

## **5. NOVA REDACCIÓ DELS ARTICLES 276 A 293 , AIXI COM QUATRE DISPOSICIONS ADDICIONALS DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES DE LES NN.SS. DE MANACOR**

ART. 276.- Les normes que sobre protecció del patrimoni històric es contenen en les Ordenances de les Normes Subsidiàries s'apliquen amb independència de la protecció que es pugui derivar de l'aplicació de les disposicions estatals o autonòmiques que sobre el règim jurídic del patrimoni històric siguin vigents.

ART. 277.- El catàleg del patrimoni històric artístic està compost d'aquells immobles i/o elements que constitueixin una empremta de la cultura i la història del poble, i que es considera que mereix una protecció pels mitjans de la legislació sobre el règim del sòl i ordenació urbana. Així mateix el catàleg, incorpora aquells immobles i/o elements que han rebut una protecció de la legislació específica sobre protecció del patrimoni històric artístic, com un instrument jurídic que possibilita un coneixement més accessible, per part dels ciutadans, de quins són els que han merescut un reconeixement des dels Organismes encarregats de preservar-los i conservar-los.

ART. 278.- El Catàleg de Centres d'Interès de Manacor constitueix un instrument de planejament per a la protecció de determinats immobles i/o elements patrimonials. Aquest catàleg serà revisat cada vuit anys sense perjudici de la seva possible modificació puntual si les circumstàncies demanden d'una actuació conservacionista immediata dels valors de d'aquells.

ART. 279.- Als efectes de determinar quines són les obres permeses en cada una de les situacions en que es troben els immobles catalogats s'entén per:

A) RESTAURACIÓ: Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en el seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.

B) CONSERVACIÓ: Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat en quant es refereix a les ja

esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. 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, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions d'enrajolat, referit o pintures.

C) CONSOLIDACIÓ: Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

D) REHABILITACIÓ: Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals. No es podrà augmentar la volumetria de l'edifici.

E) REESTRUCTURACIÓ: Són obres de reestructuració les d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits de la façana.

El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidat de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats; aquest darrer cas només es permetrà en el immobles de protecció ambiental.

F) RECONSTRUCCIÓ: Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció sobre un solar o espai no construït que reproduïxi l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai. De la mateixa manera, s'entén per reconstrucció la recuperació d'un element que forma part d'un edifici i que té com objectiu retornar-li el seu estat original.

Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que varen determinar la seva protecció.

En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuïn la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes.

G) AMPLIACIÓ: Són obres que consisteixen en un increment de la superfície edificable de l'edifici catalogat en els supòsits en que sigui possible d'acord amb els parametres urbanístics aplicables

En aquest supòsit l'ampliació haurà de respectar la tipologia arquitectònica de l'edifici i ser harmoniós amb aquest.

#### ART. 280.- DELS REQUISITS DE LA DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD D'OBRES EN IMMOBLES CATALOGATS.

Les sol·licituds de llicència d'obres en immobles amb protecció integral haurà d'incloure un estudi històric realitzat per tècnic competent (historiador, historiador de l'art o arqueòleg). S'exceptuen d'aquesta obligació les intervencions de conservació.

També s'haurà d'incloure estudi històric en intervencions de reestructuració, ampliació i reconstrucció en edificis amb nivell de protecció parcial i ambiental quan es trobin dins el conjunt històric catalogat com a Bé d'Interès Cultural per al Consell de Mallorca. Aquest estudi serà previ a la realització del projecte arquitectònic. El projecte arquitectònic haurà de raonar la compatibilitat de la intervenció proposada amb els valors patrimonials ja explicitats en la fitxa de l'element catalogat, així com amb els valors patrimonials addicionals que detecti l'estudi històric.

L'estudi històric tindrà la següent documentació:

- La realització i documentació de les cales arqueològiques verticals i horitzontals necessàries per poder esbrinar l'evolució arquitectònica de l'edifici. Aquestes han de ser documentades fotogràficament i a nivell de planimetria.
- La documentació històrica i bibliogràfica que s'hagi recollit sobre l'immoble en qüestió o la seva situació i específicament la que consta a la fitxa de l'element catalogat.
- Conclusions de l'estudi i elements de protecció patrimonial que s'han descobert si és el cas. En cas contrari, s'ha d'especificar que no s'ha trobat cap element digne de conservació.

Per a l'atorgament de la llicència d'obres en edificis que han de redactar un estudi històric s'ha d'incorporar el nomenament de tècnic competent per dur a terme el seguiment dels valors patrimonials detectats a l'estudi històric, així com els que puguin aparèixer en l'execució de les obres.

Respecte dels valors patrimonials que apareguin en l'execució de les obres, i no s'hagin detectat en l'estudi històric, s'ha de posar en coneixement de l'administració perquè s'adoptin les mesures escaients.

#### 1) PER A LES OBRES MAJORS:

Plànol de l'estat actual de l'edifici a escala 1/50 dels plànols de planta, alçat i secció, i a escala 1/100 de les cobertes, fonaments i forjats, així com estudi fotogràfic complet de l'edifici, numerant i indicant en els plànols la situació de cadascuna d'elles.

Així mateix el projecte tècnic inclourà certificat de solidesa en el que s'acreditarà que l'edifici catalogat està en condicions de suportar les actuacions definides en el projecte tècnic. Si en el transcurs de les obres, es posa de manifest que l'edifici no disposa de la solidesa a que fa referència el certificat que s'incorpora al projecte tècnic, es suspendran immediatament les obres per part del contractista i dels Tècnics directors, sense que en cap cas hi sigui d'aplicació el disposat pel règim de modificacions en el transcurs de les obres (art. 5.4 Llei 10/1990). En aquest cas, els tècnics directors de l'obra han de proposar les mesures que estimin oportunes. Aquestes mesures es posaran immediatament en coneixement de l'Ajuntament per la seva aprovació, si és el cas.

En la memòria i pressupost del projecte tècnic s'inclourà descripció de l'actuació proposada i descripció dels materials a utilitzar, haguent de presentar els plànols a escala 1/50.

#### 2) PER A LES OBRES MENORS:

La sol·licitud de llicència inclourà plànol cadastral d'ubicació de l'edifici catalogat, descripció de l'actuació objecte de llicència amb detall exhaustiu dels materials a utilitzar i reportatge fotogràfic complet de la zona afectada per la llicència. Tots aquest documents hauran d'ésser signats pel promotor i contractista de les obres. Si la sol·licitud de llicència afecta al valor protegit a l'edifici s'haurà d'adjuntar projecte tècnic signat per Arquitecte.

ART. 281.- DELS GRAUS DE PROTECCIÓ

ART. 281.1 .- Els immobles catalogats disposen d'una fitxa particularitzada en la que es descriu quin són els valors a protegir i que hauran de ser respectats en tot cas. Aquesta fitxa contempla els següents camps genèrics que després es desenvolupen de manera individualitzada.:

- Identificació espacial.
- Identificació de l'element.
- Descripció de l'element.
- Estat de conservació.
- Protecció de l'element.
- Documentació fotogràfica.
- Situació cartogràfica.

ART. 281.2.- Els immobles catalogats, i als efectes de la determinació del seu grau de protecció s'inclouen en qualcuna de les situacions que es descriuen a continuació, i que incorpora les obres autoritzables:

4. Nivell de protecció integral: aquest tipus de protecció implica la preservació íntegra del bé catalogat, és a dir, sense cap possibilitat de canvi que comporti una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Ha de mantenir l'ús original o un altre de compatible amb l'adequat manteniment i protecció del bé, i només s'hi permetran obres de conservació, consolidació, rehabilitació, restauració i, en casos excepcionals i motivats, de reconstrucció d'algun dels seus elements.

Així mateix, els annexos dels immobles rurals amb protecció integral tindran una protecció ambiental excepte quan l'estudi històric demostrï que no tenen un valor patrimonial. S'entenen per annexos aquelles estructures vinculades a l'edifici principal, situades en la seva proximitat i de menor entitat que aquest, originàriament destinades a usos agropecuaris.

5. Nivell de protecció parcial: engloba aquells casos diferents dels anteriors que, amb el límit de la conservació íntegra de les seves parts essencials i la seva volumetria, permetin l'execució d'obres majors.

S'entenen com a elements essencials les façanes exteriors de l'edifici. També queden protegits els elements estructurals i d'acabats que tenen un valor històric o artístic singular descrit en la fitxa particularitzada o fruit de l'estudi històric.

Estan permeses les obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració (excepte el cas extrem de buidat de l'edifici), i, en casos excepcionals i motivats, de reconstrucció d'algun dels seus elements.

Així mateix, els annexos dels immobles rurals amb protecció parcial tindran una protecció ambiental excepte quan un estudi històric demostrï que no tenen un valor patrimonial. S'entenen per annexos aquelles estructures vinculades a l'edifici principal, situades en la seva proximitat i de menor entitat que aquest, originàriament destinades a usos agropecuaris.

6. Nivell de protecció ambiental: Aquest nivell protegeix la façana i la volumetria en el seu aiguavés corresponent (entenen com a tal la primera crugia). En la façana i el seu aiguavés estan permeses les obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.

El present catàleg no estableix per a la resta de l'edifici cap limitació mentre no impedeixi la correcta conservació i lectura de l'element catalogat.

## ART. 282.- REGULACIÓ GENÈRICA DE LA PROTECCIÓ INTEGRAL

### HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades a la normativa d'habitabilitat vigent, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

### ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals i serà d'obligat compliment el que prescriu la fitxa del catàleg.

## ART. 283.- REGULACIÓ GENÈRICA DE LA PROTECCIÓ PARCIAL I AMBIENTAL

### 1) CONDICIONS PARTICULARS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

En aquests edificis no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que fa referència a superfícies d'il.luminació, dimensions i ventilació d'escales, etc. si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades a la normativa d'habitabilitat vigent, i les obres suposassin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

### 2) ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

En els edificis de protecció parcial i ambiental, a més de l'indicat en el punt 1 d'aquest article, s'autoritzaran:

a) L'obertura de porta per a garatge a la planta baixa, d'amplària igual o inferior a 3 m. d'acord amb les altres normes d'aquest article.

b) Quan es dugui a terme una reestructuració de façana s'autoritzarà l'obertura de finestres i mostradors sempre que es mantinguin els ritmes de buits i eixos de composició, si n'hi hagués. El tipus de buits i les seves solucions seran semblants a les existents a la façana que es reestructura.

c) Sobre el pla del terrat no s'autoritzarà cap construcció llevat de:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala i de l'ascensor, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de 15 m<sup>2</sup> i una altària total de 3 m.

- Altres instal.lacions, al servei de l'habitatge o l'edificació, que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure. Aquestes instal.lacions hauran de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i quedaran ocultes a la vista des de l'exterior.

d) Materials i acabats. S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals. Es prohibeixen les cobertes d'uralita.

#### ART. 284.- LIMITACIONS A LA PUBLICITAT EXTERIOR I DE DISSENY DELS LOCALS COMERCIALS

1) S'hauran de mantenir els eixos verticals de composició dels buits generals de la façana.

2) La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada, si escau, no serà mai inferior a 50 cm.

3) L'amplària dels buits serà inferior o igual a 2 m, a excepció de les garatges per al pas de vehicles.

4) Els rètols han de quedar completament embotits en els buits de mostrador o d'accés, amb un voladís màxim de 6 cm.

Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres.

L'altària màxima del rètol serà de quaranta (40) centímetres.

5) La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent ni mòbil, i la font d'il·luminació no podrà quedar vista en cap cas, havent d'estar protegida per una pantalla opaca o translluida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

6) Es permetran rètols dels tipus següents:

- Lletres separades de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana. En aquest darrer cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de façana.

- Lletres pintades sobre bastidor de vidre, fusta o xapa de ferro fus.

- Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador.

- Lletres gravades sobre bastidor de vidre o xapa.



- Lletres separades de llautó o fusta adossades al vidre del mostrador.

- Lletres lluminoses de tub de gas, de diàmetre de secció inferior a 1 cm.

7) No s'autoritzen les marquesines. S'autoritza l'existència de tendals de lona d'estructura mòbil, segons el que disposen les Normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.

8) Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

9) Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.

10) Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública.

## ART. 285.- USOS DELS IMMOBLES URBANS CATALOGATS

En els immobles urbans catalogats en les situacions integral, parcial i ambiental hi seran permesos, i sempre amb respecte dels valors protegits, els usos autoritzats per les Ordenances que siguin d'aplicació a la zona en que s'ubiquin.

### Art.285.1 USOS DELS IMMOBLES RURALS CATALOGATS

En els immobles catalogats ubicats en el sòl rústic hi seran permesos els següents usos :

- a) Respecte dels edificis amb ús d'habitatge, a més d'aquest, hi seran permesos, els admesos i condicionats a la matriu d'usos del Pla Territorial de Mallorca, prèvia tramitació i atorgament de l'interès general, si és el cas.
- b) Respecte dels edificis amb ús agrícola (barraques de roter, aljubs, sínies, pous, safareigs...) tan sols hi estarà permès l'ús agrícola i usos de protecció i educació ambiental.
- c) Respecte dels edificis eclesiàstics, i estacions de tren, ubicats en sòl rústic tan sols està permès l'ús pel qual es cataloguen i usos de protecció i educació ambiental.
- d) Respecte dels edificis escolars, a més d'aquest , hi seran permesos els usos admesos i condicionats a la matriu d'usos del Pla Territorial

de Mallorca, prèvia tramitació i atorgament de l'interès general, si és el cas.

## ART. 286- DE LES AUTORITZACIONS EN ZONES PRÒXIMES A JACIMENTS ARQUEOLÒGICS.

1.- S'entén per zona monumental pròpiament dita la formada pel polígon circumscrit a les restes visibles o raonadament suposades, i a un anell exterior de 2 metres d'amplària. Aquest anell que determina un altre polígon similar, el qual als efectes d'aquestes normes es denominarà polígon envolvent. Quan es tracti de coves es considera que les restes visibles estan constituïdes per la projecció vertical en el sòl exterior de la planta de la cova.

En els jaciments inventariats a aquestes normes, la zona de protecció ambiental o zona d'aspecte serà la constituïda per un segon anell exterior formant un altre polígon. L'amplària d'aquest segon anell exterior serà equivalent al promig de les diagonals major i menor del polígon envolvent amb un límit mínim de 10 metres i un màxim de 70 metres.

En els casos que el Consell de Mallorca ha determinat i aprovat la zona de protecció de l'entorn del jaciment arqueològic, aquesta serà la zona afectada per al jaciment.

2.- Qualsevol sol·licitud de llicència d'obra, d'autorització o d'informe, a emetre per l'Ajuntament de Manacor haurà d'incloure plànol a escala 1/10.000 d'ubicació dels jaciments arqueològics de la zona en la que s'ubica parcel·la en la que sol·licita la llicència, autorització o informe.

3.- En el supòsit que l'actuació objecte de l'autorització, llicència d'obra o informe s'ubiqui en una parcel·la en la que consti un jaciment arqueològic catalogat, o en aquelles parcel·les colindants que prudencialment puguin trobar-se amparades per les zones de protecció definides en aquestes normes, hauran d'aportar estudi arqueològic, ratificat per l'organisme competent en matèria de Patrimoni - històric, en la que es defineixi la zona monumental i la zona de protecció segons venen definits en les presents normes i la ubicació de les obres o activitat a autoritzar.

4- Per autoritzar a tercers, o realitzar el propi Ajuntament l'execució d'obres en el subsòl de la via pública, espais lliures públics o en qualsevol edifici de la zona arqueològica que es delimita en el present catàleg amb el número 26-283 ( zona urbana a l'envoltant de l'església dels Dolors ) s'haurà d'aportar amb caràcter previ a l'autorització i/ o inici de les obres el

nomenament d'un arqueòleg per dur a terme el seguiment de les mateixes, als efectes de preservar, si és el cas, la troballa de restes de la configuració arquitectònica del nucli de població de Manacor. Una vegada acabades les obres en el subsòl el promotor de l'actuació ha de presentar a l'Ajuntament una memòria, subscripta per l'arqueòleg, de les restes trobades o de la seva absència, tot indicant la profunditat de les sèquies obertes.

Per autoritzar llicències d'obra en edificis catalogats inclosos dins la zona arqueològica que es delimita en el present catàleg amb el número 26-283 s'haurà d'aportar un estudi històric, amb el contingut previst a l'article 280.

## DE LES NORMES DE PROTECCIÓ DE MOLINS

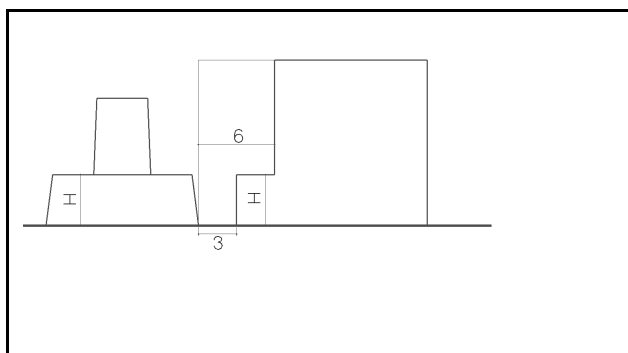
ART. 287.- Les zones afectades per aquestes normes són tant les pròpiament ocupades pels molins com els seus entorns pròxims i que com a tals venen assenyalades en els documents gràfics d'aquestes normes, art. 289.

ART. 288.- Classificació: es poden definir tres tipus d'actuacions segons la seva ubicació:

- a- Molins en sòl urbà (inclosos dins la trama urbana general): per a les possibles actuacions en ells mateixos o en el seu entorn, s'aplicarà allò que se disposa a les Normes Generals que a continuació se detalla, així com a les demés instruccions vigents en la matèria.
- b- Molins en sòl urbanitzable: es resoldrà incloent els mateixos i els seus entorns com a elements condicionants del planejament que els abasti, atenent a la conservació i restauració dels mateixos i qualificant-los primordialment com a equipaments.
- c- Zona Molins de Fartàritx: el desenvolupament d'aquesta zona ve especificat a l'art. 171 d'aquestes normes

ART. 289.- Els molins situats dins el sòl classificat urbà tindran una zona de protecció lateral de 6 metres a comptar des de la base del molí en la que no es permetran noves edificacions.

En el supòsit d'edificis adossats a la base del molí o a una distància inferior a 6 metres es fixen dues zones de protecció: una zona de protecció lateral de 3 metres i en tota l'altària de la base del molí, i una altra de 6 metres fins a l'altària màxima permesa pel planejament urbanístic. En aquest tipus d'edificis solsment es permetran obres menors o les obres majors que suposin l'adequació de l'edifici projectat a la normativa referenciada anteriorment.



ART. 290.- Els propietaris dels molins hauran de mantenir-los en bon estat de conservació.

Art. 291.- En els molins es permet els següents usos:

- Ús cultural: ensenyament, biblioteques i museus.
- Ús cívic social: club, associacions, sales de reunió.
- Ús recreatiu: bars.
- Ús industrial i artesanal.
- Ús d'habitatge unifamiliar.

Es prohibeixen la resta d'usos.

Art. 292.- Es prohibeixen toldos, marquesines i senyalètica que pel color, mida o forma desentoni amb els molins.

Art. 293.- Seran permeses aquelles obres d'accessibilitat i de reforma interior que suposin una millora en la utilització social del molí, mentre no afectin les parts essencials del molí

DISPOSICIO ADDICIONAL PRIMERA - En les sol.licituds de qualsevol llicència d'obra ja afecti o no a edificis catalogats, s'haurà d'incorporar la ubicació correcta dels terrenys en que es sol.licita l'autorització municipal. En el supòsit que la ubicació de l'obra a autoritzar sigui en terrenys no urbanitzables provinents de parcel.lacions o segregacions, a la sol.licitud, i

en el seu cas en el projecte tècnic, hi haurà de figurar com a ubicació aquella que hagi estat atorgada per l'Oficina Cadastral corresponent, haguent d'adjuntar a l'expedient de llicència d'obra la resolució d'aquella Oficina sobre assignació d'ubicació.

**DISPOSICIO ADDICIONAL SEGONA** - Els promotors de qualsevol llicència d'obra en tot el sòl no urbanitzable que hagin d'obtenir autorització municipal per desenvolupar qualsevol activitat en virtut del que disposa la Llei 6/1997 del sòl rústic de les Illes Balears , hauran d'aportar amb caracter previ a l'atorgament de l'autorització municipal la vinculació registral en la que s'ha d'autoritzar l'obra.

**DISPOSCIO ADICIONAL TERCERA.**

Les normes que afecten als elements identificats a centres catalogats es consideren normes especials , i per tant , en cas de conflicte , s'imposen a la resta de determinacions de l'instrument de planejament urbanístic, sobre tot pel que fa a les determinacions sobre alineacions o usos.

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA**

Seguidament es fa la transposició dels graus de protecció de que gaudien els elements incorporats en el catàleg del Patrimoni Històric - Artístic de Manacor , aprovat definitivament l'any 1998, a la nomenclatura de *protecció integral, parcial o ambiental* , i s'assenyala , si és el cas , les especificats del seu regim jurídic.