

AJUNTAMENT DE SENCELLES



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL BÉ D'INTERÉS CULTURAL DE BINIALI

TRACTAMENT D'INFORMES I AL·LEGACIONS



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Juliol 2021

TAULA DE CONTINGUT

1 INTRODUCCIÓ	4
2 TRACTAMENT D'INFORMES	4
2.1 INFORME DE LA CMAIB	4
2.2 INFORME DE LA DIRECCIÓ INSULAR DE CULTURA I PATRIMONI	6
2.2.1 En general al Pla Especial	6
2.2.2 En relació a la memòria del Pla Especial	7
2.2.3 En relació a la Normativa del Pla Especial	9
2.2.4 En relació a l'Annex 1. Elements catalogats	24
2.2.5 Respecte a l'Annex 2. Fitxes de les parcel·les	31
2.2.6 Respecte a l'Annex 3. Sistemes General en sòl rústic	32
2.2.7 Respecte a la documentació gràfica planimètrica	32
3 TRACTAMENT D'AL·LEGACIONS	33
ANNEX: INFORMES I AL·LEGACIONS	35

1 INTRODUCCIÓ

En sessió ordinària del ple municipal de 16 de març de 2018 es va aprovar inicialment l'expedient del Pla Especial de Protecció del Bé d'Interès Cultural de Biniali, juntament amb la corresponent documentació ambiental (Avaluació Ambiental Estratègica simplificada), redactada per l'empresa GAAT SL.

L'edecte d'Aprovació Inicial de l'expedient data de 21 de maig del 2018 i es publica a diferents mitjans de comunicació.

El 31 de maig de 2018 es publicà al BOIB nº 67 l'anunci de l'Aprovació Inicial. Tal com preveu la legislació vigent, l'endemà de la data de publicació al BOIB s'inicià el període d'exposició pública, que va tenir una durada de 45 dies hàbils. Durant el decurs d'aquest període, es varen sol·licitar informes a totes les administracions implicades, i totes les persones interessades varen poder consultar la documentació a les dependències municipals i de forma telemàtica, a la fi de realitzar les al·legacions que consideressin oportunes.

En el present document es recullen les esmenes realitzades per tal de complir amb els requeriments del informes tècnics rebuts, així com de les al·legacions presentades per part de ciutadans i organitzacions.

2 TRACTAMENT D'INFORMES

De la sol·licitud de consultes a les diferents Administracions, es van rebre nombrosos informes sol·licitats per la CMAIB en el marc de la tramitació ambiental de l'expedient. En primera instància, i per agilitzar la tramitació del PEP, es va dur a terme el tractament dels esmentats informes, a partir dels quals es va formular l'informe de la CMAIB. Aquesta primera esmena de deficiències va concloure amb la resolució de l'Informe Ambiental Estratègic, de data 18 de gener de 2021, que declarava, amb condicions, la no subjecció a avaluació ambiental estratègica ordinària.

Posteriorment, en data de 19 de juny de 2020, va tindre entrada a l'Ajuntament un informe tècnic de gran abast, amb nº de referència 747/2018, per part del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca, que sol·licitava l'esmena de deficiències de gran calat i també de qüestions menors.

A continuació s'aborda cada una de les condicions i deficiències assenyalades en els informes rebuts, tant en l'IAE com en l'informe del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca. Les consideracions tècniques que cal esmenar es transcriuen en color **negre** i el tractament corresponent de cada una d'elles es fa en color **blau**.

2.1 INFORME DE LA CMAIB

El mes de juliol de 2020 es va fer entrega a la Comissió de Medi Ambiental de les Illes Balears (CMAIB) de la documentació en la qual es tractaven les esmenes indicades, així com les derivades dels informes rebuts de diferents administracions consultades.

La relació dels informes sol·licitats per part de la CMAIB i la data de resposta (si s'escau) s'incorpora en la següent taula:

INFORMES	Data entrada Administració	Data entrada Ajuntament
Informe de la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento)	28/06/2018	19/09/2018
Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la información (Ministerio de Industria , Energía y Turismo)	16/05/2018	05/06/2018
Informe de la Direcció Insular de Territori i Paisatge de Consell de Mallorca	28/12/2018	15/01/2019
Informe de la Direcció General d'Emergències i Interior (C. d'Hisenda i Administracions Públiques)	17/12/2018	10/01/2019
Informe de la Direcció General d'Ordenació del Territori (C. de Territori, Energia i Mobilitat)	07/12/2018	25/01/2019
Informe del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics	07/12/2018	No consta
Informe del Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics	07/12/2018	No consta
Informe de l'ABAQUA (Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca)	07/12/2018	30/01/2019
Informe de la Direcció Insular de Carreteres (Consell de Mallorca)	18/12/2018	No consta
Informe de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic (C. de Territori, Energia i Mobilitat)	07/12/2018	25/01/2019

Posteriorment, en data 18 de gener de 2021, **la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears formula la declaració de no subjecció a avaluació ambiental estratègica ordinària** del Pla Especial de protecció del bé d'interès cultural de Biniali, Sencelles, atès que no es preveuen efectes negatius sobre el medi ambiental, d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013.

No obstant, aquesta resolució es condiciona a les següents qüestions:

1. A la Normativa del PE s'ha d'incloure un article amb la següent redacció:

Les parcel·les situades a una distància de fins a 100 metres del Torrent de Solleric estan afectades per zona de policia i qualsevol obra a executar ha de ser autoritzada per l'Administració hidràulica, tal i com preveu l'art. 144 del PHIB 2019.

S'ha introduït a l'article 6 com un nou punt (9).

2. Abans de l'aprovació definitiva del PE, s'ha de comptar amb un informe favorable del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.

S'ha dut a terme el tractament de l'informe esmentat (vegeu apartat 2.2.).

2.2 INFORME DEL DEPARTAMENT DE CULTURA, PATRIMONI I POLÍTICA LINGÜÍSTICA DEL CONSELL DE MALLORCA

En aquest apartat, s'aborden, punt per punt, cada una de les consideracions tècniques aportades en l'informe del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca (en color negre), detallant i justificant els canvis que s'han dut a terme en la documentació (en color blau).

2.2.1 En general al Pla Especial

- El pla especial adopta la qualificació urbanística de "casc antic" en el Conjunt Històric, donada pel vigent pla general de 1995, sense alterar ni limitar cap dels seus paràmetres urbanístics. No es presenta cap memòria urbanística que justifiqui l'adaptació d'aquesta qualificació a les directrius de protecció del Conjunt Històric.

En els apartats del cos de l'informe es fa esment a paràmetres urbanístics de la qualificació de "casc antic" i d'altres mancances en la regulació d'altres paràmetres i elements constructius, que de deixar-se sense regular o regulats només en el pla general, resultaries disconformes amb les directrius de protecció del Conjunt Històric.

S'ha introduït un nou Capítol IV a la Normativa del PEP de "Normes generals d'ordenació". A banda de crear una nova qualificació adaptada a les característiques del nucli amb l'objectiu de limitar els seus paràmetres urbanístics, també s'han anat incorporant al llarg de la normativa aquelles deficiències o esmenes als articles que reguleu diferents aspectes, com per exemple les piscines, els lluernaris, voravies, entre d'altres.

- Després d'una anàlisi global del pla especial observem que si bé la memòria (apartats 4.1 i 4.2) diu que es considera fonamental preservar el nucli del desenvolupament urbanístic possible, observem que el pla encara permet un significatiu creixement edificatori, que pareix contradir els criteris adoptats pel mateix pla especial.

Cal observar que es permeten obres d'ampliació en 47 dels 60 elements arquitectònics inclosos al catàleg de protecció (annex 1) i a pràcticament la totalitat de la resta de parcel·les urbanes de l'àmbit del PE, havent parcel·les infraedificades que admetrien ampliacions volumètricament impactants, apart de les parcel·les vacants.

En primer lloc s'ha modificat la regulació de les intervencions permeses en elements catalogats de manera que ja no s'hi contempla la possibilitat d'ampliacions. Per altra banda, s'han modificat els paràmetres edificatoris en la qualificació de Casc Antic del PEP, de manera que es limita de forma significativament el creixement edificatori potencial.

Com exemples, sense ser exhaustius:

- a) Parcel·les urbanes inedificables: 8, 25, 27, 35, 36, 37, 110, 132, 196...
- b) Parcel·les urbanes vacants: 1, 12, 13, 32, 33,34, 137, 138...
- c) Altres parcel·les buides o infraedificades, però inedificables: 54, 84, 202, 203.

El pla especial ha de valorar que els possibles creixements edificatoris en les parcel·les infraedificades i vacants, no distorsionaran el Conjunt.

S'entén que alguns creixements poden completar la trama existent sempre adaptant-se a la tipologia tradicional i també als paràmetres urbans existents. En tot cas, s'ha de tenir especial cura d'aquells creixements que suposaran un canvi en les visuals del nucli com per exemple en les entrades i sortides, com són els de les parcel·les 1, 12, 13, 32, 33 i 34.

El PE, a l'igual que l'estudi històric de la seva memòria (apartat 2.3. Desenvolupament històric), hauria d'incloure una previsió de l'estat futur edificatori amb l'aplicació de les determinacions del proposat PE.

Amb l'objectiu d'abordar les qüestions aquí plantejades, s'ha elaborat un estudi del sol vacant i de les parcel·les infraedificades (apartat 3.4) i una previsió de l'estat futur edificatori amb l'aplicació de les determinacions del proposat PEP (apartat 4.3). S'ha considerat oportú emplaçar aquesta previsió al capítol 4 (en comptes d'incloure'l a l'apartat 2.3 com es suggereix) ja que, d'aquesta manera, l'anàlisi es pot dur a terme un cop exposats els nous paràmetres edificatoris i canvis normatius proposats.

Cal recordar que no es permeten canvis en les alineacions existents, dins el conjunt històric, però s'admet que el PE reculli les noves alineacions i obertures de nous carrers l'entorn de protecció, recollides en el planejament general vigent de 1995, com les del C/ Molí i C/ Glòria però que no consten en el proposat PE. S'ha de justificar si és expressament o es tracta d'un oblit.

S'ha modificat el plànol d'informació 11, ajustant amb precisió les alineacions del parcel·lari urbà a la realitat existent amb el suport de la cartografia cadastral, i en base a fotografia aèria recent (2018) i treball de camp. L'amplada de les seccions del viari s'ha mesurat a partir de fotointerpretació i s'ha verificat *in situ*.

2.2.2 En relació a la memòria del Pla Especial

Apartat 2.1. Context del Conjunt Històric

Diu: *L'entorn de protecció té una superfície de 266.443 m², als quals s'han de sumar dues zones d'ampliació de l'entorn que sumen 42.501 m².*

Per la seva banda, tota la cartografia que acompanya el Pla Especial recull l'àmbit de l'entorn de protecció i, al nord del nucli, dues zones (assenyalades amb diferent color) que correspondrien a la referida ampliació.

A l'hora de procedir a la incoació del Conjunt Històric es va establir un entorn definit amb l'informe tècnic de 2 de març de 2007. La UIB, com a entitat consultiva, va emetre informe el 20 d'octubre de 2008 (en virtut de l'article 9.1 de la llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears) on informava favorablement la declaració però considerant necessària una ampliació de l'entorn de protecció per la banda nord del nucli, a la zona de cas Coix i Sn Matet, per tal de que aquest no quedi delimitat per tanques relativament modernes i s'ajusti amb més precisió a l'estructura parcel·laria. Arrel d'aquest informe, es va modificar l'àmbit de l'entorn de protecció i, a l'acord del Ple del Consell de 2 d'abril de 2009, ja es recull aquesta ampliació proposada per la UIB.

Per tant, s'han d'eliminar de la memòria les referències a l'ampliació de l'entorn i, a tota la planimetria, s'ha d'unificar la grafia de l'entorn, per tal que desaparegui l'actual distinció amb dues coloracions.

S'ha modificat la cartografia.

Apartat 3.3. Tipologies edilícies.

Es descriuen 7 tipologies edilícies: església (×1), casa de possessió (×2), casa urbana (×160), casa de pagès (×16), molí (×1), industrial (×1) i caseta d'eines (×4).

Aquestes tipologies, en principi han de servir de referència en els diferents graus de protecció i intervenció del conjunt i entorn.

La tipologia de casa urbana, la més nombrosa, i la més susceptible d'intervenció i creixement, presenta una descripció dels trets tipològics com són: alineació al vial, entre mitgeres, dues crugies de dues plantes, tres murs de càrrega paral·lels al carrer, forjats de bigam de fusta, teulades de dos aiguavessos i ampliacions en tercera crugia de cossos de planta baixa. Però no limita cap paràmetre urbanístic respecte a la qualificació subsidiària ("casc antic"), no descriu la proporció del cos principal respecte als afegits en tercera crugia, no descriu la composició de façana tipològica, ordres dels buits, eixos, ni de les seves alçades, tipus de volada, superfície enjardinada, etc.

En resum, manca completar i concretar les característiques mínimes a complir per a cada tipologia i la seva transposició a les normes d'aplicació amb les que qualsevol intervenció d'obra nova, reforma o ampliació no es pugui desviar per tal d'ajustar-se i conservar la tipologia que pertoqui.

[S'han descrit les tipologies edilícies a l'article 11 de la normativa i també s'ha introduït l'article 27 de Casc Antic del Pla Especial.](#)

Apartat 4.2. Criteris i línies d'actuació.

Punt 5,

En el segon paràgraf es fa referència a la Llei 12/1988, que entenem vol dir la Llei 12/1998 del PHIB. Es deu tractar d'una errada ortogràfica.

[S'ha esmenat l'errata.](#)

Punt 9, En l'apartat 4.2.9. de la Memòria, plànol PO3, i fitxa única de l'annex 3, es proposa un sistema general de recollida selectiva de residus, anomenat Punt Verd de Biniali, codi SGCI-3.

En primer lloc, segons la memòria diu: *"En consonància amb la revisió de les NS que s'estan tramitant paral·lelament, es qualifica..."*. Recordam que els plans especials poden qualificar sense alterar l'ús global del sòl però sempre sobre el planejament general vigent i sobre la matèria que motiva el mateix pla especial (protecció del patrimoni històric). No convé que sigui en consonància a una revisió del pla general, en tramitació, sense vigència i sense notícies des de 2014. O serà possible la requalificació d'aquest sistema general si abans no s'aprova definitivament la revisió del pla general.

En segon lloc, la memòria diu que aquesta estructura ja és existent. Segons les fotos aèries (IDEIB, 2015) s'ha mesurat que dita infraestructura comprèn una superfície de 225 m² bàsicament rectangular, tancada per un mur de pedra, amb una discreció acceptable per l'entorn on s'ubica. En canvi, el Pla Especial proposa una parcel·la de 553 m², forma triangular que no s'ajusta al recinte, i per tant hem de suposar que el que realment s'està proposant és la futura ampliació d'aquesta infraestructura.

No s'ha justificat la suficiència o no de la infraestructura existent, ni la necessitat de la seva ampliació. En tot cas, no sembla el lloc idoni, a l'entrada d'un Conjunt Històric per doblar la dimensió d'un recinte de recollida selectiva de residus, ara per ara bastant discret perquè queda protegit visualment per la zona verda que fa de coixí cap a la rotonda; zona vera que desapareixeria en cas d'ampliació del punt verd.

La necessitat de recollida selectiva de residus s'ha de quantificar de forma motivada, i a partir d'aquí s'ha de planificar quin i co és el millor lloc o llocs per dotar aquest nucli,

atenent l'impacte visual sobre el Conjunt Històric i el paisatge, la vegetació, els materials, l'accés, mesures d'integració, etc.

S'han eliminat els SG. Ara no es qualifica cap sistema general.

Punt 10

A l'apartat de nivells de protecció s'ha d'afegir el nivell derivat de la legislació especial, tal com recull el reglament e la LOUS per a l'illa de Mallorca (BOIB 66, de 30 d'abril de 2015) al seu Art. 128.4 Nivell de protecció derivat de la legislació especial.

S'ha introduït a la memòria el nivell de protecció "D" establert a l'article 128.4 del reglament de la LOUS, que deriva de la legislació especial.

Dins aquest nivell s'hi recull la creu del terme de Biniali.

2.2.3 En relació a la Normativa del Pla Especial

S'ha redistribuït i revisat l'articulat de la normativa presentada amb anterioritat.

La redistribució dels articles no implica la seva modificació.

La redistribució de contingut té un objectiu clar, millorar la comprensió de la normativa. Cal tenir en compte que, d'acord amb les consideracions del present informe, s'ha introduït un capítol específic de Normes generals d'ordenació (Capítol IV) el qual recull una qualificació específica de Casc Antic per al nucli de Biniali.

D'altra banda, com a canvi, cal tenir en compte la introducció del nou Capítol V, a partir del qual no s'introdueix a la normativa cap article que amb anterioritat no hi fos, sinó que, el que s'ha fet, ha estat ubicar-hi alguns articles que fins al moment es trobaven dins el capítol de Normes generals d'intervenció, com per exemple, cobertes i coronaments, composició de façanes, fusteries, persianes i baranes, entre d'altres, que ara es troben dins el Capítol V. Normes de protecció i intervenció en el paisatge urbà.

Organització dels capítols en el document d'aprovació inicial:

Capítol I. Disposicions generals, naturalesa i abast del Pla especial

Capítol II. Normes particulars de protecció i intervenció

Capítol III. Normes generals d'intervenció

Annex 1. Elements catalogats

Annex 2. Fitxes de les parcel·les

Annex 3. Sistemes generals en sòl rústic

Reorganització dels capítols que es presenta:

Capítol I. Disposicions generals, naturalesa i abast del Pla especial

Capítol II. Normes generals d'intervenció

Capítol III. Normes particulars de protecció i intervenció

Capítol IV. Normes generals d'ordenació

Capítol V. Normes de protecció i intervenció en el paisatge urbà

Disposicions addicionals

Annex 1. Elements catalogats

Annex 2. Fitxes de les parcel·les

Ha estat mitjançant la seva revisió, d'acord amb les consideracions fetes en el present informe que s'ha modificat el contingut.

Per a facilitar la lectura de les esmenes en cada una s'especificarà el nou número d'article que correspon.

En general:

Una de les competències dels plans especials és la de completar el pla general. En aquest sentit trobam a faltar que el PE completi el següent:

- Manca definició del concepte "intervenció preferent" i quan resulta obligatòria.

[Afegit nou article \(13\)](#)

- Regulació de piscines. En cas de ser admeses, haurien de ser similars als safarejos tradicionals, de forma rectangular o paral·lelepípede adaptada a la orografia o la forma de la parcel·la, color gris, verdós o marronenc. No s'han d'admetre piscines curvilínies.

[Afegit nou punt 2 dins l'article 35 Espai no ocupat per l'edificació.](#)

- Regulació de lluernaris. Element que amb freqüència s'inclou en aquest tipus de nuclis tradicionals per efecte de les limitacions en la reforma de façanes. Entenem que haurien d'instal·lar-se en el mateix pla de coberta sense sobresortir, adaptant-se a la tipologia estructural, i de la dimensió mínima necessària per complementar els buits de façana i dotar d'habitabilitat a la dependència servida, i establint un màxim del 3% de la superfície de la teulada.

[Afegit nou punt \(8\) dins l'article 29 Cobertes i coronaments.](#)

- Definició del concepte d'altura total.

[S'ha definit a l'article 26.4.](#)

- Regulació de l'adaptació de l'edifici al terreny en tipologia edificatòria d'alineació al vial.

[S'ha introduït nou punt 5 a l'article 26.](#)

- Regulació de distància mínima entre edificacions. Especialment de cara a possibles ampliacions sobre una mateixa parcel·la on existeixin immobles a preservar.

[S'ha afegit nou punt 11 a l'article 27 "Distància entre edificacions".](#)

Així mateix, trobam a faltar l'anàlisi i adaptació de la qualificació urbanística subsidiària en el CH, "casc antic", donada pel planejament general de 1995, o la creació si s'escau d'una nova qualificació urbanística pròpia pel sòl urbà del nucli que estableixi uns paràmetres en consonància amb la seva protecció.

[Afegida, article 27 de la normativa.](#)

[L'anàlisi i adaptació de la qualificació urbanística es troba al document de Memòria.](#)

Respecte a l'articulat:

Article 8. Nivell d'intervenció C-a: Rehabilitació. ([Article 16. Alta protecció](#))

Aquest grau de protecció del conjunt suposa el manteniment de la volumetria i de les tipologies de coberta. Admet intervencions de "reestructuració" les quals inclouen obres d'ampliació sempre que no s'adossin a les seves façanes representatives.

El fet de realitzar una ampliació adossada, sigui o no a una façana representativa, ja altera la volumetria de l'edifici principal, per tant, s'ha de revisar la definició del tipus d'intervenció de reestructuració, recomanant que les obres d'ampliació quedin recollides exclusivament a la seva tipologia pròpia d'intervenció.

S'ha revisat la definició de la intervenció de "reestructuració", eliminant-se la possibilitat d'ampliació (article 7.5).

Article 9. Nivell C-b: Adaptació al tipus general.

S'ha eliminat el nivell de protecció d'Adaptació al tipus general degut a les incongruències que presentava.

En l'apartat d'adaptació volumètrica (1) diu:

"Suposa l'adaptació volumètrica de l'immoble d'acord amb la volumetria característica de la tipologia assignada al carrer. Permet la variació de l'altura per adaptar-se a la tipologia predominant del carrer o l'eliminació dels volums inadequats que s'han afegit desvirtuant la imatge tipològica del carrer".

Però el Pla presentat no estableix eines per saber quina és la tipologia predominant característica del carrer, quina longitud de carrer s'ha de considerar, quines façanes (senars o parells), quina és l'altura característica del carrer, quines són les altures característiques de cada tipologia edificatòria.

Per evitar interpretacions parcials, el pla hauria d'incloure els alçats dels carrers amb definició de les altures, així com indicació dels volums inadequats a eliminar o forma equivalent de deixar fixats, dins el propi pla, aquests conceptes.

L'eliminació de volums inadequats i la reposició de la volumetria característica hauria de ser considerat, tal vegada, com una intervenció preferent.

A més, l'adaptació volumètrica d'una tipologia d'immoble a la volumetria d'una altra tipologia d'immoble que fos predominant en el seu carrer, aniria en contra de la conservació tipològica.

En l'apartat de l'adaptació de façana (2) diu:

"Suposa l'adaptació de la façana a la tipologia general del carrer. Permet la modificació de les obertures d'alguna de les façanes que donen al carrer que per intervencions o variacions inadequades, l'allunyen de la imatge tipològica característica del carrer o poden ser objecte de millores en la seva composició.

D'acord amb l'expressat en relació a les tipologies edilícies, el PE no defineix com ha de ser la façana tipològica".

Consideram que s'haurien de representar en el mateix Pla els alçats del carrer, amb assenyalament de quines façanes no estan adaptades a la tipologia general del carrer i quins són els buits inadequats, i les modificacions necessàries per a la seva adaptació.

L'adaptació dels buits de façana i la correcció dels buits inadequats, hauria de ser considerat, tal vegada, una intervenció preferent.

"L'adaptació de les obertures afecta a la seva geometria (relació altura amplada, llinda, dimensió, tipologia de les obertures...), a la seva situació (ordre dels buits, eixos verticals de posició...) així com a la seva proporció (domini del ple en relació al buit...)".

En aquest darrer paràgraf sembla que permet modificar els buits existents, tant de forma i dimensió com corregir la seva posició, en canvi no deixa clar si es poden obrir nous buits apart dels existents.

En tot cas, aquest nivell d'intervenció C-b(2) pareix afectar només a les façanes a carrer, i no s'ha d'oblidar, que la façana del nucli també es donada per les façanes laterals i posteriors de cada parcel·la i que en general totes les façanes han de seguir similars criteris de composició.

En relació al nivell d'intervenció C-b(3) dels acabats i detalls estilístics, trobam a faltar la directriu de conservació de la tècnica constructiva original (ex: si l'immoble presenta paredat en verd, no s'ha de fer un revestiment continu).

Article 10. Nivell C-c: Adaptació al tipus concret de l'immoble. (Article 17)

Amb l'eliminació del Nivell C-b, el present nivell s'ha reanomenat com "Nivell C-b: Adaptació a la tipologia edilícia".

Nivell C-c: Adaptació al tipus concret de l'immoble. En aquest cas, no queda clar què es pot fer i què no es pot fer. Diu que s'ha de considerar la referència tipològica la pròpia i original de l'immoble. Per tant, en cas de permetre intervencions d'adaptació volumètrica (1), en teoria com segueix:

"Suposa l'adaptació volumètrica de l'immoble d'acord amb la volumetria característica de la tipologia assignada al carrer. Permet la variació de l'altura per adaptar-se a la tipologia predominant del carrer o l'eliminació dels volums inadequats que s'han afegit desvirtuant la imatge tipològica del carrer".

S'ha modificat:

"Suposa l'adaptació volumètrica de l'immoble. Permet la variació de l'altura per adaptar-se a la tipologia o per a l'eliminació dels volums inadequats que s'han afegit desvirtuant la imatge tipològica del carrer. Les edificacions podran esgotar l'edificabilitat admesa, sempre que això sigui compatible amb l'adaptació a la tipologia."

No s'han definit la volumetria i alçades característiques de cada tipologia, pel que per evitar interpretacions, s'han de definir.

Definides les tipologies edilícies, veure article 11.

En tot cas, assenyalar que al llarg del temps els immobles solen guanyar altura amb les successives reformes, pel que incrementar l'altura mai no podria ser considerat una intervenció de recuperació de la volumetria original.

Assenyalat

En el cas d'adaptació e les obertures de façana (2) i de l'adaptació dels acabats i detalls estilístics (3) passa el mateix: no s'han definit clarament ni s'han incorporat a la normativa els trets mínims característics de cada tipologia, per tant no es podrà saber quines obres són necessàries per a l'adaptació a la "tipologia".

Definides les tipologies edilícies, veure article 11.

Amb aquests canvis el Nivell C-d desapareix i el Nivell C-c és el de reedificació.

Article 12. Criteris de protecció general de l'Entorn. (Article 20)

En aquest article, el que es vol regular són els immobles inclosos dins l'àmbit de l'entorn de protecció del CH. Per altra banda, tal i com estableix el PTM, als immobles amb grau de protecció integral i a tots aquells que es consideri oportú, se'ls ha de dotar d'una zona de protecció.

S'ha dotat de zona de protecció els elements de protecció integral.

L'enunciat d'aquest article pot generar confusió amb el que significaria la regulació de la zona de protecció o entorn de protecció que se li pot atorgar a un element individualment.

Per tant, s'haurà de modificar l'enunciat d'aquest article i on diu:

“Article 12. Criteris de protecció general de l'Entorn”

Haurà de dir:

Article 12: Criteris de protecció general dels immobles inclosos en l'Entorn de Protecció del CH i als entorns de protecció atorgats individualment al catàleg.

S'ha modificat l'anunciat de l'article i s'ha introduït un nou punt 6 on s'exposa que « *La regulació dels entorns de protecció atorgats individualment al catàleg es troba dins les fitxes dels elements de l'Annex I* ».

Article 16 i següents:

En general aquests articles inclouen regulacions per a elements catalogats. Degut al fet que s'inclou catàleg de totes les parcel·les del nucli (annex 2), es desconeix si quan a l'articulat general es parla d'elements catalogats es refereix als elements catalogats pels seus valors patrimonials individuals (annex 1) o es parla de tots els elements de l'àmbit del PE (annex 2).

Tal i com ja s'ha dit al principi, consideram que els elements catalogats han de ser només aquells que tenen valors patrimonials individuals, que és com s'usa el terme “catalogat” de forma habitual. Per evitar confusions, s'hauria d'evitar referir-se a la resta de parcel·les dins l'àmbit del PE com catalogades.

S'ha fet la revisió.

Article 16. Tipus d'obres i intervencions. (Article 7)

El primer paràgraf diu:

*“Als efectes d'aquest Pla Especial de Protecció, es defineixen els següents tipus d'intervencions sobre els elements **catalogats** que es podran permetre...”*

Entenem que la descripció de les intervencions és aplicable a tots els elements dins l'àmbit del PE i no només pels elements catalogats. Per tant, si és així, s'haurà de suprimir la paraula catalogats, en cas contrari, s'haurà de redactar els mateixos articles per la resta d'elements, els no catalogats.

Canvi realitzat

Punt 5 Reestructuració

En primer lloc, s'observen abundants elements en els que es permeten les intervencions de reestructuració, per exemple els elements amb nivell d'intervenció C-a i E-a.

“(...) El cas extrem d'aquest tipus d'obra 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 coronaments i la coberta que en cas de substitució serà exactament en les mateixes condicions que l'original”.

Aquesta definició general sobrepasa les directrius d'intervenció i mesures de protecció del CH (apartat IV, BOIB declaració).

“Un dels preceptes bàsics i evidents és que s'han de conservar les característiques tipològiques del bé, tant en aspectes urbanístics com arquitectònics i ambientals (art. 41.2a; 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.

En la definició de la intervenció de "reestructuració" s'haurà de remarcar l'excepcionalitat del "buidatge" de l'edifici i afegir també que, en cas de reestructuració, tot projecte haurà de justificar que no està en cap dels supòsits de runa segons l'article 126 de la LUIB i 348 del RLOUSM, i per tant, que no resulta d'aplicació l'article 42 de la LPHIB, o normativa vigent que les substitueixi.

S'ha introduït el caràcter d'excepcionalitat del "buidatge interior" dels edificis, així com els supòsits i condicionants a partir dels quals es pot dur a terme.

El mateix punt 5 diu també:

"(...) La qualificació urbanística de l'entorn serà subsidiària i es permetran obres d'ampliació d'acord amb els seus paràmetres sempre que no s'amaguin o emmascarin amb elles els cossos d'edificació protegits i no s'adossin a les seves façanes representatives i, en tot cas, sempre que s'ajustin a la sistemàtica tipològica.

La definició de la intervenció de reestructuració inclou obres d'ampliació, en tant que la intervenció d'ampliació està descrita en el punt 6 del mateix article, sense afegir major informació que la contemplada dins del punt 5.

Per a una major comprensió i simplicitat, s'hauria d'eliminar la intervenció d'ampliació dins de la definició de reestructuració i traslladar tota la informació al respecte al punt 6.

S'ha eliminat la possibilitat d'ampliacions.

També ha de quedar clar el concepte de "façana representativa" que entenem que a priori es la façana a carrer, però que en el cas de façanes laterals i posteriors, o el cas de que un edifici sigui aïllat, pot resultar interpretable. En cas de plantejar qualsevol ampliació adossada al volum principal de l'immoble, emmascararia una part de la façana, per tant convé definir el concepte de façana representativa. En cas de no poder-se adossar a cap de les façanes, s'hauria de regular la separació per poder edificar l'ampliació respecte a l'edifici existent.

S'ha aclarit, a l'article 7.6 "façana representativa o principal". Les façanes estan definides en la descripció de cada tipologia edilícia.

Punts 5 i 6 reestructuració i ampliació

Per tal de conservar el perfil urbà i l'ambient, no s'ha d'admetre l'increment de l'altura d'un edifici existent, llevat de l'increment a causa de les gruixes constructives de millora de les prestacions de la coberta, si aquest edifici ja disposa de l'altura necessària per ser habitable en totes les plantes.

Canvi realitzat.

Per finalitzar, observem que no figura dins la relació d'intervencions el tipus d'obra "obra nova", per tant, aquest concepte s'ha d'incloure en algun moment, ja que sinó no seria possible, i en algunes parcel·les sí que es permet.

Canvi realitzat.

Article 17. Criteris generals d'intervenció als elements catalogats. (Article 8)

En primer lloc, entenem que aquest article s'ha de referir en general a la totalitat d'elements dins del PE i no només als elements catalogats de l'annex 1.

La normativa estableix criteris generals concrets d'intervenció als elements catalogats (actual article 8), però també incorpora intervencions permeses tant per edificis no catalogats del Conjunt Històric com també de l'Entorn de protecció (Articles 19 i 20).

Es remarca que la prohibició d'afegir nou cablejat sobre les façanes ha de ser extensiva a tot l'àmbit del pla i no només als elements catalogats de l'annex 1.

S'han d'establir mesures concretes per tal de reduir progressivament el cablejat aeri i sobre les façanes.

L'apartat 4.2.2. de la memòria diu: "En els casos d'execucions d'obra a façanes existents, reparació o construcció de voravies de front de parcel·la o obres noves d'edificació, serà obligatori soterrar el cablejat de façanes" S'ha d'incloure l'anterior afirmació en l'articulat de la normativa.

[Afegit a l'article 36, Instal·lacions de serveis urbans.](#)

Les normes proposades en el PE en relació al cablejat en façana són en general insuficients. S'enfoquen principalment a la limitació de noves instal·lacions. És necessari també incloure normes per reduir progressivament el cablejat existent a tot el Conjunt.

[S'ha introduït un nou punt e\) a l'article 8 referent als elements catalogats, i també a l'article 35 referents a tot el conjunt.](#)

Article 19. Declaració de ruïna. ([Article 9](#))

En cas d'intervencions de reestructuració, tot projecte haurà de justificar que no està en cap dels supòsits de ruïna segons l'article 126 de la LUIB i 348 del RLOUSM, i per tant que no resulta d'aplicació l'article 42 de la LPHIB, o normativa vigent que les substitueixi.

[Inclòs a l'article 7.5](#)

Punt 1)

Si es fa una declaració de ruïna d'un element catalogat o amb protecció per pertinença al conjunt, la única facultat serà reconstruir el que ja hi havia manco els afegits, tal com era, mai suposarà guanyar cap paràmetre urbanístic. A més, dins la declaració de ruïna s'haurà d'especificar quines parts s'han de mantenir pels seus valors. Per tant, ha de quedar clar que declaració de ruïna d'un element no implicarà la seva demolició sinó que comportarà mantenir aquelles parts o elements que li atorguen els seus valors, i el l'obligació de reconstrucció.

[Introduït un nou punt 1 a l'article 9](#)

Punt 3)

"Excepcionalment, es consideraran les substitucions d'immobles, si han de contribuir a la conservació general del conjunt"

Les substitucions d'immobles són permissibles quan es tracta d'immobles que estan amb desacord amb el conjunt, dissonants, però no són permeses com a norma general pels immobles tradicionals del conjunt, estiguin o no catalogats individualment. En aquest cas, es tracta d'un nucli tant petit, que hauria de quedar clar en el propi Pla quins immobles es poden substituir o no. No es pot deixar aquest article sinó que s'ha d'indicar que aquest és general i es concreta a, a n'aquest cas, a les fitxes de cada parcel·la.

[S'ha eliminat aquest punt de l'article 9.](#)

Article 20 Control arqueològic. (Article 10)

El seu apartat 1a) estableix que qualsevol actuació que afecti al subsòl de la zona delimitada com Conjunt Històric requerirà d'excavació arqueològica prèvia.

El seu apartat 2b) diu que qualsevol intervenció que afecti e subsòl de la zona delimitada com a Entorn de Protecció requerirà control arqueològic, o seguiment durant l'execució e la intervenció.

Entenem que aquesta norma presentaria una disjuntiva sobre el tipus d'intervenció que sembla quedar en mans de l'Ajuntament o de la promoció, quan segons l'article 37, punts 3 i 4 de la LPHIB la competència de l'autorització de les intervencions en zones arqueològiques recau en la CIHP, i així també recau la competència en determinar el tipus de control arqueològic necessari, prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

Per tant, faltaria afegir un punt en que quedés clar que qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric o del seu Entorn de Protecció, i que s'hagi de dur a terme en matèria arqueològica, haurà de comptar amb l'autorització de la CIPH prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

S'ha incorporat.

A més a més, s'ha d'indicar que, en aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització prèvia de la CIPH.

S'ha incorporat.

Article 21. Condicions de parcel·la. (Article 25)

Punt 1. Diu:

“Les parcel·les situades íntegrament al Conjunt Històric i a l'Entorn de Protecció són indivisibles”.

Hi ha parcel·les que estan parcialment fora de l'àmbit del PEP (parcialment fora tant del conjunt històric com del seu entorn de protecció) i per tant, així com està redactat aquest punt, resultarien divisibles, el qual no sembla seguir el criteri descrit a l'apartat 4.2.2 de la memòria.

Si es vol redactar aquest article atenent la LPHIB, on no es poden realitzar parcel·lacions ni agregacions és a l'àmbit del Conjunt Històric. No així dins l'entorn de protecció.

Ara bé, si el Pla vol anar a un escenari més restrictiu, ha de fer-ho de forma justificada i coherent en tot el Pla.

Cal observar que així com està redactat el pla especial, la modificació de qualsevol parcel·la implicaria la modificació de l'annex 2, per tant, una modificació del planejament. Cal indicar si realment era aquesta la voluntat del Pla i si l'objectiu final és la indivisibilitat de cap parcel·la a tot l'àmbit del Pla.

S'ha revisat el punt 1 i ara posa: “No es poden realitzar segregacions ni agregacions en l'àmbit del Conjunt històric”

Punt 2. Diu:

“Tan sols es permetrà la construcció de nous habitatges en aquelles parcel·les que tinguin la condició de sòl vacant en les corresponents fitxes de l’annex 2, i sempre que no es contradigui la normativa urbanística”.

S’ha d’aclarir si aquest article fa referència a la congelació de l’índex d’intensitat d’ús residencial existent, és a dir, que no es pot augmentar el nombre d’habitatges en els edificis existents, com per exemple seria el canvi d’ús d’unifamiliar a plurifamiliar.

Referent a les parcel·les inedificades, si una de les directrius del PE en consonància amb la declaració del BIC és la de limitar l’increment d’edificabilitat, s’ha de reconsiderar si aquest punt ha d’afectar altres usos apart dels nous habitatges. Recordam que la qualificació urbanística de les parcel·les urbanes és de “casc antic” i permet els usos comercial, sanitari, recreatiu, religiós, cultural, oficina, esportiu, industrial...

En concret, la memòria (punt 3.4) diu que les parcel·les en sòl urbà vacant són les número 1, 3, 12, 13, 32, 33, 34, 54, 84, 137, 138, 203, 205.

- Les número 54 i 84 diu que al no tenir front a via pública són inedificables.
- Les número 203 i 205 diu que es requalifiquen com a espai lliure privat, en consonància amb la Revisió de les NS en tramitació sense vigència i sense constància des de 2014.
- De la resta de parcel·les, les fitxes de l’annex 2, no es diu expressament que s’hi pugui fer un habitatge, diu només que són “vacants”.

Atenent a l’exposat, s’ha de revisar si és aquesta la voluntat del pla especial i/o si s’ha d’unificar la redacció de les fitxes.

Per altra banda, apart de les parcel·les inedificables, s’hauria de fer un estudi de les parcel·les infraedificades i que són susceptibles d’una ampliació important.

Article 25.2. Es proposa nova redacció: “La construcció de les noves edificacions s’adaptarà als requisits i condicions que s’estableixen en aquest Pla Especial de Protecció”

D’aquesta manera es fa referència tant a la nova qualificació proposada a l’article 27, com al contingut de les fitxes del PEP.

Al document de Memòria s’analitza la limitació de l’increment d’edificabilitat que proposa ara el PEP, d’acord amb la incorporació de la nova qualificació.

Article 22. Altura reguladora. (Article 26. Alçària de les edificacions)

S’ha corregit el títol de l’article, canviant d’acord a la definició de l’Optimot, Altura per Alçària, i deixant de fer referència explícita a un tipus d’altura, per referir-s’hi en general. D’aquesta manera l’article incorpora la definició d’alçària màxima o reguladora, alçària total o alçària realment existent.

Punt 1. Diu:

“Els edificis amb Nivell d’intervenció C-a i E-a, no poden modificar la seva altura. En els canvis de coberta, les solucions constructives no suposaran la modificació de l’altura de l’edifici”.

En primer lloc, si bé els articles 8 (16) i 13 (21), nivells d’intervenció C-a i E-a respectivament, indiquen que s’ha de mantenir la volumetria i les tipologies de coberta, convé indicar clarament també, com fa l’article 22 (26), que no poden modificar la seva altura.

S'ha de concretar també de quina "altura" es tracta, de l'altura reguladora, la altura total o la realment existent. Recordar que una de les competències d'un pla especial és la de desenvolupar, completar o complementar les determinacions del planejament urbanístic general; en les NS de Sencelles de 1995 no consta definició del concepte d'altura total, ni consta regulació de l'adaptació de l'edifici al terreny en tipologia edificatòria d'alineació al vial.

S'ha introduït als articles 16 i 21 que "no es pot modificar la seva altura existent (total i reguladora), excepte en aquells casos en que l'edificació no compleixi amb l'alçària per aconseguir aquest fi, amb un màxim total de 50 centímetres."

Punt 2. Diu:

"Els edificis que han d'adaptar la seva altura a la tipologia concreta de l'immoble podran modificar la seva altura, que serà l'altura original de l'immoble i si és necessari, s'haurà de realitzar un estudi acurat de les característiques tipològiques de l'immoble per poder assignar una altura o volumetria adequada. En cap cas es podrà superar l'altura reguladora màxima que permet el planejament general del municipi".

Deixar l'altura reguladora en mans d'un estudi de part, tindrà com a conseqüència la inseguretat en l'aplicació i interpretació de les normes amb un conseqüent desgast de l'eficiència administrativa en la tramitació de projectes. Per tant, l'altura reguladora s'ha de fixar en el Pla, no es pot determinar cas per cas ni per remissió al planejament general del municipi, el qual podria canviar, i de rebot, canviaria també aquest Pla.

Si el mateix punt diu que *"...podran modificar la seva altura, que serà la original de l'immoble..."*, el concepte altura original de l'immoble és un concepte indefinit, que s'ha de concretar en el mateix Pla.

Assenyalar que al llarg del temps la tendència és que els immobles guanyin altura amb les successives reformes, pel que incrementar l'altura mai no podria ser considerat una intervenció de recuperació de l'altura original.

Aquest punt ha estat eliminat de l'article 26. S'hi fixa l'altura reguladora.

Punt 3. Diu:

"Als edificis amb Nivell d'Intervenció C-d i E-d i de nova construcció l'altura reguladora serà la permesa en les ordenances establertes a les normes del planejament general municipal".

El Planejament General actual qualifica les parcel·les del nucli amb la qualificació de "casc antic". Permet dues plantes sobre rasant amb una altura reguladora màxima de vuit metres (8m), que s'amida bàsicament des de la cota del carrer en el punt mig de la façana fins a la cara inferior del forjat de coberta.

Aquesta alçada reguladora màxima de 8m, és excessiva respecte la majoria d'edificacions existents en el Conjunt Històric.

La parcel·la número 6 és un exemple extrapolable. En el cas de reedificació, la nova edificació amb 8m d'altura màxima, desencaixaria clarament en el perfil del carrer.

En el nostre entendre, una forma més adequada seria adaptar-se a les edificacions colindants sempre que no es compromet l'habitabilitat, i quedi definit en el propi pla.

S'ha eliminat aquest punt de l'article 26. És a la qualificació de Casc Antic del Pla Especial (article 27.7) on es regula l'alçària i el número de plantes:

"Alçària i número de plantes: El número màxim de plantes serà el de PB+1 pis. Alçària reguladora: 7 metres i altura total: 8,5 metres.

L'alçada mínima de cada planta serà l'exigida per el Decret 147/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny d'habitabilitat d'habitatges.

L'alçada de la planta baixa per a altres usos no residencials no serà inferior a 3 metres."

Article 23. Cobertes i coronaments (Article 29)

Punt 1.

Respecte a les teulades, en cas d'intervenció, manca fer una referència a la recuperació de teules, per a una millor integració en el conjunt.

Afegit el següent text a l'article 29.1 "En les intervencions en cobertes existents es reposaran només les teules malmeses, i s'hauran de mantenir i recuperar les teules en bon estat".

Punt 2.

Finalitza i diu: "(...) *El punt d'arrancada de la coberta no superarà l'altura reguladora*".

El qual presenta una contradicció amb la definició d'altura reguladora donada pel planejament general en el seu article 31:

"Se entenderá por altura reguladora de una edificación la medida media desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta la cara interior del último forjado"

El punt d'arrancada de la coberta en el pla de façana, normalment no coincideix en la mateixa cota que la cara inferior de l'últim forjat.

S'ha eliminat "El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'altura reguladora".

Punt 3.

Indica que la volada pot ser de bigam, i també de cornisa amb motlures.

La volada de coberta de bigam no és una solució tradicional que s'observi al nucli de Biniali. Entenem que, com a criteri general, no poden ser de bigam, sinó que han de ser volades senzilles, de teula o pedra, i en cas de reformes de teulada, s'ha de respectar la tipologia existent si aquesta és tradicional.

S'ha esmenat

Punt 5. Diu:

"L'espai de sota coberta no serà habitable"

Aquest punt pot entrar en conflicte amb la definició de la intervenció de rehabilitació a l'article 16.4 que diu: "... Aquest tipus d'obres podrà suposar l'adequació dels usos dels porxos sota cobertes actuals..."

S'ha eliminat aquest punt.

Punt 6. Diu:

"L'altura del carener de coberta tindrà una altura màxima de 1,80 metres".

S'ha d'indicar el punt de referència des d'on s'ha de mesurar aquesta alçada.

S'ha indicat.

Punt 7. Diu:

“Per sobre de la coberta inclinada podran sobresortir elements de ventilació i fumerals”.

En consonància amb el punt 8, entenem que el punt 7 hauria de dir: “Per sobre de la coberta inclinada, de les dues primeres crugies o un mínim de 8m des de la línia de façana, només podran sobresortir elements de ventilació i fumerals”.

Acceptat canvi.

Article 24. Composició de façanes. (Article 30)

En general trobam a faltar una concreció de les directrius de composició de les façanes, especialment relacionades amb els nivells de protecció C-b (2) i E-b (2), així com la definició i concreció de les façanes tipològiques.

Entenem que els buits s’han d’ordenar en eixos verticals i el nombre d’eixos ha de ser consonant amb l’amplada de la parcel·la segons l’estudi tipològic. Per norma general, els buits han de créixer de dimensió a mida que es puja de planta. Quan al material d’acabat de les façanes la regla general hauria de ser que apart de l’ús de materials tradicionals compatibles amb el suport, es mantingués la tècnica constructiva original.

S’han descrit les tipologies edilícies a l’article 11.

S’ha afegit a l’article 30.3 el següent (nova introducció de text subratllada): *“Els buits hauran de ser rectangulars i el seu eix vertical serà el de major magnitud. A la fi de garantir el compliment d’aquest apartat la longitud de l’eix vertical serà com a mínim un vint per cent (20%) superior a la de l’eix horitzontal, i com a màxim 3 vegades l’amplada del buit. Quedaran exclosos d’aquesta regla els buits de planta baixa destinats a garatge i els buits de dimensions inferiors a quaranta centímetres (40 cm), els qual podran ser quadrats.”*

Punt 1.

Entenem que manca indicar com elements permesos sobre el pla de façana els elements etnològics existents, com per exemple els cavalcadors.

S’ha afegit

Punt 2.

Per evitar interpretacions sobre el concepte de façana, s’ha de concretar que per façana s’entenen tots els paraments verticals de tancament de l’immoble al carrer, laterals, posteriors, a patis, etc.

S’ha afegit

Punt 3

Respecte a la proporció dels buits, trobam a faltar una limitació també a la proporció vertical dels buits de forma justificada.

S’ha afegit. Veure comentari superior (article 30.3).

Punt 4

Pel cas de que les dimensions del carrer dificultin l’entrada al garatge, també s’ha de definir una amplada màxima, i en tot cas, donades les reduïdes dimensions del nucli, es poden conèixer els carrers que presentarien aquesta dificultat i que haurien de quedar recollits expressament en la normativa.

S’ha definit

Article 25. Fusteries, persianes i baranes. (Article 31)

Punts 2 i 3.

S'assenyala que les fusteries i les persianes, em el cas de reedificacions, seran de fusta o alumini. En canvi, el punt 5 diu:

“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”.

L'alumini (o alumini imitació fusta) és un material impropri de l'origen tradicional de Biniali. Per tant, portes, finestres i persianes, tant en reforma o substitució de les existents com en reedificació o obra nova han de ser de fusta, de disseny tradicional i color segons la carta de colors tradicional pròpia de l'entorn.

Afegits canvis.

Article 26. Materials i colors. (Article 32)

Punt 1.

Per evitar interpretacions s'hauria de concretar que no s'admeten les bigues de formigó armat imitació fusta.

Afegit.

Punt 2.2.1.

Entenem que els folres de pedra no poden ser inferiors a 25 o 30 cm. Dimensions inferiors són aplacats, que en la seva majoria desmereixen els folres de pedra i els paredats en verd de l'entorn tradicional.

Modificat.

Punt 2.2.2.

En cas de que s'hagi de pintar l'aterracat, s'hauria de limitar el tipus de pintura, recordant que les pintures plàstiques no són pròpies de l'arquitectura tradicional.

Modificat.

Punt 2.2.4.

Respecte als aplacats de pedra en recerclats de buits, manca afegir que mai no ocultaran ni substituiran elements petris que conformin els buits arquitectònics originals. Mancaria definir també l'alçada màxima dels aplacats de sòcol.

Modificat. S'ha eliminat el contingut anterior per la no admissió de l'ús d'aplacats de pedra.

Punt 4.

Diu que no s'admeten els aplacats ni els emmarcaments amb pedra aplacada però en canvi en el punt 2.2.4 diu que els aplacats de pedra s'admeten en sòcols i recerclats de buits de façana. En general no convenen els aplacats.

S'ha modificat el punt 2.2.4 i es manté el punt 4.

Article 27. Elements sobreposats a les façanes. (Article 33)

Aquest article s'ha de fer concordar amb l'article 24.1. que només admet "canals, baixants i cornises".

Punt 1.

La limitació s'ha d'entendre per a tots els elements dins l'àmbit del PE i no només als béns catalogats pels seus valors individuals (annex 1).

[Canvis realitzats.](#)

Article 28. Publicitat exterior. ([Article 34](#))

Biniali és un nucli d'unes dimensions reduïdes i la seva publicitat exterior s'ha de limitar molt i regular de forma molt específica atenent les especials característiques del nucli, no essent vàlids els criteris generals d'aplicació en altres nuclis antics més grans. En aquest cas els materials i colors a utilitzar han de ser molt restringits, i adaptats al lloc. Per tant, s'ha de millorar la regulació de la publicitat i informació exterior.

S'ha afegit el següent a l'article (nova introducció [subratllat](#)):

1. *["Es prohibirà la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics. Els rètols no sobresortiran del pla de façana més de sis \(6\) centímetres, i hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació inferior al 30% de buit i una superfície màxima de 50cm²."](#)*
2. *[Es permetran rètols dels tipus següents:](#)*
 - *[Lletres de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa o adossades al vidre del mostrador.](#)*
 - *[Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador o sobre bastidor de fusta, xapa o vidre.](#)*
3. *[No es permeten rètols retroiluminats ni emissors de llum. Els elements d'il·luminació del rètol, ~~en cas de ser independent d'aquest,~~ que hauran de ser de llum dirigida, no sobresortiran del pla de façana més de sis \(6\) centímetres.](#)*
4. *[Queden prohibides les marquesines, els tendals i els aparadors avançats del pla de façana."](#)*

Article 29. Espai no ocupat per l'edificació. Condicions d'edificació i ús. ([Article 35](#))

S'admeten les piscines però no consta cap regulació de les mateixes ni en el pla especial ni en el pla general vigent. Sota la nostra consideració, les piscines en un conjunt històric de dimensions tan reduïdes no són gaire pertinents, i la seva regulació ha de ser bastant restrictiva, i sota condicions de tamany, forma color situació, etc.

[S'ha afegit el punt 4 sobre piscines.](#)

En relació a aquest article, la qualificació subsidiària de "casc antic" donada pel pla general vigent, permet ocupar el 100% de la parcel·la en planta soterrani. Això aniria en contra de la conservació ambiental del llogaret que sempre conjuga cases amb corrals i hortets, amb presència d'arbres en el terreny no ocupat. Si es pot ocupar el 100% de la parcel·la en soterrani, possiblement donaria lloc a una completa pavimentació del terreny amb enjardinaments puntuals i superficials amb poc a veure amb el lloc.

Per tant, manca limitar la ocupació dels soterranis i manca regular la superfície enjardinada mínima de la parcel·la i definició de com ha de ser aquest enjardinament.

[Queda regulat a l'article 27.6 on posa que "l'ocupació de la planta soterrani o semisoterrani està prohibida".](#)

Article 32. Sol·licitud de llicència. (Article 6)

En general, tots els punts d'aquest article fan referència a elements "catalogats" quan sembla que només el punt 1 es refereix a elements catalogats pels seus valors individuals (annex 1), i la resta dels punts pareix que es refereixen a tots els elements dins l'àmbit del PE (elements inclosos a l'annex 2).

Tal i com ja s'ha dit, consideram que elements catalogats han de ser només aquells que tenen valors patrimonials individuals, que és com s'usa el terme "catalogat" de forma habitual. Per evitar confusions, s'hauria d'evitar referir-se a la resta d'elements i parcel·les dins l'àmbit del PE com catalogats.

Corregit.

Punt 3.

Aquesta darrera redacció entra en contradicció amb la intervenció tipus "reestructuració" definida a l'article 16.5 (ara Article 7.5) de la normativa i que permet el "buidat de l'edifici", sense més requisits.

Recordam que la intervenció de "reestructuració" es troba admesa en les fitxes individuals de catàleg: RU-3, RU-4, RU-5, RU-6, RU-7, RU-8, RU-9, RU-10 i RU-11, sense incloure cap advertència a l'article 32.3 de les normes.

Com a conclusió, en la definició de la intervenció de "reestructuració" de l'article 16.5 (ara Article 7.5) de la normativa, s'ha d'incloure una referència al cas dels elements catalogats (annex 1) advertint que només podran ser demolides les parts de l'estructura o elements que siguin permesos, 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, cosa que requerirà un informe que argumenti la seva necessitat i en tot cas, inspecció prèvia dels SSTT municipals.

Afegit a l'article 7.5 de la normativa.

Punt 4.

Reiterar que no només es tracta de la demolició no autoritzada o la provocació de runa per defecte en el deure de conservació, no només afectaria als elements catalogats (annex 1), sinó que també a qualsevol edificació (construcció dins el Conjunt Històric, sempre que no estigui qualificada com "C-d").

En tot cas es prescriu que la reconstrucció s'ha de fer formal i morfològicament igual a l'edifici original, respectant la tipologia estructural, les tècniques constructives i materials originals, sense perjudici de les limitacions urbanístiques, i millores pròpies de les intervencions permeses en l'immoble, abans de ser una runa o ser demolit, il·legalment.

Afegit. Veure també article 9.4.

Punt 6

L'article 37 de la LPHIB, punts 3 i 1, diuen que una vegada aprovat el planejament urbanístic de protecció, en cas d'obres que afectin un monument històric, zona arqueològica o paleontològica, s'haurà de comptar amb l'autorització de la CIPH, prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

Atenent que el subsòl de Ruberts té la consideració de zona arqueològica, segons consta en el propi expedient de declaració de BIC com a CH, allà on diu:

"L'Ajuntament serà competent per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat".

Ha de dir:

“L’Ajuntament serà competent per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat a excepció d’aquelles que afectin el subsòl del Conjunt Històric o del seu entorn el qual gaudeix de la consideració de zona arqueològica, que necessitaran l’autorització prèvia de la CIPH (...)”.

Afegit.

A més, dins de l’article 32, mancaria afegir un nou apartat relatiu a la necessària cautela arqueològica en el cas d’intervencions que afectin el subsòl tant del Conjunt Històric com del seu Entorn de Protecció i que es proposa quedi redactat de la següent manera:

“Qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric com del seu Entorn de Protecció, està sotmès a cautela arqueològica i requereix autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Consell Insular de Mallorca”.

També s’ha d’indicar que, en aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l’immoble i si el tipus d’intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l’autorització de l’obra, l’aportació d’un estudi històric, o bé l’execució de tasques d’arqueologia vertical, sempre per part d’un tècnic competent i amb l’autorització prèvia de la CIPH.

Afegits punts 7 i 8 a l’article 6.

2.2.4 En relació a l’Annex 1. Elements catalogats

En general:

- Manca incloure dins l’Annex 1, un índex dels elements que conformen el catàleg.
S’ha incorporat l’índex d’elements catalogats.
- La base cartogràfica emprada en els plànols de situació de l’annex 1 (catàleg) no està actualitzada. (Exemple: BI-13 piscina i porxo des de 2012). També resulta menys actual que la base cartogràfica dels plànols d’ordenació. Segons l’article 130.a del RLOUSM, les fitxes individuals de cada element catalogat han de contenir la localització física sobre un plànol de situació elaborat amb base el plànol d’ordenació. En aquest sentit entenem que el plànol d’ordenació ha de ser el PO1 de tipologies del Pla Especial.
S’ha utilitzat la base cartogràfica utilitzant el MTIB escala 1:5.000 de 2010, que és el més actualitzat disponible. En aquells casos on s’han observat canvis, ja sigui a partir del treball de camp o en la fotografia aèria de 2019, aquests s’han incorporat a la cartografia. Per altra banda, el plànol d’ordenació que s’ha pres com a referència per a les fitxes de l’annex 1, és el PO2 Elements catalogats i protegits.
- Per a una millor comprensió de cada element catalogat, trobem a faltar la distinció de la resta d’edificacions sobre la mateixa parcel·la i distinció dels límits de la parcel·la a la documentació gràfica de cada fitxa.
S’han afegit els límits del parcel·lari cadastral, de manera que es vegi quines edificacions formen part de la mateixa parcel·la de cada element catalogat.
- La localització cartogràfica de cada fitxa, delimita en groc l’element objecte de catalogació de la fitxa, però a la llegenda consta dita delimitació en blau, el que pot conduir a confusió.

S'han modificat els plànols de situació de cada element, de manera que es mostra únicament l'element catalogat corresponent a cada fitxa (sense mostrar la resta d'elements catalogats del voltant), i mantenint la mateixa simbologia que en el plànol d'ordenació *PO-2 Elements catalogats i protegits*.

- Manca un reportatge fotogràfic actualitzat dels elements catalogats. Si bé aquest Pla Especial està signat en data de desembre de 2017, en el catàleg presentat hi ha fotos d'elements anteriors a 2011 el que es pot comprovar amb el visor a peu de carrer de "Google maps". (Sense ser exhaustius: BI-5, BI-7, BI-10, BI-12, BI-14, BI-15, BI-16, etc.)

S'han dut a terme una sèrie de jornades de camp per a fer noves fotografies dels elements del catàleg, assegurant que es documenta cada una de les façanes i elements singulars a protegir.

- Un immoble que forma part de les visuals històriques d'entrada i sortida del nucli de Biniali és Son Matet, parcel·la 265, que s'hauria d'incloure al catàleg.

S'ha inclòs en el catàleg amb el codi BI-61. S'ha afegit l'element al plànol d'ordenació *PO2 Elements catalogats i protegits*, així com la seva fitxa corresponent en l'Annex 1 de la Normativa.

Per les fotografies i descripcions aportades, sembla que en la majoria de casos no s'ha accedit a l'interior dels immobles proposats per catalogar. Recordem que s'ha de tenir en compte l'immoble complet, i especialment en aquells casos d'immobles amb més valors.

No s'ha tingut accés a l'interior dels immobles o bé perquè aquests es trobaven tancats o bé perquè els propietaris no ho han permès.

- En el grau de protecció C, per norma general les fitxes indiquen com a element a preservar la façana i la volumetria del primer aiguavés. S'hauria d'especificar també, per tal d'evitar interpretacions, que s'ha de conservar la tècnica constructiva i tipologia de volades existents, sempre que siguin pròpies de l'entorn tradicional.

S'ha eliminat del grau de protecció C com element a preservar la façana i la volumetria del primer aiguavés, ja que cada element catalogat ve delimitat a la seva pròpia fitxa. Així mateix, s'ha afegit el que aquí es proposa.

- En general, observem molts d'immobles amb protecció ambiental "C" que no admeten ampliacions en contra de la norma general, pel que s'han de revisar per si mereixen un grau de protecció parcial "B". Per exemple el BI-6.

S'ha modificat el grau de protecció aquells immobles indicats en les esmenes que fa el present informe en relació amb les fitxes en particular.

- En molts casos, quan l'element a preservar és la façana, s'observen múltiples redaccions: "*Façana incloent totes les obertures*", "*façana principal incloent totes les obertures*", "*La façana, especialment el portal*", "*Façana, especialment el portal i les finestres de la planta pis*", "*Façana incloent totes les obertures i el graó de pedra situat sobre el voravia*", "*Façana a carrer Estrella*".

La simple inclusió de "façana" com a element a preservar, entenem que afecta a tots els seus aspectes: dimensions, composició, acabats, elements tradicionals annexos, tipus de volada de teulada, etc. I que no es poden modificar, afegir ni llevar, cap dels buits.

El fet que en uns casos s'especifiqui "*...incloent totes les obertures*" dona peu a que en els casos que no ho diu, s'entengui que es poden modificar els buits. En els casos que diu per exemple: "*...i el banc adossat*" sembla que en les demés fitxes es poden eliminar els elements adossats a façana sense citar. En els casos de que

digui “*façana especialment el portal*” pareix que la resta de buits de façana es poden modificar.

S’han de revisar les múltiples redaccions, i s’ha d’unificar el criteri d’aquesta manera: ha de quedar clara la protecció general integral de la “façana” en tots els seus aspectes i característiques. Llavors cada fitxa individual indicarà les excepcions. Com per exemple: façana, a excepció del portal del garatge, façana a excepció del revestiment que és modern, o façana, es poden crear nous buits seguint els criteris de composició, etc.

S’han revisat les múltiples redaccions unificant el criteri seguint els criteris requerits.

Fa falta incloure una regulació per tal de protegir les voravies empedrades antigues (n’hi ha de còdols i de lloses grosses de pedra), i evitar les substitucions de voreres de peces de pedra per altres de prefabricades.

S’ha introduït un nou article (36) a la Normativa del PEP.

En relació a les fitxes en particular:

D’acord amb la Normativa del PEP (articles 13 i 14) el nom de l’apartat “Intervencions preferents i admissibles” s’ha actualitzat per “Intervencions preferents i permeses”, així, els acrònims utilitzats són IPR i IP respectivament.

- BI-1. Església de Sant Cristòfol. Tractant-se d’un edifici tant singular i amb grau de protecció A, i seguint els criteris marcats en el PTM, s’ha de dotar, a aquest element d’un entorn de protecció, que s’haurà de regular.

S’ha incorporat l’entorn de protecció de l’Església de la Mare de Sant Cristòfol i s’ha afegit regulació.

- BI-2. Casa urbana C/ Fiol 29. La foto aportada és anterior a 2012. S’ha d’actualitzar la foto i els continguts de la fitxa si s’escau. En fotos més actuals s’observa major cablejat en la façana. S’ha d’incloure com a intervenció preferent l’eliminació del cablejat en façana.

S’ha actualitzat la fotografia. S’han inclòs les esmenes.

- BI-3. Casa urbana C/ Fiol 27. S’ha d’afegir com a intervenció preferent la unificació de les filloles de test sobre els ampits.

S’han incorporat els canvis.

- BI-6. Casa urbana C/ Fiol 30. La delimitació gràfica de l’element catalogat no s’ajusta a la forma de la casa. S’ha d’ajustar al menys a la primera vessant. S’ha de protegir també la façana lateral ja que l’immoble fa cantonada.

S’han revisat i corregit les delimitacions de tots els elements catalogats per tal d’ajustar-les adequadament a la geometria dels edificis.

- BI-7. Can Jordiet. La casa fa cantonada, però només es presenta una foto de la façana principal, que en tot cas és anterior a 2012. La fitxa descriu que la façana està aterrada, però en realitat és de paredat en verd. L’acabat de fàbrica de marès és propi de l’entorn, per tant s’ha d’eliminar la intervenció preferent de referir la façana del carrer Fiol, no obstant s’ha d’incloure com a intervenció preferent eliminar els pegats i revestiments de sòcol fets amb ciment portland. S’ha d’incloure com elements protegits, la cisterna de la façana principal, la cabra de la finestra central façana principal, la tipologia dels fumerals, el mur de façana del cos de la portassa i el buit arquitectònic de la pallissa. Vist que aquesta fitxa no admet ampliacions i s’ha de conservar la volumetria de l’edifici, el seu grau de protecció ha de ser “B”.

S'han incorporat els canvis.

- BI-8. Can Grau. Erròniament es descriu que la façana està aterracada però en realitat es tracta de paredat en verd. S'ha d'afegir expressament com elements a preservar la cabra sobre la finestra de la planta pis, la cisterna i la placa amb la inscripció. Vist que aquesta fitxa no admet ampliacions i s'ha de conservar la volumetria de l'edifici, el seu grau de protecció ha de ser "B".

S'han modificat els canvis.

BI-9. C/ Sant Joan 5. S'ha d'afegir expressament com elements a preservar la cisterna i la placa amb la inscripció. Vist que aquesta fitxa no admet ampliacions i s'ha de conservar la volumetria de l'edifici, el seu grau de protecció ha de ser "B".

S'han modificat els canvis.

- BI-10. C/ Sant Joan 7. S'ha d'afegir expressament com elements a preservar la cabra sobre la finestra.

S'han incorporat els canvis.

- BI-11. C/ Sant Joan 9. En les intervencions admissibles diu: "*La possibilitat de practicar noves obertures es supedita al seguiment dels patrons tradicionals del poble*". Com no pot ser d'una altra manera, aquesta frase s'hauria de posar a la normativa general per a tot l'àmbit del Pla Especial. S'ha d'afegir expressament com a element a preservar la pedra cantonera. S'han de conservar en façana els buits de l'emparrat, com a vestigi per tal de no perdre informació d'un element etnològic tradicional.

S'ha eliminat la frase "*La possibilitat de practicar noves obertures es supedita al seguiment dels patrons tradicionals del poble*". S'ha afegit la pedra cantonera com element a preservar.

D'acord amb el suggeriment d'unificar les múltiples redaccions quan l'element a preservar es la façana i que quan es fa referència a aquesta en els elements a preservar s'entén que es tracta d'una protecció general integral en tots els seus aspectes i característiques, a no ser que s'anomenin excepcions concretes, s'ha optat per no incloure la següent recomanació: "*S'han de conservar en façana els buits de l'emparrat, com a vestigi per tal de no perdre informació d'un element etnològic tradicional*", ja que s'entén que anomenant-la s'ha de preservar en tots els seus aspectes i característiques, incloent els buits de l'emparrat.

- BI-12. C/ Sant Joan 9. També inclou el número 11 del mateix carrer. En la descripció diu que té dues finestres cegades a la planta pis, que no s'observen a les fotografies. Diu que sobre la portassa s'observa "*la impropria d'una pallissa*" però actualment ja s'ha recuperat aquest buit. La foto de la fitxa és anterior a 2012. S'ha d'afegir expressament com element a preservar la cisterna. S'ha d'actualitzar aquesta fitxa segons l'exposat.

S'ha actualitzat la fotografia. S'ha actualitzat la descripció.

- BI-13. C/ Sant Joan 15. La mitgera amb el número s'ha revestit amb morter de ciment portland. S'ha d'incloure com intervenció preferent el tractament d'aquesta mitgera amb un color tradicional.

S'han incorporat els canvis. S'ha actualitzat la fotografia millorant l'anterior.

- BI-14. C/ Sant Joan 19. S'ha d'incloure (no excloure) com a element a preservar el finestró de planta baixa a carrer, el tancament de la pallissa a planta pis, la portassa (tècnica constructiva i materials) adossada a l'immoble número 17, i el mur de tancament de la parcel·la a carrer. Per altra banda la foto de la fitxa és anterior a

2012 i s'observa un cavalcador sota el finestró de planta baixa, que actualment no existeix.

[S'ha actualitzat la fotografia. S'ha deixat també fotografia antiga. S'han introduït les esmenes.](#)

- BI-15. C/ Sant Joan 22. La foto de la fitxa és anterior a 2012. S'ha d'actualitzar la fitxa amb l'estat real actual.
[S'ha actualitzat la fotografia. S'ha actualitzat la fitxa.](#)
- BI-16. C/ Sant Joan 14. De les fotos aèries de 2018 de l'IDEIB s'observa una reforma integral amb ampliacions en el tercer aiguavés, amb una profunda transformació del pati. La foto de la fitxa és anterior a 2012. S'ha d'actualitzar la fitxa en base a la realitat actual.
[S'ha actualitzat el contingut de les Intervencions.](#)
- BI-17. C/ Sant Joan 12. Té un cos lateral de garatge en planta baixa, sense valors històrics, però amb porta enrotllable de ferro i coberta d'uralita. S'ha d'incloure com intervenció preferent la reforma d'aquesta portassa de garatge i la coberta d'una manera tradicional. La foto de la fitxa és anterior a 2012.
[S'han incorporat els canvis. S'ha actualitzat la fotografia](#)
- Fitxes BI-18; BI-26; BI-32; BI-35; BI-39; BI-44; BI-51; BI-57; tal i com s'esmenta a la seva descripció i també es pot comprovar a les fotografies de les seves fitxes, els immobles de referència presenten creus de fusta, sostingudes per claus-ganxo, sobre les seves façanes, formant part d'un viacrucis. Per tant, s'han d'afegir com elements a preservar a cada una d'aquestes fitxes, les creus de fusta de les façanes.
[S'han incorporat els canvis.](#)

BI-18. Cas Capellà. S'hauria d'ampliar l'element catalogat al cos aparentment de garatge. Com intervenció preferent s'ha d'incloure l'adequació de la portassa de garatge d'acord amb la normativa del Pla Especial. Les fotos són anteriors a 2012.
[S'ha modificat la delimitació gràfica per tal d'incloure el cos del garatge i s'han incorporat els canvis que es suggereixen. S'ha actualitzat la fotografia.](#)

BI-20. Ca Na Maganeta. Les fotos de la fitxa són anteriors a 2012. La delimitació del bé mostra una correspondència estranya amb la totalitat de les edificacions de la parcel·la. S'ha de revisar la delimitació gràfica del bé catalogat en aquest sentit.
[S'ha revisat la delimitació gràfica i s'han incorporat els canvis que es suggereixen. S'ha actualitzat la fotografia.](#)

BI-21. Son Raió. Les fotos són anteriors a 2012. El reportatge fotogràfic ha de ser més ampli si es té en consideració que es protegeixen totes les edificacions en la seva volumetria i façanes, de la parcel·la. S'ha d'incloure expressament com elements a preservar especialment els paviments empedrats dels espais lliures de la parcel·la (clastra, carreres, quintana, etc.) i mantenir també la tipologia dels fumerals existents i dels nous que es puguin generar.
[S'han incorporat els canvis. S'han actualitzat i ampliat fotografies.](#)

- BI-25. L'arc de mig punt del portal de la façana principal conserva la numeració grafiada amb almagre ("33") sobre una dovella. Per tant, s'ha d'afegir com a element a preservar aquesta pintura. A l'apartat d'elements a preservar s'assenyala: *"Es mantindrà el caràcter d'espai lliure privat de la carrera situada davant la façana principal"*. Per tant, la carrera i el mur de tancament s'hauran d'incloure en la delimitació gràfica d'elements catalogats.

- Segons les fotos aèries de l'IDEIB, entre 2012 i 2015 hi ha hagut una obra nova d'ampliació sobre la parcel·la consistent bàsicament en dues noves edificacions a les cantonades de llevant i mestral, i una piscina. De la foto que consta a la fitxa del catàleg respecte a la foto a peu de carrer de Google (2012), s'observa un increment d'altura de l'edificació a la dreta del portal front la carrera. S'ha d'actualitzar la fitxa amb aquestes intervencions sofertes a la parcel·la.
La fitxa descriu "*Casa urbana estructurada en un aiguavés i dues alçaries...*". De la fitxa i fotos obrants a la seu electrònica del cadastre, s'observa que l'immoble té dues vessants. S'ha d'ampliar la delimitació gràfica de l'element catalogat per incloure aquesta segona vessant.
La fitxa descriu que: "*Al nord-est s'adossa una edificació tradicional de la qual es pot destacar la teula canalera*". Dita edificació no està inclosa a la delimitació gràfica de l'element catalogat. S'ha d'incloure gràficament aquesta edificació dins la delimitació del bé catalogat i la canal s'ha d'indicar com a element a preservar..
[S'ha inclòs la canal com element a preservar.](#)
De les fotos obrants en la seu electrònica del cadastre s'observa que hi ha una cisterna al pati, d'aparença tradicional. S'ha d'incorporar a la fitxa aquesta cisterna com element a preservar, amb foto i descripció de la mateixa.
[No s'ha tingut accés a la cisterna per poder fotografiar-la i descriure-la. Ara bé, s'ha incorporat a la fitxa com element a preservar.](#)
En general s'ha d'actualitzar la fitxa d'aquest element en base a la seva delimitació real, el seu estat actual i les intervencions sofertes. Com intervenció preferent ha d'incloure la recuperació del color de les persianes tradicional segons la carta de color vigent.
[S'han incorporat els canvis. S'han actualitzat les fotografies. S'ha modificat la delimitació gràfica per tal d'incloure tots els elements esmentats: carrera i mur de tancament, segona vessant, edificació tradicional adossada i cisterna.](#)
- BI-26. Com intervenció preferent també es poden recuperar les dimensions originals del finestral de la planta pis cap a la plaça. Si la descripció indica que s'ha realitzat una porxada discordant, s'hauria d'incloure una intervenció preferent per recuperar l'estat primitiu. No hi ha fotos de dita porxada pel que no es pot valorar aquesta porxada. Si la porxada fos conforme, s'hauria de suprimir l'adjectiu "discordant" de la fitxa.
[S'han actualitzat les fotografies. La porxada no és discordant. S'ha eliminat d'adjectiu.](#)
- BI-33. C/ Estrella 1. Aquesta fitxa inclou un apartat de "protecció específica". Per tal de mantenir el mateix contingut que a la resta d'elements que també estan dins del CH, s'hauria de suprimir aquest apartat.
En els elements a preservar xerra d'una canal del segon aiguavés. S'ha d'aclarir si es tracta de la canal cap al pati, ja que l'immoble només té un aiguavés.
[S'han actualitzat les fotografies. S'han modificat els elements a preservar.](#)
[S'ha eliminat l'apartat de protecció específica.](#)
- BI-48. Ca Don Macià Noguera. A la part descriptiva s'assenyala: "*Com a element decoratiu ressalten les faixes que emmarquen les finestres i delimiten els pisos i els contorns de la casa. S'ha recuperat la pedra vista de la façana. La cornisa és plana i la coberta és de teula àrab*".
La intervenció de demolició del revestiment de façana es va realitzar sense l'autorització i contra el criteri de la CIPH. S'ha d'incloure com a intervenció preferent la restauració del revestiment de façana i per això es tendrà en

consideració el disseny original visible en versions anteriors d'aquest mateix catàleg i el revestiment de façana existent en la casa veïnada número 2.

[S'han incorporat els canvis. S'ha actualitzat la descripció.](#)

- BI-49. Plaça Sant Ferran 2. A l'apartat intervencions preferents s'assenyala *"El tractament de la façana seguirà el patró de la casa número 3 de la mateixa plaça"*. L'immoble del nº3 (al catàleg consta BI-48) presenta la façana de pedra vista, sense referit, fruit d'una intervenció recent poc encertada. S'haurà d'eliminar de l'apartat de criteris d'intervenció la frase *"El tractament de la façana seguirà el patró de la casa número 3 de la mateixa plaça"* i s'haurà d'especificar que la façana ha de conservar el referit continu i les bandes actuals.

[S'han incorporat els canvis. D'acord amb el suggeriment d'unificar les múltiples redaccions quan l'element a preservar es la façana i que quan es fa referència a aquesta en els elements a preservar s'entén que es tracta d'una protecció general integral en tots els seus aspectes i característiques, a no ser que s'anomenin excepcions concretes, s'ha optat per no incloure l'especificació.](#)

- BI-55. Can Pep Hereu. En aquesta fitxa, a l'apartat protecció de l'element s'especifica que aquest immoble està dins del CH. Per tal de mantenir el mateix contingut que a la resta d'elements que també estan a dins del CH, s'haurà de suprimir d'aquesta fitxa, aquest apartat.

La fitxa indica com element a preservar la carrera entre les dues edificacions, per tant dita carrera s'ha d'incloure en la delimitació gràfica d'element protegit o com entorn de protecció. S'ha de conservar també la finestra de la pallissa.

[S'ha modificat la delimitació gràfica per tal d'incloure la carrera entre les dues edificacions i s'han incorporat els canvis.](#)

- BI-56. Com intervenció preferent manca afegir la substitució de la porta enrotllable metàl·lica de la portassa, per una d'aspecte tradicional.

[S'han incorporat els canvis.](#)

BI-57. S'han de conservar també les lloses de pedra antigues existents al camí d'accés que està sense pavimentar.

[S'han incorporat els canvis.](#)

BI-58 i BI-59. S'han d'actualitzar les intervencions preferents, en base a l'estat actual d'aquests immobles.

[S'han actualitzat les fotografies \(BI-58 i 59\). S'ha actualitzat la fitxa del BI-58.](#)

- CR-5. Creu de Biniali. Les creus de terme gaudeixen de protecció en virtut del Decret 571/1963, de 14 de març, sobre protecció dels escuts, emblemes, pedres heràldiques, rotlles de justícia, creus del terme i peces similars d'interès historicoartístic. Posteriorment, en virtut de la Disposició addicional primera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, foren declarades Bé d'Interès Cultural.

La creu de Biniali consta inscrita al Registre de Béns d'Interès Cultural de l'Estat amb el codi R-I-51-10405 i al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears amb el codi 7047-2-2-51-2767.

Actualment la creu ha perdut el fust i la pròpia creu, sense que estigui documentat on es troben aquests elements. A l'apartat d'intervencions preferents s'especifica *"restaurar el fust i la creu de marès"*.

S'hauria d'especificar el lloc on es troben els elements constructius d'aquesta creu i, si això no fos possible, perquè hagin desaparegut, a les intervencions preferents

s'hauria d'eliminar aquesta possibilitat de restauració ja que en realitat seria una reconstrucció, la qual cosa, a un BIC no es pot dur a terme.

S'ha eliminat "restaurar el fust i la creu de marès" de l'apartat d'intervencions preferents. No estan localitzats els elements. S'ha deixat com a intervencions permeses únicament la de conservació.

PO-10. S'estableix una zona de protecció de 3 m de radi amb centre al pou. Aquesta àrea no s'ha grafiat al plànol. S'haurà de grafiar la zona de protecció tal com es defineix a la part textual de la fitxa.

S'ha grafiat la zona de protecció a partir d'un radi de 3m.

PO-11. Pous des Pont de Biniali. A la descripció es diu que hi ha dos pous, un proper al pont i un altre més llunyà del pont, i s'aporten fotos dels dos. Només hi ha grafiat un dels pous. S'haurà de grafiar també l'altre. En el pou que ha estat aplacat de pedra, es pot indicar com a actuació preferent la de recuperar l'acabat original o tradicional, que no pot ser dit aplacat. La delimitació de l'entorn de protecció pot entrar en conflicte amb la proposta del SG en sòl rústic de "Punt Verd de Biniali". S'ha verificat la posició dels dos pous i s'han grafiat els seus àmbits, establint novament el seu corresponent entorn de protecció. Cal notar que la darrera versió del Pla Especial descarta el Sistema General en sòl rústic "Punt Verd de Biniali". En previsió d'una futura delimitació del SG Punt Verd s'ha exclòs el seu àmbit de l'entorn de protecció, que de totes maneres no resultava necessari ni raonable.

- MF-9 Molí de Can Xico. S'estableix una zona de protecció, recollida a la part gràfica, i poc descrita a la part textual. Aquesta zona de protecció s'ha d'ampliar amb una franja més gran entorn del molí, amb centre en centre del molí. Es descriu que la torre té el referit en mal estat i que s'ha de reparar. En realitat l'acabat de la torre és amb la tècnica constructiva tradicional de paredat en verd. Per tant, la intervenció preferent és la de reparar el paredat en verd amb la mateixa tècnica constructiva i materials tradicionals, amb intervencions no generals sinó selectives allà on calgui. S'hauran de respectar els buits de recolzament de les bigues del desaparegut envel·lador. Com elements a preservar falta indicar les inscripcions i l'escala de caragol interior. S'ha ampliat l'entorn de protecció per tal de garantir una adequada preservació del bé catalogat.
- S'hauran de revisar les coordenades de les següents fitxes ja que semblen incorrectes: CR5 Creu de Biniali, CR8 Obelisc de la Immaculada, MF9 Molí de can Xico, PT5 Pont de Biniali, PO10 Pou, PO11 (coordenades dels pous), SGC13 (punt verd de Biniali). S'han revisat i modificat les coordenades de les fitxes.

2.2.5 Respecte a l'Annex 2 Fitxes de les parcel·les

- En el cas de les parcel·les urbanes s'han fet fitxes amb quadres on s'agrupen sèries de parcel·les per trams de carrers. En canvi, per les parcel·les rústiques es presenten fitxes individuals.
- En l'apartat de descripció, el concepte d'altura màxima hauria de dir "plantes actuals", ja que l'altura màxima és un paràmetre urbanístic d'ordenació, no de descripció i pot crear confusió.

S'ha incorporat aquest canvi.

- S'haurà de canviar el núm. de la parcel·la cadastral de la fitxa: Parcel·la 251 (diu 172 i és 171), Parcel·la 264 (diu 308 i és la 160).

S'ha incorporat aquest canvi.

- S'haurà de canviar la cartografia de la fitxa 221 ja que es grafia la de la parcel·la 220.

S'ha canviat.

2.2.6 Respecte a l'Annex 3. Sistemes General en sòl rústic

La fitxa única d'aquest annex 3 és la referent a un Sistema General anomenat "Punt Verd de Biniali", i inclou un apartat de condicions d'estètica que fa referència al "...capítol de sòl rústic d'aquestes normes", quan el Pla Especial proposat no conté cap capítol de sòl rústic.

La delimitació gràfica d'aquest SG coincideix amb la delimitació del l'entorn de protecció de l'element proposat per catalogar PO-11. S'ha de revisar.

Com s'ha esmentat amb anterioritat, donat que la delimitació d'un nou Sistema General en sòl rústic destinat al Punt Verd de Biniali no respon als objectius específics d'aquest Pla Especial de Protecció, i que s'anticipa a una modificació del planejament que considerem correspondria a la Revisió de les NS, s'ha optat per excloure aquesta proposta i, en conseqüència, eliminar l'Annex 3.

2.2.7 Respecte a la documentació gràfica planimètrica

- La documentació del Pla Especial no conté referència a la base cartogràfica emprada amb la data de la seva darrera actualització. S'ha d'indicar.

S'ha utilitzat com a base la darrera versió disponible del MTIB a escala 1: 5.000 (de l'any 2010) i s'ha indicat a tota la cartografia.

- En el plànol PO1, de tipologies, el color de la casa urbana moderna es confon amb el color designat per l'entorn de protecció. S'haurà de diferenciar (Exemple: parcel·les 30 i 31).

S'han modificat la simbologia i la llegenda de la cartografia per tal de fer-la més clara i entenedora.

- El plànol PO3, de Sistemes Generals i Espais Lliures; en la llegenda, els colors "verd" entre els dos espais públics difícilment es distingeixen; el color dels espais lliures parcel·les 121 i 131, corresponen a EL públic, però en la memòria es diu que són EL privat.

S'ha eliminat el Plànol PO3 de Sistemes Generals i Espais Lliures, i s'ha substituït per una nou plànol PO3 de Qualificacions del sòl urbà. S'ha aprofitat per millorar-ne la simbologia i la llegenda, de manera que resultin més clares i entenedores.

- Respecte al plànol 11 (alineacions i seccions del vial) cal reiterar que no es poden modificar les alineacions urbanes existents, per tant, farà falta un plànol d'informació d'estat actual de les alineacions per tal de poder comprovar que, tal com diu l'article 39 de la LPHIB "es mantindran les alineacions urbanes existents".

S'ha modificat el plànol d'informació 11, ajustant amb precisió les alineacions del parcel·lari urbà a la realitat existent amb el suport de la cartografia cadastral, i en base a fotografia aèria recent (2018) i treball de camp. L'amplada de les seccions del viari s'ha mesurat a partir de fotointerpretació i s'ha verificat *in situ*.

3 TRACTAMENT D'AL·LEGACIONS

Durant el període d'exposició pública posterior a l'aprovació inicial del Pla Especial de Protecció del BIC de Biniali es varen rebre un total de 3 al·legacions, dues d'elles corresponent al Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) i una tercera per part d'un particular, la senyora Catalina Amengual Batle.

- COAIB (Nº de registre 1076; 15/06/2018)

S'adverteix que la documentació de l'expedient relatiu a l'aprovació inicial dels Plans Especials de Biniali i Ruberts, juntament amb la documentació ambiental, a dia 12 de juny de 2018 no es trobava accessible per mitjans telemàtics; únicament l'edicte. Es considera aquest fet com una limitació als drets de consulta, impedit informant degudament als col·legiats en el seu exercici professional.

L'ajuntament va tenir en compte l'al·legació, que consta en l'expedient, i va esmenar els errors de procediment.

- COAIB (Nº de registre 1374; 03/08/2018)

S'adverteix que, en data 1 d'agost de 2018, la documentació de l'expedient relatiu a l'aprovació inicial dels Plans Especials de Biniali i Ruberts, juntament amb la documentació ambiental, estava publicada al web de l'Ajuntament, però que no s'hi indicava la data d'inici i de finalització el període d'exposició pública. Es considera que aquest fet incompleix la legalitat, segons les determinacions de l'art.55 de la LUIB.

L'ajuntament va tenir en compte l'al·legació, que consta en l'expedient, i va esmenar els errors de procediment.

- Catalina Amengual Batle, DNI: 41350440-M (Nº de registre 1089; 18/06/2018)

Es considera que l'immoble corresponent a l'element catalogat BI-11, del carrer Sant Joan nº9, hauria de permetre la intervenció d'ampliació com es permet a altres edificis amb nivell de protecció C. També se sol·licita que es permeti l'adaptació volumètrica a la tipologia pròpia del carrer.

En base a les consideracions tècniques del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca, s'ha modificat la regulació del nivell de protecció C, de manera que cap element catalogat amb aquesta categoria pugui dur a terme ampliacions o canvis en la volumetria de l'edifici protegit. Es desestima, per tant, l'al·legació presentada per la senyora Catalina Amengual Batle.

En representació de l'equip Redactor,



Aina Soler Crespi, *arquitecta i directora del treball*

Palma, 29 de Juliol de 2021

ANNEX: INFORMES I AL·LEGACIONS