

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

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

Revisió realitzada per Portal Forà Heritage & Technology

Documentació per l'APROVACIÓ INICIAL

SETEMBRE 2014

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

Article 1. Objecte del Catàleg de Patrimoni Històric del T.M d'Ariany	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
B. Nivell de protecció estructural	5
C. Nivell de protecció ambiental	6
D. Nivell de protecció derivat de la legislació especial	6
Article 4. Documents per a la sol·licitud de llicències en elements catalogats	6
Article 5. Deures de conservació del patrimoni històric	7
Article 6. Ordres d'execució	9
Article 7. Desqualificació d'un immoble o element arquitectònic catalogat	9
Article 8. Declaració de ruïna i demolició d'un edifici	10
Article 9. Infraccions urbanístiques	10
Article 10. Modificació del catàleg	10

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

Article 11. Criteris d'intervenció en els elements catalogats	11
1. Estètica i composició exterior	11
2. Higiene i composició interior	12
3. Usos	12
4. Parcel·lació	13
5. Condicions de volumetria	13
6. Condicions de paisatge i composició	14

Article 12. Tipus d'intervencions	14
Article 13. Criteris d'intervenció en el nivell de protecció integral	16
Article 14. Regulació del nivell de protecció estructural	16
Article 15. Regulació del nivell de protecció parcial o ambiental	17
Article 16. Regulació del nivell de protecció derivat de la legislació especial	17
Article 17. Disposicions especials per als jaciments arqueològics	18
Article 18. Disposicions per a l'entorn dels elements d'interès cultural	18
Article 19. Protecció d'elements integrants a les rutes d'interès paisatgística	19
Article 20. Zona de protecció dels elements catalogats	19

## I.- DISPOSICIONS GENERALS

### **Article 1. Objecte del Catàleg de Patrimoni Històric del terme municipal d'Ariany**

Aquest Catàleg de Patrimoni Històric i Cultural del terme municipal d'Ariany 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.

### **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 d'Ariany.
2. L'aplicació d'aquestes ordenances per a la protecció i conservació del patrimoni es durà a terme sense perjudici del prescrit a la resta de les Normes Urbanístiques de les NS i ordenances municipals, en aquells punts que no venguin regulats específicament per les ordenances esmentades a l'inici.
3. Seran 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, la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl, les ordenances de les Normes Subsidiàries d'Ariany, les disposicions generals que formen aquestes ordenances i la protecció establerta en les corresponents fitxes individualitzades.
4. El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada de cada element, i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació de protecció integral, parcial o ambiental que indica el tipus d'obres i intervencions permeses.
5. L'esmentat catàleg compren:
  - Jaciments arqueològics
  - Construccions hidràuliques
  - Molins de vent
  - Construccions agrícoles i ramaderes
  - Elements etnològics
  - Construccions i elements urbans
  - Construccions rurals
  - Xarxa viària

## II. ORDENANCES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

### Article 3. Nivell de protecció

#### A. Nivell de protecció integral

En aquest nivell de protecció s'han d'incloure les construccions, els recintes o altres elements que, pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, hagin de ser objecte d'una protecció integral amb la finalitat de preservar les seves característiques arquitectòniques o constructives originàries.

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. Aquests elements haurien de mantenir l'ús original o, en tot cas, dur a terme usos compatibles amb l'adequat manteniment i protecció del bé i que no comporti riscos per a la conservació de l'immoble.
- **A2.- Subcategoria protecció integral.** Aquesta subcategoria engloba aquells elements patrimonials d'un valor elevat que, a causa del seu deteriorament, requereixen obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència i el retorn a un estat original.

També es poden incloure en aquesta subcategoria aquells elements que, malgrat merèixer una protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb menor nivell de protecció; en aquests annexes es poden dur a terme obres de major entitat necessàries per a la continuïtat en el seu ús, aspecte i/o conservació.

#### B. Nivell de protecció estructural

En aquest nivell s'han d'incloure les construccions, recintes i altres espais que, pels seus valors històrics o artístics, han de ser objecte de protecció dirigida com a mínim a la preservació dels elements definidors de la seva estructura arquitectònica o espacial i els que presenten un valor intrínsec.

Aquesta categoria s'aplica als casos que, amb el límit de la conservació íntegra de les seves parts essencials i la seva volumetria, la qual es podrà modificar en casos excepcionals de forma justificada i respectant sempre els criteris i valors de la catalogació, es poden autoritzar, a més dels usos que ho siguin en els béns subjectes a protecció integral, les obres que siguin congruents amb els valors catalogats, sempre que es mantinguin els elements definidors de l'estructura arquitectònica o espacial, com la jerarquització dels volums originaris, els elements de comunicació principal, les façanes i la resta d'elements propis. 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, o al que permeti la normativa, de manera que no s'abandoni l'edifici per falta de condicions d'ús.

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

Aquesta protecció afecta només a la conservació de la façana (o façanes), 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 façana, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva.

També s'inclouen en aquesta protecció:

- 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.
- En 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.

### **D. Nivell de protecció derivat de la legislació especial**

Els béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o altra legislació anàloga, es regeixen per la seva normativa específica i s'han de recollir en el catàleg municipal que, en cap cas, no pot conferir-los un nivell de protecció inferior al què derivi de l'esmentada legislació especial, i ha de fer expressa referència a la figura o instrument de protecció especial que l'afecti.

### **Article 4. Documents per a la sol·licitud de llicències en elements catalogats**

Amb la sol·licitud de llicència d'obres sobre béns catalogats, juntament amb la documentació requerida per les obres de règim general, s'haurà d'aportar els documents següents per tal que es pugui emetre l'informe preceptiu amb la documentació adequada:

1. Memòria descriptiva de l'edifici o solar i indicativa del destí que es pretén donar-li, amb exposició de la intervenció que es pretén en relació amb les especificades en aquesta normativa.
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.
3. Plànols i reportatge fotogràfic (actual i a color) descriptiu de l'entorn protegit per tal que es pugui observar la relació que s'estableix entre el bé catalogat i el seu entorn.
4. Documentació fotogràfica de l'edifici en el seu conjunt (interiors i exteriors) i de l'estat actual de les estructures, dels detalls interiors, façanes, patis, colors, decoracions, motllures, etc.
5. Descripció detallada de l'estat de conservació del bé catalogat i dels diferents elements que l'integren així com descripció acurada de les actuacions previstes en ell.
6. Descripció i justificació de les tècniques constructives i dels materials que es preveu emprar.
7. 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.
8. 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.
9. En els casos en que es pretengui l'ampliació del bé catalogat per motius d'adaptació de l'edificació a altres lleis, s'haurà de justificar que l'ampliació prevista és l'estrictament necessària per donar compliment a la llei i que al mateix temps les obres previstes són compatibles amb la permanència dels valors que motivaren la catalogació del bé. S'hauran d'aportar plànols que representin la totalitat del que existeix i el que s'amplia, diferenciant-se de manera clara l'existent de l'ampliat.

## **Article 5. 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

patrimoni 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 es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.

En el cas que els propietaris d'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 elements inclosos en el present Catàleg, quan el propietari fes ús indegut d'ells, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguessin degudament atesos, es podran expropiar amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública, 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 sempre 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.

En cap cas l'ús dels béns catalogats podrà alterar ni desmerèixer les característiques fonamentals que varen motivar la protecció de l'element, perjudicar la seva conservació o comportar risc de degradació.

#### **Article 6. Ordres d'execució**

1. Els elements 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 elements catalogats l'execució d'obres de conservació o de consolidació quan el seu estat posi en perill la permanència de l'immoble. Amb aquesta finalitat, concedirà als propietaris o als seus administradors un termini la durada del qual serà proporcional a la magnitud d'aquestes obres per tal que procedeixi al compliment de l'acordat; transcorregut aquest termini sense que s'hagin executat les obres, es procedirà a incoar l'expedient sancionador, a més es requerirà al propietari o propietaris o als seus administradors l'execució de l'ordre efectuada que, en cas de no complir-la, durà a terme el propi Ajuntament, amb càrrec a l'obligat, per mitjà del procediment d'execució subsidiària previst en la Llei 30/1992, de 26 de novembre de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. 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 suposarà en cap cas una situació de vinculació singular, ni l'execució d'obres que superin el límit del deure de conservació del propietari.

#### **Article 7. 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 declaració de ruïna legalment autoritzada, conforme al procediment previst a la Llei 12/1998, del *Patrimoni Històric de les Illes Balears*.
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 8. Declaració de ruïna i demolició d'un edifici**

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 sempre que aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició requerirà l'elaboració d'un informe que argumenti la seva necessitat.

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 9. 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 10. Modificació del catàleg**

1. El catàleg serà revisat, almenys, cada 8 anys i podrà modificar-se per incusions o exclusions, d'acord amb el que disposa en aquesta ordenança o en la legislació vigent.
2. Les modificacions del catàleg inicial per incusions 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 11. Criteris d'intervenció en els elements catalogats

##### 1. Estètica i composició exterior

S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals. Les actuacions han de tendir a recuperar el material o la solució original i s'ha de procedir al sanejament i la neteja adequats en cada cas. 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.

- a. Les intervencions a les façanes catalogades hauran de mantenir o recuperar en tots els casos, els materials i acabats originals.

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.

- b. Els sòcols s'hauran de mantenir amb el seu tractament original prohibint-se els aplacats amb materials discordants (referit de ciment, folre de pedra, rajoles, etc).
- c. Els tancaments i proteccions exteriors dels buits de façana s'hauran de resoldre amb materials tradicionals, prohibint-se la fusteria metàl·lica d'alumini, acer, PVC o similars.
- d. Les cobertes hauran de mantenir-se tal i com foren objecte de catalogació, d'acord al que preveu la fitxa de l'immoble corresponent. A les cobertes inclinades s'emprarà únicament teula àrab, de dimensions tradicionals, preferint-se la reposició amb teula vella o envellida.
- e. En les canals i baixants es prohibeix l'ús del PVC. Es permeten únicament les canals i baixants de coure i zinc. Les seccions d'aquestes seran les tradicionals.
- f. En els casos en què siguin admesos, els nous buits a façana hauran de respectar els ritmes compositius, les tipologies, els materials i les tècniques dels buits ja existents a l'immoble. El seu eix vertical serà el de major magnitud, la qual serà com a mínim un vint per cent (20%) superior a la de l'eix horitzontal. Quedaran exclosos d'aquesta regla els buits situats a les plantes porxo, els quals podran ser apaïrats, i els buits de dimensions inferiors a quaranta centímetres (0,4 m), els qual podran ser quadrats. L'amplada màxima de l'eix horitzontal dels nous buits no superarà un metre i vuitanta centímetres

(1,80 m), amb l'excepció del buit destinat en planta baixa que doni accés a un garatge, l'amplada màxima del qual serà de tres metres (3,00 m).

- g. En els casos en què s'admeti la reforma d'una obertura existent destinada a garatge aquesta s'efectuarà seguint el model tradicional de les portasses del poble, d'arc carpanell o d'arc rebaixat emmarcat en marès.
- h. S'han de limitar les obres de reforma parcial admissibles a les plantes baixes
- i. Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin compositivament integrats i no hi produeixin distorsions estètiques.
- j. Els conductes de fums han d'estar sempre ocults a façana i han de sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.
- k. Es prohibeixen les marquesines i els tendals.
- l. A l'efecte de preservar la imatge dels immobles i mantenir la seva coherència, es restringeix la instal·lació de rètols de caràcter comercial, o anàleg, a tots els elements catalogats.

## **2. Higiene i composició interior**

A les actuacions en els edificis inclosos al Catàleg no és de compliment obligat l'ordenança general d'higiene i composició interior, pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

## **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.

Les condicions d'ús es regiran pel quadre de regulació d'usos permesos de la zona d'ordenança o àrea de sòl rústic on s'ubiqui l'element catalogat

Conjunts urbans: 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 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.

#### **4. Parcel·lació**

Tret que el planejament o el mateix catàleg estableixi una disposició en contra, s'entén que el grau de protecció establert en cada una de les fitxes afecta a tota la parcel·la o solar on s'ubica l'element catalogat.

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

Si en algun moment fos possible la segregació, aquesta s'haurà d'estudiar cas per cas.

#### **5. Condicions de volumetria**

En el cas dels graus de protecció A i B, l'aprofitament midat en m<sup>2</sup> de sostre serà igual a l'existent, llevat el que disposi la fitxa particularitzada.

En els edificis catalogats amb el grau A i B no es podrà augmentar el volum actual, llevat els casos excepcionals, en el cas del grau B, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals o en casos plenament justificats de forma individualitzada.

Quan, en el grau de protecció C, es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitatges per divisió o subdivisió, mantenint el nombre de buits per planta i la distribució i organització original, s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura. Aquest tipus de modificació estarà limitada per raons relatives a la conservació de la tipologia arquitectònica.

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.

Els edificis exempts protegits hauran de mantenir la seva alçada i configuració de la coberta actual.

En aquells casos en los que la normativa vigent d'aplicació permeti un augment de superfície edificada, 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.

## 6. Condicions de paisatge i composició

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 homogeni.

### Article 12. 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.
- g. **Demolició.** Tenen per objectiu la supressió total o parcial d'un edifici.

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 malmesos.
- 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 13. Criteris d'intervenció en el nivell de protecció integral (A)**

El nivell de Protecció Integral s'assigna a aquells edificis, recintes i altres 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 conservació i restauració destinades al manteniment o reforç dels elements estructurals, així com la millora de les instal·lacions de l'immoble, i excepcionalment i motivadament, de recuperació de les seves característiques originals. 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.

Es conservaran les 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.

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

### **Article 14. Regulació del nivell de protecció estructural (B)**

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 i ampliació a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir.

Sempre s'hauran de preservar íntegrament els elements enumerats a la fitxa corresponent.



**Article 15. Regulació del nivell de protecció parcial o ambiental (C)**

**Als edificis i altres elements** catalogats amb el grau C es podran autoritzar les remodelacions de la totalitat del seu espai interior no visible des de la via pública, preservant i restaurant els seus elements propis de forma respectuosa amb l'entorn i les característiques originàries de l'edificació, mantenint a aquest efecte les proteccions de façanes i la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a aquesta.

S'ha de tenir 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 l'existent.

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

Les intervencions en els **conjunts urbans** 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 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, sense 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.

**Article 16. Tipus d'obres i intervencions en el nivell de protecció derivat de la legislació especial (D)**

Els béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o altra legislació anàloga, es regeixen per la seva normativa específica.

**Article 17. 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 18. 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'interior del polígon d'un element catalogat haurà de comptar amb l'autorització de l'administració competent, segons el seu tipus i caràcter.
5. Qualsevol actuació a realitzar dins l'àrea de control o de la zona de protecció d'un jaciment arqueològic haurà de comptar amb un estudi específic elaborat per tècnic competent que asseguri la no afectació del jaciment així com la preservació de les principals visuals sobre el mateix.

Aquest estudi identificarà els efectes de l'actuació sobre el jaciment arqueològic, incorporarà les mesures protectores o correctores i establirà el programa de vigilància de l'execució de l'actuació.

#### **Article 19. Protecció d'elements integrants a les rutes d'interès paisatgística**

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 paisatgístic, que en el cas del terme municipal d'Ariany afecta a la ruta següent:

##### **- Ruta Artà- Lluç**

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

Aquesta ruta presenta una franja de protecció paral·lela a la ruta, des de l'eix d'aquesta, amb una amplada de 25 metres a cada costat en sòl rústic.

En aquesta franja de protecció es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

L'autorització de qualsevol tipus d'intervenció dins aquesta franja de protecció estarà condicionada a la presentació d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració al paisatge i que no malmet o perjudica les visuals o l'entorn paisatgístic.

La xarxa de camins de titularitat pública que conformen el traçat de les rutes, s'ha de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic. No s'autoritzarà cap intervenció que limiti aquestes condicions.

#### **Article 20. Zona de protecció dels elements catalogats.**

1. Per a alguns elements catalogats es determina una zona de protecció, ja sigui dirigida a la preservació de visuals o de la pròpia integritat de l'element catalogat. Cada fitxa particularitzada determinarà detalladament les limitacions que dins l'àmbit de la zona de protecció s'estableixen a la construcció d'edificacions. Aquestes poden comportar, segons cada cas, la protecció de la volumetria

existent dels immobles veïns a l'element catalogat, la limitació en el nombre de plantes de les edificacions que s'hi puguin construir o la prohibició per a noves edificacions.

2. Sense perjudici del compliment de la resta de normes urbanístiques les noves edificacions o les reformes d'edificacions existents en zones de protecció hauran d'harmonitzar amb l'element catalogat per al qual s'estableix la zona de protecció, especialment pel que fa a les textures, els colors i els materials emprats.
3. Per obtenir llicència per a la construcció de qualsevol edificació en aquest àmbit s'haurà d'aportar un estudi justificatiu del compliment de les determinacions establertes a la fitxa de catàleg corresponent.
4. Edificis catalogats situats a sòl rústic. Els edificis inclosos en el Catàleg de protecció arquitectònica i dels béns etnològics comprenen l'habitatge principal i els cossos accessoris situats a menys de cent metres (100m) del perímetre de l'edifici principal, que estiguin construïts amb les tècniques i els materials tradicionals. Les noves construccions que poguessin aixecar-se a l'empara d'aquestes normes es regularan obligatòriament un mínim de cinquanta metres (50m), excepte en les circumstàncies d'ampliació admissible, en els casos en que aquestes no excedeixin del deu per cent (10%) edificat en planta. Els edificis i construccions catalogats per la seva importància etnològica gaudiran d'una àrea de protecció d'un mínim de cinquanta metres (50m) del perímetre. En cap cas aquests volum seran computats per a permetre increments de volum de les d'edificacions principals. En cas de béns etnològics no catalogats, qualsevol actuació sobre ells haurà d'obtenir l'informe favorable de la Comissió Insular de Patrimoni.