

AJUNTAMENT DE SENCELLES



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

NORMATIVA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Juliol 2020

ÍNDIX

CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS, NATURALESA I ABAST DEL PLA ESPECIAL	2
Article 1.	Marc normatiu	2
Article 2.	Objectius del Pla Especial	2
Article 3.	Àmbit	3
Article 4.	Criteris generals de classificació	3
CAPÍTOL II.	NORMES PARTICULARS DE PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ	4
Article 5.	Criteris de protecció i intervenció als elements catalogats	4
Article 6.	Tipologies edificis	4
Article 7.	Criteris de protecció general de Conjunt	5
Article 8.	Nivell C-a: Rehabilitació	5
Article 9.	Nivell C-b: Adaptació al tipus general	5
Article 10.	Nivell C-c: Adaptació al tipus concret de l'immoble	6
Article 11.	Nivell C-d: Reedificació	7
Article 12.	Criteris de protecció general d'Entorn	7
Article 13.	Nivell E-a: Rehabilitació	7
Article 14.	Nivell E-c: Adaptació al tipus concret de l'immoble	8
Article 15.	Nivell E-d: Reedificació	8
CAPÍTOL III.	NORMES GENERALS D'INTERVENCIÓ	10
Article 16.	Tipus d'obres i intervencions	10
Article 17.	Criteris generals d'intervenció als elements catalogats	11
Article 18.	Intervencions permeses segons categoria de protecció	11
Article 19.	Declaració de ruïna	12
Article 20.	Control arqueològic	12
Article 21.	Condicions de parcel·la	12
Article 22.	Altura reguladora	13
Article 23.	Cobertes i coronaments	13
Article 24.	Composició de façanes	14
Article 25.	Fusteries, persianes i baranes	14
Article 26.	Materials i colors	15
Article 27.	Elements sobreposats a les façanes.	15
Article 28.	Publicitat exterior	15
Article 29.	Espai no ocupat per l'edificació. Condicions d'edificació i ús	16
Article 30.	Espais lliures privats	16
Article 31.	Instal·lacions de serveis urbans	16
Article 32.	Sol·licitud de llicència	17
	DISPOSICIONS ADICIONALS	19
	ANNEX 1. ELEMENTS CATALOGATS	20
	ANNEX 2. FITXES DE LES PARCEL·LES	172

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS, NATURALESA I ABAST DEL PLA ESPECIAL

Article 1. Marc normatiu

1. El Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Biniali es redacta seguint els criteris de la normativa vigent següent:
 - 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.
 - Acord del Ple del Consell de Mallorca de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor de Biniali, terme municipal de Sencelles (2 d'abril de 2009).
2. El Pla Especial de Protecció es formula en compliment de l'establert a l'article 36.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears i de l'Acord del Ple del Consell de Mallorca de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor de Biniali.

Article 2. Objectius del Pla Especial

Els objectius del Pla Especial són:

- Dotar Biniali d'una eina de caràcter urbanístic per a la protecció i la conservació del Conjunt Històric, declarat Bé d'Interès Cultural el 2 d'abril de 2009.
- La recerca arqueològica i històrica de Biniali que enriqueixi el coneixement del nucli i permeti la seva transmissió i difusió.
- La protecció del patrimoni (espais urbans, edificis i altres elements destacats) mitjançant la seva catalogació.
- Relació o inventari dels immobles d'acord amb paràmetres tipològics, històrics, d'estat de conservació, valor patrimonial, etc.
- El control de les intervencions per aconseguir la seva integració ambiental i morfològica en el conjunt històric.
- Incorporar un catàleg de béns protegits inclosos dins l'àmbit així con les mesures de protecció ambiental per tal de preservar la tipologia característica del conjunt establint el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions possibles.
- El manteniment i millora de les característiques de l'estructura urbana i arquitectònica, com també de les característiques generals de l'ambient de l'àmbit protegit.
- Possibilitar l'ús del conjunt i potenciar el seu valor cultural.
- Restaurar i mantenir en condicions adequades el patrimoni sense oblidar les millores en les condicions d'habitabilitat per fomentar la permanència de la població.

Article 3. Àmbit

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla Especial correspon a la zona inclosa a la delimitació del Conjunt Històric i al seu Entorn de Protecció, en la seva declaració del Bé d'Interès Cultural.

Article 4. Criteris generals de classificació

La protecció dels elements patrimonials inclosos dins d'aquest Pla Especial, es regiran 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. Així mateix, les normes que es desenvolupen a continuació, completen les disposicions esmentades i estableix 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 al conjunt, se classifiquen en tres grups:

- Elements catalogats: elements inclosos al catàleg del Conjunt Històric. La protecció queda definida a la pròpia fitxa de catàleg (annex 1 d'aquest Pla Especial).
- Protecció general de Conjunt: protecció ambiental aplicable a la totalitat dels immobles inclosos a l'àmbit del Conjunt Històric.

Els criteris d'intervenció s'especifiquen a les fitxes dels carrers i de les parcel·les incloses a l'annex 2 d'aquest Pla Especial.

- Protecció general d'Entorn: protecció ambiental aplicable a la totalitat dels immobles inclosos a l'àmbit de l'Entorn del Conjunt Històric de Biniali, així com de l'ampliació de l'entorn.

Els criteris d'intervenció s'especifiquen a les fitxes dels carrers i de les parcel·les incloses a l'annex 2 d'aquest Pla Especial.

CAPÍTOL II. NORMES PARTICULARS DE PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ

Article 5. Criteris de protecció i intervenció als 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:

- Grau de protecció integral A

Es refereix a aquells edificis, parts d'edificis, construccions o elements qualificables de singulars pels seus valors històrics, arquitectònics, estètics o tipològics. La preservació dels elements objecte d'aquesta protecció ha de ser integral o total.

- Grau de protecció parcial B

Es refereix a aquells edificis, parts d'edificis, construccions o elements que siguin clars exponents de les tipologies tradicionals o a 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.

- Grau de protecció ambiental C

Es refereix a aquells edificis, parts d'edificis, construccions o elements 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.

Concretament queden englobades en aquest nivell les remodelacions que afecten la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint les proteccions de façana i la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a aquesta, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva, tot d'acord a la proposta de cada fitxa individualitzada.

Article 6. Tipologies edilícies

A efectes del previst en aquesta normativa i els seus annexos, la tipologia dels edificis és l'establerta en el plànol d'ordenació 1, de Tipologies edilícies.

Les tipologies existents a Biniali són:

- TIPUS 1: Església

- TIPUS 2: Casa de possessió

- TIPUS 3:

3.1 Casa urbana senyorial segles XVII-XVIII

3.2 Casa urbana senyorial segles XIX-XX

3.3 Casa urbana popular dels segles XVII i XVIII

3.4 Casa urbana popular dels segles XIX i XX

3.5 Casa urbana moderna (anys 60 del segle XX fins segle XXI)

- TIPUS 4:

4.1 Casa de pagès dels segles XIX i XX

4.2 Casa de pagès moderna (anys 90 – segle XXI)

- TIPUS 5: Molí

- TIPUS 6: Industrial XIX

- TIPUS 7: Casetes d'eines d'estil tradicional

- Resta: Inclou la resta d'edificacions no tipificades en els punts anteriors

Article 7. Criteris de protecció general de Conjunt

Els immobles situats a l'àmbit del Conjunt Històric de Biniali no catalogats individualment, gaudeixen d'una protecció ambiental.

Les proteccions es concreten en la següent classificació:

Nivell C-a o de rehabilitació;

Nivell C-b o d'adaptació a la tipologia de carrer;

Nivell C-c o d'adaptació a la tipologia pròpia de l'immoble;

Nivell C-d o de reedificació.

Article 8. Nivell C-a: Rehabilitació

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...). Es permeten les remodelacions que afecten l'espai interior de les edificacions.

La protecció afecta a la totalitat de les edificacions principals excloent els annexes situats a l'interior de les parcel·les.

Obres que es poden realitzar: obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reestructuració.

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

Suposa l'adaptació de l'immoble a la tipologia predominant del carrer on s'ubica.

La protecció afecta a la totalitat de 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 i del planejament general municipal. Els tipus d'intervenció es refereixen al primer aiguavés (que dona façana a la via pública).

D'acord amb la clau assignada a cada immoble amb nivell d'adaptació tipològica "b", el subcodi 1, 2 o 3, identifica els tipus d'intervenció d'acord amb els següents paràmetres:

- Adaptació volumètrica (1): 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. Les edificacions podran esgotar l'edificabilitat admesa, sempre que això sigui compatible amb l'adaptació a la tipologia.
- Adaptació d'obertures de façana (2): Suposa l'adaptació de la façana a la tipologia general del carrer. Permet la modificació de les obertures d'alguna de les façanes que donen al carrer que per intervencions o variacions inadequades, l'allunyen de la imatge tipològica característica del carrer o poden ser objecte de millores en la seva composició.

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...)

- Adaptació dels acabats i detalls estilístics (3): 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.

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

El nivell d'adaptació tipològica "c", 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.

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 tipus d'intervenció es refereixen al primer aiguavés (que dona façana a la via pública).

De la mateixa manera que els immobles amb adaptació tipològica "b", el subcodi 1, 2, 3 identifica els tipus d'intervenció a l'hora d'adaptar l'immoble a la seva tipologia original. 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:

- Adaptació volumètrica (1) Les edificacions podran esgotar l'edificabilitat admesa, sempre que això sigui compatible amb l'adaptació a la tipologia.
- Adaptació d'obertures de façana (2)
- Adaptació dels acabats i detalls estilístics (3)

Article 11. Nivell C-d: Reedificació

Correspon a aquells immobles sense tipologia arquitectònica destacable.

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 Històric. Així mateix, respectaran les ordenances establertes a les normes de edificació d'aquesta Normativa i del planejament general municipal.

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

Article 12. Criteris de protecció general d'Entorn

1. Els immobles situats a l'àmbit de l'Entorn de protecció del Conjunt Històric de Biniali també gaudeixen d'una protecció general, resultat de l'anàlisi tipològic dels carrers.
2. En compliment de l'article 41.3 de la Llei 12/1988, el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé.
3. Les proteccions es concreten en la següent classificació:
 - Nivell E-a o de rehabilitació;
 - Nivell E-c o d'adaptació a la tipologia pròpia de l'immoble;
 - Nivell E-d o de reedificació.
4. 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.

Article 13. Nivell E-a: Rehabilitació

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...). Es permeten les remodelacions que afecten l'espai interior de les edificacions.

Obres que es poden realitzar: obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reestructuració.

Article 14. Nivell E-c: Adaptació al tipus concret de l'immoble

El nivell d'adaptació tipològica "c" suposa l'adaptació de l'immoble a la seva tipologia original.

La protecció afecta els edificis principals i es permeten les remodelacions que afecten l'espai interior de les edificacions.

Les intervencions permeses als immobles tendiran a la seva restitució tipològica de la façana i respectaran les ordenances establertes a les normes d'edificació d'aquesta Normativa i del planejament general municipal. Els tipus d'intervenció es refereixen al primer aiguavés (que dona façana a la via pública).

El subcodi 1, 2, 3 identifica els tipus d'intervenció a l'hora d'adaptar la façana a l'estat original, considerant com a referència tipològica la pròpia i original de l'immoble:

- Adaptació volumètrica (1): Suposa l'adaptació volumètrica de l'immoble d'acord amb la volumetria característica de la seva tipologia. Permet la variació de l'altura per adaptar-se a la seva tipologia o l'eliminació dels volums inadequats que s'han afegit desvirtuant la imatge exterior de l'immoble. Les edificacions podran esgotar l'edificabilitat admesa, sempre que això sigui compatible amb l'adaptació a la tipologia.
- Adaptació d'obertures de façana (2): Suposa l'adaptació de la façana a la tipologia de l'immoble. Permet la modificació de les obertures d'alguna de les façanes que per intervencions o variacions inadequades, l'allunyen de la imatge tipològica característica 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...)

- Adaptació dels acabats i detalls estilístics (3). Suposa l'adaptació als acabats i detalls estilístics característics de la seva tipologia. Permet l'eliminació dels detalls estilístics, constructius o materials, que s'han introduït inadequadament, per adaptant-los als característics de la tipologia.

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.

Article 15. Nivell E-d: Reedificació

Correspon a aquells immobles sense tipologia arquitectònica destacable.

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 de l'Entorn de Protecció. Així mateix, respectaran les ordenances establertes a les normes d'edificació d'aquesta Normativa i del planejament general municipal.

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

CAPÍTOL III. NORMES GENERALS D'INTERVENCIÓ

Article 16. Tipus d'obres i intervencions

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 - Conservació. Són obres per al manteniment 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...).

2 - Restauració. Són obres la finalitat de les quals és la de 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.

3 - Consolidació. Són les encaminades a 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.

En els béns de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

4 - Rehabilitació. Són obres de rehabilitació les d'adequació per a la millora de 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'escales que no afectin a l'estructura portant dels elements. No es podrà augmentar la volumetria del bé.

5 - Reestructuració. Són les obres que tenen com a objectiu 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.

6 - Ampliació. Són obres que consisteixen en un increment de la superfície o volum construïts, sempre respectant la tipologia arquitectònica del bé catalogat i essent harmoniosa amb aquest.

7 - Demolició. Són obres que tenen per objectiu la supressió total o parcial d'un edifici.

Article 17. Criteris generals d'intervenció als elements catalogats

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

a) 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.

b) Es conservaran les característiques tipològiques més remarcables del bé.

c) Es prohibirà l'eliminació de parts del bé, excepte quan en comportin la degradació o quan l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica.

d) 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) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene, habitabilitat i composició interior de l'edifici a intervenir.

e) 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. En qualsevol cas, s'hauran de complir les determinacions sobre les infraestructures de telecomunicacions existents en àrees historicoartístiques que estableixi la normativa sectorial vigent.

Article 18. Intervencions permeses segons categoria de protecció

1. Grau de Protecció Integral A. Es permetran obres de conservació, restauració i consolidació.
2. Grau de Protecció Parcial B. Es permetran obres de restauració, conservació, consolidació, i rehabilitació.

3. Grau de Protecció Ambiental C. Es permetran obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació.

Article 19. Declaració de ruïna

1. Es prohibeix l'enderrocament o demolició de qualsevol bé immoble sense la prèvia declaració de ruïna, amb l'excepció feta dels immobles establerts per aquest Pla Especial amb nivell de protecció de Reedificació, tant al Conjunt com a l'Entorn (C-d o E-d respectivament).
2. En cas d'urgència o perill imminent, l'Ajuntament quan iniciï l'expedient de ruïna ordenarà les mesures necessàries per evitar danys a les persones. Les obres que per raó de força major s'hagin de fer no comportaran actes de demolició que no siguin estrictament necessaris per a la conservació de l'immoble.
3. Excepcionalment, es consideraran les substitucions d'immobles, si han de contribuir a la conservació general del conjunt.

Article 20. 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 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.

Article 21. Condicions de parcel·la

1. Les parcel·les situades íntegrament al Conjunt Històric i a l'Entorn de Protecció són indivisibles.
2. Tan sols es permetrà la construcció de nous habitatges en aquelles parcel·les que tinguin la condició de sòl vacant en les corresponents fitxes de l'annex 2, i sempre que no es contradigui la normativa urbanística.

3. 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 22. Altura reguladora

1. Els edificis amb Nivell d'intervenció C-a i E-a, no poden modificar la seva altura. En els canvis de coberta, les solucions constructives no suposaran la modificació de l'altura de l'edifici.
2. Els edificis que han d'adaptar la seva altura a la tipologia concreta de l'immoble podran modificar la seva altura, que serà l'altura original de l'immoble i si és necessari, s'haurà de realitzar un estudi acurat de les característiques tipològiques de l'immoble per poder assignar una altura o volumetria adequada. En cap cas es podrà superar l'altura reguladora màxima que permet el planejament general del municipi.
3. Als edificis amb Nivell d'Intervenció C-d i E-d i de nova construcció l'altura reguladora serà la permesa en les ordenances establertes a les normes del planejament general municipal.

Article 23. Cobertes i coronaments

1. La coberta serà inclinada de teula àrab, de manera que tot el pla de façana vendrà rematat per coberta inclinada amb el seu vessant orientat cap al carrer o façana principal, i amb un pendent comprès entre el 20% i el 30% i amb una ocupació mínima de les dues primeres crugies o un mínim de 8 metres des de la línia de façana.
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'altura reguladora.
3. L'ala de la volada de coberta es podrà resoldre amb bigam de fusta o cornisa amb motlures prenent la precaució de que el gruix de la placa vista sota les teules sigui inferior a quinze centímetres (15 cm).
4. 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.
5. L'espai de sota coberta no serà habitable.
6. L'altura del carener de coberta tindrà una altura màxima de 1,80 metres.
7. Per sobre de la coberta inclinada podran sobresortir elements de ventilació i fumerals.
8. A partir de la segona crugia o volum principal de dues vessants, les cobertes podran ser amb coberta plana, i podran sobresortir:
 - Els ampits i les baranes, amb una altura màxima de 1,10 m. per sobre el paviment.
 - Elements de ventilació, fumerals, antenes i parallamps.

- Els elements captadors actius d'energia solar.
 - Dipòsits d'aigua o de combustible.
9. 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 això com els dipòsits, no seran visibles des de la via pública.

Article 24. Composició de façanes

1. S'han de mantenir les alineacions existents a l'actualitat. 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, d'arc carpanell o d'arc rebaixat emmarcat en marès.

Article 25. Fusteries, persianes i baranes

1. Les fusteries tendran tonalitats verd obscur o marró, mentre que les baranes de ferro podran ser negres o gris obscur.
2. Les fusteries seran de característiques similars a les originals en les restauracions. A les reedificacions, seran de fusta o d'alumini pintades amb els colors tradicionals d'acord amb la carta de colors.
3. Les persianes seran de característiques similars a les originals en les restauracions. A les reedificacions seran de llibret mallorquí alineades a façana i de fusta o d'alumini. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior.
4. Les baranes seran de característiques similars a les originals a les restauracions. L'altura segons la normativa de seguretat en vigor, aniran enrasades al pla de façana, estaran formades.

5. Els tancaments i proteccions exteriors dels buits de façana s'hauran de resoldre amb materials tradicionals, prohibint-se la fusteria metàl·lica d'alumini, acer, PVC o similars.

Article 26. 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 zinc o de coure. Els baixants també seran de zinc o de coure, però en els 2 m inferiors seran de fossa.

Article 27. 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 28. Publicitat exterior

1. Es prohibirà la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics. Els rètols no sobresortiran del pla de façana més de sis (6)

- centímetres, hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació < 30%.
2. Es permetran rètols dels tipus següents:
 - Lletres de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa o adossades al vidre del mostrador.
 - Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador o sobre bastidor de fusta, xapa o vidre.
 3. 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.
 4. Queden prohibides les marquesines, els tendals i els aparadors avançats del pla de façana.

Article 29. Espai no ocupat per l'edificació. Condicions d'edificació i ús

La superfície no ocupable o ocupada per l'edificació s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure, admetent-se la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es podran ubicar les rampes descobertes d'accessos als soterranis, i les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, en els casos als quals s'utilitzi aquest sistema segons el que s'assenyala en aquestes normes, tots ells adossats a l'edificació i fins a la coberta de la mateixa.

Article 30. Espais lliures privats

1. Definició. S'aplica als espais lliures de domini privat, que formen part d'una parcel·la edificable i que per les seves especials característiques s'ha de protegir de l'edificació.
2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona no s'admet cap tipus d'edificació computable. Malgrat tot, la seva superfície és computable a afectes de càlcul de la superfície edificable de la resta de la parcel·la.
3. Condicions d'ús. 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 amb aquesta qualificació, ja sigui en superfície o subsòl.
4. Condicions d'urbanització. A les parcel·les d'ús privat no s'estableixen condicions d'urbanització.

Article 31. Instal·lacions de serveis urbans

1. La delimitació del Conjunt Històric de Biniali determina el caràcter transitori de totes les infraestructures compreses en l'àrea fins que no s'executin els corresponents plans especials de reforma de les xarxes.
2. 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.

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.

Article 32. Sol·licitud de llicència

1. En els elements catalogats inclosos a l'annex 1, amb caràcter previ a la sol·licitud de la llicència d'obra serà prescriptiu un informe del tècnic municipal competent per valorar i preservar els elements d'interès patrimonial i que abans d'emetre l'informe tècnic preceptiu de la sol·licitud de la llicència, els serveis tècnics municipals comprovaran l'estat actual grafiat i l'adequació i compatibilitat del projecte amb la protecció establerta.
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 l'elaboració d'un informe que argumenti la seva necessitat.
4. 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.
5. 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.
6. L'Ajuntament serà competent per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat. En tot cas l'ajuntament haurà de comunicar a la Comissió Insular del Patrimoni Històric, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i les llicències concedides.

DISPOSICIONS ADICIONALS

Disposició addicional primera. Servituds aeronàutiques

1. La totalitat de l'àmbit del Pla Especial del BIC de Biniali s'inclou en 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 de servituds aeronàutiques, 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. El conjunt de l'àmbit del Pla Especial de Biniali està subjecte 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.

ANNEX 1. ELEMENTS CATALOGATS

ANNEX 2. FITXES DE LES PARCEL·LES