitectònic, etnològic, arqueològic, paisatgístic i natural del municipi.

Serán d'aplicació als béns immobles que formen el Catàleg de Patrimoni Històric i Cultural del Municipi, d'acord amb la seva corresponent categoria i nivell de protecció, totes les disposicions legals o normatives que els siguin d'aplicació, en especial la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, les ordenances del planejament urbanístic de Sineu, les disposicions generals que formen aquestes ordenances i la protecció establerta en les corresponents fitxes individualitzades.

### **Article 2. Àmbit d'aplicació**

1. Les presents ordenances són d'aplicació a tots els elements inclosos en el Catàleg d'elements d'Interès, Artístic, Històric, Ambiental, i Patrimoni Arquitectònic situats al terme municipal de Sineu.
2. L'esmentat catàleg compren:
  - Jaciments arqueològics
  - Béns escultòrics religiosos i heràldics
  - Arquitectura religiosa
  - Edificis urbans i rústics
  - Cases de camp, elements i conjunts de caràcter etnològic.
  - Elements d'interès industrial i obres d'enginyeria.
  - Conjunts urbans i paisatgístics i elements de caràcter urbà inclosos en la xarxa urbana.
  - Xarxa viària dels camins d'interès constructiu del municipi.



## **II. ORDENANCES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT**

### **Article 3. Nivell de protecció**

#### **A. Nivell de protecció integral**

En podem distingir dos graus en funció als trets dels béns a protegir:

- **A1- Protecció integral.** Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé a protegir, això és, sense cap possibilitat de canvi que impliqui una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Això implica la impossibilitat d'un canvi d'ús o de rehabilitació, havent de continuar segons el seu ús original i permetent-se tan sols obres de conservació, restauració i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals (per exemple, una església).
- **A2.- Subcategoria protecció integral.** Aquesta subcategoria engloba aquells elements d'un elevat valor patrimonial que, a causa del seu deteriorament, requereixen obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat desitjat.

També queden inclosos en aquesta subcategoria aquells elements patrimonials que, malgrat merèixer una protecció integral, posseeixin annexos no protegits o amb menor nivell de protecció. En aquest supòsit poden dur-se a terme obres de major entitat necessàries per a la continuïtat en el seu ús, aspecte i/o conservació.

#### **B. Nivell de protecció estructural**

Molts edificis, malgrat la seva importància, necessiten per a la continuïtat en el seu ús o conservació original adaptacions a determinades condicions actuals, com pot ser el cas d'un edifici residencial o d'un destinat a determinats serveis (per exemple, un hospital).

Aquesta categoria s'aplica als casos que, amb el límit de la conservació íntegra de les seves parts essencials i la seva volumetria, es permeten la execució d'una sèrie d'obres: és el cas de les obres que permeten adaptar l'immoble a les condicions necessàries de confort i necessitats que garanteixin la continuïtat de l'ús al qual es destina de manera que no s'abandoni l'edifici per falta de condicions per a l'ús al que es destina (p. ex. Adaptació d'un habitatge a les condicions d'habitabilitat marcades pel Decret 145/1997 del Govern Balear, i modificacions posteriors –construcció d'un bany, adaptació d'una cuina, etc...).

#### **C. Nivell de protecció ambiental**

Aquesta protecció afecta només a la conservació de la façana, amb tots els elements que hi conté, i tipologia de coberta. A més, obliga a mantenir la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a aquesta, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva.



També s'inclouen en aquesta protecció:

- Amb aquest grau de protecció es pretén la preservació de determinats espais o trams urbans conformats per una agrupació, més o manco homogènia de construccions urbanes, ateses les peculiars característiques d'aquests espais o trams urbans que li atorguen un suficient valor històric, arquitectònic o artístic. Aquesta agrupació presenta una coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació i el seu valor es refereix especialment al conjunt que formen les edificacions i no necessàriament al valor individual de cada una d'elles i atén sobretot als elements exteriors dels edificis, façanes i cobertes, i la configuració dels espais urbans.
- Amb aquest grau de protecció d'espais paisatgístic d'interès es pretén establir mesures de protecció d'uns determinats espais que presenten valors destacats des del punt de vista ambiental i paisatgístic, ja sigui pels seus destacats valors naturals (orografia, hidrografia, flora i fauna) i/o perquè formen un conjunt d'elements naturals, humanitzats (cultius agrícoles) i construccions (arquitectura, elements etnològics) de rellevant interès.
- els arbres singulars

#### **Article 4. Ordenança d'higiene**

Només les obres de reestructuració hauran de complir amb les ordenances municipals i demés normativa sectorial tot allò que faci referència a les condicions d'higiene. La resta de tipus d'intervencions no estaran obligades a complir les ordenances generals d'higiene pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, estenedors, dimensions de les peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i d'higiene i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

#### **Article 5. Ordenança d'ús**

L'ús dels béns catalogats, de propietat particular, s'haurà d'acomodar a les seves característiques i no podran ser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que d'alguna manera perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o de degradació.

#### **Article 6. Documents per a la sol·licitud de llicències**

Juntament amb la sol·licitud de llicències es presentaran els documents següents:

1. Documentació informativa de l'edifici existent o llar.



- 1.1. Memòria descriptiva de l'edifici o solar i indicativa del destí que hom pretén donar-li, amb exposició de la intervenció que hom pretén en relació amb les especificades en aquesta normativa.
- 1.2. Plànols d'informació de l'estat actual:
  - a. Plantes dels diferents nivells, amb inclusió de la planta coberta i soterranis a escala 1/50.
  - b. Plànols de façanes, alçats interiors i posteriors, a escala 1/50.
  - c. Seccions longitudinals i transversals, a escala 1/50.
  - d. Assenyalament sobre els plànols anteriors de les parts, elements, zones o instal·lacions que requereixen reparació, substitució o d'altres intervencions.
- 1.3. Documentació fotogràfica de l'edifici en el seu conjunt i de l'estat actual de les estructures, dels detalls interiors, façanes, patis, colors, decoracions, motllures, etc.
- 1.4. Documentació històrica i histogràfica de l'immoble o solar i del seu entorn, si es coneix, pel que fa a : autor, arquitectes, plànols originals, promoció i ús inicial.
- 1.5. Documentació gràfica de l'entorn, plànols de situació a escala 1/1000 en els quals es detallin les formes de les parcel·les contigües i dels elements definidors de la situació que afectin la parcel·la, con també l'alçat dels edificis contigus a la mateixa illeta i perspectives dels carrers en què es trobin.
- 1.6. Igualment s'aportarà tota la documentació necessària per a la perfecta identificació dels usos proposats, amb una anàlisi de l'impacte i de les conseqüències especials i funcionals que puguin ocasionar.
2. Documentació del projecte.
  - 2.1. Memòria descriptiva i justificativa del projecte.
  - 2.2. Plànols de l'estat final en planta, seccions alçat a escala 1/50 amb especificació dels materials usats.

## **Article 7. Règim de concessió de llicències en elements catalogats**

Les actuacions subjectes a llicència, a més de complir amb les normes urbanístiques generals del Pla i les ordenances municipals, se subjectaran també a aquestes ordenances especials per a les edificacions i elements continguts en aquest catàleg.



L'informe dels serveis tècnics municipals versarà sobre tots dos extrems i, en especial, sobre la bondat de la solució adoptada pel que fa als seu nivell de protecció.

## **Article 8. Deures de conservació del patrimoni històric**

### **1. Obligacions de conservació genèrica de les edificacions**

En compliment de la legislació vigent no s'entendran adquirits els drets urbanístics en tant que no es compleixin els deures corresponents. Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de destinar-los efectivament a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònic i arqueològic i sobre rehabilitació urbana, en compliment del que estableix la legislació vigent, referit als deures de conservació i rehabilitació. En compliment del que disposa la legislació urbanística vigent, l'ajuntament ordenarà, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a conservar aquelles condicions, amb indicació del termini de realització. L'ajuntament podrà també ordenar, per motius d'interès turístic, estètic o cultural, l'execució d'obres de conservació i de reforma en façanes o espais visibles des de la via pública, sense que estiguin prèviament incloses a cap pla d'ordenació. Les obres s'executaran a costa del propietaris, si es continguessin en el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'administració ordenant quan ho excedeixi per a obtenir millores d'interès general. S'entendran com a obres contingudes dins el límit del deure de conservació que correspon als propietaris i a la seva costa totes les del present capítol de protecció i conservació del patrimoni, sense perjudici del que indica la legislació del sòl. En virtut de la legislació urbanística vigent en relació als deures de conservació i rehabilitació, l'ajuntament podrà utilitzar l'execució forçosa quan els propietaris incompleixin els esmentats deures.

### **2. Obligacions de conservació específica del patrimoni catalogat**

La conservació, protecció i custòdia dels elements catalogats correspon als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric. En el cas que els propietaris d'aquests elements catalogats no realitzessin les obres de conservació requerides pel present planejament o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, es podrà realitzar per part de l'ajuntament l'execució subsidiària o es podrà expropiar total o parcialment l'edifici o només la seva façana, d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.

Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que sigui permès, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici i que resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la



provocació de ruïna per abandó o negligència reiterada d'un edifici catalogat, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric. L'obligació de conservar els elements catalogats d'un edifici, així com la de realitzar les intervencions d'acord amb les determinacions específiques que s'indiquin no suposa en cap cas una situació de vinculació singular, ni que l'execució de les obres superi el límit del deure de conservació del propietari.

3. Aquells elements que siguin de domini públic seran competència de l'Ajuntament, que haurà d'assumir-ne el deure de la conservació.

### **Article 9. Ordres d'execució**

1. Els béns catalogats seran objecte de les obres i de les atencions de conservació i de consolidació que necessitin pel seu estat, sense que en cap cas atemptin contra les seves parts en normal estat de conservació i de cap manera suposin la desaparició del bé o dels seus elements d'interès.
2. L'Ajuntament podrà ordenar als propietaris dels béns catalogats l'execució d'obres de conservació o de consolidació quan el seu estat posi en perill la permanència de l'immoble.

### **Article 10. Expropiació dels béns catalogats**

L'administració podrà expropiar els béns catalogats en els casos següents:

1. Quan així estigui previst en el Pla general d'ordenació urbana definitivament aprovat.
2. Qual es propietaris no realitzin obres de conservació, restauració i, en general, d'adaptació requerides per plans, normes o projectes de caràcter històric o artístic, segons el que preveu l'article 66 del Text Refós de 1976 de la Llei del sòl.
3. Per reiterat incompliment per part del propietari de les seves obligacions quant a l'ús i conservació dels immobles, o quan estiguin en perill de destrucció o deteriorament.

### **Article 11. Desqualificació d'un immoble o element arquitectònic catalogat**

La desqualificació d'un immoble o element arquitectònic catalogat necessitarà la concurrència d'alguna de les circumstàncies següents:

1. Haver desaparegut a causa de destrucció o ruïna salvant allò que es disposa pel que fa al cas en aquesta Ordenança.



2. Que s'acrediti fefaentment l'existència d'errors de fet en l'apreciació dels motius que aconsellen la inclusió.
3. Haver perdut l'interès que anteriorment en motivà la inclusió.

#### **Article 12. Declaració de ruïna**

La declaració de ruïna per abandonament o negligència d'un edifici catalogat, o la demolició no autoritzada, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades a la *Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*.

#### **Article 13. Infraccions urbanístiques**

1. Es consideraran infraccions urbanístiques greus:
  - a. La destrucció total o parcial dels béns catalogats i el trasllat sense autorització d'elements artístics que els pertanyin.
  - b. L'execució d'obres en béns catalogats sense llicència municipal prèvia
  - c. La modificació de l'ús del bé catalogat sense l'autorització municipal prèvia.
  - d. L'enderrocament o modificació d'edificis als quals hi hagi incorporats fragments o elements arquitectònics catalogats sense compliment de les prescripcions d'aquesta Ordenança.
  - e. La inobservança de les clàusules de les llicències d'obres.
  - f. La no execució d'obres de conservació ordenades per l'Administració.
2. S'haurà de tenir en compte, així mateix, el que disposa La Llei 10/1990 de 23 d'octubre de disciplina urbanística en quant a la qualificació de les infraccions i la imposició de sancions.

#### **Article 14. Ajudes a la intervenció en el patrimoni catalogat**

1. Els propietaris de béns inclosos en el catàleg municipal podran demanar per conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i d'altres organismes competents, que la prestaran en condicions adequades i dins les possibilitats pressupostàries.
2. L'Ajuntament desenvoluparà aquest catàleg mitjançant la inclusió dins de les ordenances fiscals d'ajudes als bens catalogats, o bé una ordenança específica d'ajuda als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que podrà contemplar, entre d'altres:



- a. Reducció o exempció de taxes per llicències, impost i arbitris que gravin la propietat immobiliària.
- b. Premis a la restauració i rehabilitació.

#### **Article 15. Modificació del catàleg**

1. El catàleg serà revisat, almenys, cada 8 anys i podrà modificar-se per incursions o exclusions, d'acord amb el que disposa en aquesta ordenança o en la legislació vigent.
2. Les modificacions del catàleg inicial per incursions o exclusions d'elements s'incoaran d'ofici o a instància de part i correspondrà al Ple de l'Ajuntament la seva aprovació.
3. La Junta de Govern Local de l'Ajuntament podrà proposar la modificació del catàleg per tal de desenvolupar-lo, per reparar eventuais deficiències i per completar-lo, d'acord amb el que disposa la Llei del sòl i el seu Reglament de planejament.



### **III. CRITERIS D'INTERVENCIÓ**

#### **Article 16. Criteris d'intervenció generals**

1. Qualsevol intervenció en un edifici o element d'interès artístic i històric, o sobre una zona amb béns patrimonials de caràcter arqueològic, geològic o mediambiental, o dins d'un conjunt històric ha de respectar els criteris següents:
  - a. La conservació, consolidació, la recuperació, la restauració, la rehabilitació i reutilització del bé han de respectar els valors que han motivat la catalogació, sense perjudici que pugui ésser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per a valorar determinats elements o èpoques.
  - b. Tota proposta d'intervenció s'ha de justificar en l'estudi científic previ de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del bé.
  - c. La catalogació dels béns es realitza amb la finalitat de la seva conservació. En aquest sentit, hi ha un valor que és comú a tots ells, que és el valor de l'autenticitat.
  - d. S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé.
  - e. Està prohibit reconstruir totalment o parcialment el bé, excepte en els casos en què s'utilitzin parts originals, i fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.
  - f. Està prohibit eliminar parts del bé, excepte en el cas que comportin la degradació d'aquest o que l'eliminació permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, cal documentar les parts que hagin d'ésser eliminades.
  - g. Està prohibit col·locar publicitat, cablejat, antenes, aparells d'alarma i conduccions aparents en les façanes i cobertes del bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació.
  - h. En els projectes d'obra es definiran amb detall els materials, textures, tractaments i colors de tots els elements i parts de l'edifici on s'intervingui, i es tindrà cura que aquests s'adeqüin a les característiques tipològiques originals.
  - i. El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció dels béns no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea, per no pertorbar la visualització del bé. En els entorns dels immobles està prohibit qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runa o deixalles.



2. En el cas dels conjunts històrics, a més a més s'ha de respectar els criteris següents:
  - a. S'han de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística.
  - b. Es troben prohibides les instal·lacions urbanes, elèctriques, telefòniques i qualsevol altres, tant aèries com adossades a la façana, que s'han de canalitzar soterrades. Les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones i els dispositius similars s'han de situar en llocs en què no perjudiquin la imatge urbana de part del conjunt.
  - c. Està prohibit col·locar-hi anuncis. Els rètols que anuncien serveis públics, els de senyalització i els comercials han d'ésser harmònics amb el conjunt.
3. Les intervencions en els Béns d'Interès Cultural i els seus entorns de protecció han de ser autoritzades pel Departament de Patrimoni, mentre no estigui aprovat de forma definitiva el Pla Especial corresponent, amb informe de l'ajuntament, prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent.
4. Cal mantenir i cuidar els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació. S'ha de tenir especial cura amb la protecció de l'arbrat i dels espais oberts, sobretot en els elements d'àmbit rural.
5. En aquests elements protegits, el deure de conservació correspondrà als propietaris. Aquells elements que siguin de domini públic seran competència de l'Ajuntament, que haurà d'assumir-ne el deure de la conservació.

## Article 17. Tipus d'intervencions

1. Als efectes d'aquest Catàleg, es defineixen els següents tipus d'intervencions sobre els elements catalogats que es podran permetre, en funció del grau de protecció que s'estableixi i de les prescripcions contingudes en cada fitxa individualitzada.
2. Tipus d'intervenció als béns catalogats:
  - a. **Restauració.** La finalitat d'aquestes obres és la de retornar a l'edifici, 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, sense que en el procés s'admetin aportacions de nou disseny.
  - b. **Conservació.** Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements del bé immoble en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior.

Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants,



instal·lacions sanitàries...), així com les estrictes obres de manteniment com reparacions de paviment, referit o pintures.

- c. **Consolidació.** Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació, per assegurar l'estabilitat del bé i de les seves parts resistents.

En els béns de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

- d. **Rehabilitació.** Aquestes obres fan referència a les d'adequació per a la millora de les condicions d'habitabilitat o de redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals del bé (estructura portant) i els aspectes fonamentals de la tipologia. No es podrà augmentar la seva volumetria.

Aquest tipus d'obra podrà suposar l'adequació dels usos sota cobertes actuals, modificació de patis interiors o buits que no siguin de façana, obertura de patis interiors i buits d'escaleres que no afectin l'estructura portant, i l'ocupació de patis interiors quan aquests patis tinguin dimensions notòriament inferior a les permeses com a mínimes per les ordenances municipals, no estiguin protegits en les fitxes de catàleg, o no siguin un element fonamental de la tipologia (pati central o vestíbul).

També s'inclouen les obres per mantenir i per consolidar totes les condicions estructurals i tots els elements de l'edifici en perfecte estat i ornament exterior i interior. Es consideren en aquest apartat les reparacions eventuais de tots aquells elements i instal·lacions que s'estimin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com per exemple reparacions de paviments, arrebossats o pintures.

- e. **Reestructuració.** Aquestes obres són les d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior del bé, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.

Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals no estigui catalogada i sempre que les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana.

El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidatge de l'edifici, per la qual cosa caldrà entendre la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exterior i els seus acabaments. En el cas de buidatge total del edifici, la nova construcció s'haurà de adaptar a la profunditat edificable de la il·leta on es trobi situat el edifici.

- f. **Ampliació.** Són obres que consisteixen en un increment de la superfície o volum construïts, sempre respectant la tipologia arquitectònica del bé catalogat.



### 3. Tipus d'intervenció als béns d'interès paisatgístic i ambiental:

- a. **Conservació del paisatge.** És la intervenció que té per finalitat impedir la degradació dels diferents elements que conformen l'espai, mantenint les condicions originals, sense alterar-ne els valors.
- b. **Restauració del paisatge.** Aquesta intervenció pretén el manteniment dels diferents elements de l'espai, mitjançant la reparació de parts o components malmeses.
- c. **Rehabilitació del paisatge.** És la intervenció física que té per objecte l'adequació, la millora, neteja, repoblació, o la reposició de les parts o condicions dels elements de l'espai amb manteniment de les seves característiques tipològiques.
- d. **Restitució tipològica del paisatge.** Intervenció consistent en la renovació de l'espai, incloent la substitució o eliminació d'elements discordants, per restituir-ne la coherència d'acord amb els valors ambientals i paisatgístics que li són propis.

## Article 18. Criteris d'intervenció en el nivell de protecció integral (A)

### 1. Tipus d'obres i intervencions

El nivell de Protecció Integral s'assigna a aquells edificis i elements amb un grau superior d'interès, protegint la totalitat de l'obra i el seu entorn, quan estigui delimitat. L'assignació d'aquest nivell de protecció té per objecte la conservació de la totalitat de les seves característiques arquitectòniques interiors i exteriors, així com la seva forma d'ocupació de l'espai, la seva relació amb la trama urbana i amb la resta d'elements construïts. S'hauran de conservar, per tant, la totalitat de l'edificació, el seu exterior i interior, a excepció d'aquelles parts que hagin estat modificades i no conservin la seva fisonomia original.

En els elements amb un grau de protecció A1 només es podran realitzar obres de consolidació, de manteniment, de restauració, de conservació i rehabilitació, a més de la reparació d'elements deteriorats. També es podrà intervenir en obres que serveixin per millorar la protecció de l'edifici front a elements externs, com per exemple la impermeabilització de cobertes.

Pel que fa al grau de protecció A2, a més de les obres descrites en la categoria A1, es podran dur a terme obres sobre els elements no catalogats o de menor nivell de protecció, que serveixin per millorar la qualitat i per accentuar la importància i els valors dels elements catalogats (per exemple l'enderroc d'un porxo no catalogat que oculta una part de l'edifici catalogat, o la construcció d'un element que permeti veure amb millor qualitat l'element catalogat).



En els dos casos, s'hauran de respectar íntegrament tots els elements que apareixen descrits a la fitxa de catàleg.

Es conservaran las característiques d'ordenació espacial, volumètrica i morfològiques del bé, així com els processos constructius, textures i acabats.

No s'autoritzarà l'eliminació de parts del bé, excepte en casos que comporti la degradació d'aquest o que l'eliminació permeti una millor interpretació històrica o arquitectònica; en tal cas s'han de documentar les parts que hagin de ser eliminades.

## 2. Condicions de volum i aprofitament

L'aprofitament midat en m2 de sostre serà igual a l'existent, llevat el que disposi la fitxa particularitzada.

## **Article 19. Regulació del nivell de protecció estructural (B)**

### 1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats a la categoria B, llevat que la fitxa normativa particularitzada permeti altre tipus d'intervenció, seran: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació i, excepcionalment, reestructuració a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir.

### 2. Condicions de volum i aprofitament

L'aprofitament midat en m2 de sostre serà igual a l'existent, llevat el que disposi la fitxa particularitzada i el següent paràgraf: Es permetrà excepcionalment a la categoria B la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana, quedant connectat l'espai inferior i superior, sempre que no alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. El disseny d'aquests forjats s'haurà de distingir clarament de l'edifici original, procurant, malgrat tot, una integració en el conjunt. La realització d'aquests forjats vendrà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjats del Pla General d'Ordenació Urbana.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

### 3. Usos

L'ús s'haurà d'acomodar a les seves característiques, no podent ésser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o degradació.



Queden prohibits també aquells usos que per al seu desenvolupament facin necessària la modificació dels elements protegits, modificant significativament les dimensions i/o tipologia dels buits, l'ample de crugia o el tractament unitari de la coberta.

## **Article 20. Regulació del nivell de protecció parcial o ambiental (C)**

### **1. Tipus d'obres i intervencions**

Es podran realitzar tot tipus d'obres sempre i quan es conservi la façana i aiguavés corresponent de l'edifici (l'element catalogat), tenint en compte que si s'intervé en una part de façana que o bé està derruïda o bé no existeix, s'haurà de recuperar la façana original o realitzar obres noves que s'integrin de manera inequívoca amb la façana existent.

S'hi permeten obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i d'ampliació de l'element catalogat.

Les intervencions en els **conjunts urbans** homogenis hauran de mantenir o potenciar l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. Excepcionalment, es permetran les substitucions d'immobles sempre i quan contribueixin a la millora de la conservació i harmonia del conjunt. En aquests conjunts s'hi permeten obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació i reestructuració. Les obres d'ampliació vendran condicionades pel volum i alçades característics de cada un dels conjunts catalogats.

Les intervencions en els **espais paisatgístics** d'interès hauran de mantenir i potenciar els valors que són propis de cada espai. Es permetran les intervencions definides a l'article 17.3 i que tinguin per objecte la millora, neteja, repoblació d'aquests espais, d'acord amb les condicions especificades a cada una de les fitxes d'aquests espais, sens perjudici de la preceptiva aplicació de les normes i instruments d'ordenació que resultin aplicables en cada cas i de la necessitat d'obtenir les autoritzacions i/o informes preceptius.

Per tal de poder autoritzar qualsevol tipus d'intervenció sotmesa a llicència o autorització municipal, s'haurà de realitzar un estudi previ adequat a les característiques concretes de la intervenció en el qual es pugui comprovar que les intervencions que es proposen no perjudiquen o alteren les característiques i valors que són propis de cada espai en concret.

En quant als **arbres singulars**, no es poden tallar, ni arrencar totalment o parcialment, ni danyar per qualsevol mitjà.

### **2. Condicions de volum i aprofitament**



Els edificis catalogats amb aquest grau de protecció no podran augmentar el volum actual a l'aiguavés corresponent a la/les façana/es objecte de protecció, llevat el que disposi la fitxa particularitzada.

L'actuació haurà de ser compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna i el caràcter tipològic de l'edificació.

El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els **conjunts catalogats** no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del conjunt.

Per tal de poder autoritzar obres d'edificació i d'urbanització que afectin a les façanes o als espais exteriors en les zones amb protecció de conjunt, s'haurà de realitzar un estudi previ de les façanes i volumetries resultants amb les actuacions proposades. Amb aquest estudi s'ha de poder comprovar que la totalitat de les actuacions no alteren el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea catalogada amb protecció de conjunt urbà.

### 3. Estètica i composició exterior

De forma general s'utilitzaran els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

### 4. Usos

L'ús s'haurà d'acomodar a les seves característiques, no podent ésser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o degradació.

Conjunts urbans homogenis: S'admetran els usos permesos a la zonificació prevista al planejament urbanístic sense que el desenvolupament d'aquests usos pugui implicar actuacions que afectin negativament als elements i característiques que es defineixen en cada una de les fitxes i que donen homogeneïtat al conjunt urbà.

Espais paisatgístics d'interès: S'admetran els usos permesos a la zonificació prevista al planejament urbanístic sense que el desenvolupament d'aquests usos pugui implicar actuacions que afectin negativament als valors paisatgístics i ambientals de l'espai en concret. No es podran alterar els elements naturals, humanitzats o construccions d'interès que donen rellevància a cada un dels espais.

## Article 21. Disposicions especials per als jaciments arqueològics

1. En el cas d'aparició de noves troballes fruit de la realització d'obres de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc., es procedirà a la immediata suspensió de



les llicències atorgades i es seguiran les actuacions dictades per la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

2. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'Administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic serà objecte de sancions, administratives o penals, previstes a l'LPHIB.
3. En la tramitació dels plans parcials, especials, projectes d'edificació i projectes d'urbanització que afectin a espais d'expectativa arqueològica, s'haurà d'incloure una proposta en la que es relacionin les mesures necessàries per a la conservació del patrimoni arqueològic possiblement afectat. En aquest sentit, la memòria dels documents a tramitar haurà d'incloure: la delimitació de l'àmbit, la informació actualitzada que es disposi sobre el jaciment o la zona d'expectativa arqueològica i les mesures de protecció proposades.
4. El pla o el projecte es remetrà al Servei d'Arqueologia del Departament de Patrimoni del Consell de Mallorca per a que l'informi.
5. El document que es presenti per a l'aprovació definitiva haurà d'incorporar el resultat de l'informe anterior, incloent dins de les despeses a considerar, les necessàries per a la preservació del patrimoni arqueològic.

## **Article 22. Disposicions per a l'entorn dels elements d'interès cultural**

1. De conformitat amb la *Llei 12/1998, de 28 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears* i amb el Programa de preservació de jaciments arqueològics del Consell Insular de Mallorca, es delimitaran com a tals àrees protegides aquelles terres a les quals s'han trobat indicis de les restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenen salvaguardar més aquell entorn que es considera suficient per a assegurar la salvaguarda del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.
2. Les actuacions permeses a l'interior dels perímetres seran aquelles tendents a obtenir informació científica o bé les millores que permetin una més adequada contemplació de les troballes. S'entendran com a tals millores la instal·lació de rètols explicatius o la utilització d'edificis existents per a la ubicació de petites instal·lacions museològiques de caràcter didàctic i en relació directa amb l'element protegit en qüestió.
3. Regulació dels usos. En tant no es proposi alguna de les actuacions abans esmentades, aquells perímetres ubicats a sòl rústic podran mantenir l'ús agrícola-ramader. A sòl urbà tindran la consideració d'espai lliure públic. Aquests usos es podran compatibilitzar amb l'ús sociocultural, d'acord amb l'establert a la fitxa normativa particularitzada de cada element.
4. Qualsevol actuació a l'entorn de protecció d'un element catalogat haurà de



comptar amb l'autorització de l'administració competent, segons el seu tipus i caràcter.

### **Article 23. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural del PTM**

1. D'acord amb les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) s'estableix una específica protecció per als elements inclosos a les Rutes d'interès cultural, que en el cas del terme municipal d'Inca afecta a les rutes següents:

- ruta del Gòtic: església de Santa Maria de Sineu (SIN- C008)
- ruta del Barroc: el Convent dels Mínims (SIN-C004), juntament amb la seva església (SIN-C003).

2. En el plànol corresponent queden delimitades les rutes que afecten al terme municipal de Sineu, les quals estaran afectades per les determinacions que estableix la norma 49 del PTM.

Es preveu una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que constitueixen les rutes, amb la finalitat de prohibir actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

- A les rutes situades en sòl rústic es fixa un àrea o zona de protecció de 100 m respecte del perímetre de cada un d'aquests elements.
  - A les rutes situades en sòl urbà, es delimita un àrea de protecció al llarg de la ruta que anirà d'alineació a alineació de façana. En el cas del centre històric, l'entorn de protecció queda ampliat fins al límits del conjunt històric declarat bé d'interès cultural (BIC).
3. Dins aquesta zona de protecció es prohibeix qualsevol actuació que pugui malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat i l'entorn o les visuals dels esmentats elements.
  4. Per a la realització de qualsevol obra o instal·lacions de nova planta o d'ampliació d'edificacions existents dins de l'àrea de protecció serà necessària la presentació, conjuntament amb el projecte per al qual es sol·licita la llicència, d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració a l'entorn urbà i la no afectació a les visuals de l'element en qüestió.
  5. Per a qualsevol altre tipus d'obra que afecti a la configuració i aspecte exterior de les edificacions existents serà necessari adjuntar a la sol·licitud de llicència una descripció detallada de l'actuació que es pretén realitzar tot expressant clarament la qualitat, textures i colors dels materials i acabats que es volen utilitzar.



## **Article 24. Principals directrius d'intervenció i mesures de protecció per al conjunt històric i el seu entorn de protecció**

\*Documentació extreta de la declaració BIC publicada en el BOIB núm. 187, del 23 de desembre de 2010.

### **1. Conjunt històric**

Establir les directrius d'intervenció i mesures de protecció d'un conjunt històric i del seu entorn de protecció resulta complex. Hi ha però una sèrie de directrius bàsiques, encaminades a protegir aquelles característiques i valors que han estat exposats a la memòria que figura en aquest informe i que són les principals que en motiven la seva declaració.

Un dels preceptes bàsics i evidents és que s'han de conservar les característiques tipològiques del bé, tant en els aspectes urbanístics com arquitectònics i ambientals. (art. 41.2.a: es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística....).

Aquesta conservació tipològica hauria d'arribar també a la conservació a nivell de tipologia estructural de les edificacions, tècniques i materials de construcció tradicionals.

També són importants els aspectes de contemplació d'aquest conjunt, en aquest sentit l'art. 41.2.b i c assenyala que 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, així com la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.

Finalment no es pot oblidar que la continuada ocupació des d'època islàmica d'aquest nucli fa que sigui necessari que es tenguin en compte la seva riquesa arqueològica, tant del subsòl com d'edificacions històriques i per tant, a l'àrea integrant del CH, s'haurà de preveure la realització dels pertinents estudis i intervencions arqueològiques, en els termes reglamentàriament prevists.

### **2. Entorn de protecció**

Les motivacions assenyalades a l'apartat de justificació de delimitació d'aquest entorn ens poden començar a indicar cap on han d'estar dirigides les mesures encaminades a la seva protecció. En primer lloc, una de les funcions fonamentals d'aquest entorn de protecció és la preservació dels immobles i espais públics que formen l'àmbit visual i ambiental immediat i aquells elements urbans sobre els què, qualsevol intervenció, pugui afectar negativament en la percepció del propi bé, en aquest cas el conjunt històric.

Una altra de les funcions és la preservació de les visuals. Principalment les visuals cap al conjunt històric, sense descartar tampoc algunes visuals des del conjunt històric. Les visuals cap al conjunt històric que s'han de preservar són totes aquelles que resulten significatives, és a dir, que poden donar indicis de la configuració i



característiques d'aquest conjunt històric (es tenen aquestes visuals per exemple, des de les zones on la topografia és més acusada i no estan consolidades per construcció), sense oblidar mai el que s'anomena les visuals històriques, o ja consolidades històricament. En aquest cas les principals serien sense dubte les visuals que es tenen des de l'accés al nucli per als principals camins, i en l'actualitat, les visuals que es tenen des de la via de circumval·lació.

Cal protegir també, no només en el conjunt sinó també en el seu entorn, tots els aspectes referits a la visualització del conjunt i el seu evolvent més pròxim, és a dir, s'hauran de vigilar especialment aspectes de volumetria, senyalística, cromatismes, enllumenat, moviments de terres, etc.

Per tant, s'han de controlar i fins i tot millorar tant els aspectes de visuals com els de visualització del conjunt.

Una altre de les funcions primordials de l'entorn de protecció és la protecció física del propi bé, del conjunt històric en aquest cas. Això vol dir que tots els temes dels límits del conjunt s'han d'estudiar amb molt de detall en el seu tractament per evitar afeccions físiques negatives al conjunt (adossaments inadequats, evacuació d'aigües i humitats, sanejament, tràfic rodat, etc.). Fins i tot afeccions de tipus més ampli com ara la implantació d'alguns elements o instal·lacions que poguessin provocar o augmentar el risc de contaminació no només visual sinó també acústica o en general ambiental.

Tot depenent la intervenció que es tracti, poden ser, en determinats casos necessaris també dur a terme determinats estudis en matèria arqueològica.

La llei 12/98 tracta el tema dels criteris d'intervenció en els entorns de protecció dels béns d'interès cultural en el seu art. 41.3, assenyalant que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns 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.

#### Planejament urbanístic municipal

La legislació vigent assenjala uns preceptes concrets en relació al planejament urbanístic per a la preservació dels conjunts històrics:

- En l'art. 36, després de recordar que la declaració d'un immoble com a BIC vincularà els plans i normes urbanístiques que l'afectin, assenjala que en el cas d'un conjunt històric, entre d'altres, serà necessari elaborar, per part de l'ajuntament, 'un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent', que compleixi les exigències de la llei.
- En l'art. 37 assenjala que qualsevol intervenció en una zona arqueològica, així com en la seva zona de protecció, haurà de comptar sempre amb l'autorització prèvia de la CIOTUPH, i que mentre no s'hagi aprovat definitivament la normativa



urbanística de protecció per al conjunt històric, 'per a la concessió de llicències o l'execució de les atorgades abans d'iniciar-se l'expedient de declaració, serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, i en tot cas, no es permetran alineacions noves, alteracions de l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions'. Una vegada aprovada definitivament aquesta normativa, els ajuntaments seran competents per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat (excepte quan es tracti de monuments, zona arqueològica o zona paleontològica) i hauran de comunicar a la Comissió, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i llicències concedides.

- En l'art 39 fa referència als plans urbanístics dels conjunts històrics, assenyalant quins són els preceptes bàsics a incorporar:
  1. Catalogació, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, dels elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn, dispensant una protecció integral als immobles declarats BIC i per a la resta un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.
  2. Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.
  3. S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantindran les alineacions urbanes existents.

## **Article 25. Criteris d'intervenció en els elements catalogats**

### **1. Parcel·lació**

No es permetrà la modificació de les parcel·les dels béns catalogats, llevat que sigui per l'agrupació de les que conformen un element catalogat o sempre que sigui per donar major coherència del parcel·lari, en relació a l'immoble catalogat.

### **2. Condicions de volumetria**

Si per qualsevol causa els immobles catalogats fossin objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

En aquells casos en els que la normativa vigent d'aplicació permeti un augment de superfície edificada (és el cas dels edificis protegits amb el grau C), i com a conseqüència d'això sigui necessària la construcció de nova volumetria, l'afegit haurà de diferenciar-se d'una manera evident de l'edifici original. Aquestes es



realitzaran preferiblement amb cossos de diferent alçada que l'original i amb llenguatges i materials arquitectònics actuals.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitatges s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura.

### **3. Usos**

L'ús s'haurà d'acomodar a les seves característiques, no podent ésser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o degradació. En el cas en que es pugui dur a terme una modificació dels usos, aquests hauran d'estar plenament justificats de forma individualitzada per a cada un dels béns.

### **4. Higiene i composició interior**

No serà d'obligat compliment la normativa aplicable en matèria d'higiene i composició interior, en el que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. sempre i quan les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

### **5. Criteris d'intervenció a façanes**

- a. En els tres nivells de protecció, totes les façanes dels edificis s'hauran de mantenir en tots els casos, intervenint en elles segons els criteris establerts en el present document.
- b. Les intervencions a les façanes catalogades hauran de mantenir o recuperar en tots els casos els materials i acabats originals.

La modificació dels colors d'una façana pot suposar, en ocasions, un canvi radical en la composició original de la mateixa; d'aquesta manera, aquests es protegeixen com una part integrant de l'edifici. En aquells casos en els que es trobi modificat el color, la recuperació de l'estat original té la consideració d'obra preferent.

En aquells edificis en els que l'acabat original de l'edifici sigui l'esquerdejat vist, la rehabilitació haurà de recuperar-ho, amb les tècniques originals. Es prohibeix l'eliminació dels esquerdejats de les façanes amb l'objecte de deixar a la vista la pedra, excepte en aquells casos en que això signifiqui recuperació de l'estat original de l'edificació. Es prohibeix l'esquerdejat de murs construïts amb paredat, excepte quan tenguin per objecte la recuperació de l'estat original de l'edificació.

Queda prohibit pintar la pedra, encara que el seu deteriorament sigui extrem. Es permet la restauració puntual de les peces deteriorades amb morters de



colors. Aquest tipus d'actuacions permetrà restaurar deterioraments puntuals; en cas de greu deteriorament s'hauran de substituir les peces, conservant tots els elements del disseny original.

A més, també queda prohibit:

- pintar els maons. En cas de substitucions, s'hauran de mantenir el color i l'aparell original.
  - Elements prefabricats de formigó
  - Acabats de façana enrajolats o amb xapes de qualsevol tipus
- c. S'hauran de conservar totes les portes de portal originals existents, així com les finestres, portes d'accés a balconades i finestres dels miradors construïts de fàbrica, que apareixen descrits en cada una de les fitxes individuals. Queden prohibits els vernissos brillants per a la fusta.
- d. Queden prohibits en tots els nivells de protecció la col·locació de persianes i portellons exteriors, excepte en aquells edificis que existien històricament.
- e. En aquells edificis en els que es permeti la substitució de les fusteries, aquest canvi es realitzarà baix les condicions següents:
- La substitució de les fusteries s'haurà de realitzar conforme a un projecte que unifiqui els models a utilitzar, si bé la substitució no té per què realitzar-se de forma simultània, si que s'haurà de fer a plantes completes, llevat dels baixos comercials.
  - En tot cas la presentació d'aquest model serà condició necessària per a realitzar la primera de les substitucions.
- f. Els miradors dels edificis catalogats hauran de mantenir el disseny i material actualment existent.
- Es permet el manteniment dels miradors de fàbrica existents, excepte en els casos en que s'especifiqui el contrari en la corresponent fitxa.
- g. La coberta serà de teula àrab.
- Es permeten únicament les canals i baixants de coure i zinc. Les seccions d'aquestes seran les tradicionals, rodones i semicirculars, prohibint-se qualsevol altre tipus de secció.
- h. En aquells edificis catalogats que conservin el disseny original de la planta baixa, aquesta s'haurà de mantenir, excepte en aquells casos en els que es permeti expressament la seva modificació en la fitxa corresponent.

En aquells edificis on la planta baixa hagi estat transformada, perdent la seva configuració original, en qualsevol dels nivells de protecció haurà de ser



recuperada, excepte en els casos en els que la reforma realitzada presenti interès; en aquest cas, la reforma se protegirà de forma expressa a la fitxa de l'edifici.

- i. Els tendals i rètols que puguin ser col·locats a les façanes dels edificis es regiran pels articles corresponents de les Normes Subsidiàries i seguiran sempre els criteris compositius de la façana.

– Marquesines

1. Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.

2. Si la marquesina no està prevista al projecte original de l'edifici es demanarà un sol·licitud de llicència. Amb aquesta sol·licitud s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

– Anuncis i rètols

1. Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris al Centre històric i als espais lliures privats dels solars edificats.

2. Queda prohibit també la publicitat comercial al Sòl urbanitzable i rústic. En aquest cas només es permetran indicadors que, amb suma discreció, apuntin la direcció de les finques o paratges en la seva sendera o accés o el nom de les finques i de les explotacions lligades al sector primari autoritzades.

En els tres casos, en sol·licitar l'oportuna llicència municipal s'adjuntarà croquis a escala amb indicació de l'amplària de la voravia i de la via pública, les alçàries, les volades màximes, el color i els materials.

3. Per motiu de protecció del paisatge urbà, per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris a un sector determinat.

4. El disseny del rètol haurà d'incorporar el sistema d'il·luminació més adequat a les seves característiques, tenint en compte que el rètol i la seva llum artificial es consideren un sol element. No s'admeten efectes lumínics d'aquests elements.

5. Rètols identificadors dins els buits arquitectònics. S'han de complir les següents característiques:

- La forma del rètol seguirà la morfologia del forat arquitectònic.



- Ha d'estar per darrera de motllures i altres elements arquitectònics. Sempre que sigui possible, el rètol estarà endarrerit un mínim de 25 cm del pla de façana.
- La superfície del rètol no excedirà el 30% de la superfície del buit.

6. Rètols identificadors sobre el pla de façana. Si no és possible col·locar el rètol dins del buit arquitectònic, pot col·locar-se un únic rètol sobre el pla de façana amb les condicions següents:

- El rètol estarà format per lletres, signes o línies, retallats, sense fons i ancorats un a un, i no excedirà els 12 cm de gruix.
- El rètol ha de tenir en compte la composició formal de l'edifici.
- L'amplada del rètol no pot superar l'amplada de la llinda de l'obertura. L'alçada ha de ser inferior al 50% de l'espai lliure entre la llinda i el límit superior.

7. Rètols bandera:

- A nivell general, només s'admeten rètols bandera en els establiments de farmàcia, hotels, aparcaments públics i caixers automàtics.
- Aquests han d'estar fixats a la façana i en perpendicular a aquesta, dins l'àmbit de la planta baixa i pròxim a l'accés al local.

8. Queda prohibit la utilització del buit arquitectònic com a element identificador més enllà del propi rètol (vinilització d'aparadors, pintat de persianes, incorporació de logos o altres elements decoratius en persianes, etc...).

## **6. Criteris d'intervenció a interiors**

### **a. Portals**

En els edificis amb nivell de protecció Integral i Estructural, els portals hauran de ser conservats de forma íntegra. La introducció d'elements de nou disseny haurà de ser complementaria i no desvirtuar ni alterar la percepció del conjunt original.

Se conservaran així mateix, les portes d'entrada a las vivendes i altres elements decoratius existents. En aquells casos en els que les portes d'accés a les vivendes presentin un model unitari a l'edifici, s'haurà de respectar el model original.



## **Article 26. Criteris d'intervenció en conjunts urbans**

Els "Conjunts Urbans d'interès ambiental i paisatgístic", per les seves característiques físiques, d'imatge, d'origen, d'edificació o funcionals, constitueixen part del Patrimoni de la població, sent el reflex de l'evolució urbana i l'expressió de l'actual caràcter i imatge del poble.

L'objecte de la normativa per a aquests Conjunts o Ambients Urbans és regular les intervencions que s'hi puguin fer en el futur i preservar els valors de conjunt que les caracteritzen com a tal.

Les intervencions en els Conjunts Urbans d'interès es realitzaran sota l'òptica del manteniment i del respecte dels valors físics i funcionals que els caracteritzen.

Per a cada Conjunt o Ambient es defineixen els objectius següents:

- a. Redefinir les condicions d'edificació pel que fa a l'amplada de la parcel·la de la casa de cós tradicional a les zones del Casc Antic i conservar els conjunts homogenis.
- b. Precisar les característiques estètiques i de composició de les edificacions en les zones del Casc Antic i dels projectes de caire urbà.
- c. Establir les condicions i criteris d'urbanització en les intervencions en els carrers i places de les zones protegides.

### **1. Criteris d'intervenció**

#### **a. Altures**

Quan la normativa i el grau de protecció permetin ampliar l'altura de l'edifici, en el cas de conjunts tradicionals d'habitatges, en els quals existeixi uniformitat de cornisa i volumetria, l'altura del ràfec no superarà la de les edificacions confrontants ni el seu pendent de coberta.

En el cas que es permeti ampliar l'altura de l'edifici es tendirà a la regularització de la línia de cornisa de la illeta, sempre que corresponguin a edificacions de tipologies tradicionals. Si les construccions confrontants o les de la illeta tenen la mateixa altura, es mantindrà la d'ambdues. En cas d'existir diferents altures es triarà per a l'ampliació la de les confrontants que sigui dominant en la illeta o la que més s'aproximi a la de l'ordenança de zona. En cap cas aquest criteri donarà lloc a major nombre de plantes, si ben sí podrà superar-se l'altura de l'ordenança particular.

#### **b. Instal·lacions**

Es prohibeixen les instal·lacions urbanes elèctriques, telefòniques i altres, de caràcter exterior, tant aèries com adossades a les façanes, que, en tot cas, es canalitzaran soterrades. Exclusivament podran exceptuar-se d'aquesta prohibició aquells casos en els quals el soterrament present dificultats



tècniques insalvables o pugui suposar danys per a béns d'interès cultural rellevant. Les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones i els dispositius similars es situaran en llocs en què no perjudiquin la imatge del conjunt i, en tot cas, s'estarà al previst al que disposi les NNSS de Sineu.

Per altre banda, s'estableixen uns criteris d'intervenció genèrics, segons l'actuació a realitzar:

### **1. Conservació**

En totes les edificacions existents en l'àmbit dels Conjunts o Ambients Urbans, l'Ajuntament vetllarà per mantenir una correcta imatge urbana de l'ambient o paisatge urbà que conformen.

En aquests Ambients Urbans protegits, el deure de conservació correspondrà als propietaris. Aquells elements del Conjunt o Ambient que siguin de domini públic seran competència de l'Ajuntament, que haurà d'assumir-ne el deure de la conservació.

### **2. Pavimentació**

S'uniformarà el paviment de tot el carrer amb materials que mantinguin les textures i cromatisme tradicionals.

En el Casc Antic i abans de qualsevol actuació, s'estudiarà la possibilitat de conservar i mantenir el paviment original, amb les millores que siguin necessàries, per tal d'evitar la desaparició total de models tradicionals en matèria de pavimentació urbana.

### **3. Instal·lacions**

En els projectes d'instal·lacions urbanes i en les obres parcials de millora o de nova instal·lació, es tendirà progressivament a la substitució de les actuals xarxes aèries per conduccions soterrades (o en casos molt justificats, adossades a les façanes), amb els criteris següents:

- En els projectes d'urbanització, es deixaran previstes les corresponents canals registrables per a instal·lacions soterrades.
- En els projectes d'edificació, es deixarà prevista una canalització encastada (coincidint amb el primer forjat o per sota de la línia de balcons), on es puguin allotjar les conduccions tècniques. En els recorreguts verticals, se situaran seguint la línia mitgera de separació d'edificacions. En qualsevol cas, aquestes instal·lacions en façana no perjudicaran els valors estètics de l'edifici ni implicaran la destrucció total o parcial d'elements arquitectònics, com ara cornises, línies d'imposta, obertures o peces escultòriques.
- Les conduccions que quedin vistes es pintaran amb colors adients al cromatisme de façana, excepte les de zinc o ceràmica, que podran deixar-se amb el seu color.

### **4. Il·luminació viària**



La situació dels elements de la il·luminació viària con els fanals adherits a la façana o penjats respectaran al màxim la composició i visualització de l'edificació, especialment en els edificis catalogats, en els inventariats i en els conjunts arquitectònics.

Al casc antic es situaran preferiblement a façana i l'eix de mitgera entre propietats.

## **5. Mobiliari urbà**

El disseny del mobiliari urbà tindrà un caràcter homogeni en cadascun dels Conjunts urbans

## **6. Senyalètica**

La situació de la senyalització, el retolament de carrers, plafons informatius, etc., de la trama viària, respectarà al màxim la composició i visualització de l'edificació, en especial els edificis catalogats, inventariats, els conjunts arquitectònics i els ambients urbans.

## **7. Elements sobreposats a les façanes**

Per a la col·locació de tendals, rètols, elements publicitaris i decoratius en les façanes, les intervencions atendran les següents condicions i regles particulars:

- Els tendals seran plegables, de lona o teixits similars i, per la seva disposició, forma, color i mida, s'integraran a l'edifici en el qual s'incorporin, d'acord a la seva composició.
- Els rètols publicitaris de plantes baixes o superiors dels edificis s'integraran dins dels forats de façana, d'acord a la composició originària de l'element en el qual s'incorporin.
- Queden prohibits els aparadors avançats sobre la via pública i les terrasses tancades adossades als edificis. En el cas de remodelacions de locals, s'eliminaran els aparadors i rètols que desharmonitzen amb l'edificació antiga, producte d'intervencions inadequades al llarg del temps.
- No s'admeten aparells de climatització vistos en cap obertura ni parament de les façanes de carrer.
- No s'admeten antenes vistes en cap balcó o obertura de les façanes de carrer.
- Les caixes de les instal·lacions d'alarma es col·locaran en els brancals interiors de les obertures.