

AJUNTAMENT DE SANTA EUGÈNIA



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DELS BIC DE SES COVES, SES OLLERIES I SES ALQUERIES

NORMATIVA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Desembre 2019

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	3
Article 1. Naturalesa i marc normatiu	3
Article 2. Àmbit territorial	3
Article 3. Objectius del Pla Especial	4
Article 4. Vigència i obligatorietat	4
Article 5. Interpretació	5
Article 6. Modificació del Pla Especial	5
TÍTOL II. L·LICÈNCIES I DEURES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ	6
CAPÍTOL I. L·LICÈNCIES	6
Article 7. Sol·licitud de llicència	6
Article 8. Mesures de control arqueològic	7
CAPÍTOL II. DEURES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ	7
Article 9. Actuacions en desenvolupament de les determinacions de protecció del Pla Especial.	7
Article 10. Deure de conservació del patrimoni històric	8
Article 11. Règim sancionador	8
TÍTOL III. NORMES REGULADORES DE LES ZONES I RÈGIM D'USOS	9
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS PER A TOTES LES ZONES	9
Article 12. Abast de les Normes reguladores de les zones i règim d'usos	9
Article 13. Compliment dels paràmetres edificatoris	9
Article 14. Condicions de parcel·lació	9
Article 15. Edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació.	9
CAPÍTOL II. NORMES PARTICULARS DE CADA ZONA	10
Article 16. Zona Nucli Antic Llogarets (NA-LL)	10
Article 17. Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL)	11
CAPÍTOL III. RÈGIM D'USOS	12
Article 18. Règim d'usos	12
TÍTOL IV. NORMES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ	13
CAPÍTOL I. CRITERIS GENERALS DE CLASSIFICACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL I NIVELLS DE PROTECCIÓ	13
Article 19. Criteris generals de classificació	13
Article 20. Nivells de protecció dels elements catalogats	13
Article 21. Nivells de Protecció del Conjunt	14
CAPÍTOL II. TIPUS D'INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ	15
Article 22. Tipus d'intervenció en l'edificació	15
CAPÍTOL III. NORMES GENERALS D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ APLICABLES A TOT L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL	16
Article 23. Criteris de protecció	16
Article 24. Alçada reguladora	17
Article 25. Cobertes i coronaments	17
Article 26. Composició de façanes	18

Article 27. Fusteries, persianes i baranes	18
Article 28. Espais lliures privats	19
Article 29. Materials i colors	19
Article 30. Elements sobreposats a les façanes.	20
Article 31. Rètols publicitaris	20
Article 32. Il·luminació	20
Article 33. Instal·lacions de serveis urbans	21
Article 34. Tanques	21
Article 35. Condicions generals d'adaptació de les noves edificacions	21
CAPÍTOL IV. NORMES ESPECÍFIQUES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ PELS ELEMENTS CATALOGATS	22
Article 36. Intervencions permeses als elements catalogats	22
Article 37. Intervencions preferents i admissibles en els elements catalogats	22
Article 38. Protecció específica dels elements catalogats	23
Article 39. Zona de protecció dels elements catalogats	23
Article 40. Criteris generals d'intervenció als elements catalogats	23
CAPÍTOL V. NORMES ESPECÍFIQUES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ PER ALS ELEMENTS DEL CONJUNT	24
Article 41. Intervencions permeses als elements del conjunt	24

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Naturalesa i marc normatiu

1. El Pla Especial de Protecció dels BIC de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries es formula en compliment del que disposa l'article 36.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears, així com els Acords del Ple del Consell de Mallorca, de 5 de març de 2019, que varen declarar Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, els llogarets de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries, respectivament (BOIB núm. 65, de 2 de maig de 2009).
2. Aquest Pla Especial concreta la protecció i la conservació d'aquests conjunts històrics del municipi de Santa Eugènia i els seus entorns de protecció i s'ha redactat de conformitat amb el que determina la legislació de patrimoni històric i urbanística vigent que es relaciona a continuació:
 - La Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears.
 - La Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol.
 - Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)
 - Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
 - Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a la illa de Mallorca (Reglament de la LOUS).
3. En tot allò no previst en aquest Pla Especial, seran d'aplicació supletòria les determinacions de les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia o instrument de planejament general que les substitueixi, sempre que no contradiguin les del Pla Especial.
4. La tramitació del Pla Especial seguirà el procediment establert en els articles 50 i següents de la LUIB i 137 i següents del Reglament de la LOUS.

Article 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Especial és un àmbit discontinu, integrat pels conjunts històrics de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries i els seus entorns de protecció delimitats en l'annex gràfic de les respectives declaracions de Bé d'Interès Cultural, i que es grafien en els plànols d'informació SC/I-01, SO/I-01 i SA/I-01 d'aquest Pla Especial.

Article 3. Objectius del Pla Especial

Els objectius del Pla Especial són:

- Dotar els llogarets Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries d'una eina de caràcter urbanístic per a la protecció i la conservació dels tres conjunts històrics, declarats Bé d'Interès Cultural el 5 de març de 2009.
- Crear un marc normatiu capaç de compatibilitzar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals dels llogarets de Santa Eugènia, tot garantint les condicions bàsiques d'habitabilitat de les edificacions.
- Fer recerca arqueològica, patrimonial i històrica dels conjunts protegits que enriqueixi i posi a disposició de totes les persones interessades el coneixement del nucli i permeti la seva transmissió i difusió.
- Posar en valor cada un dels conjunts com espais d'història, de cultura i d'identitat, i en conseqüència dotar-los dels instruments per a una adequada gestió patrimonial.
- Protegir i conservar el patrimoni (espais urbans, edificis i altres elements destacats) dels entorns mitjançant el reconeixement del seu valor d'interès comunitari.
- Crear un inventari dels immobles d'acord amb paràmetres tipològics, històrics, d'estat de conservació, valor patrimonial, etc.
- Regular equilibradament les intervencions urbanes per aconseguir la seva integració ambiental i morfològica en el conjunt històric.
- Incorporar en el catàleg del present Pla Especial elements necessaris per entendre cada un dels àmbits definits com a llogarets com a conjunts únics amb mesures pròpies de protecció i conservació ambiental, per tal de preservar les seves tipologies característiques, establint el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions permeses.
- Preservar el paisatge urbà tot mantenint les característiques de l'estructura urbana i arquitectònica, com també de les característiques generals de l'ambient de l'àmbit protegit.
- Definir criteris per a incentivar la restauració i el manteniment en condicions adequades del patrimoni sense oblidar les millores en les condicions d'habitabilitat per fomentar la permanència de la població.

Article 4. Vigència i obligatorietat

El Pla Especial entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i la seva vigència serà indefinida, sens perjudici de la seva suspensió, modificació o revisió.

Les determinacions del Pla Especial són d'obligat compliment, tant pels particulars com per l'administració i, dins el seu àmbit territorial, substitueixen tot allò previst en les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia que contradigui o s'oposi a aquest Pla.

Article 5. Interpretació

1. Les normes del Pla Especial s'interpretaran atenent al sentit propi de les paraules, en relació al seu context, els antecedents històrics i legislatius i la realitat social del moment en que han de ser aplicades i atenent, fonamentalment, als objectius i finalitats expressades en la memòria.
2. En cas de discrepància entre la informació escrita i la gràfica, prevaldrà sempre la interpretació que ofereixi una solució més favorable per a la millor conservació de l'element a protegir, entenent la conservació com una intervenció que permeti el manteniment no només físic, sinó conceptual dels elements.
3. Les referències que es fan en l'articulat d'aquestes normes a la legislació estatal i autonòmica s'entendrà sempre referida a la vigent en cada moment.

Article 6. Modificació del Pla Especial

1. El catàleg d'elements protegits d'aquest Pla Especial es considera un document obert al qual es podran anar incorporant, d'acord amb les determinacions del Pla territorial de Mallorca i la legislació sobre Patrimoni Històric, els elements que pels seus valors hagin de ser objecte de protecció.
2. La modificació de les determinacions contingudes en el Pla Especial, així com la inclusió d'un bé en el catàleg o la seva descatalogació, requerirà l'aprovació d'una Modificació puntual del Pla Especial.
3. La modificació podrà ser promoguda d'ofici, a instància de l'interessat o a proposta d'altres administracions públiques i s'haurà de dur a terme d'acord amb les disposicions legals i reglamentàries que en regeixen la formulació.

TÍTOL II. LLICÈNCIES I DEURES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ

CAPÍTOL I. LLICÈNCIES

Article 7. Sol·licitud de llicència

1. En els elements catalogats, serà preceptiu que, en el moment de sol·licitar la llicència es presenti un informe tècnic on es detallin les tasques de preservació, conservació i rehabilitació, si escau, que es volen dur a terme en els elements d'interès patrimonial d'acord amb la protecció establerta en cada cas.

2. En l'àmbit de qualsevol element del Catàleg no es concediran llicències per a realitzar exclusivament obres de demolició.

En tot cas la llicència d'obres o l'ordre d'execució preveurà tant les operacions de demolició com les d'altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble o parcel·la. La llicència d'aquest conjunt d'operacions es concedirà en una unitat d'acte.

3. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que sigui permès, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i sempre que aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició requerirà la presentació d'un informe tècnic per part del sol·licitant, que argumenti la seva necessitat.

4. Per a realitzar qualsevol tipus d'intervenció en elements catalogats, reedificacions i intervencions a façanes d'immobles situats al Conjunt Històric o Entorn de protecció, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obra, s'hauran d'aportar els següents documents:

- a. Justificació de la integració a l'entorn amb el plànol de façanes dels edificis contigus, a escala 1:100.
- b. Documentació fotogràfica exhaustiva del tram de carrer o del conjunt en el qual es pugui emmarcar l'actuació, havent-se de substituir la dita documentació fotogràfica per un aixecament planimètric de l'estat actual de les façanes del tram del carrer o del conjunt en que s'emmarqui, en els casos en que la seva amplària impossibiliti una visió completa i verídica de les edificacions.
- c. Descripció dels materials utilitzats, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn urbà.
- d. Documentació gràfica contenint les preses dels serveis amb les seves dimensions i situació exacta.
- e. En el cas que es tracti d'obres parcials de reforma, croquis de detall dels elements singulars, tals com balcons, patis interiors, finestres, pavimentació, etc., indicant en tots ells els materials utilitzats. Tant la documentació de l'estat inicial com la de l'estat final seran les suficients per a la definició del projecte.
- f. Quan hi hagi obres de demolició haurà de quedar patent i clar el seu abast i la zona afectada.

5. L'Ajuntament serà competent per autoritzar directament les obres o intervencions que es sol·licitin en desenvolupament d'aquest Pla Especial. En tot cas, un cop aprovat definitivament el Pla Especial, l'Ajuntament de Santa Eugènia haurà de comunicar a la Comissió Insular del Patrimoni Històric, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i les llicències concedides segons disposa l'article 37.3 de la Llei 12/1998.

6.

Article 8. Mesures de control arqueològic

1. A l'àmbit del BIC:

- a. Qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric requerirà una excavació arqueològica prèvia.
- b. Qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Entorn de Protecció requerirà control arqueològic o seguiment durant l'execució de la intervenció.

2. En relació amb els jaciments arqueològics:

- a. Qualsevol actuació a realitzar dintre de l'àrea de control o de la zona de protecció d'un jaciment arqueològic haurà de comptar amb un estudi específic elaborat per tècnic competent que assegurï la no afectació del jaciment així com la preservació de les principals visuals sobre el mateix.
- b. Aquest estudi identificarà els efectes de l'actuació sobre el jaciment arqueològic, incorporarà les mesures protectores o correctores i establirà el programa de vigilància de l'execució de l'actuació.
- c. Qualsevol actuació a l'interior d'una àrea de control o d'una zona de protecció haurà de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent en matèria de patrimoni històric, previ a l'atorgament de la llicència municipal d'edificació i ús del sòl.

CAPÍTOL II. DEURES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ

Article 9. Actuacions en desenvolupament de les determinacions de protecció del Pla Especial.

1. Correspon tant a la iniciativa pública com a la privada el desenvolupament de les determinacions de protecció previstes en aquest Pla Especial, sense perjudici de les atribucions municipals en ordre de tramitació i aprovació d'aquestes iniciatives.
2. L'administració pública, l'Ajuntament i a la resta d'administracions públiques i entitats urbanístiques especials, en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, desenvoluparà les determinacions de protecció establertes per aquestes normes mitjançant:
 - a. La formulació, la modificació o la revisió del Pla Especial.
 - b. La inclusió en la programació municipal de les previsions necessàries per al desenvolupament de les obres, serveis i inversions tendents al compliment d'aquestes normes de protecció.

- c. La col·laboració amb ens públics o privats que portin a terme activitats coincidents amb l'acció municipal de protecció i valoració, i amb els propietaris dels béns catalogats.
- d. L'establiment dels mecanismes de foment, cooperació i ajut econòmic i tècnic amb els propietaris dels béns catalogats, per a la seva protecció i millora.

Article 10. Deure de conservació del patrimoni històric

1. Les persones propietàries, els titulars de drets i els simples posseïdors dels béns inclosos dins l'àmbit d'aquest Pla Especial tenen el deure de conservar-los, mantenir-los i custodiar-los en els termes establerts en aquestes Normes i, en el seu cas, en les fitxes del Catàleg.

Sens perjudici d'això, podran instar a l'administració pública competent, de forma raonada i d'acord amb les ordenances reguladores que s'aprovin, les següents col·laboracions:

- a. La col·laboració en l'exercici d'obres i embelliment o millora dels béns catalogats, quan siguin degudament justificades, i en la mesura i ordre que permeten els plans municipals d'inversions.
 - b. La prestació d'assessorament tècnic i artístic per a l'elaboració i execució de projectes d'obres i urbanització tendents a la protecció i millora de béns catalogats.
2. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inclosos en aquest Pla Especial no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que siguin permesos, segons els graus i categoria de protecció de l'edifici i que resultin imprescindibles bé per a garantir la seva estabilitat i seguretat, bé per incrementar o millorar la protecció del conjunt històric.
 3. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència d'un edifici catalogat, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades a la Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.
 4. L'incompliment greu, tant per part dels propietaris com dels titulars de drets reals, dels deures de conservació i rehabilitació dels béns d'interés cultural o catalogats inclosos dins l'àmbit del Pla Especial, que posin en perill de destrucció o deteriorament greu aquests béns, pot donar lloc a la seva expropiació per part de l'Administració.

Article 11. Règim sancionador

El règim d'infraccions i sancions administratives aplicables serà el que estableix la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, o normativa que la substitueixi.

En els casos en que la actuació infractora impliqui obra o canvi d'ús, també seran aplicables, de manera independent i compatible, les sancions previstes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

TÍTOL III. NORMES REGULADORES DE LES ZONES I RÈGIM D'USOS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS PER A TOTES LES ZONES

Article 12. Abast de les Normes reguladores de les zones i règim d'usos

El present Pla Especial crea dues noves zones urbanístiques per als terrenys inclosos dins el seu àmbit territorial, en substitució de les previstes en les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia, als efectes d'assegurar la correcta protecció dels conjunts històrics i els seus entorns de protecció.

La regulació de cada una d'aquestes zones vé establerta en aquest Títol III així com en els plànols d'ordenació SC/O-02, SO/O-02 i SA/O-02.

Article 13. Compliment dels paràmetres edificatoris

En cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cadascun dels paràmetres fixats per a cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o d'uns altres i així es condicionarà l'edificació als que resultin més restrictius en cada cas particular.

Article 14. Condicions de parcel·lació

1. No s'admeten noves parcel·lacions en els àmbits de Conjunt Històric dels llogarets.
2. A les parcel·les situades fora dels Conjunts Històrics que continguin elements catalogats o zones de protecció dels elements catalogats les segregacions hauran de complir les condicions següents, sense perjudici d'altres condicions exigibles:
 - a. Els àmbits afectats per la qualificació de catàleg seran indivisibles.
 - b. S'hauran de complir per a la totalitat de la parcel·la (inclòs l'àmbit catalogat) les condicions particulars de parcel·lació corresponents a la qualificació urbanística assignada, sense fer distinció (només als efectes de la parcel·lació) entre àmbit catalogat i no catalogat. En qualsevol cas, s'hauran de considerar les superfícies edificades existents, siguin o no pertanyents a edificis catalogats.
3. En la resta de parcel·les situades fora de l'àmbit dels Conjunts Històrics dels llogarets es permetrà la segregació, sempre que això no comporti un augment d'aprofitament, perjudiqui cap espai d'interès ambiental pel municipi o contradigui la normativa urbanística.

Article 15. Edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació.

1. Els edificis i construccions implantades legalment amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Pla Especial que no s'ajustin a les determinacions d'aquest, sempre i

quan no estigui prevista la seva expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament, es consideren en situació d'inadequades. En aquests casos seran autoritzables les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lació d'infraestructures pròpies de l'edificació, sempre que s'ajustin a les determinacions d'aquest Pla Especial.

2. Les construccions, edificacions i instal·lacions que, d'acord amb les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia o la legislació urbanística es trobin en situació de fora d'ordenació, únicament seran autoritzables les obres o actuacions previstes a l'article 129.2 de la LUIB, sempre que s'ajustin a les determinacions d'aquest Pla Especial.

CAPÍTOL II. NORMES PARTICULARS DE CADA ZONA

Article 16. Zona Nucli Antic Llogarets (NA-LL)

L'ordenació en la zona Nucli Antic Llogarets ve determinada per la taula de paràmetres urbanístics i condicions d'edificació aplicables a les construccions següent:

NUCLI ANTIC LLOGARETS	
Tipus d'ordenació	Contínua
Coef. Edificabilitat net	6 m ³ /m ²
Coef. Aprofitament net	2 m ² /m ²
Amplada via pública	-
Superfície mínima parcel·la (1)	200 m ²
Façana / Profunditat (1)	7m/20m
Ocupació màxima	60%
Alçada màxima	7 metres
	PB+1 (plantes)
Reculada	
façana (2)	-
lateral	-
fons	5 metres
Índex d'intensitat	1 habitatge /200 m ²
Usos permesos	Us principal: Habitatge entre mitgeres, unifamiliar i plurifamiliar Recreatiu Administratiu Religios Sanitari-assistencial Usos complementaris (3): Comercial (4)

(1) Seran edificables aquelles parcel·les que, malgrat incomplir els paràmetres mínims de façana, profunditat i superfície mínima de parcel·la indicats en aquest Pla Especial, provenguin d'una segregació efectuada amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia.

(2) Es respectarà l'alineació actual

(3) Els usos complementaris no podran superar en cap cas el 50% de la superfície d'ús.

(4) La superfície edificada màxima susceptible d'ús comercial per a cada nucli és la següent:

Ses Alqueries	311,50 m ²
Ses Olleries	413,00 m ²
Ses Coves	84,00 m ²

Article 17. Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL)

L'ordenació en la zona Extensiva Baixa Llogarets ve determinada per la taula de paràmetres urbanístics i condicions d'edificació aplicables a les construccions següent:

EXTENSIVA BAIXA LLOGARETS	
Tipus d'ordenació	Aïllada i adossada
Coef. Edificabilitat net	2,5 m ³ /m ²
Coef. Aprofitament net	0,7 m ² /m ²
Amplada via pública	10 metres
Superfície mínima (1)	400 m ²
Façana / Profunditat (1)	15m/15m
Ocupació màxima	40%
Alçada màxima	7 metres
	PB+1 (plantes)
Reculada	
façana	5 metres
lateral	3 metres
fons	3 metres
Índex d'intensitat (2)	1 habitatge /400 m ²
Usos permesos	Habitatge unifamiliar aïllat i adossat

(1) Seran edificables aquelles parcel·les que, malgrat incomplir els paràmetres mínims de façana, profunditat i superfície mínima de parcel·la indicats en aquest Pla Especial, provenguin d'una segregació efectuada amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia.

CAPÍTOL III. RÈGIM D'USOS

Article 18. Règim d'usos

1. El règim d'usos dels elements inclosos dins l'àmbit d'aquest Pla Especial, llevat que a la fitxa de catàleg s'especifiqui una altra cosa, serà el següent:
 - a. En sòl rústic el règim d'usos serà el corresponent a la categoria de sòl rural en què es troben.
 - b. En el sòl urbà dels llogarets, el règim d'usos aplicable serà l'establert segons la zonificació establerta al plànol d'ordenació del Pla Especial.
2. En cap cas l'ús d'aquests elements podrà alterar ni desmerèixer les característiques fonamentals que varen motivar la seva protecció, perjudicar la seva conservació o comportar risc de degradació.
3. Els usos preexistents legalment implantats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla Especial es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill establert en la legislació sectorial d'aplicació i no suposin un deteriorament de les qualitats del bé que són objecte de protecció en aquestes normes o, en el seu cas, en les fitxes individualitzades del catàleg.

TÍTOL IV. NORMES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ

CAPÍTOL I. CRITERIS GENERALS DE CLASSIFICACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL I NIVELLS DE PROTECCIÓ

Article 19. Criteris generals de classificació

La protecció dels elements patrimonials inclosos dins l'àmbit d'aquest Pla Especial es regirà per les disposicions establertes per l'organisme o la llei que ha generat llur protecció, i en concret per les disposicions de la Llei 12/98 de Patrimoni Històric de les Illes Balears i les Declaracions de Bé d'Interès Cultural de cadascun dels llogarets. Així mateix, les normes que es desenvolupen a continuació, completen les disposicions esmentades i estableixen per a cada immoble, un grau de protecció específic i unes pautes concretes d'intervenció.

A aquest efecte, les proteccions dels immobles i elements inclosos en aquest Pla Especial, es classifiquen en dos grups:

- Elements catalogats: elements inclosos en el Catàleg del Pla Especial. La protecció queda definida en les pròpies fitxes del Pla Especial en els annexos d'aquest document i en els plànols d'ordenació.
- Protecció del Conjunt: protecció del conjunt edificat pel seu valor com a unitat paisatgística, aplicable a la totalitat d'immobles i elements no inclosos en el Catàleg del Pla Especial però que es troben situats dins dels àmbits dels Conjunts històrics i dels seus entorns de protecció. La protecció queda definida en els plànols d'ordenació.

Article 20. Nivells de protecció dels elements catalogats

La protecció dels elements individualment catalogats es precisa en relació al seu valor específic. Aquesta es definirà en relació als graus de protecció que s'enumeren a continuació:

1. Protecció A nivell integral:

Es refereix a aquells elements, edificis o parts d'edificis qualificables de singulars pels seus valors històrics, arquitectònics, estètics o tipològics, així com als elements o edificis incoats o declarats Bé d'Interès Cultural, BIC. La preservació dels elements objecte d'aquesta protecció ha de ser integral o total.

Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé a protegir, això és, sense cap possibilitat de canvi que impliqui una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Això implica la impossibilitat d'un canvi d'ús o de rehabilitació, havent de continuar segons el seu ús original i permetent-se tan sols obres de conservació, restauració i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals (per exemple, una església).

2. Protecció B nivell parcial

Es refereix a aquells elements, edificis o parts d'edificis, ja siguin clars exponents de les tipologies tradicionals o d'altres tipus d'edificacions que

presenten valors històrics o arquitectònics singulars però considerats de menor grau respecte als de la categoria anterior. La seva conservació admetrà possibles obres d'intervenció compatibles amb la protecció específica de les característiques bàsiques o essencials volumètriques, estructurals, tipològiques i ambientals.

Aquesta categoria s'aplica als casos que, amb el límit de la conservació íntegra de les seves parts essencials i la seva volumetria, es permeten l'execució d'una sèrie d'obres: és el cas d'aquelles obres que permeten adaptar l'immoble a les condicions necessàries de confort i necessitats que garanteixin la continuïtat de l'ús al qual es destina de manera que no s'abandoni l'edifici per falta de condicions per a l'ús al que es destina.

3. Protecció C nivell ambiental

Es refereix a aquells elements, edificis o parts d'edificis exponents de les tipologies tradicionals que sense presentar singularitats històriques o arquitectòniques mereixen la seva preservació, fonamentalment, pel seu valor tipològic i ambiental. La seva conservació admetrà intervencions de major abast que les del grau de protecció anterior.

Aquesta agrupació presenta una coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació i el seu valor es refereix especialment al conjunt que formen les edificacions i no necessàriament al valor individual de cada una d'elles i atén sobretot als elements exteriors dels edificis, façanes i cobertes, i la configuració dels espais urbans.

Article 21. Nivells de Protecció del Conjunt

En compliment de l'article 41.3 de la Llei 12/1988, el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé.

Els immobles situats dins l'àmbit dels diferents conjunts històrics o dels seus entorns de protecció delimitats en cada un dels llogarets, que no han estat catalogats individualment, gaudeixen d'una protecció general de conjunt que es detalla de forma gràfica en els plànols d'informació SC-I-03, SO-I-03 i SA-I-03. Les proteccions es concreten en la següent classificació:

1. Nivell D-a o de rehabilitació. Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria i de les tipologies de coberta dels immobles, el manteniment de les obertures existents, així com dels acabats exteriors (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius...). La protecció afecta a la totalitat de les edificacions principals excloent els annexes situats a l'interior de les parcel·les.
2. Nivell D-b o d'adaptació al tipus general del conjunt. Aquesta protecció suposa l'adaptació de l'immoble a la tipologia predominant del conjunt on s'ubica. La protecció afecta a les edificacions principals sense incloure els annexes situats a l'interior de les parcel·les. Les intervencions permeses respectaran les ordenances establertes a les normes de edificació d'aquesta Normativa.

3. Nivell D-c o d'adaptació a la tipus concret de l'immoble. Aquesta protecció suposa és similar al "b" però, en aquest cas, suposa l'adaptació de l'immoble a la seva tipologia original. Afecta d'igual manera a l'edifici principal sense incloure els annexes situats al pati posterior.
4. Nivell D-d o de reedificació. Aquesta protecció correspon a aquells immobles sense tipologia arquitectònica destacable.

CAPÍTOL II. TIPUS D'INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ

Article 22. Tipus d'intervenció en l'edificació

Als efectes d'aquest Pla Especial, es defineixen els següents tipus d'intervencions sobre les edificacions.

1. Obres de reforma:

- a. Conservació o manteniment. Tenen per objecte impedir la degradació de totes les condicions estructurals i elements del bé immoble en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, amb la finalitat de prolongar la vida dels béns amb tots els seus valors, assegurant l'estabilitat del bé i de les seves parts integrants complint amb les obligacions de la propietat en quan a les condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries...), obres que serveixin per millorar la protecció de l'edifici front a elements externs (impermeabilització de cobertes...), així com les estrictes obres de manteniment (reparacions d'enrajolat, referit o pintures...).
- b. Restauració. Tenen per objecte reposar o tornar al bé o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible i no admetent-ne en el procés noves aportacions de nou disseny. Comporta la utilització, en la mesura que sigui possible, dels sistemes constructius i materials originals. Aquest tipus d'obres inclou l'eliminació d'afegits d'edificacions o elements constructius.
- c. Consolidació. Tenen per objecte mantenir les condicions de resistència i estabilitat dels elements de les estructures mitjançant el seu reforçament, reparació o substitució parcial. Als efectes dels materials, també s'entén que són encaminades a tornar a donar la cohesió i consistència d'aquests. Les intervencions no implicaran, en cap cas, l'alteració de l'aspecte estètic.

Les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

2. Obres de rehabilitació:

- a. Rehabilitació parcial. Tenen per objecte adequar l'edificació a les condicions d'habitabilitat, mantenint en tot cas les característiques estructurals del bé (estructura portant) i els aspectes fonamentals de la seva tipologia. Aquest tipus d'obres podrà suposar l'adequació dels usos dels porxos sota cobertes actuals, modificació dels patis interiors o de les obertures que no siguin de

façana, i l'obertura de patis interiors i buits d'escalas que no afectin a l'estructura portant dels elements. No es podrà augmentar la volumetria del bé.

- b. **Reestructuració.** Tenen per objecte la transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o de substitució parcial dels elements estructurals mantenint les façanes, on únicament es podran introduir nous buits sempre que segueixin els ritmes compositius i la tipologia de les obertures existents. 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. 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.

3. Obra nova:

- a. **Ampliació.** Tenen per objecte incrementar la superfície o volum construïts, sempre respectant la tipologia arquitectònica del bé catalogat i essent harmoniosa amb aquest.
- b. **Reconstrucció.** Tenen per objecte la reposició total o parcial d'un edifici preexistent, reproduint la totalitat o part de les seves característiques morfològiques, a partir de parts originals. Si hi ha enderroc previ, es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en que s'actua.
- c. **Nova planta.** Tenen per objecte la construcció d'edificacions en parcel·les de sòl vacant o espais buits. S'hauran d'adaptar al tipus general del conjunt on es troben.

4. Enderrocs:

- a. **Demolició.** Tenen per objecte la supressió total o parcial d'un edifici. Prèviament es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en que s'actua.

CAPÍTOL III. NORMES GENERALS D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ APLICABLES A TOT L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

Article 23. Criteris de protecció

Amb independència de la protecció específica per a cada immoble definit en aquestes normes i, en el seu cas, en les fitxes de catàleg, totes les edificacions hauran de respectar les característiques estètiques i de composició definides en aquest Pla Especial, a fi de mantenir el caràcter i imatge dels llogarets.

La construcció de les noves edificacions s'adaptarà als requisits i condicions que s'estableixin en aquest Pla Especial i en el planejament general municipal.

Article 24. Alçada reguladora

1. Els edificis catalogats no poden modificar la seva alçada. En els canvis de coberta, les solucions constructives no suposaran la modificació de l'altura original de l'edifici.
2. L'alçada màxima dels edificis que han d'adaptar la seva volumetria serà la corresponent a la més baixa de les cases veïnes amb paret mitgera, amb mateix nombre de plantes. El nou edifici donarà continuïtat a la cornisa de coronació. En el cas de no existir cases veïnes amb paret mitgera amb el mateix nombre de plantes, l'alçada reguladora coincidirà amb el promig de les edificacions existents amb el mateix nombre de plantes en el tram de façana.

Els edificis podran incrementar el seu volum, sempre i que no superin l'envolvent que resulta de l'aplicació de les mesures de fondària i alçada màximes que determina aquest Pla Especial.

3. Als edificis nova construcció l'altura reguladora serà la permesa en les ordenances establertes en aquest Pla Especial segons la zona on s'ubiquin.
4. El nombre màxim de plantes és el que indica l'ordenació en cada cas. L'ajuntament podrà exigir la realització d'elements de coronament que igualin l'altura amb l'objectiu de regularitzar les alçades del conjunt.
5. Pels edificis no catalogats es podrà augmentar l'alçada de la coberta només si, un cop aplicades les condicions descrites en els punts 2 i 4 respectivament, l'alçada mínima interior de la coberta de les estances existents a la planta superior no arriben a la mínima alçada requerida per les normatives d'habitabilitat vigents.

En aquest cas s'haurà de presentar un estudi d'alçades justificatiu juntament amb el projecte i només es permetrà aixecar l'alçada necessària per assolir els requeriments d'habitabilitat pertinents a les estances de la planta superior, sempre mantenint la tipologia constructiva de la coberta original.

Article 25. Cobertes i coronaments

1. La coberta serà inclinada de teula àrab, de manera que tot el pla de façana vendrà rematat per la coberta inclinada amb el seu vessant orientat cap al carrer o façana principal, i amb un pendent comprès entre el 20% i el 30%.
2. La volada màxima de les cobertes serà de cinquanta centímetres (50 cm), formant una cornisa. Quan l'edificació consti únicament de planta baixa la volada de la coberta haurà de situar-se a una alçada superior a 3,50 m sobre la voravia del carrer. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora.
3. El vessant de la coberta haurà d'acabar en canal de recollida de pluvials, que es deixarà amb el seu color natural o es pintarà amb colors tradicionals.
4. Per sobre de la coberta inclinada podran sobresortir elements de ventilació i fumerals.
5. A partir de la segona crugia o volum principal de dues vessants, les cobertes podran ser amb coberta plana sempre i quan aquesta no superi el 20% de la superfície de coberta total, i podran sobresortir:

- Els ampits i les baranes, amb una altura màxima de 1,30 m. per sobre el paviment.
 - Elements de ventilació, fumerals, antenes i parallamps.
 - Els elements captadors actius d'energia solar.
 - Dipòsits d'aigua.
6. Aquests elements no han de superar l'altura estrictament necessària, sense perjudici de les condicions d'estètica, de seguretat, d'higiene i d'habitabilitat exigibles. Els elements captadors actius d'energia solar així com els dipòsits, no seran visibles des de la via pública.

Article 26. Composició de façanes

1. S'han de mantenir les alineacions existents. No s'admeten cossos avançats o plans endarrerits, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canals, els baixants, i les cornises.
2. En la composició de façanes la superfície màxima de buits admesa respecte de la façana sobre la qual es situïn serà d'un trenta per cent (30 %).
3. 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. 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.
4. L'amplada màxima de l'eix horitzontal dels buits no superarà un metre i vuitanta centímetres (1,80 m), amb l'excepció del buit destinat en planta baixa que doni accés a un garatge, l'amplada màxima del qual serà de tres metres (3,00 m). Tan sols es podran admetre amplàries superiors quan la reduïda dimensió del carrer dificulti de manera evident l'accés a l'interior del garatge.
5. En aquells casos en què s'admeti l'obertura de l'accés a un garatge o la reforma d'un accés existent aquesta s'efectuarà seguint el model tradicional de les portasses del poble. En el seu moviment no podran sobresortir del pla de façana.
6. En aquells casos que l'obertura sigui la porta d'una botiga o activitat comercial, es conservarà sempre que sigui possible les fusteries i portes existents. Si no pogués ser el cas, les portes seran vidrieres amb estructura de fusta i els vidres seran transparents i incoloros o vidres rentats a l'àcid.

Article 27. Fusteries, persianes i baranes

1. Les fusteries tendran tonalitats verd obscur o tonalitats predominants en el lloc, mentre que les baranes de ferro podran ser negres o gris obscur. S'evitaran en general les moldures i recreacions a les obertures.
2. Les fusteries seran de característiques similars a les originals en les restauracions. A les reedificacions, seran de fusta utilitzant pintures amb els

colors tradicionals del conjunt on s'ubica o bé deixant el color natural de la fusta, amb tractaments incolors.

3. Les persianes seran de característiques similars a les originals en les restauracions. A les reedificacions seran de llibret mallorquí alineades a façana preferentment de fusta, es permetrà que siguin d'alumini de tonalitats predominants en el lloc. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior.
4. Les baranes seran de característiques similars a les originals a les restauracions. L'alçada serà segons la normativa de seguretat en vigor i aniran enrasades al pla de façana.

Article 28. Espais lliures privats

S'aplica als espais lliures de domini privat, que formen part d'una parcel·la edificable i que per les seves especials característiques s'han de protegir de l'edificació.

1. Es permeten els usos amb caràcter d'esbarjo, recreatiu, construccions menors o usos esportiu de caràcter privat, no podent superar la superfície pavimentada un quinze per cent (15%) de l'àrea d'espai lliure en condició de solar urbà, ja sigui en superfície o subsòl.
2. Es permeten les piscines, sempre que el mirall màxim d'aigua no superi un quinze per cent (15%) de l'àrea d'espai lliure en condició de solar urbà. Els acabats i revestiments hauran d'estar integrats amb l'entorn, conservant les tonalitats verds, terres i ocres propis del lloc.
3. A les parcel·les d'ús privat no s'estableixen condicions d'urbanització.

Article 29. Materials i colors

1. En general, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran d'anàlogues característiques de les tipologies tradicionals de la zona, cercant la correcta harmonització amb el seu entorn.
2. La utilització dels diferents materials es regularà de la següent manera:
 - 2.1.-Pedra calcària: Preferentment morterada, on predomini el morter sobre la pedra, amb un mínim de grossor de la pedra de 10cm. El tractament de les juntes serà amb els colors establerts com a permesos.
 - 2.2.-Aterracats: Preferentment amb acabat gratallós i amb coloració natural provenint de l'àrid emprat. Si posteriorment s'ha de pintar, el color emprat s'ajustarà al establerts com a permesos.
 - 2.3.-Marès: La utilització de peces massisses de marès es permetrà sempre que quedi estèticament justificat i convenientment integrat amb l'entorn.
 - 2.4.-Aplacats de pedra: S'admetrà el seu ús únicament a sòcols i recercats de buits de façana.
3. El colors permesos son els ocres, cremes o terra. En qualsevol cas s'afavorirà l'ús de tècniques que minvin un acabat totalment pla i homogeni. El color blanc únicament s'admetrà en el recercats del buits de façana.

4. No s'admeten els aplacats ni els emmarcaments amb pedra aplacada.
5. Es prohibeixen les canals i baixants de material plàstic, acer inoxidable i alumini. prohibint-se les de material plàstic, acer inoxidable, alumini i PVC. Les canals podran ser de zenc o de coure. Els baixants també seran de zenc o de coure, però en els 2 m inferiors seran de fossa.

Article 30. Elements sobreposats a les façanes.

1. En els béns catalogats, hauran de tenir les dimensions mínimes tècnicament viables i s'hauran de situar a llocs on no perjudiquin la imatge de l'immoble o no n'alterin la contemplació.
2. No es permeten els aparells de refrigeració visibles des de l'exterior, ni en façanes, balcons o cobertes visibles des del carrer o des del pati d'illa.
3. Les portelles dels comptadors, en cas d'anar vistes, seran llises i quedaran enrasades al pla de façana i pintades del mateix color que aquesta.

Article 31. Rètols publicitaris

1. Es prohibirà la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.
2. Només es permetrà la seva col·locació en planta baixa i s'integraran dins els forats arquitectònics de la façana, d'acord amb la composició originària de l'element en el qual s'incorpori. No s'admeten rètols perpendiculars a la façana (banderoles).
3. S'admetran plaques al costat de la porta de l'edifici. Les seves dimensions no excediran els 0,30x0,30 metres.
4. 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.
5. Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres.
6. Queden prohibides les marquesines, els tendals i els aparadors avançats del pla de façana.

Article 32. Il·luminació

S'ha d'establir un criteri homogeni d'il·luminació pel conjunt de l'espai públic dels conjunts dels llogarets.

1. Es preservarà, sempre que sigui possible, les lluminàries existents penjades dels edificis amb el seu color original.

2. Serà possible, de forma excepcional, la col·locació de noves lluminàries per a la il·luminació puntual per destacar la presència de determinats elements patrimonials. Es respectarà al màxim la composició i visualització de l'edificació, especialment d'edificis catalogats.
3. S'evitarà en tots els casos projectar llum cap amunt.

Article 33. Instal·lacions de serveis urbans

1. 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.
2. Les caixes de les escomeses d'entrada d'aigua i electricitat que, segons la normativa de les corresponents companyies subministradores, hagin de situar-se en façana, es col·locaran protegides en l'interior d'armaris tancats per marcs i portes metàl·liques de fulles batents. Es pintaran de tal manera que quedin integrades en el tractament del revestiment de façana. Els armaris en cas de ser necessaris quedaran reflectits en el projecte de façana.
3. En particular queda prohibit:
 - La destrucció total o parcial d'elements constructius o ambientals de difícil recuperació, com a estucs en bon estat, arcs, brancals, faixes i motllures, paviments, arbres singulars, o qualsevol altre element amb valor patrimonial.
 - La col·locació d'instal·lacions vistes que circulin a través de llenços de façana o que els ocupin i que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana.
 - L'ús de materials vists inadequats.
 - Les instal·lacions de serveis d'ús individual, així com les d'extracció de fum, no podran passar per la façana principal de carrer.

Article 34. Tanques

Les tanques dels solars sense edificar hauran de complir amb les condicions de materials i colors fixades per aquestes normes. La seva alçada serà la que es fixa com a alçada lliure mínima per a la planta baixa.

Caldrà mantenir els murs i les tanques històriques existents en tot cas.

Article 35. Condicions generals d'adaptació de les noves edificacions

1. Els projectes de nova edificació hauran de referir-se a les edificacions del seu entorn i mantenir-se al màxim dins el volum edificat existent, i sempre dins les condicions màximes definides per aquest Pla Especial. S'hauran de tenir en compte les condicions estètiques i de composició definides en aquest Pla Especial.
2. Si la nova edificació es projecta en un estil arquitectònic diferent, no podrà ser discordant amb les preexistències, almenys en els aspectes següents sempre i quan les condicions d'habitabilitat no es vegin perjudicades:
 - a. Escala i tamany de l'edificació

- b. Línies horitzontals de cornisa i coronació de la coberta, així com l'alçada de les diferents plantes de forjat.
 - c. Nombre, tamany, proporció i composició de les obertures de façana si fos el cas
 - d. Tractament dels paraments mitjaners
 - e. Qualitat i característiques dels materials
3. Es prohibeix qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

CAPÍTOL IV. NORMES ESPECÍFIQUES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ PELS ELEMENTS CATALOGATS

Article 36. Intervencions permeses als elements catalogats

Als efectes d'aquest Pla Especial, es defineixen els següents tipus d'intervencions sobre els elements catalogats que es podran permetre, en funció del grau de protecció que s'estableixi i de les concretes prescripcions contingudes en la fitxa individualitzada:

1. Protecció A nivell integral. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) i de rehabilitació parcial que puguin comportar la substitució o reforç d'alguns elements però no de tots. En cap cas es permetran obres de reestructuració.
2. Protecció B nivell parcial. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) i de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració).
3. Protecció C nivell ambiental. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració) i d'obra nova (ampliació i la reconstrucció) sempre i quan es preservi el caràcter característic conjunt urbà.

Article 37. Intervencions preferents i admissibles en els elements catalogats

1. A cada fitxa de catàleg s'estableixen, si escau, les intervencions preferents.
2. Es consideren intervencions admissibles totes les permeses segons la categoria de protecció.
3. Les intervencions admissibles que afectin amb caràcter global o en la seva major part l'element catalogat, o que suposin un augment de més del 10% de la superfície total construïda, hauran de comportar simultàniament l'execució de les intervencions preferents establertes.

Article 38. Protecció específica dels elements catalogats

1. S'entén com protecció específica la derivada de la declaració de Bé d'Interès Cultural (BIC) o Bé catalogat (BC) segons determinacions de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears.
2. Aquesta protecció s'incorpora a la fitxa particularitzada de cada element catalogat objecte de l'esmentada declaració.

Article 39. Zona de protecció dels elements catalogats

1. Per a alguns elements catalogats es determina una zona de protecció, ja sigui dirigida a la preservació de visuals o de la pròpia integritat de l'element catalogat. Cada fitxa particularitzada determinarà detalladament les limitacions que dins l'àmbit de la zona de protecció s'estableixen a la construcció d'edificacions.
2. Per obtenir llicència per a la construcció de qualsevol edificació en aquest àmbit s'haurà d'aportar un estudi justificatiu del compliment de les determinacions establertes a la fitxa de catàleg corresponent.

Article 40. Criteris generals d'intervenció als elements catalogats

Qualsevol intervenció als béns catalogats haurà de respectar els criteris generals següents:

1. La conservació, la recuperació, la restauració, la millora, i la utilització del bé haurà de respectar els valors que en motivaren la declaració, sense perjudici que pugui ser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per valorar determinats elements o èpoques.
2. Es conservaran les característiques tipològiques més remarcables del bé.
3. Es prohibirà l'eliminació de parts del bé, excepte quan en comportin la degradació o quan l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica.
4. En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en allò que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les restants condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges i modificació amb el Decret 20/2007, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97), i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene, habitabilitat i composició interior de l'edifici a intervenir.
5. Es prestarà especial atenció a la col·locació del cablejat vist per la façana d'un element catalogat. No es permetrà afegir nou cablejat per sobre les façanes d'aquests elements, i la llicència municipal considerarà la possible eliminació visual del cablejat existent.

CAPÍTOL V. NORMES ESPECÍFIQUES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ PER ALS ELEMENTS DEL CONJUNT

Article 41. Intervencions permeses als elements del conjunt

Nivell D-a o de rehabilitació. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) i de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració). Es permeten les remodelacions que afectin l'espai interior de les edificacions sempre i quan l'estructura de l'edifici no es vegi afectada.

Nivell D-b o d'adaptació al tipus general del conjunt. Es permetran obres d'intervenció per a l'adaptació de l'immoble d'acord amb els següents paràmetres:

- a. Adaptació volumètrica: 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.
- b. Adaptació d'obertures de façana: Suposa l'adaptació de la façana a la tipologia general del conjunt. 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.

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...)

- c. Adaptació dels acabats i detalls estilístics: Suposa l'adaptació als acabats i detalls estilístics característics de la tipologia predominant carrer. Permet l'eliminació dels detalls estilístics, constructius o materials, que s'han introduït inadequadament, per adaptant-los als característics de la tipologia predominant del carrer.

L'adaptació dels acabats afecta a la possible restitució a les característiques materials originals (morters de calç, pedra vista...), els colors i les textures. La seva adaptació passarà per la utilització de materials compatibles amb els originals i amb els elements de suport. L'adaptació dels detalls estilístics permet l'eliminació dels elements de nova factura (cornises, emmarcats, aplacats, rètols, baranes de materials diferents al ferro forjat com ara l'alumini,...) que han pogut desvirtuar la imatge de l'immoble.

Nivell D-c o d'adaptació a la tipus concret de l'immoble. De la mateixa manera que els immoble amb adaptació tipològica "b", es permetran obres d'intervenció per a l'adaptació de l'immoble a la seva tipologia original. Les intervencions permeses als immobles tendiran a la seva restitució tipològica i respectaran les ordenances establertes a les normes de edificació d'aquesta Normativa.

Els paràmetres i supòsits d'adaptació seran els mateixos que als immobles d'adaptació tipològica "b" però considerant com a referència tipològica la pròpia i original de l'immoble:

1. Adaptació volumètrica
2. Adaptació d'obertures de façana
3. Adaptació dels acabats i detalls estilístics

Nivell D-d o de reedificació. Els edificis amb nivell d'intervenció de reedificació es podran enderrocar en la seva totalitat.

Les noves edificacions s'adaptaran als paràmetres característics de les tipologies característiques del Conjunt dels llogarets i complir amb els paràmetres definits en aquestes normes.

Els nous elements han de suposar una millora respecte dels substituïts.

DISPOSICIÓ DEROGATORIA

ÚNICA. Queden derogades les fitxes de la "Catalogació del Patrimoni Arquitectònic de Santa Eugènia", aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 22 de febrer de 2001, que s'indiquen a continuació, que queden substituïdes per les correlatives del catàleg del present Pla Especial:

FITXA CATALOGACIÓ PATRIMONI ARQUITECTONIC DE SANTA EUGENIA DEROGADA	FITXA DEL CATÀLEG DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DELS LLOGARETS SUBSTITUTIVA
Fitxa 6	SO-06/B
Fitxa 7	SO-19/A
Fitxa 8	SO-21/A
Fitxa 13	SO-07/C
Fitxa 22	SA-06/C
Fitxa 26	SO-05/B
Fitxa 28	SA-11/B
Fitxa 29	SA-09/B
Fitxa 35	SC-10/A
Fitxa 36	SC-11/A
Fitxa 41	SO-16/C
Fitxa 42	SA-02/C
Fitxa 46	SO-15/C
Fitxa 51	SA-16/B
Fitxa 52	SA-15/A
Fitxa 53	SC-06/C

Palma, desembre 2019

Maria Gómez Llabrés,
Arquitecta Urbanista

Aina Soler Crespí,
Arquitecta Urbanista

Neus Fontrodona Turró,
Advocada