

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 2021

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	3
Article 1. Naturalesa i marc normatiu	3
Article 2. Àmbit territorial	3
Article 3. Objectius del Pla Especial	3
Article 4. Vigència i obligatorietat	4
Article 5. Interpretació	4
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 l·licència	6
Article 8. Mesures de control arqueològic	7
CAPÍTOL II. DEURES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ	8
Article 9. Actuacions en desenvolupament de les determinacions de protecció del Pla Especial.	8
Article 10. Deure de conservació del patrimoni històric	8
Article 11. Règim sancionador	9
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.	10
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'INTERVENCIIONS EN L'EDIFICACIÓ	14
Article 22. Tipus d'intervenció en l'edificació	14
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	19
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	21
Article 33. Instal·lacions de serveis urbans	21
Article 34. Tanques	23
Article 35. Condicions generals d'adaptació de les noves edificacions	23
CAPÍTOL IV. NORMES ESPECÍFIQUES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ PELS ELEMENTS CATALOGATS	23
Article 36. Intervencions permeses als elements catalogats	23
Article 37. Intervencions preferents i admissibles en els elements catalogats	24
Article 38. Protecció específica dels elements catalogats	24
Article 39. Zona de protecció dels elements catalogats	24
Article 40. Criteris generals d'intervenció als elements catalogats	24
CAPÍTOL V. NORMES ESPECÍFIQUES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ PER ALS ELEMENTS DEL CONJUNT	25
Article 41. Intervencions permeses als elements del conjunt	25

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 2009, 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 als 15 dies 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 signat per un tècnic amb la titulació exigible d'acord amb la legislació aplicable, 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.

Serà preceptiva també la visita dels serveis tècnics municipals per a la concessió de la llicència d'obres.

2. En l'àmbit del Pla Especial de Protecció 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 o instal·lacions de l'àmbit del Pla Especial de Protecció 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 signat per un tècnic amb la titulació exigible d'acord amb la legislació aplicable, per part del sol·licitant, que argumenti la seva necessitat.

4. Per a realitzar qualsevol tipus d'intervenció dins l'àmbit del Pla Especial 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, a excepció d'aquelles que afectin el subsòl del Conjunt Històric o del seu entorn, el qual gaudeix de la consideració de zona arqueològica, que necessitaran l'autorització prèvia de la Comissió Insular del Patrimoni Històric. 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. En aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització prèvia de la CIPH.

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 o del seu Entorn de Protecció està sotmès a cautela arqueològica i requerirà autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca.
- b. En aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització prèvia de la CIPH.

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 asseguri 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 runa per defecte en el deure de conservació, no només afecta als elements inclosos al Catàleg, sinó també a qualsevol edificació o construcció dins el Conjunt Històric i el seu àmbit de protecció, sempre que no estigui qualificada com a "D-d", 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 bens, 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 el "*Quadre resum de les Ordenances*" de 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 ve establerta en aquest Títol III així com en els plànols d'ordenació SO/O-02 SA/O-02 i SC/O-02, *que substitueixen la zonificació establerta en els plànols d'ordenació 6A, 6B i 6C de les vigents NNSS per als sòls inclosos dins l'àmbit del Pla Especial.*

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. Les parcel·les situades a l'entorn de protecció 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.
 - a. En sòl urbà, els àmbits afectats per la qualificació de catàleg seran indivisibles.
 - b. En sòl rústic les segregacions només podran ser d'acord amb les condicions establertes en la legislació vigent en matèria de segregacions en sòl rústic, sens perjudici de l'element protegit.

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

1. *En les construccions, edificacions i instal·lacions que, d'acord amb les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia o la legislació urbanística, es trobin en situació d'inadequades, únicament seran autoritzables les obres o actuacions previstes en l'article 129.1 de la LUIB o normativa que la substitueixi, sempre que aquestes no contravinguin les determinacions d'aquest Pla Especial.*
2. *En 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 o normativa que la substitueixi, sempre que aquestes no contravinguin 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 , amb un volum màxim de 1.500 m ³
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 reguladora	7 metres (PB+1)
Alçada total	8,5 metres
Reculada	
façana ⁽²⁾	-
lateral	-
fons	5 metres
Índex d'intensitat	1 habitatge/200 m ² de parcel·la i superfície mínima de 80 m ² per habitatge

Usos permesos	Ús principal: Residencial Usos complementaris ⁽³⁾ : <i>Administratiu, sanitari-assistencial, comercial⁽⁴⁾, instal·lacions i serveis⁽⁵⁾, telecomunicacions⁽⁵⁾</i>
---------------	--

(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, provinquin 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 al conjunt de cada llogaret és la següent:

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

(5) Ús condicionat al que determina l'article 33 de la present Normativa.

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	
Volum màxim per edificació	1.800 m ³
Superfície mínima ⁽¹⁾	400 m ²
Façana / Profunditat ⁽¹⁾	15m/15m
Ocupació màxima	40%
Alçada reguladora	7 metres (PB+1)
Alçada total	8,5 metres
Distància mínima entre edificacions	6 metres
Reculada	
façana	5 metres
lateral	3 metres
fons	3 metres
Índex d'intensitat	1 habitatge/400 m ² de parcel·la i superfície mínima de 80 m ² per habitatge
Usos permesos ⁽²⁾	Habitatge unifamiliar aïllat i adossat, <i>instal·lacions i serveis⁽³⁾, telecomunicacions⁽³⁾</i>

- (1) *Serán edificables aquelles parcel·les que, malgrat incomplir els paràmetres mínims de façana, profunditat i superfície mínima de parcel·la indicats en aquest Pla Especial, provinguin d'una segregació efectuada amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia.*
- (2) *En habitatges unifamiliars adossats, en els conjunts de 3 o més habitatges, l'ample mínim del pla de façana de cada habitatge serà com a mínim de 8 metres. Així mateix, la ubicació de l'aparcament en el conjunt durà associada l'exigència d'entrada comunitària única.*
- (3) *Ús condicionat al que determina l'article 33 de la present Normativa.*

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 que es troben. Pel que fa als elements que es trobin en sòl rústic, els usos admesos seran els establerts en les Normes Subsidiàries de Planejament i en el Pla Territorial per a cada una de les categories de sòl assignada en els plànols SC/O-02, SA/O-02 i SO/O-02 respectivament, amb les següents limitacions:
 - *Les edificacions, sigui quin sigui el seu ús, s'hauran de situar, sempre que sigui possible, en la part de la parcel·la no afectada per aquest pla especial.*
 - *Les edificacions que es situïn dins l'entorn de protecció del BIC, només podran ser de planta baixa, amb una alçària màxima de 4m.*
 - *Quan, per l'ús a que es destini l'edificació sigui necessària una major alçària, s'haurà d'adjuntar un estudi d'impacte paisatgístic de l'edificació sobre el conjunt històric del BIC.*
 - *L'ocupació màxima de la parcel·la no superarà, en cap cas, els 400m².*
 - b. En el sòl urbà, el règim d'usos aplicable serà l'establert en els articles 16 o 17 d'aquestes Normes, segons la zona assignada en plànols SC/O-02, SA/O-02 i SO/O-02 respectivament
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-declarats Bé d'Interès Cultural, o que compten amb un expedient d'incoació per a la seva declaració com a tals. La preservació dels elements objecte d'aquesta protecció ha de ser integral o total.

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.

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. Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria i de les tipologies de coberta tradicional dels immobles i el manteniment de les obertures existents. S'han de conservar els acabats exteriors tradicionals originals de l'immoble en particular (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. Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria existent i la conservació dels acabats exteriors tradicionals originals de l'immoble en particular (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius).

La protecció busca respectar el caràcter de conjunt on s'ubica l'immoble i preservar les característiques pròpies de l'edificació tradicional existent.

3. Nivell D-c. Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria existent sempre que sigui possible així com dels acabats exteriors tradicionals (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius).

4. Nivell D-d. Aquest nivell no té cap protecció específica i per tant correspon a aquells immobles sense tipologia arquitectònica destacable que no té cap valor patrimonial pel conjunt on s'ubica.

CAPÍTOL II. TIPUS D'INTERVENCIONS 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 reconeixedors.

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'escaleres que no afectin a l'estructura portant dels elements. No es podrà augmentar la volumetria del bé. També seran possibles les actualitzacions i adaptacions de les instal·lacions a les normatives actuals (aigua, llum, electricitat, sanejament, etc.) sempre que no perjudiquin els valors pels quals el bé fou protegit.
- b. **Reestructuració.** Tenen per objecte la transformació de l'espai interior de l'edifici amb l'objectiu de millorar-ne les condicions d'habitabilitat, incloent la possibilitat de demolició o de substitució parcial d'alguns dels elements estructurals de forma excepcional, sempre mantenint les façanes, on únicament es podran introduir nous buits quan aquests segueixin els ritmes compositius i la tipologia de les obertures existents.

Tot projecte de reestructuració haurà de justificar que no està en cap dels supòsits de runa segons l'article 126 de la LUIB i 348 de la R-LOUS-M, i per tant que no resulta d'aplicació l'article 42 de la LPHIB, o normativa vigent que les substitueixi.

Pel que fa a les obres de reestructuració en elements catalogats, només podran ser demolides les parts de l'estructura o elements sempre i quan aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia

d'estabilitat i seguretat, cosa que requerirà un informe que acompanyi el projecte que argumenti la seva necessitat així com la inspecció prèvia dels serveis tècnics municipals.

3. Obra nova:

- a. Ampliació. Tenen per objecte incrementar la superfície o volum construïts essent harmoniosos amb la tipologia de construcció tradicional dels immobles del conjunt on s'ubiquen.

La qualificació urbanística de l'entorn serà subsidiària i es permetran augments de volums dins els paràmetres establerts sempre i quan l'increment sigui a causa de les gruixes constructives de millora de les prestacions de la coberta, si aquest edifici ja disposa de l'altura necessària per ser habitable en totes les plantes.

Les obres d'ampliació estaran permeses d'acord amb els paràmetres urbanístics de la zona sempre i quan les ampliacions no alterin la volumetria de l'edifici principal i no s'adossin a la façana de carrer. En el cas de ser immobles enretirats o de tipologia aïllada, no es podran adossar a la façana que dona entrada a l'edifici.

- b. Reconstrucció. Tenen per objecte la reposició parcial d'un edifici preexistent, reproduint la totalitat o part de les seves característiques morfològiques, a partir de parts originals.

En cas d'enderroc parcial, tot projecte haurà de justificar que no està en cap dels supòsits de runa segons l'article 126 de la LUIB i 348 de la R-LOUS-M, i per tant que no resulta d'aplicació l'article 42 de la LPHIB, o normativa vigent que les substitueixi.

- 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.

Per tal de dur a terme una demolició, hi haurà d'haver una declaració de runa prèvia, que en cap cas no s'acceptarà en el supòsit de runa econòmica.

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 de les edificacions

1. L'alçada màxima o reguladora així com l'alçada total de les edificacions seran les indicades per la qualificació establertes en aquest Pla Especial segons la zona on s'ubiquin.
2. En cas d'existir una edificació catalogada o amb protecció de volum, no es podrà modificar la seva alçada. En els canvis de coberta, les solucions constructives no suposaran la modificació de l'alçada existent de l'edifici.
En cap cas es podrà augmentar l'alçada interior del sotacoberta
3. S'entén per alçada màxima o reguladora la dimensió vertical (en metres) mesurada des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
4. S'entén per alçada total la dimensió vertical (en metres) mesurada des del paviment de la planta baixa fins a la màxima altura de coronació de cobertes. Aquestes normes determinen els elements i/o instal·lacions que queden exclosos de l'amidament de l'alçada total.
5. En edificació aïllada la planta baixa no podrà sobresortir més de 90cm en terrenys plans o amb pendents inferiors al 10%, i fins a 1,5m en terrenys amb pendent superior al 10%, mesurada des de la cara superior del forjat de planta respecte al terreny natural existent. En les edificacions aliniades a vial, l'alçada màxima de la planta baixa serà, com a màxim, 20cm superior a l'alçada del carrer. En els carrers amb pendent, es considerarà l'alçada mitjana del carrer, compresa entre els extrems de la parcel·la.

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%. En les intervencions en cobertes existents es reposaran només les teules malmeses, i s'hauran de mantenir i recuperar les teules en bon estat.
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 tres metres i cinquanta centímetres (3,50m) sobre la voravia del carrer.
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, antenes i altres instal·lacions de telecomunicacions similars, no seran visibles des de la via pública.
7. En el cas d'instal·lació de lluernaris s'haurà de fer en el mateix pla de coberta sense sobresortir, adaptant-se a la tipologia estructural. Es faran de la dimensió mínima necessària per complementar els buits de façana i dotar d'habitabilitat a la dependència servida. Com a màxim, el 3% de la superfície de la teulada podrà dedicar-se a lluernaris.

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, o dels elements etnològics existents, com anelles i cavalcadors, entre altres.
2. En la composició de façanes, entenent com a tal tots els paraments verticals de tancament de l'immoble, tant els confrontants a carrer com els laterals o interior de la parcel·la, 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 dos metres cinquanta centímetres (2,50m). Tan sols es podran admetre amplàries superiors, de fins a tres metres com a màxim, quan la reduïda dimensió del carrer dificulti de manera evident l'accés a l'interior de l'habitatge, en carrers d'amplada lliure inferior a 3m. L'alçada màxima dels buits de façana no podrà superar en cap cas els dos metres i quaranta centímetres (2,40m).
5. Queden totalment protegits els tancaments de portasses i pallisses, normalment de taulons de fusta d'olivera, en estat original. Tant cal conservar el seu buit arquitectònic com la tècnica constructiva, material i disseny de l'element; sense perjudici de que es puguin instal·lar millores per a assegurar

l'habitabilitat i la ventilació dels espais que tanquen sense que malmenin l'element de tancament en sí.

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 motllures i recreacions a les obertures.
2. Les fusteries de portes i finestres de tots els edificis, tant en reforma com en substitució, ubicats en els llogarets seran de fusta i de tipologia tradicional mallorquina. S'utilitzaran pintures amb els colors tradicionals del conjunt on s'ubica o bé deixant el color natural de la fusta, amb tractaments incolors. S'utilitzaran els colors tradicionals del conjunt.
3. Les persianes de tots els edificis, tant en reforma com en substitució, ubicats en els llogarets seran de fusta i de tipologia tradicional mallorquina. S'utilitzaran pintures amb els colors tradicionals del conjunt on s'ubica o bé deixant el color natural de la fusta, amb tractaments incolors. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior.

En el cas de tancaments de portasses i pallisses, en estat original, normalment de taulons de fusta d'olivera, s'ha de conservar el seu buit arquitectònic, la tècnica constructiva, material i disseny; sense perjudici de que es puguin instal·lar millores com per exemple una vidriera interior.

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

Els espais lliures privats són els espais que queden lliures d'edificació que formen part d'una parcel·la edificable en condició de solar urbà i que per les seves especials característiques s'han de protegir de l'edificació. S'aplica per tant als espais lliures de domini privat les condicions d'urbanització següents:

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 seu volum no sigui superior a 60 m³ i que com a màxim sobressurti 0,90 m en terrenys inferiors al 10% de pendent i 1,50 m en terrenys superiors al 10% de pendent. Els acabats i revestiments hauran d'estar integrats amb l'entorn, conservant les tonalitats verds, terres i ocres propis del lloc. No s'admeten formes curvilínies.*

Article 29. Materials i colors

1. En general, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran d'anàlogues característiques a les de tipologies tradicionals de la zona, cercant

la correcta harmonització amb el seu entorn. No s'admeten imitacions de cap tipus de material i en tot cas es prioritzarà la honestat material de les intervencions.

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 gruix mínim de vint-i-cinc centímetres (25 cm). 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, es farà amb pintures de calç o a l'aigua, no estant permeses les pintures plàstiques, i 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: No s'admetrà el seu ús.
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. 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.
2. 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, marquesines i tendals

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 del pla de façana.
- 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. La instal·lació de noves esteses aèries, cablejats i equips en l'àmbit d'aquest Pla Especial utilitzaran preferentment les canalitzacions subterrànies que s'executin a l'efecte. Únicament en el cas de no existir dites canalitzacions subterrànies o si es justifica la impossibilitat tècnica o econòmica de la seva utilització, es podran autoritzar esteses aèries i per façanes, sempre que es compleixin acumulativament els següents requisits:
 - a) *Que el projecte garanteixi la plena integració visual de dita instal·lació amb la façana i l'entorn.*
 - b) *Que dita instal·lació no impliqui una ruptura de l'estructura o de la composició de la façana, ni impliqui perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn.*
2. Als efectes d'eliminar progressivament les esteses aèries i el cablejat i equips ja existents en les façanes dels immobles que integren els conjunts històrics, l'Ajuntament, en la mesura que sigui possible i en coordinació amb la resta d'Administracions competents, companyies i operadors implicats, redactarà un Pla Especial d'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històriques i ambientals dels nuclis de població, que contindrà totes les determinacions legals i reglamentàries exigides i, en tot cas:
 - a) *Àmbit d'actuació i la seva justificació amb relació a les mesures específiques de protecció de l'àrea i els graus d'adequació per a tots els elements que la componen, la interrelació amb la resta de les àrees, així com els sistemes urbanístics que l'afecten o què modifica.*

- b) *Estimació de les necessitats de subministrament o evacuació globals i detallades per sectors, amb previsions per a un termini mínim de deu anys.*
 - c) *Estimació de les dificultats previstes per a l'adequació de les instal·lacions a les condicions històriques i ambientals, i també les solucions generals per a aquestes.*
 - d) *Determinació de les característiques generals de les xarxes d'instal·lacions, així com de les mesures d'adequació al medi històric i ambiental.*
 - e) *Establiment de les servituds, els límits i les alineacions forçoses necessàries.*
 - f) *Previsió d'etapes, de terminis d'actuació i de sistemes de gestió, amb inclusió dels canvis pertinents en els sistemes de subministrament, evacuació i preses, i també la retirada de les instal·lacions que s'han de reformar.*
 - g) *Previsió, si escau per la magnitud de l'actuació, del sistema d'actuació mitjançant qualsevol dels que es determinen en la LOUS i en aquest Reglament, amb preferència pel sistema de cooperació.*
 - h) *Avaluació econòmica, amb determinació de la distribució de càrregues i beneficis, amb especial esment a les servituds i les alineacions forçoses, així com de la participació en aquelles de les persones propietàries implicades, l'administració, les companyies subministradores i, si escau, les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament.*
 - i) *Estimació global de les conseqüències econòmiques i socials d'adequar les xarxes d'instal·lacions sobre les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament, així com les mesures adients perquè continuï el subministrament.*
 - j) *Normativa referent a les condicions particulars de connexió, xarxes i elements.*
3. 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.
4. 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.
 - 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 seran preferentment amb murs de pedra en sec, o de cantons de marès sense aterracar. La seva alçada serà de màxim 1 metre, o 1 metre i 20 centímetres en el cas de murs de pedra en sec amb eskena d'ase. Per sobre d'aquesta alçada només podran situar-se tancaments permeables a la vista o bardisses. Aquests tancaments que no siguin d'obra hauran de ser amb pals de fusta i reixa metàl·lica.

Caldrà mantenir tant els murs de pedra en sec com 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 sempre dins les condicions estètiques i de composició definides en aquest Pla Especial.
2. Es prohibeix qualsevol moviment de terres que comporti una alteració superior a 0,9 metres de desmunt o terraplenament respecte del terreny original en parcel·les amb pendent de fins al 10% i superior a 1,5 metres en parcel·les de major pendent. Es prohibeix també 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 i per tractar-se d'un àmbit BIC de conjunt històric, on ha de prevaldre la conservació, la protecció de catàleg inclou la preservació de la volumetria, els buits i la seva composició, la tècnica constructiva i els acabats.

A més, 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 (rehabilitació parcial). En cap cas es permetran obres de reestructuració.

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.

2. Protecció B nivell parcial. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) i de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració).

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 que permetin 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 qual es destina.

3. Protecció C nivell ambiental. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i

reestructuració) sempre i quan l'estructura de l'immoble no es vegi afectada i es preservi el caràcter característic del conjunt urbà.

Es permeten les intervencions que afectin l'espai interior de les edificacions conservant la volumetria original de l'edifici i no estaran permeses les ampliacions annexes.

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 l'element en un percentatge superior al 50% de la seva superfície o volum, o bé que suposin un augment de més del 10% de la superfície total construïda, hauran de comportar simultàniament l'execució de les intervencions preferents establertes.
4. No es permetrà afegir nou cablejat per sobre les façanes d'elements catalogats i la llicència municipal considerarà la possible eliminació visual del cablejat existent.

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, dins la qual estarà prohibida la construcció d'edificacions i la implantació de qualsevol element que pugui comprometre la integritat o l'adequat manteniment del bé o bé afectar la seva visibilitat.
2. Cada fitxa particularitzada determinarà, si s'escau, les limitacions específiques d'obligat compliment.
3. Per obtenir llicència per a la construcció de qualsevol edificació en aquest àmbit s'haurà d'aportar un estudi justificatiu del compliment de les determinacions establertes a la fitxa de catàleg corresponent.

Article 40. Criteris generals d'intervenció als elements catalogats

Qualsevol intervenció que afecti edificacions i elements construïts inclosos en l'àmbit del Pla Especial 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. Pel que fa a la possibilitat de no complir amb les condicions d'habitabilitat en actuacions sobre edificis inclosos en aquest catàleg és d'aplicació el règim d'excepció que conté la disposició addicional segona del Decret 145/1997 de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat o la normativa sectorial que el substitueixi.

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

Article 41. Intervencions permeses als elements del conjunt

Nivell D-a. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració) i d'obra nova (ampliació).

Es permeten les ampliacions sempre i quan no es trobin annexes a la volumetria principal de l'immoble.

Nivell D-b. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració), d'obra nova (ampliació i reconstrucció) i d'enderrocs (demolició parcial).

La demolició parcial estarà permesa, sense que en cap cas suposi el buidat de l'edifici. Els nous elements han de suposar una millora respecte dels substituïts.

Nivell D-c. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració), d'obra nova (ampliació i reconstrucció) i d'enderrocs (demolició parcial).

Es conservarà almenys la façana original de l'edifici. La demolició parcial estarà permesa, sense que en cap cas suposi el buidat de l'edifici. Els nous elements han de suposar una millora respecte dels substituïts.

Nivell D-d. Es permetran tot tipus d'intervenció, fins i tot, la demolició total.

En aquest cas, per a la seva demolició no serà necessària cap declaració de runa prèvia.

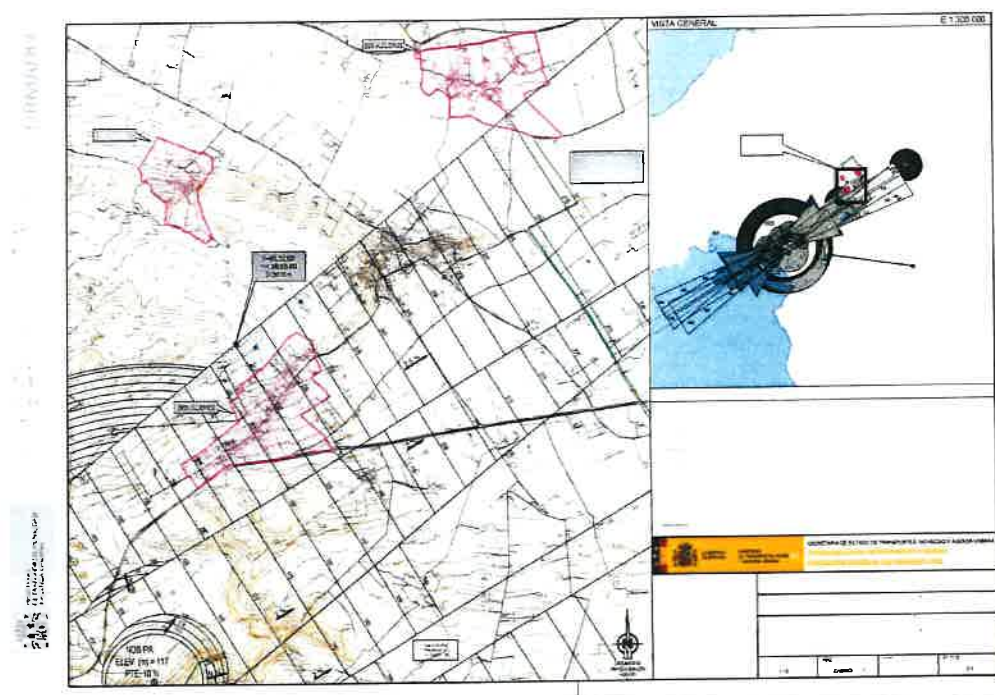
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. RELACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ AMB EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL DE SANTA EUGÈNIA

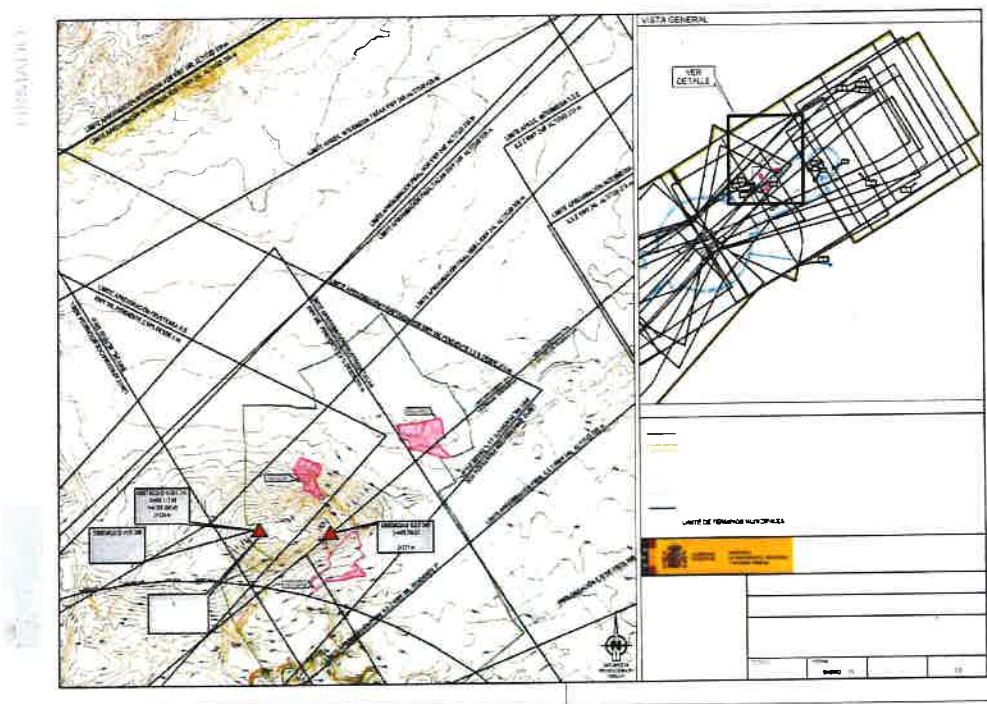
1. Les determinacions del present Pla Especial de Protecció seran d'aplicació preferent als sòls inclosos dins el seu àmbit, sobre les contingudes en les vigents Normes Subsidiàries de Santa Eugènia.
2. En tot allò no regulat expressament en el Pla Especial i que no contradigui les seves determinacions, seran d'aplicació les Normes Subsidiàries.
3. L'Ajuntament de Santa Eugènia, en la propera revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament o en la redacció del Pla General i Pla d'Ordenació Detallada, adaptarà la normativa, les plànols d'informació i d'ordenació i el Catàleg de Patrimoni Arquitectònic en concordança amb les determinacions del present Pla Especial.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. SERVITUDS AERONÀUTIQUES

1. Els àmbits del Pla Especial dels BIC de Santa Eugènia es troben afectats per zones de servitud aeronàutica corresponents a l'aeroport de Palma. Les línies de nivell de superfícies limitadores que afecten aquest àmbit es representen en els plànols que es troben a continuació, les quals determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements tals com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixes (pals de llum, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.
2. Els àmbits del Pla Especial dels BIC de Santa Eugènia estan subjectes a una servitud de limitació d'activitats en virtut de la qual, i tal com estableix l'article 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques, l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins l'àmbit i que puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implementació o exercici de les esmentades activitats i, inclourà, entre altres:
 - a) Les activitats que suposin o vagin associades a la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir confusió o error.
 - b) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
 - c) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviment de l'aeròdrom.
 - d) Les activitats que donin lloc a la implementació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.

- e) Les activitats que facilitin o vagin associades a la implementació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
 - f) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altra índole.
3. L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors – incloses les pales–), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.





DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA. MESURES D'ESTALVI D'AIGUA I D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

1. Dins dels àmbits del Pla Especial de Protecció es donarà compliment a les disposicions del vigent Pla Hidrològic de les Illes Balears, en relació a les mesures d'estalvi d'aigua, la gestió d'aigües pluvials i les pèrdues admissibles en la xarxa de distribució d'aigua potable.
2. Dins dels àmbits del Pla Especial de Protecció es donarà compliment a les disposicions de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, en relació a la penetració d'energies renovables, edificis de consum energètic quasi nul, enllumenat públic eficient, punts de càrrega de vehicles elèctrics, avaluació i compensació d'emissions de CO₂, mobilitat sostenible, millora de les mesures preventives en la fase de construcció i optimització la gestió dels recursos hídrics, entre d'altres.

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. Es Comellar	SO-18/A
Fitxa 7. Son Mateu (sa Cova Llarga)	SC-10/A
Fitxa 8. Ses Coves	SC-13/A
Fitxa 13. Coves de Can Palou	SO-19/A
Fitxa 22. Sa Torre	SA-11/B
Fitxa 26. Aljub de Sa Cova	SO-17/A
Fitxa 28. Pou de Ses Alqueries	SA-15/A
Fitxa 35. Son Sastre	SC-01/C
Fitxa 36. Son Vidal	SC-02/B
Fitxa 41. Molí de Son Pau	SA-05/A
Fitxa 42. Molí de Ses Alqueries	SA-07/A
Fitxa 46. Can Paraire	SA-04/B
Fitxa 51. Son Pericàs	SO-02/C
Fitxa 52. Son Brusquer	SO-03/C
Fitxa 53. Ca s'Estander	SO-09-C

A Palma, desembre 2021,

Maria Gómez Llabrés,
Arquitecta Urbanista

GOMEZ
LLABRES
MARIA -
43194162R

Firmado digitalmente por
GOMEZ LLABRES
MARIA - 43194162R
Fecha: 2022.01.04
20:22:22 +01'00'

Aina Soler Crespi,
Arquitecta Urbanista

SOLER
CRESPI AINA
- 43199384W

Digitally signed by
SOLER CRESPI AINA
+43199384W
Date: 2022.01.05
08:32:11 +01'00'

Neus Fontrodona Turró,
Advocada

FONTRODONA
TURRO NEUS -
77614734S

Firmado digitalmente por FONTRODONA
TURRO NEUS - 77614734S
Fecha: 2022.01.05
11:01:59