

## AJUNTAMENT DE COSTITX



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI URBÀ.  
DESCATALOGACIÓ DE L'IMMOBLE DEL C/ PENYA 1 (FITXA CO-10)

### MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Agost 2021



## TAULA DE CONTINGUT

1	ANTECEDENTS	5
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	6
3	CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	8
	ANNEX 1. <i>Informe Justificatiu per a iniciar la descatalogació d'un magatzem en la fitxa CO-10 del catàleg de patrimoni de Costitx.</i>	10
	ANNEX 2. <i>Informe tècnic (766194J) del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca</i>	22
	ANNEX 3. <i>Informe històric-arquitectònic en relació a l'immoble del Carrer Penya nº 1</i>	25



## 1 ANTECEDENTS

El Catàleg de protecció del patrimoni històric de Costitx fou aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data de 28 de febrer de 2019.

En data 21/04/2020 va tenir entrada al Registre General del Consell de Mallorca, una sol·licitud de l'ajuntament de Costitx en la qual es demanen les consideracions tècniques necessàries del Servei de Patrimoni Històric sobre la exclusió o no de part d'un element protegit amb el codi CO-10 del catàleg municipal vigent.

Juntament amb l'esmentada sol·licitud, l'ajuntament aporta un informe tècnic anomenat *"Informe Justificatiu per a iniciar la descatalogació d'un magatzem en la fitxa CO-10 del catàleg de patrimoni de Costitx"* (vegeu Annex I) acompanyat de tres annexos:

- Croquis explicatiu dels immobles contigus a l'objecte del projecte.
- Façanes dels immobles ubicats al C/ sa Penya 1 i C/ sa Penya 3.
- Fitxa amb el codi CO-10 del Catàleg de Protecció del patrimoni històric de Costitx.

L'esmentada fitxa del catàleg vigent delimita com a element catalogat l'immoble del carrer Portellada nº25 però també inclou el volum que és objecte de la consulta, que correspon a un magatzem del C/ Penya 1.

L'aclariment d'aquesta qüestió resulta necessària per tal de resoldre si atorgar o no una llicència urbanística per al projecte de l'obra *"Ensanche hueco en almacén y cambio de uso de almacén a garaje"*, essent el promotor de les obres el senyor Jaume Fiol Ramis.

En data 17/05/2021, el Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca emeté el seu informe tècnic, amb nº d'expedient 766194J (vegeu Annex II), en el que conclouia:

*"Analitzada la documentació presentada, consideram, per la motivació exposada en el cos d'aquest informe, el següent:*

- a. *Actualment l'abast de la fitxa CO-10 és el que es grafia en el plànol de dita fitxa i, per tant, l'immoble amb referència cadastral 5900118DD9950S0001KY (C/ Penya 1) s'ha de considerar inclòs dins la mateixa.*
- b. *La fitxa CO-10 es pot modificar tramitant una modificació puntual del Catàleg.*
- c. *Una modificació del Catàleg per tal de minvar la protecció d'un element, o part d'ell, sempre s'ha de fer de forma justificada atenent als valors patrimonials de l'element en qüestió. Aquesta justificació es pot aportar amb la presentació d'un estudi històric en relació a dit element, redactat per un tècnic competent."*

Per tal d'oferir una solució a aquest afer, l'Ajuntament de Costitx va encarregar a Sebastià Munar Llabrés, tècnic arqueòleg amb número de col·legiat C.D.L.I.B. 3.080, l'elaboració de l'*Informe històric-arquitectònic en relació a l'immoble del Carrer Penya nº 1*, que data de juny de 2021 (vegeu Annex III).

Aquest informe, conclou que *"l'immoble no presenta elements arquitectònics singulars tant a l'interior com a la façana" ni "valors històrics o socials que avalin la seva catalogació". Considera que "una vegada revisat el catàleg de patrimoni de Costitx, no s'observen immobles similars o amb les mateixes característiques arquitectòniques que es trobin protegits al nucli de Costitx" i que, per tant, "la catalogació de l'immoble del Carrer de la Penya és una errada del catàleg". Així doncs, "s'estima adequada la proposta de l'Ajuntament de Costitx de treure l'edifici del carrer de la Penya nº 1 del plànol de delimitació del catàleg i mantenir el grau de protecció de l'immoble del Carrer Portellada nº25".*

El present document és la Memòria de la Modificació Puntual del Catàleg que ha de permetre l'exclusió del magatzem del C/ Penya 1 de la delimitació de l'element catalogat corresponent a la fitxa CO-10 del catàleg vigent.

## 2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La present Modificació Puntual del Catàleg de Protecció del Patrimoni Urbà de Costitx té per objecte la descatalogació d'un magatzem que actualment forma part de l'àmbit delimitat com a element protegit amb el codi CO-01. Es tracta, únicament, d'excloure aquest cos del conjunt protegit d'aquest element, que mantindria la seva protecció en el catàleg, però quedaria delimitat incloent únicament l'immoble del carrer Portellada 25.

L'immoble afectat per la modificació de catàleg està situat al Carrer Penya número 1 de Costitx, amb referència cadastral 5900118DD9950S0001KY (Figura 1).

Segons les dades de la seu electrònica del Cadastre del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques, la data de construcció d'aquest edifici és de 1800. Tot i així, l'informe històric-arquitectònic encarregat per l'ajuntament (vegeu Annex III) assenyala que les característiques arquitectòniques del mateix corresponen a un edifici construït cap el segle XIX o principis del segle XX.



**Figura 1.** Localització de l'immoble objecte de descatalogació en el plànol parcel·lari (Cadastre)

L'edifici compta amb una superfície construïda d'uns 28 m<sup>2</sup>. El solar està integrat dins una illeta de cases de planta irregular delimitada per el Carrer de la Penya al nord, el Carrer de Sa Portellada a l'est i el Carrer de Sa Lluna al sud i a l'oest. Els volums construïts del carrer Penya nº 1 i nº 3 formarien part del mateix immoble que, amb el pas del temps, es va dividir en dues propietats diferents (Figura 1).

A nivell arquitectònic, l'immoble disposa d'una sola planta amb coberta inclinada de teules àrabs amb embigat de bigues i revoltos de formigó. La façana principal de l'edifici està construïda amb mitjans de marès i morter mallorquí sense cap tipus d'atarracat exterior (Figura



2). En canvi, les parets interiors són de paredat de pedres irregulars i morter. La façana principal és bastant sòbria. A l'esquerra del frontis hi ha una portassa adovellada amb peces de marès i portes de fusta. Aquest element es troba en regular estat de conservació. De fet, s'observen algunes remodelacions per reforçar l'estructura realitzades amb formigó. L'immoble no presenta cap altre obertura cap a l'exterior, tan sols una sèrie de petits espais a mitja alçada per ventilar l'aire



**Figura 2.** Vista general de l'immoble del C/ Penya 1 (a l'esquerra) i del seu interior (a la dreta).

A l'interior no s'observa cap tipus de pavimentació ja que s'utilitzà el terreny natural de roca com a trespol. Tot sembla indicar que l'indret, que actualment correspon a l'immoble del carrer Penya 1, era un espai públic o corral que ocupava bona part de la façana posterior de l'edifici del Carrer Portellada. En algun moment encara per determinar (probablement en torn al segle XIX o principis del segle XX), s'amortitza aquest espai lliure amb la construcció d'un edifici que s'emprà fonamentalment com a pallissa per guardar-hi els animals. Actualment aquest espai s'utilitza com a magatzem.

Per tant, tal i com es desprèn de l'informe històric-arquitectònic encarregat per l'ajuntament, l'immoble no presenta elements arquitectònics singulars, tant a l'interior com a la façana, ni valors històrics o socials que avalin la seva catalogació. Al catàleg de patrimoni de Costitx no s'observen immobles similars o amb les mateixes característiques arquitectòniques que es trobin protegits.

Per tot l'exposat, es considera adequada la descatalogació de l'edifici del carrer de la Penya nº 1 del plànol de delimitació del catàleg, tot mantenint el grau de protecció de l'immoble del Carrer Portellada nº25.

### 3 CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

La descatalogació del magatzem del carrer Penya 1 suposa els següents canvis:

**A. Modificació del plànol *PO-3.1 d'Ordenació del Sòl Urbà de les NS de Costitx*, per tal d'introduir el canvi de delimitació de l'element catalogat CO-10.**

**B. Modificació de la fitxa CO-10, que quedaria de la següent manera:**

#### 1. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ	CODI	CO-10
TIPOLOGIA	Casa urbana	
ÚS ACTUAL	Residencial	
AUTORIA		
ESTIL O CORRENT	Popular	

#### 2. LOCALITZACIÓ

NUCLI O PARATGE	Costitx	
ADREÇA / ACCÉS	Portellada 25 / Penya	
REFERÈNCIA CADASTRAL	5900107DD9950S0001GY	
ENTORN / CLASSE DE SÒL	Sòl urbà	

#### 3. DESCRIPCIÓ

Casa organitzada en planta baixa i porxo; l'articulació de les obertures segueix un esquema asimètric. A la planta baixa trobem un portal allindanat amb escaló de pedra, flanquejat per una finestra lateral allindanada amb ampit i persiana. El porxo consta d'un finestró allindanat que conserva el seu emmarcament originari en el que cal remarcar l'ampit motllurat. La façana lateral presenta al nivell de la planta baixa un portal carpanell amb brancal i dovelles de marès i una petita obertura cegada. El primer pis consta d'una finestra lateral allindanada amb persiana i ampit -fillola de test. Un contrafort i una teula canalera sostinguda per lloses de pedra completen els elements que formen part de dita façana lateral. Una portassa d'arc carpanell i dovelles de marès dona accés a una petita carrera. Les aigües de la façana posterior són recollides per una teula canalera sobre mènsules de pedra. Els paraments de la façana principal apareixen referits i pintats de blanc; els de la façana lateral són de paredat en verd i parcialment referits i paret seca en el cas del contrafort. El sòcol, a la façana principal, és de cimentat de textura gratel·losa. La coberta, de dos aiguavessos, és de teula àrab.

CRONOLOGIA	
BIBLIOGRAFIA	Segle XVII-XVIII

#### 4. ESTAT DE CONSERVACIÓ

ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
INTERVENCIIONS	Empotrament del comptador d'electricitat.

#### 5. PROTECCIÓ DE L'ELEMENT

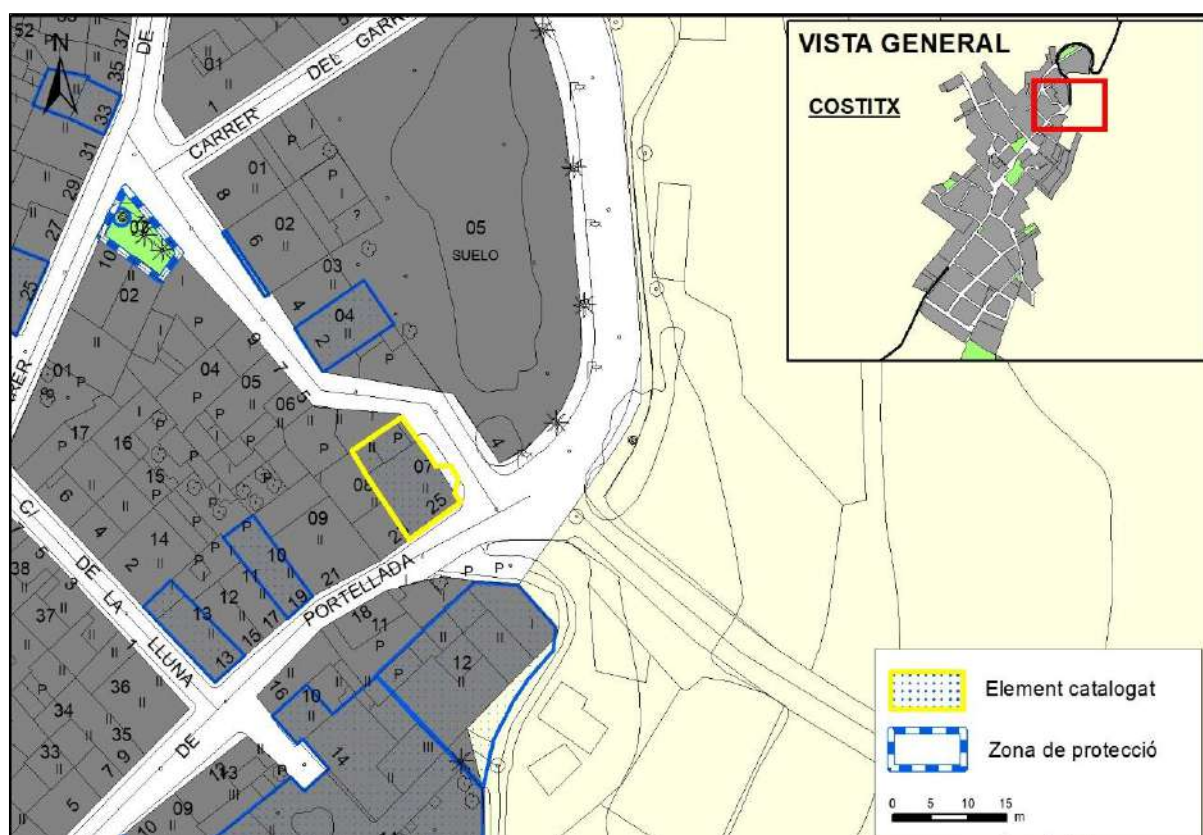
GRAU DE PROTECCIÓ	B
USOS PERMESOS	Els corresponents a la zona en la qual s'ubica segons les Normes Urbanístiques
ELEMENTS A PRESERVAR	Volumetria de l'edifici. Façana del carrer de la Penya incloent les rafes, finestra del porxo del carrer de la Portellada. Portassa i teules canaleres.
INTERVENCIIONS PREFERENTS I ADMISSIBLES	IP: Eliminar el cablejat i substituir la canal de PVC. IA: Restauració, conservació, consolidació, rehabilitació.



## LOCALITZACIÓ CARTOGRÀFICA

CODI D'IDENTIFICACIÓ

CO-10



## FOTOGRAFIES



Per l'Equip Redactor,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by several loops and a final flourish.

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

A handwritten signature in black ink, starting with the name 'Aleix' and followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Aleix Calsamiglia Reguant, *geògraf*

Palma, 5 d'agost de 2021

***ANNEX I. Informe Justificatiu per a iniciar la descatalogació d'un magatzem en la fitxa CO-10 del catàleg de patrimoni de Costitx.***

# INFORME JUSTIFICATIVO PARA INICIAR LA DESCATALOGACIÓN DE UN ALMACÉN INCLUIDO EN LA FICHA CO-10 DEL CATÁLOGO DE PATRIMONIO DEL AJUNTAMENT DE COSTITX

PARA EL PROYECTO DE ENSANCHE DE HUECO EN ALMACÉN Y CAMBIO DE USO DE ALMACÉN A GARAJE

## SITUACIÓN DE LA OBRA:

C/ Penya, 1, 07144 Costitx  
Ref. Cat.: 5900118DD9950S0001KY

## PROMOTOR

Jaume Fiol Ramis – 3733505W  
Domicili: C/ Penya, 5, 07144 Costitx  
[fiolmarti@gmail.com](mailto:fiolmarti@gmail.com)

Se redacta este documento en relación con los siguientes trámites:

- Al procedimiento de concesión de licencias urbanística del ayuntamiento de Costitx, para el proyecto de ensanche de hueco en almacén y cambio de uso de almacén a garaje en C/ Penya, 1, 07144 Costitx.
- A la solicitud formulada por el Ayuntamiento al Departamento de Patrimonio del Consell de Mallorca (documento con registro de salida número 60 de fecha 20/02/2019), en relación a la ficha CO-10 *del Catàleg de Patrimoni de Costitx*
- Al informe técnico del Servicio de Patrimonio del Consell de Mallorca de referencia nº expediente R23717, con registro de entrada 22/02/2019 (6409).

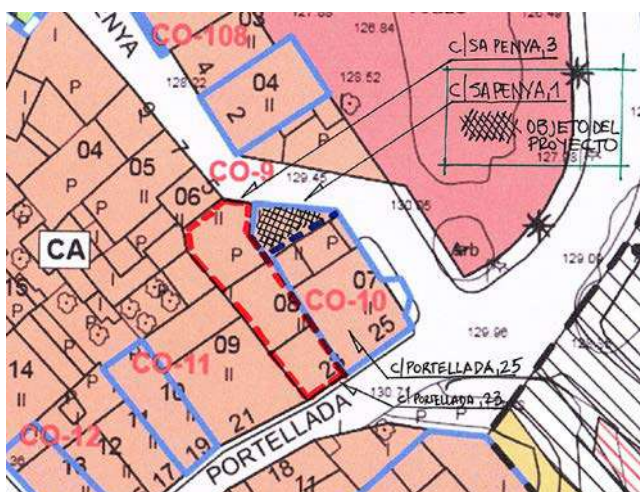
## 01. OBJETO

El Objeto del siguiente documento es la sol.licitud al Ayuntamiento de Costitx que inicie el trámite correspondiente para la descatalogación de la edificación sita en C/ Penya, 1 de Costitx, (referencia catastral 5900118DD9950S0001KY) que actualmente está incluida en la ficha CO-10 del *Catàleg de Patrimoni de Costitx*.



## 02. ACLARACIÓN SOBRE EL EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS QUE SE SOLICITAN

El emplazamiento de las obras es el almacén existente en la C/ Penya, 1, 07144 Costitx (referencia catastral 5900118DD9950S0001KY).



Erróneamente se indica que las obras están ubicadas en C/ Penya, 5 en la solicitud del Ajuntament de Costitx y en el informe de Patrimoni.



*Se adjunta para una mejor comprensión del objeto de la solicitud un croquis explicativo del emplazamiento y linderos del inmueble objeto de proyecto y los inmuebles contiguos. **Anexo 1.***

### 03. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO OBJETO DE LA SOLICITUD DE OBRA

Edificio de planta triangular, con una superficie de parcela de 32 m<sup>2</sup> y una superficie útil de 22,35 m<sup>2</sup>. Su fachada a la calle está construida con bloques de marés y tiene una medianera de "paret verda" adosada a la porción de edificio catalogado de C/ Portellada 25 que está ubicado en C/ Peña (referencia catastral 5900107DD9950S0001GY). La otra medianera es la que comparte con otra porción de edificación con nº 3 de policía, la cual forma parte del inmueble ubicado en C/ Portellada, 23 (edificio no catalogado con referencia catastral 5900108DD9950S0001QY). Además, la fachada de C/ Peña 3, de idénticas características a las de C/ Peña, 1, no ha sido catalogada.

Tiene una cubierta inclinada a base de forjado de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón con cobertura de teja árabe.

*Se adjunta para una mejor comprensión, una foto de la fachada del inmueble ubicado en C/ de la Peña 1 y 3, con anotaciones explicativas. **Anexo 2.***

### 04. SOBRE LA FICHA CO-10 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE COSTITX Y EL INFORME DEL EXPEDIENTE R23717 DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO DEL CONSELL DE MALLORCA

Se procede a transcribir los dos puntos del apartado 3.- Informe Técnico del informe del departamento de Patrimoni del Consell de Mallorca:

- Apartado 1) *"Queden inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni històric de Costitx tots els elements reflectits a la part gràfica de la fitxa, independentment de que surtin a la documentació fotogràfica o de que la descripció sigui més o menys detallada. Per tant, el volum objete de consulta està inclòs en la fitxa amb codi CO-10."*
- Apartado 2) *"Malgrat el fet que la porxada objete de la consulta (c/ de la Peña, 5) sigui una construcció de blocs de marés més moderna que la porxada que apareix fotografiada a la fitxa del catàleg (c/ de la Peña, 1), a l'apartat de la fitxa referent als elements a preservar, s'especifica que, entre d'altres, cal preservar la "Façana de carrer de la Peña".*
  - o Se indica por error que el objeto de la consulta es en C/ de la Peña, 5, cuando el objeto de la consulta es C/ Peña, 1.
  - o Se indica que el portal que aparece en la ficha del catálogo es en C/ de la Peña, 1, cuando el portal forma parte de C/ Portellada, 25, ya que no dispone de número de policía.

La fotografía del portal que aparece en la ficha el catálogo CO-10 es la que aparece parcialmente en la siguiente fotografía:



C/ PENYA, 5

C/ PENYA, 3

C/ PENYA, 1 (OBJECTE DEL PROJECTE)

C/ Portellada, 25 / PENYA  
S'INDICA AL CROQUIS LA PORTASSA D'ARC CARPANEL  
I DOVELLES DE MARÉS QUE DONA ACCÉS A UNA PETITA  
CARRERA QUE S'HAN DE PRESERVAR SEGONS LA FITXA  
PORCIO DE FAÇANA DE L'IMMOBLE CATALOGAT (CO-10)  
UBICADA AL C/ PENYA

Se transcribe a continuación lo descrito en el apartado 3.de la ficha de protección CO-10 del Catálogo (que se adjunta íntegra como **Anexo 3**):

- En lo que respecta a los portales: "(...)Una portassa d'arc carpanell i dovelles de marés dona accés a una petita carrera (...)"
- En lo que respecta a los revestimientos de las fachadas protegidas: "(...) Els paraments de la façana principal apareixen referits i pintats de blanc; els de la façana lateral són de paredat en verd i parcialment referits i paret seca en el cas del contrafort (...)"

En los que no se describe ni un segundo arco, ni una fachada a base de bloques de marés sin revestir.

## 05. CONCLUSIONES

Por lo tanto, en base a todo lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe entiende que es viable iniciar el trámite para modificar el plano de delimitación de los elementos protegidos en la ficha CO-10 del catálogo de protección del patrimonio histórico de Costitx, eliminando la protección que recae sobre la edificación ubicada en C/ de la Penya, 1 (referencia catastral 5900118DD9950S0001KY).

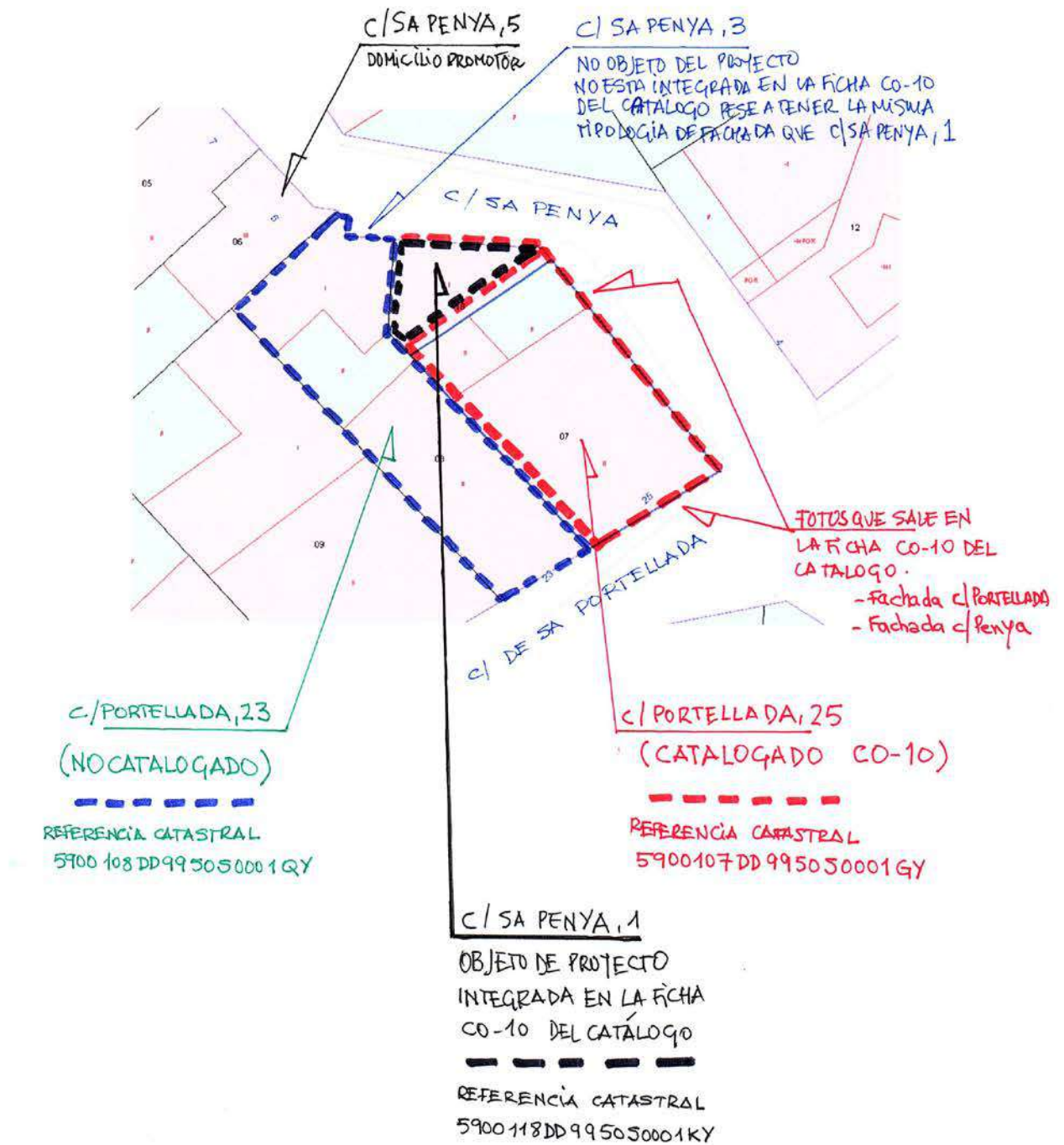
En Palma de Mallorca, 11 de abril de 2020

Fdo.: Armando Maya Perelló

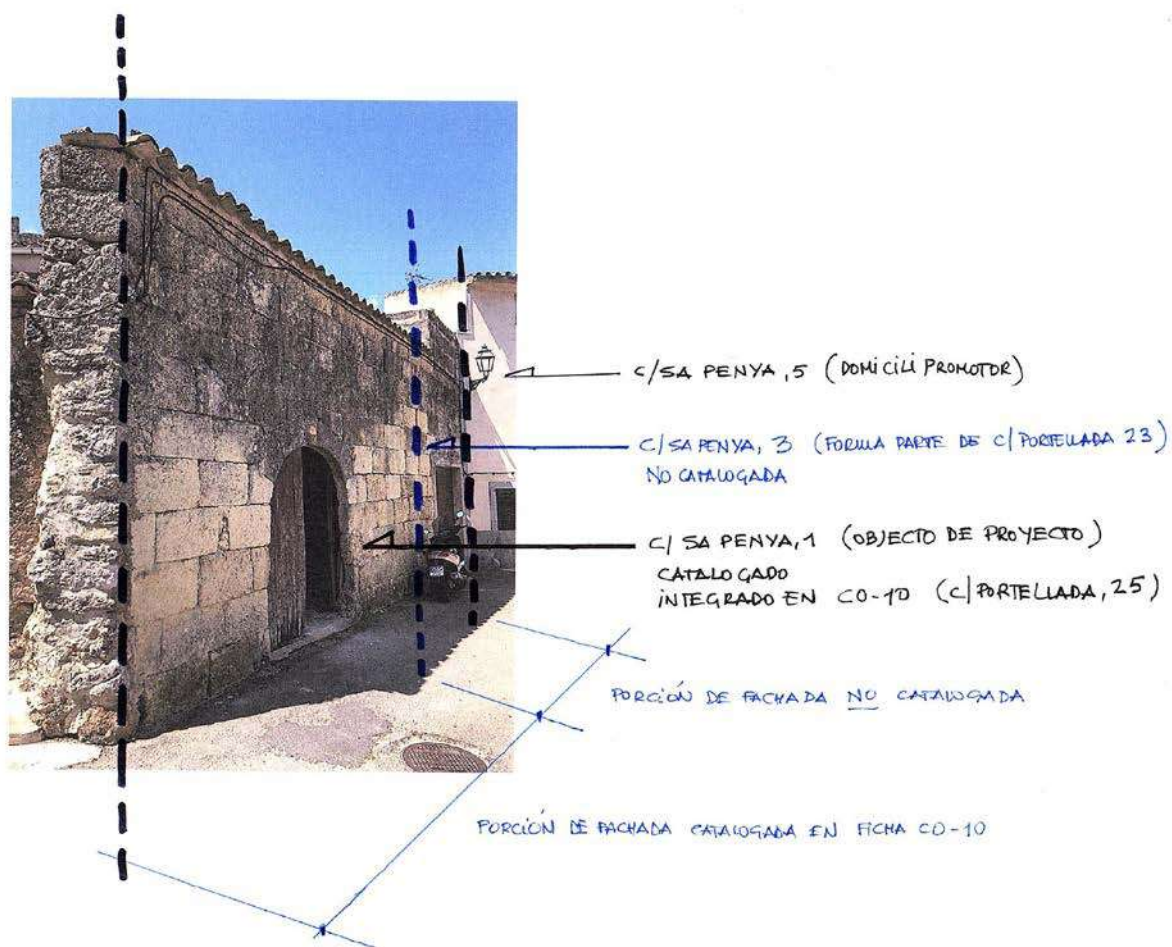
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación



ANEXO 1. CROQUIS EXPLICATIVO DE LOS INMUEBLES CONTIGUOS AL OBJETO DEL PROYECTO



## ANEXO 2. FACHADAS DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN C/ SA PENYA, 1 Y C/ SA PENYA, 3



## ANEXO 3. FICHA CO-10 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE COSTITX

## CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC DE COSTITX



## 1. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ		CODI	CO-10
TIPOLOGIA	Casa urbana		
ÚS ACTUAL	Residencial		
AUTORIA			
ESTIL O CORRENT	Popular		

## 2. LOCALITZACIÓ

NUCLI O PARATGE	Costitx		
ADREÇA / ACCÉS	Portellada 25 / Penya		
REFERÈNCIA CADASTRAL	5900107DD9950S0001GY		
ENTORN / CLASSE DE SÒL	Sòl urbà		

## 3. DESCRIPCIÓ

Casa organitzada en planta baixa i porxo; l'articulació de les obertures segueix un esquema asimètric. A la planta baixa trobem un portal allindanat amb escaló de pedra, flanquejat per una finestra lateral allindanada amb ampit i persiana. El porxo consta d'un finestró allindanat que conserva el seu emmarcament originari en el que cal remarcar l'ampit motllurat. La façana lateral presenta al nivell de la planta baixa un portal carpanell amb brancal i dovelles de marès i una petita obertura cegada. El primer pis consta d'una finestra lateral allindanada amb persiana i ampit -fillola de test. Un contrafort i una teula canalera sostinguda per lloses de pedra completen els elements que formen part de dita façana lateral. Una portassa d'arc carpanell i dovelles de marès dona accés a una petita carrera. Les aigües de la façana posterior són recollides per una teula canalera sobre mènsules de pedra. Els paraments de la façana principal apareixen referits i pintats de blanc; els de la façana lateral són de paredat en verd i parcialment referits i paret seca en el cas del contrafort. El sòcol, a la façana principal, és de cimentat de textura gratel·losa. La coberta, de dos aiguavessos, és de teula àrab.

CRONOLOGIA	
BIBLIOGRAFIA	Segle XVII-XVIII

## 4. ESTAT DE CONSERVACIÓ

ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
INTERVENCIIONS	Empotrament del comptador d'electricitat.

## 5. PROTECCIÓ DE L'ELEMENT

GRAU DE PROTECCIÓ	B
USOS PERMESOS	Els corresponents a la zona en la qual s'ubica segons les Normes Urbanístiques
ELEMENTS A PRESERVAR	Volumetria de l'edifici. <u>Façana del carrer de la Penya</u> incloent les raves, finestra del porxo del carrer de la Portellada. Portassa i teules canaleres.
INTERVENCIIONS PREFERENTS I ADMISSIBLES	IP: Eliminar el cablejat i substituir la canal de PVC. IA: Restauració, conservació, consolidació, rehabilitació.

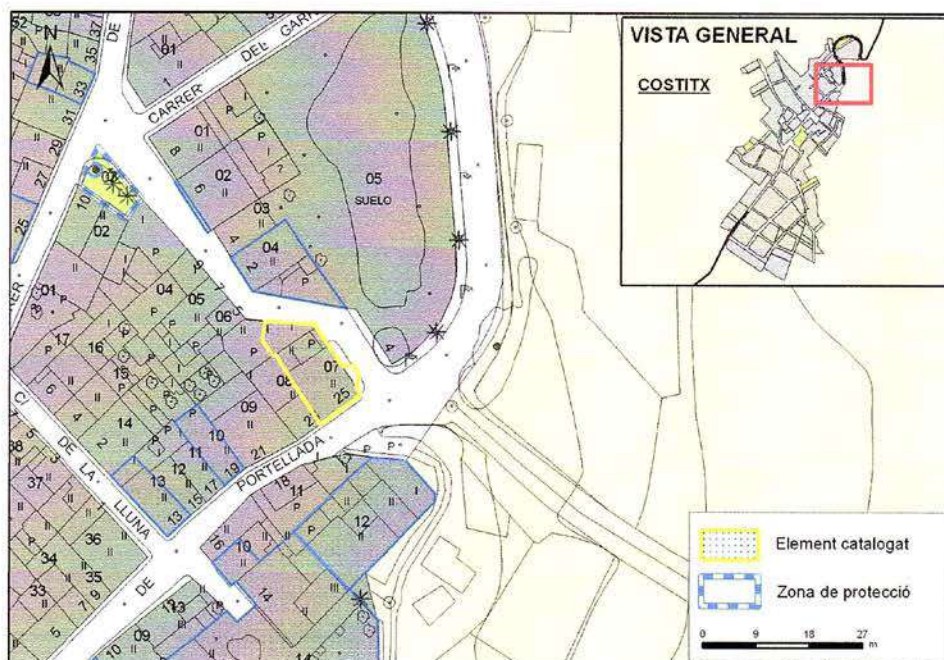




LOCALITZACIÓ CARTOGRÀFICA

CODI D'IDENTIFICACIÓ

CO-10

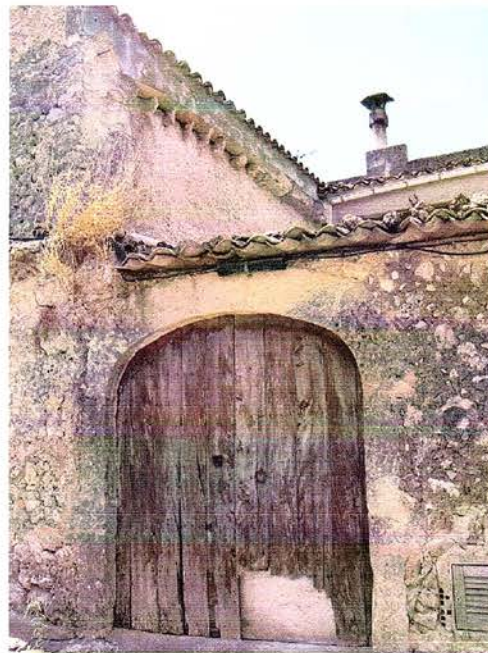




CODI D'IDENTIFICACIÓ

CO-10

FOTOGRAFIES



PORTASSA  
AL C/ PENYA



C/ PENYA, 5

C/ PENYA, 3

C/ PENYA, 1 (OBJECTE DEL PROJECTE)

C/ Portellada, 25 / PENYA  
S'INDICA AL CROQUIS LA PORTASSA D'ARC CARPANELL  
I DOVEUDES DE MARES QUE DONA ACCÉS A UNA PETITA  
CARRERA QUE S'HAN DE PRESERVAR SEGONS LA FITXA  
FORCIO DE FACANA DE L'INMOBLE CATALOGAT (CO-10)  
UBICADA AL C/ PENYA

***ANNEX II. Informe tècnic (766194J) del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca***





FIRMADO POR

Jerònia Florit Zuazaga  
Tècnica de Patrimoni Històric  
17/05/2021

<b>Expedient</b>	171/2020 (Relacionat amb R23717)
<b>Reg. Entrada</b>	21/04/2020
<b>Interessat</b>	AJUNTAMENT DE COSTITX
<b>Promotor</b>	JAIME FIOI RAMIS
<b>Objecte</b>	SOL·LICITUD INFORME EN RELACIÓ A ABAST FITXA CO-10 DEL CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC DE COSTITX
<b>Emplaçament</b>	C/ PENYA, 1
<b>Municipi</b>	COSTITX

### INFORME TÈCNIC

En data 21/04/2020 va tenir entrada al Registre General del Consell de Mallorca, una sol·licitud de l'Ajuntament de Costitx en la qual es diu que l'interessat ha presentat un informe, i reitera la sol·licitud d'aclariment en relació a si l'edificació situada al carrer Penya número 1 està catalogada o si l'edificació catalogada és únicament la del carrer Portellada número 25, per iniciar els tràmits per descatalogar l'edificació situada al carrer de la Penya, 1, actualment inclosa en la fitxa CO-10 del Catàleg de Patrimoni, per tal d'aconseguir llicència urbanística per el projecte de l'obra "Ensanche hueco en almacén y cambio de uso de almacén a garaje", essent el promotor de les obres Jaume Fiol Ramis.

#### 0. Antecedents

Exp. R 23717 Sol·licitud d'informe en relació a la fitxa CO-10 del Catàleg de Costitx, efectuada per l'ajuntament.

22/05/2019 informe tècnic donant resposta a la sol·licitud.

06/06/2019 tramesa de l'informe a l'ajuntament.

#### 1. Documentació tècnica aportada a l'expedient:

- Informe justificatiu per iniciar la des-catalogació d'un magatzem inclòs a la fitxa CO-10 del Catàleg de patrimoni.  
Acompanyat dels annexos següents:
  1. Croquis explicatiu dels immobles contigus a l'objecte del projecte.
  2. Façanes dels immobles ubicats al C/ sa Penya, 1 i C/ sa Penya, 3.
  3. Fitxa amb el codi CO-10 del Catàleg de Protecció del patrimoni històric de Costitx.

#### 2. Protecció existent:

La fitxa amb el codi CO-10 del Catàleg de protecció del patrimoni històric de Costitx, aprovat definitivament el 28/02/2019, fa referència a l'immoble situat a la cantonada entre el C/ Portellada, 25 i el carrer Penya. El plànol de delimitació també inclou el volum que és objecte de la consulta (C/ Penya, 1).

#### 3. Descripció de la sol·licitud.

Tot i que l'ajuntament només demana aclariment sobre si s'ha de considerar que l'immoble situat a l'adreça C/ Penya, 1, està inclòs a la fitxa de Catàleg CO-10 o no, certament, adjunta un informe presentat per part de l'interessat en el que sí que sol·licita, clarament, que s'iniciï una modificació del Catàleg per tal de modificar la dita fitxa i excloure de la delimitació gràfica l'immoble amb adreça C/ Penya, 1.

#### 4. Informe tècnic:

Efectivament cal indicar que es va produir una errada en l'informe anteriorment emès des d'aquest Servei tècnic en el sentit de referenciar equivocadament l'immoble situat al carrer Penya, 1, ja que a n'aquell informe es va indicar c/ Penya, 5. Tot i així cal aclarir que l'errada era a la nomenclatura perquè l'immoble al que ens referíem era l'objecte de la consulta, que és el carrer Penya, 1.

Llegit l'informe presentat per l'interessat, i confrontat amb la visualització del lloc, efectivament consideram que les referències de la fitxa a "portassa d'arc carpanell" sembla que es refereixin al portal que indica l'interessat, això és, al situat a la façana lateral de l'immoble en qüestió, per quant indica que és una "portassa d'arc carpanell i dovelles de marès que dona accés a una petita carrera" i la portassa del carrer Penya, 1 no dona accés a cap carrera, mentre que la portassa de la façana lateral de l'immoble situat a Portellada, 25 sí que hi dona. A més, de la lectura íntegra de tota la part textual de la fitxa, efectivament sembla que tota la descripció fa referència a la façana lateral de l'immoble de Portellada, 25 (que és la façana d'aquest immoble situada al carrer Penya) però no fa referència a la façana de C/ Penya, 1. Ara bé, en tot cas, el plànol de la fitxa inclou, de forma inequívoca, el que ara anomenam c/ Portellada, 25 i el c/ Penya, 1.



FIRMADO POR

MARIA FRANCISCA CURSACH PASTOR  
Cap de secció d'arquitectura del Servei Tècnic de PH  
17/05/2021

FIRMADO POR

Antonio Lozano Ruiz  
Cap de secció de Béns Culturals del Servei Tècnic de PH  
17/05/2021





FIRMADO POR

Jerònia Florit Zuazaga  
Tècnica de Patrimoni Històric  
17/05/2021

FIRMADO POR

MARIA FRANCISCA CURSACH PASTOR  
Cap de secció d'arquitectura del Servei Tècnic de PH  
17/05/2021

FIRMADO POR

Antonio Lozano Ruiz  
Cap de secció de Béns Culturals del Servei Tècnic de PH  
17/05/2021

Desconeixem si el plànol que consta a la fitxa recull també l'immoble de c/ Penya,1 perquè en el moment de redacció del Catàleg ambdós immobles tenien una sola referència cadastral i més endavant s'ha produït una segregació cadastral, o si es varen incloure dues referències cadastrals dins una mateixa fitxa, tot i que, certament, a l'apartat de referència cadastral de la fitxa en qüestió només consta la referència cadastral de l'edifici del carrer Portellada.

Llavors, si hi ha hagut alguna alteració cadastral entre la redacció del Catàleg i l'actualitat, resultaria que el plànol d'emplaçament de la fitxa és coherent, ja que agafaria tota la parcel·la cadastral del moment en que es va redactar la fitxa.

Si no hi ha hagut cap segregació entre el moment de la redacció del Catàleg i l'actualitat, i per tant, en el moment de redacció del Catàleg ja eren dues parcel·les cadastrals diferents podria ser o bé que s'haguessin volgut incloure les dues parcel·les, però això només apareix al plànol, no apareix a la part textual, ni fotogràfica, ni a la referència cadastral, o bé que es tractàs d'una errada de grafia.

En qualsevol cas, es tracti de qualsevol de les dues situacions, el cert és que, actualment, segons el nostre entendre, en una fitxa d'un Catàleg de protecció del patrimoni, quan hi ha discrepàncies entre la descripció de l'immoble, la localització cartogràfica i les fotografies – com passa en aquest cas –, el criteri a seguir per afavorir la preservació dels valors patrimonials que en motivaren la catalogació, és elegir la informació més proteccionista. Per tant, actualment consideram inclòs dins la fitxa de Catàleg CO-10 tot l'immoble corresponent a la delimitació gràfica que apareix a la fitxa.

En relació a si existeix la possibilitat de modificar dita fitxa amb la finalitat de deixar sense protecció l'element de carrer Penya, 1

1. Cas que es pogués acreditar que l'immoble amb cadastral 5900118DD9950S0001KY (C/ Penya, 1) s'hagués inclòs per error, potser es podria tramitar com una errada material.
2. En d'altre cas, es pot modificar la fitxa de Catàleg CO-10 per tal de circumscriure-la únicament a l'actual referència cadastral 5900107DD9950S0001GY (C/ Portellada, 25).
3. Ara bé, en qualsevol cas, aquesta modificació hauria d'anar acompanyada d'estudi sobre els valors patrimonials existents a l'immoble del carrer Penya, 1, ja que no es pot minvar la protecció d'un element sense fer-ho de forma justificada.

Per tal de conèixer els valors que té un element i si mereixen la seva exclusió del catàleg es pot procedir a la redacció d'un estudi històric, redactat per tècnic competent, dels valors històrics, arquitectònics, socials, etc. d'aquest element i a la vegada efectuar una comparativa amb la resta del catàleg vigent per esbrinar si elements de similars característiques han estat o no catalogats.

## 5. Conclusió:

Analitzada la documentació ara presentada, consideram, per la motivació exposada en el cos d'aquest informe, el següent:

a) Entenem que l'abast de la fitxa CO-10 és el que es grafia en el plànol de la dita fitxa, i que per tant l'immoble amb referència cadastral 5900118DD9950S0001KY (C/ Penya, 1) s'ha de considerar inclòs dins la mateixa.

b) La present fitxa es pot modificar, tramitant una modificació puntual del Catàleg.

c) Una modificació de Catàleg per tal de minvar la protecció d'un element, o part d'ell, sempre s'ha de fer de forma justificada atenent els valors patrimonials l'element en qüestió. Aquesta justificació es pot aportar amb la presentació d'un estudi històric en relació a dit element, redactat per tècnic competent.



**ANNEX III. Informe històric-arquitectònic en relació a l'immoble del Carrer Penya  
nº 1**



---

*ESTUDI HISTÒRIC-ARQUITECTÒNIC EN RELACIÓ A  
L'IMMOBLE DEL CARRER PENYA NÚM. 1  
(COSTITX, MALLORCA)*

---



---

**Tècnic Arqueòleg**  
Sebastià Munar Llabrés

---

**Juny 2021**

## FITXA TÈCNICA

### DADES DEL PROJECTE

Títol: Informe històric-arquitectònic en relació a l'immoble del Carrer Penya nº 1

Municipi: Costitx, Mallorca

Expedient: 171/2020 (relacionat amb R23717)

### DADES DELS PROMOTORS I PROJECTISTES DE LES OBRES

Interessat: Ajuntament de Costitx

### DADES DE L'ARQUEÒLEG RESPONSABLE

Nom: Sebastià Munar Llabrés

Col·legiat: C.D.L.I.B. 3.080

DNI: 37340958K

Adreça postal: C/Major 28, 07144, Costitx

Correu electrònic: munarillabres@gmail.com

Telèfon: 686 226 885

## 1. ANTECEDENTS

En data de 21 d'abril de 2020 va tenir entrada al Registre General del Consell de Mallorca una sol·licitud d'aclariment per part de l'Ajuntament de Costitx (Exp. 171/2020 – relacionat amb R23717) per saber si l'edificació situada al Carrer Penya 1, actualment inclosa a la fitxa CO-10 del Catàleg de Patrimoni de Costitx, està correctament catalogada, o es va incloure de manera errònia dins la fitxa de l'immoble del Carrer Portellada nº25, per tal d'aconseguir llicència urbanística per el projecte *"Ensanche hueco en almacén y cambio de uso de almacén a garaje"*, essent el promotor Jaume Fiol Ramis.

La fitxa amb el codi CO-10 del Catàleg de protecció del Patrimoni Històric de Costitx, aprovat definitivament el 28 de febrer de 2019 fa referència a l'immoble situat a la cantonada entre el Carrer Portellada nº25. El plànol de delimitació també inclou el volum d'un immoble situat al Carrer Penya nº1. L'informe presentat per l'Ajuntament de Costitx indica que l'immoble situat al Carrer Penya es va incloure per error, per aquesta raó el propietari sol·licita una modificació de catàleg per excloure la delimitació gràfica de l'immoble. Una vegada analitzada tota la documentació aportada per l'Ajuntament de Costitx, el Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca considerarà que:

1. L'immoble del Carrer Penya 1 amb referencia cadastral 5900118DD9950S0001KY, es troba inclosa dins la fitxa CO-10, associada a l'edifici del Carrer Portellada nº25
2. La fitxa es pot modificar, tramitant una modificació puntual del Catàleg.
3. Per a la modificació del catàleg s'ha d'aportar un estudi històric, redactat per un tècnic competent dels valors històrics, arquitectònics, socials, etc., d'aquest element i a la vegada efectuar una comparativa amb la resta del catàleg vigent per esbrinar si elements de similars característiques han estat o no catalogats.

Davant d'aquest requeriment, l'Ajuntament de Costitx va contactar amb l'arqueòleg SEBASTIÀ MUNAR LLABRÉS amb DNI 37340958-K i domicili fiscal al Carrer Major nº 28 de Costitx, col·legiat número 3.080 de la *Secció d'Arqueologia del Col·legi de Llicenciats en Filosofia i Lletres i Ciències de les Illes Balears*, per a la redacció de dit informe.



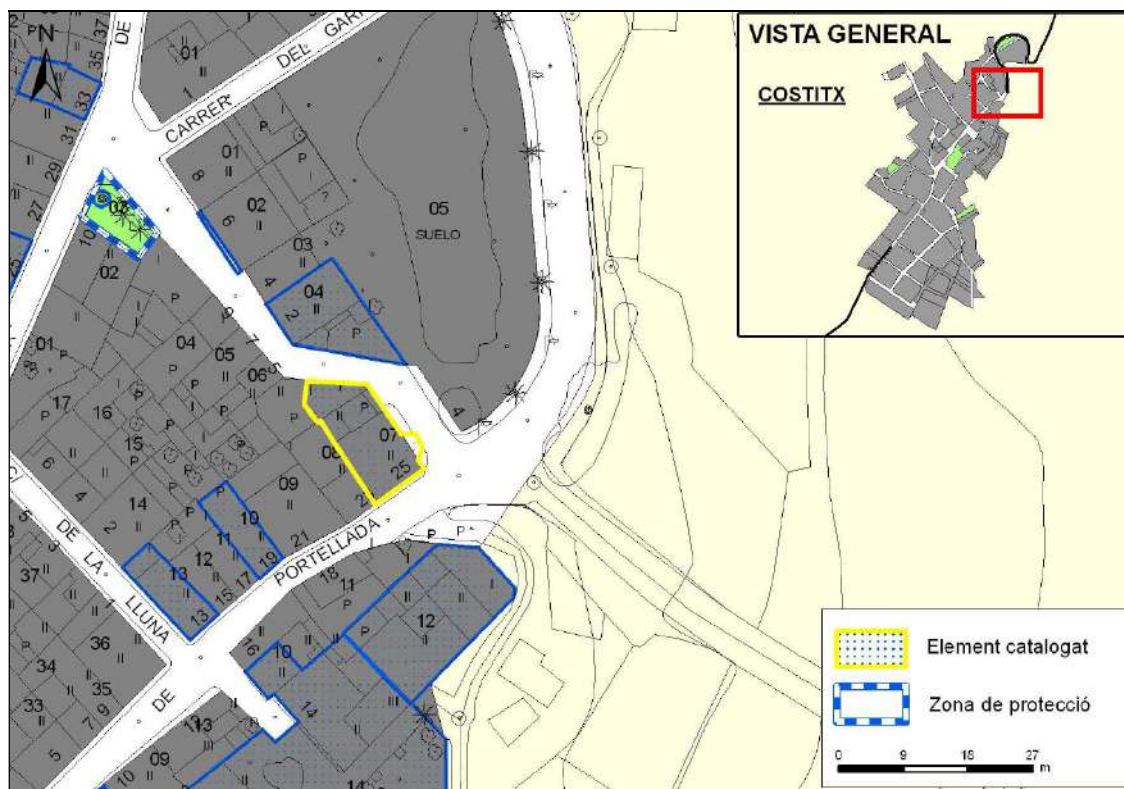


Figura 1.1. En groc element catalogat actualment que inclou l'immoble del carrer Portellada n°25 i l'immoble del carrer de la Penya 1

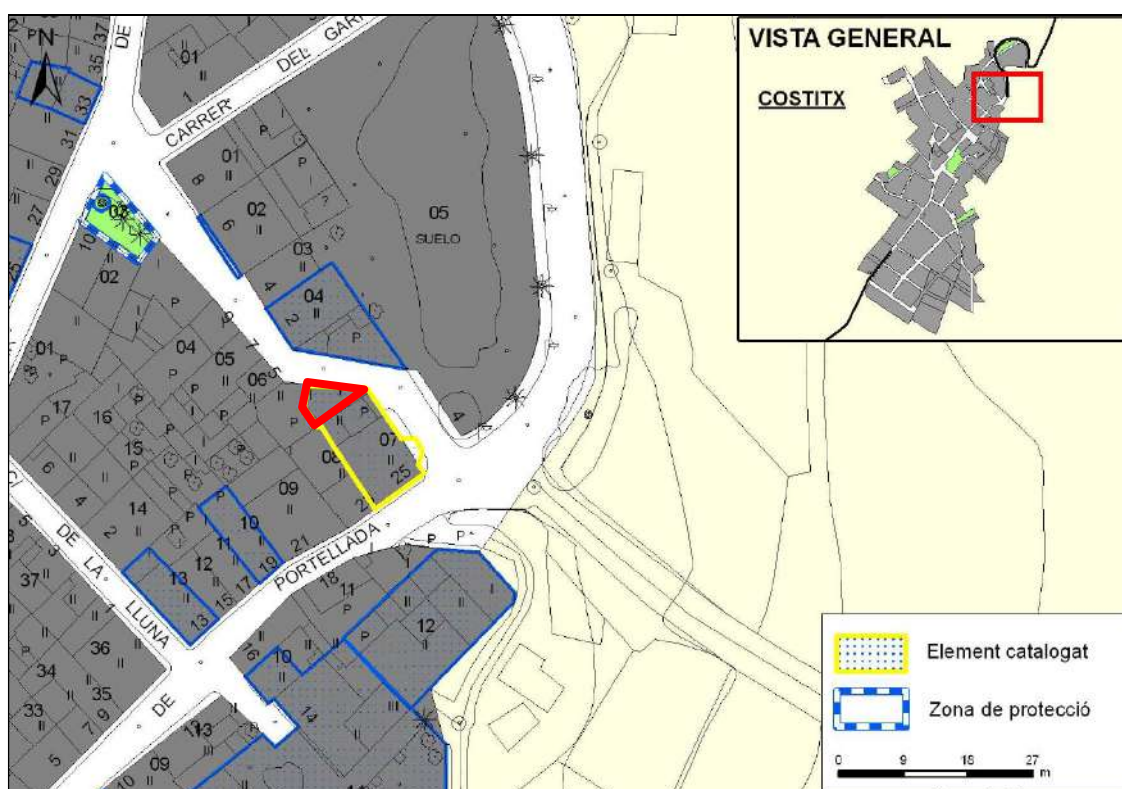


Figura 1.2. En vermell l'immoble del carrer de la Penya 1 on es proposa fer una modificació puntual de catàleg



## 2. BREU INTRODUCCIÓ A L'EVOLUCIÓ HISTÒRICA DEL POBLE DE COSTITX

El municipi de Costitx està situat al centre de Mallorca. A nivell administratiu pertany a la Mancomunitat del Pla. Limita amb els termes d'Inca, Sineu, Lloret de Vistalegre i Sencelles. Geogràficament, es caracteritza per un relleu suau amb petites elevacions, entre les quals destaquen el puig d'en Pau (185 metres) o el Castell d'Amós (177 metres).

El principal nucli de població del municipi és el poble de Costitx. La vila està situada al damunt d'un turó allargassat d'uns 138 metres d'altitud. L'entramat urbà presenta una estructura ortogonal d'origen medieval adaptada a la topografia del terreny.

Tot i que encara no existeixen clares evidències arqueològiques, és possible que l'origen de la vila de Costitx sigui anterior a l'època medieval. D'època romana existeixen alguns vestigis de caire rural, entre els quals, cal destacar la vila romana de s'Hort d'en Planes, situada a les afores del poble. Sembla que a l'època islàmica s'establí a l'entorn del poble una alqueria musulmana que estaria integrada al districte *Qanarûsha*.

La conquesta cristiana va tenir lloc a finals de l'any 1229. Una vegada finalitzades les operacions militars va començar el procés repartiment de les terres entre els conquistadors i els repobladors. El rei Jaume I, destinà el districte de Canarrossa al bescompte de Bearn, que posteriorment cedí l'alqueria de Costitx a Arnau de Santacília. Segons la tradició popular, el nucli antic de Costitx estaria situat al voltant de l'actual plaça del Morer. Entre 1236 i 1238 es construï en aquest indret la capella parroquial de Nostra Senyora de Costitx. De moment no s'han trobat vestigis de l'antiga capella, ara bé, segons la documentació aportada per les visites pastorals es creu que podria estar ubicada a la casa de can Nou, actualment situada al carrer del Sol número 9. Al voltant d'aquesta parròquia apareixeran les primeres cases del poble.

La situació geogràfica de Costitx, en un extrem del districte, determinà que aviat es trasllades el nucli parroquial a Sencelles, començant així una dependència religiosa i política respecte a Sencelles. Durant tot el segle XVII foren constants les tensions entre Costitx i Sencelles. Les disputes es repetiren fins que arribaren a la Cúria Eclesiàstica, que sentencià a favor de Costitx. En aquests moments Costitx contava amb 121 cases, a més

de les disperses pels llocs de Binifat, Jornets i Ruberts. Davant d'aquestes necessitats i a causa de l'increment demogràfic, era urgent la reedificació d'una nova parròquia. D'aquesta manera, l'actual església de la Nostra Senyora fou construïda entre el 1695 i 1706.

A partir de la Constitució de Cadis de 1812 s'introduí un nou sistema de govern per a les institucions municipals. Així doncs, es produí la primera independència del poble de Costitx, respecte de Sencelles. Amb l'abolició de la Constitució de 1814 Costitx perdé la independència i tornà a dependre de Sencelles. El 1820 Costitx tornà a tenir ajuntament propi, arran del sistema de govern del període històric del Trienni Liberal.

Durant el regnat de Ferran VII (1823-1833) Costitx torna a dependre de Sencelles, accentuant-se les tensions entre els dos pobles. Les insistències per aconseguir la independència tingueren el seu fruit, ja que el 1855 la Diputació provincial concedí la divisió territorial.

### 3. ESTUDI ARQUITECTÒNIC DE L'EDIFICI

L'immoble afectat per la modificació de catàleg està situat al Carrer Penya número 1 de Costitx (Referència Cadastral 5900118DD9950S0001KY). Segons dades extretes de la Seu Electrònica del Cadastre del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques, la data de construcció d'aquest immoble és de 1800. Les característiques arquitectòniques indiquen que podria tractar-se d'un edifici construït cap el segle XIX o principis del segle XX. En aquest sentit, tan sols podem aportar que l'immoble ja apareix edificat a la fotografia aèria de 1956 (Fig. 3.3).



Figura 3.1. Plànol del cadastre amb la situació de l'immoble afectat per la modificació del catàleg  
(Font; IDEIB)



Figura 3.2. Fotografia aèria actual amb la situació de l'immoble (Font; IDEIB)



Figura 3.3. Fotografia aèria de 1956 amb la situació de l'immoble (Font; IDEIB)



La parcel·la ocupa una superfície construïda d'uns 28 m<sup>2</sup>. El solar està integrat dins una illeta de cases de planta irregular delimitada per el Carrer de la Penya al nord, el Carrer de Sa Portellada a l'est i el Carrer de Sa Lluna al sud i a l'oest (Fig. 3.1).



Figura 3.4. Vista general de la façana de l'immoble del carrer Penya 1 de Costitx



Cal tenir en compte que l'immoble nº 1 i nº 3 formarien part del mateix immoble, però amb el pas del temps van separar-se en dues propietats diferents. Actualment, la parcel·la del nº 1 està ocupada per un magatzem entre mitgeres de planta baixa. A nivell arquitectònic, l'immoble disposa d'una sola planta amb coberta inclinada de teules àrabs amb embigat de bigues i bovedilles de formigó. La façana principal de l'edifici està construïda amb mitjans de marès i morter mallorquí sense cap tipus d'atarracat exterior (Fig. 3.4). En canvi, les parets interiors s'aixecaren amb paredat de pedres irregulars i morter. La façana principal és bastant sòbria. A l'esquerra del frontis hi ha una portassa adovellada amb peces de marès i portes de fusta (Fig. 3.5). Aquest element es troba en regular estat de conservació. De fet, s'observen algunes remodelacions per reforçar l'estructura realitzades amb formigó. L'immoble no presenta cap altre obertura cap a l'exterior, tan sols una sèrie de petits espais a mitja alçada per ventilar l'aire.



Figura 3.5. Detall de la portassa d'entrada

A l'interior no s'observa cap tipus de pavimentació. Sembla que s'utilitzà el terreny natural de roca com a trespol. Aquest espai s'utilitzà fins a la segona meitat del segle XX com a païssa per guardar-hi els animals. Actualment aquest espai s'està utilitzant com a magatzem (Fig. 3.6).

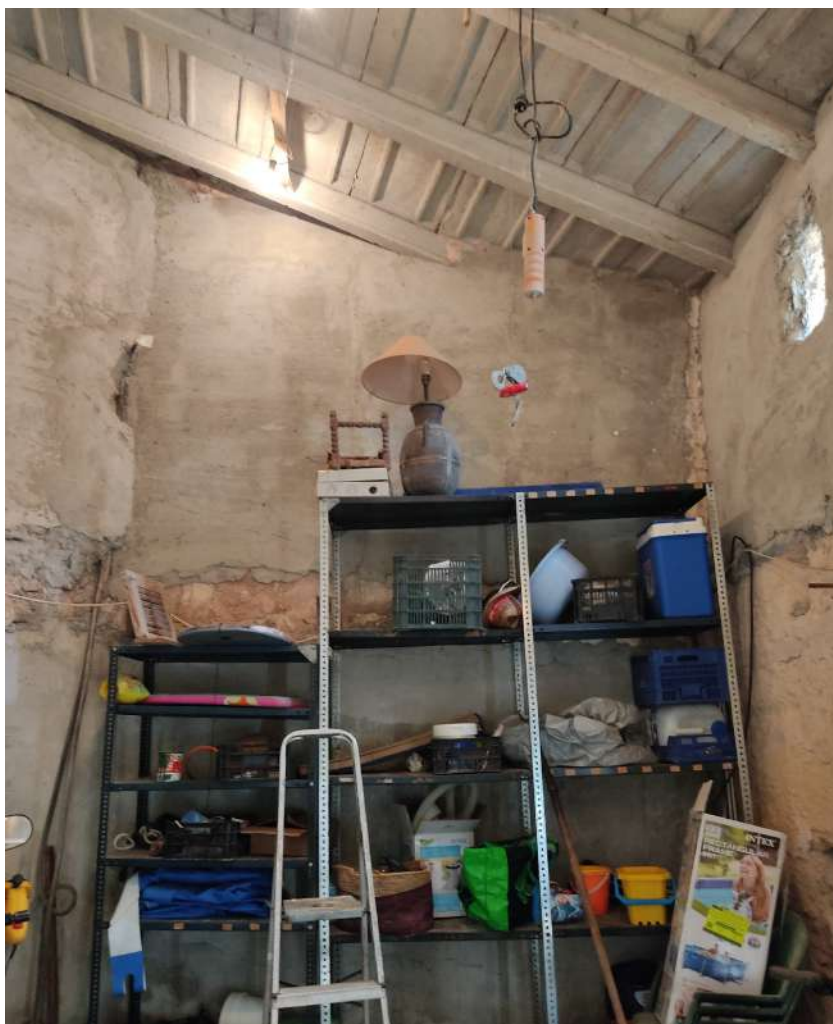


Figura 3.6. Detall de l'estat actual de l'interior

Sembla que l'indret que actualment correspon a l'immoble del carrer de la Penya 1 era un espai públic o corral que ocupava bona part de la façana posterior de l'edifici del Carrer Portellada. Sembla que en algun moment encara per determinar (probablement en torn al segle XIX o principis del segle XX), s'amortitza aquest espai lliure amb la construcció d'un edifici que s'emprà fonamentalment com a païssa per guardar-hi els animals.



### 3. CONCLUSIONS

Una vegada realitzat l'estudi i l'anàlisi en detall de tota la documentació de l'immoble del Carrer Penya nº1 de Costitx, s'han establert les següents conclusions:

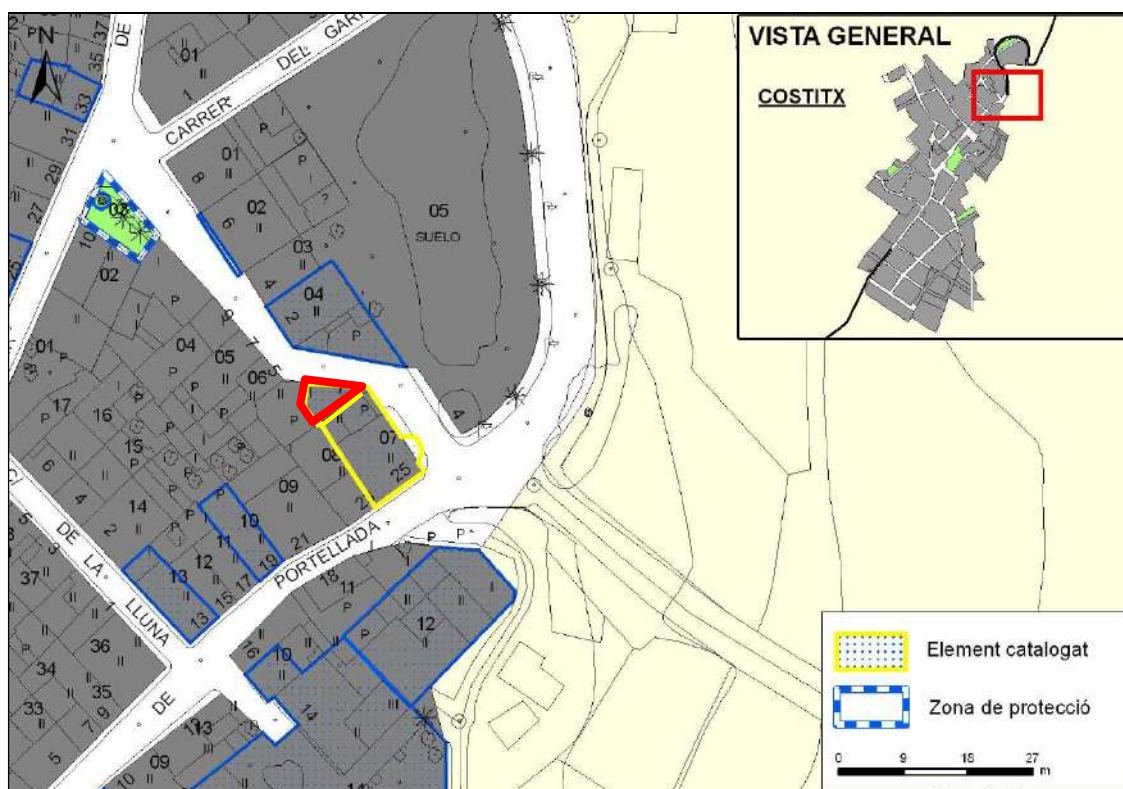
1. L'immoble no presenta elements arquitectònics singulars tant a l'interior com a la façana.
2. Tampoc presenta valors històrics o socials que avalin la catalogació d'aquest immoble
3. Una vegada revisat el catàleg de patrimoni de Costitx, no s'observen immobles similars o amb les mateixes característiques arquitectòniques que es trobin protegits al nucli de Costitx

Per tant, el tècnic sotasignant considera que la catalogació de l'immoble del Carrer de la Penya és una errada del catàleg. Així doncs, estima adequada la proposta de l'Ajuntament de Costitx de treure l'edifici del carrer de la Penya nº 1 del plànol de delimitació del catàleg i mantenir el grau de protecció de l'immoble del Carrer Portellada nº25.



Sebastià Munar Llabrés  
Tècnic arqueòleg  
Col·legiat 3.080 CDL Balears

## ANNEX DOCUMENTAL



Annex I. Situació de l'immoble afectat per la modificació de catàleg. En groc immoble catalogat del carrer Portellada nº25. En vermell l'immoble del carrer de la Penya 1 on es proposa fer una modificació puntual de catàleg

**Localización:**

CL SA PENYA 1  
07144 COSTIX [ILLES BALEARS]

**Clase: URBANO**

**Uso principal:** Almacén, Estac.

Superficie construida: 28 m2

**Año construcción:** 1800

## Construcción

Destino	Escalaera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/000/01	28

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5900118DD9950S0001KY

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 28 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Annex III. Actual fitxa de protecció de l'immoble del Carrer Portellada que inclou per error l'immoble del carrer de la Penya n°1

## CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC DE COSTITX



## 1. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ		CODI	CO-10
TIPOLOGIA	Casa urbana		
ÚS ACTUAL	Residencial		
AUTORIA			
ESTIL O CORRENT	Popular		

## 2. LOCALITZACIÓ

NUCLI O PARATGE	Costitx		
ADREÇA / ACCÉS	Portellada 25 / Penya		
REFERÈNCIA CADASTRAL	5900107DD9950S0001GY		
ENTORN / CLASSE DE SÒL	Sòl urbà		

## 3. DESCRIPCIÓ

Casa organitzada en planta baixa i porxo; l'articulació de les obertures segueix un esquema asimètric. A la planta baixa trobem un portal allindanat amb escaló de pedra, flanquejat per una finestra lateral allindanada amb ampit i persiana. El porxo consta d'un finestró allindanat que conserva el seu emmarcament originari en el que cal remarcar l'ampit motllurat. La façana lateral presenta al nivell de la planta baixa un portal carpanell amb brancal i dovelles de marès i una petita obertura cegada. El primer pis consta d'una finestra lateral allindanada amb persiana i ampit -fillola de test. Un contrafort i una teula canalera sostinguda per lloses de pedra completen els elements que formen part de dita façana lateral. Una portassa d'arc carpanell i dovelles de marès dona accés a una petita carrera. Les aigües de la façana posterior són recollides per una teula canalera sobre mènsules de pedra. Els paraments de la façana principal apareixen referits i pintats de blanc; els de la façana lateral són de paredat en verd i parcialment referits i paret seca en el cas del contrafort. El sòcol, a la façana principal, és de cimentat de textura gratel·losa. La coberta, de dos aiguavessos, és de teula àrab.

CRONOLOGIA	
BIBLIOGRAFIA	Segle XVII-XVIII

## 4. ESTAT DE CONSERVACIÓ

ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
INTERVENCIIONS	Empotrament del comptador d'electricitat.

## 5. PROTECCIÓ DE L'ELEMENT

GRAU DE PROTECCIÓ	B
USOS PERMESOS	Els corresponents a la zona en la qual s'ubica segons les Normes Urbanístiques
ELEMENTS A PRESERVAR	Volumetria de l'edifici. Façana del carrer de la Penya incloent les rafes, finestra del porxo del carrer de la Portellada. Portassa i teules canaleres.
INTERVENCIIONS PREFERENTS I ADMISSIBLES	IP: Eliminar el cablejat i substituir la canal de PVC. IA: Restauració, conservació, consolidació, rehabilitació.



CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC DE COSTITX



LOCALITZACIÓ CARTOGRÀFICA

CODI D'IDENTIFICACIÓ

CO-10

