

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE FELANITX

8922

Aprobación definitiva del Plan especial de protección del conjunto histórico de Felanitx junto con la documentación ambiental

El Pleno del Ayuntamiento de Felanitx, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de mayo de 2019 ha adoptado, entre otros, el siguiente ACUERDO que transcrito literalmente dice:

«**Primero.-** Desestimar el escrito de alegaciones presentadas por el Sr. B. M. O, i A., en fecha de 8 de septiembre de 2017, con RG núm. 2017-E-RC-5001, solicitando la anulación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 12 de junio de 2017, en cuanto a la aprobación inicial del PEPCH de Felanitx, como a la suspensión de licencias.

Segundo.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan especial de protección del conjunto histórico de Felanitx, de acuerdo con la documentación que ha redactado la arquitecta superior Sra. María Luisa Martínez Alvarado, y la documentación ambiental que ha redactado el Gabinete de Análisis Ambiental Territorial (GAAT), con sujeción al cumplimiento de las prescripciones adoptadas por:

- El Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca” de día 2 de mayo de 2019.
- El Acuerdo de la “Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca” de día 14 de mayo de 2019.
- El Informe ambiental estratégico de la “Comisión de Medio Ambiente de les Islas Balears”.

Tercero.- Comunicar el acuerdo de aprobación definitiva del Plan especial de protección del conjunto histórico de Felanitx a:

- Al ciudadano que haya efectuado alegaciones dentro del tramite de información pública del Plan especial de protección del conjunto histórico de Felanitx.
- A la Tesorería General de la Seguridad Social, titular del edificio ubicado en la Calle Abeurador núm. 17 de Felanitx (antiguo edificio llamado Ses Tres Pessetes), tal y como está previsto en el artículo 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas.
- El archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, de acuerdo con el artículo 168 del RLOUS.
- A la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas del Gobierno de las Islas Baleares, de acuerdo con el artículo 65 de la LBRL en concordancia con el artículo 111 de la LMRL.
- A la Delegación del Gobierno de las Islas Baleares, de acuerdo con el 65 de la LBRL en concordancia con el artículo 111 de la LMRL.
- Al Consell de Mallorca, de acuerdo con el artículo 65 de la LBRL en concordancia con el 111 de la LMRL.

Cuarto.- Publicar el presente acuerdo en forma legal.

Quinto.- Recordar que, de acuerdo con el artículo 50.7 de la LUIB, la aprobación definitiva del Plan especial de protección del conjunto histórico de Felanitx, en tramitación, supondrá por sí misma el levantamiento de las suspensiones acordadas con la aprobación inicial producida el día 12 de junio de 2017.»

Entrada en Vigor.

La recepción de la comunicación de la aprobación definitiva del Plan especial de protección del conjunto histórico de Felanitx, al Gobierno de las Islas Baleares, al Consell de Mallorca y a la Delegación de Gobierno de las Islas Baleares ha tenido lugar entre los días 01 y 02 de julio de 2019.

Ninguna de las administraciones mencionadas ha hecho uso de requerimiento de anulación al cual se hace referencia en el apartado a) del artículo 112 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares (LMRLIB).

Este requerimiento de anulación se tenía que realizar en el plazo de 15 días hábiles a partir de la recepción de la comunicación de la aprobación definitiva de la ordenanza, tal como exige el artículo 113 de la LMRLIB.

En consecuencia, y dado que ya ha transcurrido el plazo de 15 días hábiles que señala el artículo 113 de la LMRLIB, el Plan especial de protección del conjunto histórico de Felanitx, es publica íntegramente en el Boletín Oficial de las Islas Baleares por su entrada en vigor, en aplicación del artículo 103 de la LMRLIB.



Recursos.

Contra este acuerdo, que se refiere a una disposición administrativa de carácter general, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de dos meses a contar del día siguiente de la notificación o la publicación al Boletín Oficial de las Islas Baleares, en conformidad con el que prevén en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común y de las administraciones públicas, y los artículos 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, sin perjuicio que los particulares puedan interponer cualquier otro recurso que consideren procedente, y de la posibilidad que tienen otras administraciones públicas de formular el requerimiento previo que prevé el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de formular requerimiento, este se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a la recepción, no es contestado. En este supuesto, el plazo de dos meses para la interposición del recurso contencioso-administrativo se contará del día siguiente del día en que se reciba la comunicación del acuerdo exprés o del día en que se entienda rechazado presuntamente.

Consulta e información del expediente.

El expediente restará, para la consulta y la información que prevé el artículo 64 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, al Departamento de Urbanismo de lunes a viernes de las 9:00h hasta las 14:00h, excepto festivos.

Para obtener información del expediente se podrán utilizar los medios (dirección postal, teléfono y fax) que se indican a continuación: Ayuntamiento de Felanitx, Plaça de la Constitució núm. 1 07200 Felanitx (Islas Baleares) - Teléfono 971580051 - Fax 971583271.

También se puede consultar el expediente en la página web del Ayuntamiento Felanitx (www.felanitx.org) en la cual consta la documentación completa.

Felanitx, 10 de septiembre de 2019

El alcalde

Jaume Monserrat Vaquer



ANEXO
NORMATIVA PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Marco normativo.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Felanitx se redacta siguiendo los criterios de la normativa vigente siguiente:

- La ley 12/98 de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.
- La Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares

En todo aquello que no se especifica en estas normas, se rige por la legislación de orden superior que sea aplicable en cada caso en materia de protección, incorporación de nuevos elementos o procedimiento para dejar sin efecto la condición de elemento protegido.

Art. 2. Objetivo del Plan Especial

Este Plan es un documento normativo de ordenación urbana que tiene por objetivo la valoración, protección, conservación y regulación de las intervenciones sobre los elementos y bienes inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico Artístico de la Plaza de Santa Margalida, declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) el 5 de junio de 1981.

Por otro lado, en el Plan Especial se establecen las medidas de protección generales del conjunto para preservar su tipología característica estableciendo los criterios de intervención y actuaciones posibles.

Así mismo, el Plan Especial prevé la identificación y catalogación de los elementos e inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico Artístico y que son merecedores de protección, definiendo las categorías de protección y las medidas adecuadas para hacerla efectiva. De este modo, se formula un catálogo como documentación complementaria e integrante del Plan Especial.

Corresponde por tanto establecer las siguientes determinaciones:

- Identificar los elementos de interés que hay que preservar.
- Definir las medidas de conservación, estética y funcionalidad.
- Regular la composición y el detalle de las construcciones u otros elementos que integran el patrimonio histórico.
- Ordenar y preservar la estructura parcelaria
- Catalogar los elementos que forman el conjunto

Art. 3. Ámbito territorial

El alcance territorial del Plan Especial corresponde a todos los elementos incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de la Plaza de Santa Margalida, declarado como Bien de Interés Cultural.

Art.4. Ámbito temporal

El presente Plan Especial entrará en vigor una vez haya sido publicado en el BOIB su texto completo y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases del régimen local.

El plan podrá ser revisado cuando aparezca nueva legislación sobre Patrimonio Histórico que incida sustancialmente en las acciones propuestas.

Art. 5. Interpretación de la normativa

1. La normativa de este Plan Especial se tiene que interpretar ateniéndose al contenido y a todas aquellas determinaciones establecidas en la documentación gráfica y escrita, y de conformidad con los objetivos y finalidades de este Plan expresados en la Memoria.

2. En los casos de duda o contradicción en la regulación de las previsiones del Plan Especial en los diferentes documentos que lo forman, se considera válida la determinación que supone una mayor conservación y protección de los elementos o inmuebles



Art. 6. Definiciones

Definiciones relativas al terreno y al espacio urbano

- Espacio edificable: la porción de una parcela en la cual pueden situarse las edificaciones tal como queda definido por las alineaciones y retranqueo aplicables.
- Manzana: a toda porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o vías.
- Vía o vial: todo espacio no edificable destinado a la circulación de vehículos y/o personas y/o al aparcamiento de vehículos.
- Alineación: plano vertical que delimita los viales o espacios libres con los espacios edificables.
- Alineación de fachada: alineación a partir de la cual y en edificación continua se podrán o tendrán que levantarse las construcciones.
- Alineación interior de manzana: alineación de fachada que, en edificación continua, delimita el patio de la manzana.
- Anchura mínima de parcela: la longitud mínima que debe tener el frente de separación de aquella con espacios libres públicos o viarios. Ésta longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando una parcela linde a dos calles, los dos frentes deben cumplir la mencionada condición. Se mide en metros.
- Edificación alineada a vial: tipo de ordenación que comprende las edificaciones que se adosan a los lindes públicos, como mínimo en su parte mayoritaria, para mantener y reforzar la continuidad de la alineación del sistema viario en que se fundamenta.
- Edificación aislada: tipo de ordenación que comprende las edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.
- Espacio no edificable de parcela: área de la parcela que debe quedar libre de edificación, es decir, los espacios de retranqueo en edificación aislada o el área de parcela situada más allá del área edificable en edificación continua, salvo que su ocupación por la edificación esté expresamente permitida.
- Parcela mínima: superficie mínima de parcela
- Pared medianera: plano vertical que separa dos parcelas.
- Profundidad edificable: distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior de una manzana.
- Rasante: línea que define el perfil longitudinal del pavimento de una acera o calzada.
- Rasante de calzada: rasante a lo largo del eje del vial.
- Rasante de acera: rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección de la arista superior del bordillo sobre el mencionado plano, incrementada en un dos por ciento (2%) de la anchura de la acera en caso de no estar pavimentada, o por el pavimento de la calzada en caso de no existir acera.
- Retranqueo: separación comprendida entre una alineación o una pared medianera y un cuerpo de edificación, medida perpendicularmente a la alineación o pared medianera desde el punto más saliente del cuerpo de edificación.
- Retranqueo a alineación oficial: separación comprendida entre la alineación oficial y un cuerpo de edificación.
- Retranqueo a medianera: separación comprendida entre la medianera y un cuerpo de edificación.
- Superficie mínima de parcela: en suelo urbano y urbanizable es la mínima superficie por la cual una parcela puede ser edificable.

Definiciones relativas a las edificaciones

- Balconada: todo cuerpo saliente abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.
- Cubierta: el elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.
- Cuerpo saliente: la parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable o se puede ocupar.



- Edificación: el conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.
- Edificación en manzana compacta: tipología que comprende las edificaciones en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
- Edificación en manzana cerrada: tipología que comprende las edificaciones en que las alineaciones interiores se disponen de forma que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, o bien de carácter privativo para las propiedades situadas al nivel del espacio libre interior.
- Edificación exenta: tipología que comprende las edificaciones que se sitúan totalmente separadas de cualquier de los lindes, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación adosada: tipología que comprende las edificaciones que se adosan al menos a uno de los linderos de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas colindantes.
- Elemento saliente: Se entiende por elemento saliente la parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.
- Fachada: cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de pared medianera.
- Galería acristalada: Se entiende por galería acristalada el cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en la carpintería.
- Patio: todo espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.
- Pérgola: el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general; la relación entre la superficie de los vacíos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, tendrá que ser superior a 5 y constituir los elementos sustentantes barras ligeras. En caso contrario se considerará como porche.
- Planta: toda porción de espacio que por su altura de techo es susceptible, según ordenanza, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable.
- Planta baja: la inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevada. En caso de no existir planta sótano o semisótano, en edificación continua, se denomina planta baja, para cada parcela o tramo de parcela, la planta el pavimento de la cual está situado como máximo 1m por encima del punto de referencia; y en edificación aislada, se denomina planta baja la planta o parte de planta el pavimento de la cual está situado como máximo 1m por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de esta, ya sea a superficie cerrada o a terrazas o porches, si el terreno es plano. Si el terreno es inclinado esta diferencia de cotas tiene que ser como máximo 1,90 m por encima del terreno natural.
- Planta piso: la situada por encima de la planta baja.
- Planta porche: planta habitable situada por encima de la planta piso e inmediatamente por debajo del tejado.
- Planta cerrada: toda parte cubierta y cerrada de la edificación inclusivamente los elementos constructivos de cierre.
- Porche: toda parte de la edificación con su perímetro abierto total o parcialmente y cubierta por elementos constructivos fijos.
- Alero, voladizo o cornisa: los elementos salientes de la cubierta.
- Semisótano: cuando en edificación continua, el pavimento de su forjado superior queda menos de 1 m por encima del punto de referencia; y en edificación aislada, el pavimento de su forjado superior sobresale en todo su perímetro y respecto del terreno natural 1m como máximo si aquel es plano, y 1,90 como máximo si es inclinado.
- Sótano: cuando en edificación continua, su forjado superior queda bajo el punto de referencia; y en edificación aislada, los paramentos verticales de cierre de la cual quedan totalmente por debajo del terreno natural.
- Valla: todo elemento continuo de cierre que limita propiedades.
- Terraza: toda parte de la edificación descubierta o cubierta por pérgolas o bien por simples voladizos de menos de 50 cm de vuelo.



Definiciones relativas a los cálculos

- Altura máxima o reguladora: en edificación continua, la dimensión vertical (en metros) medida en cada punto desde el punto de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada; y en edificación aislada, la dimensión vertical (en metros) medida en cada punto desde el pavimento de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

- Altura máxima en plantas: Se entiende por altura máxima en plantas al número máximo de plantas edificables en la parcela, incluida la planta baja y excluidas las plantas semisótanos y sótanos

- Altura total: en edificación continua, la dimensión vertical (en metros) medida desde el punto de referencia hasta la máxima altura de coronación de cubiertas; y en edificación aislada la dimensión vertical (en metros) medida desde el pavimento de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas. El planeamiento urbanístico podrá determinar los elementos y/o instalaciones que quedan excluidos de la medición de la altura total.

- Edificabilidad: el cociente entre la superficie edificable y la superficie del terreno o solar, expresada en metros cuadrados por metro cuadrado. Se mide en m²/m²

- Índice de intensidad de uso residencial: define el número máximo de viviendas que se pueden construir en un solar, en función de la superficie del mismo. Se mide en viviendas/m² de solar

- Punto de referencia en edificación continua: el punto medio de la fachada o parcela en la rasante de la vía pública. En el supuesto de que la fachada del solar con la vía o con el espacio público sea superior al doble del mínimo establecido en la normativa, se podrá dividir la fachada en módulos iguales o superiores a la fachada mínima y escalonar la construcción. Este escalonamiento será obligatorio cuando existan diferencias de altura en la rasante de la vía pública superiores a 1 m. Si el solar hace frente a dos o más vías, formando chaflán o esquina, la altura reguladora indicada en el plano de ordenación se medirá aplicando el sistema anterior con el conjunto de fachadas desplegadas como si fuera una sola. En los solares que tienen fachadas opuestas a dos calles, se tomará como altura reguladora la correspondiente en cada calle e indicada en los planos de ordenación.

- Superficie construida computable para la edificabilidad: la calculada de acuerdo con los siguientes criterios:

- La superficie de las plantas cerradas computará al ciento por ciento (100%).
- La superficie de las terrazas, balconadas y patios descubiertos no computará.
- No computarán las plantas sótano o semisótano.
- La superficie de los porches computará al 50% cuando su abertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro y al 100% en el resto de casos.
- En todos los tipos de ordenación no computa la superficie de los cuerpos de edificación permitidos por encima de la altura máxima.
- En el tipo de edificación según alineación viaria o espacio libre público, la superficie edificable es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas permitidas, comprendida dentro de las alineaciones de fachada o medianeras que las limiten, más la superficie edificable de los cuerpos y elementos salientes permitidos, excepto la de sótanos y semisótanos

- Superficie cubierta: proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, excluyendo los sótanos y semisótanos, e incluyendo porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm. Se mide en m²

- Superficie edificable: la superficie construida que la ordenación permite materializar sobre un terreno. Se mide en m²

- Superficie ocupada u ocupación: proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de una construcción, incluidos los sótanos, semisótanos, piscinas, porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm. También computará como ocupación toda instalación colocada sobre el terreno (antenas, sistemas captadores de energía solar, torres eléctricas...etc.). En suelo rústico, además de las indicadas anteriormente, computará como superficie ocupada todo tipo de terreno pavimentado en cualquier de sus modalidades. Se mide en m²

- Superficie útil: el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cierres, alféizares, etc. Se mide en m². No computará como superficie útil todo espacio que tenga una altura libre inferior a 1,50m.

- Volumen: dimensión comprendida entre la cara superior del forjado de planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de cierre de fachada y la cara exterior del paramento de cubierta, computando los porches con idéntico criterio que el señalado en el cómputo de la superficie construida computable. Se mide en m³





Definiciones relativas a las viviendas

- Vivienda: todo espacio cerrado, continuo o discontinuo, destinado a morada humana que satisface las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa específica de aplicación.
- Vivienda de protección pública: la vivienda calificada como tal por el organismo competente en materia de vivienda de la administración autonómica.
- Vivienda plurifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que comprende dos o más viviendas en una única parcela, agrupados de forma que forman un cuerpo con acceso, instalaciones y/u otros elementos comunes.
- Vivienda unifamiliar: es el edificio de uso residencial que ocupa una porción de suelo que le corresponde, bien por asignación de una parte en una división horizontal en la que se integra, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la cual se dispone. Comprende los siguientes tipos:
 - Vivienda unifamiliar aislada: aquella que la edificación principal está situada íntegramente dentro de una parcela sin ningún contacto con sus límites
 - Vivienda unifamiliar pareada: aquella que la edificación principal está en contacto con otra en un único límite.
 - Vivienda unifamiliar en hilera: aquella que la edificación principal está en contacto con otras edificaciones en dos límites, o bien está pareada con un grupo de viviendas de esta disposición.

Definiciones de los usos según sus características funcionales

Uso residencial: Es el uso que se establece en edificaciones destinadas a la estancia permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos detallados:

- a) Uso residencial unifamiliar aislado o entre medianeras: es el uso correspondiente al alojamiento de una sola familia en el total de un edificio, constituye, junto con la parcela, una única unidad registral y tiene acceso exclusivo desde la vía pública
- b) Uso residencial plurifamiliar, constituido por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las unidades de vivienda.
- c) Uso residencial comunitario, constituido por el uso establecido en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos de personas que no constituyen unidades familiares (residencias de la tercera edad, albergues de juventud, casas de colonias, residencias religiosas, viviendas tuteladas, etc.)
- d) Uso residencial de vivienda de protección pública, constituido por un uso residencial sujeto al régimen de vivienda de protección pública de acuerdo con las modalidades que establezca esta normativa sectorial.

Uso turístico: es el uso constituido por las actividades que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de los de su entorno habitual, sea cual sea la finalidad y por periodos temporales determinados, y que incluyen los servicios de alojamiento, restauración u otras actividades de entretenimiento, recreo o deportivas y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Islas Baleares. Se distinguen los usos detallados siguientes:

- a) Uso de alojamiento turístico: integrado por las actividades consistentes en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, tanto si es de manera permanente como temporal, y con la prestación de servicios complementarios o sin. Salvo las excepciones establecidas en la legislación turística, no se admite el uso detallado de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela.
- b) Uso de establecimiento turístico: integrado por las actividades que, incluyendo o no el servicio de alojamiento, se llevan a cabo en unidades funcionales dirigidas y dispuestas para la prestación adecuada de uno o varios servicios turísticos de acuerdo con la legislación sectorial.
- c) Uso compatible y secundario al turístico: integrado por las actividades y los usos que determina con este carácter detallado el planeamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Islas Baleares.

Uso terciario: Es el uso destinado a actividades que, con carácter lucrativo y no incluidas dentro del uso global turístico, están orientadas al comercio de bienes de consumo, la prestación de servicios y la actividad administrativa de iniciativa privada. Se distinguen los siguientes usos detallados:

- a) Uso comercial: conformado por aquel que, de acuerdo con la legislación sectorial, comprende las actividades destinadas al suministro de bienes al público mediante la venta y la prestación de servicios a personas particulares. Se tiene que distinguir el uso de gran establecimiento o superficie comercial, de acuerdo con la legislación sectorial.



b) Uso administrativo privado: conformado por aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información o análogos, sea a las empresas o a las personas particulares.

c) Uso recreativo: comprende las actividades ligadas al ocio y el recreo en general como las salas de espectáculos, cines, salas de juego, parques de atracciones o actividades análogas.

d) Uso de taller: es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, aperos y enseres, la producción artesanal, así como las artes plásticas y gráficas.

Uso industrial: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se distinguen, con carácter no exhaustivo, los siguientes usos detallados:

a) Uso productivo: comprende las actividades de producción de bienes en sentido estricto.

b) Uso de almacenamiento: comprende el depósito, custodia y distribución tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para la realización del proceso productivo.

Uso dotacional: es el que comprende las distintas actividades, sean públicas o privadas, destinadas a la enseñanza o a la formación, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los siguientes usos detallados:

a) Uso de comunicaciones: es el que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, con inclusión de las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto de titularidad pública como de titularidad privada. Con carácter no exhaustivo se pueden diferenciar los siguientes usos de comunicaciones:

- El uso de red viaria, que comprende el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos a las áreas reguladas a tal efecto.
- El uso de aparcamiento de vehículos, que comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos a tal efecto. Así mismo, se incluye en este uso el correspondiente al depósito o la guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones.

b) Uso de infraestructuras o servicios urbanos: es el que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, como las relacionadas con el ciclo hidráulico, las instalaciones de energía y de telecomunicaciones, el tratamiento de residuos, las estaciones de servicio de suministro de carburante o de energía y los cementerios. Con carácter no exhaustivo se pueden diferenciar los siguientes usos de infraestructuras o servicios urbanos:

- El uso de instalaciones y servicios, que comprende las actividades destinadas a las grandes redes de abastecimiento y centros de producción o almacenamiento de energía, así como las redes e instalaciones de tratamiento de residuos.
- El uso de comunicaciones y telecomunicaciones que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas y las instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos).
- El uso de estación de servicios, que comprende los espacios y los edificios destinados exclusivamente a estación de servicio (gasolineras).
- El uso de cementerio: son las actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios o tanatorios de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

c) Uso de espacio libre: comprende las zonas verdes y jardines, sean de titularidad pública o privada.

d) Uso de equipamiento: es el que comprende los usos que conforman distintas actividades como las de formación, el asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Con carácter no exhaustivo se pueden diferenciar los siguientes usos de equipamientos:

- El uso educativo o docente, que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria o académica de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso cultural, que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, social y cultural, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso deportivo, que comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso religioso, que comprende las actividades destinadas al culto religioso, así como los ligados a este y a las formas de vida asociativa religiosa. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comportó aprovechamiento urbanístico.





- El uso administrativo o institucional, que comprende las actividades propias de los servicios de las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales. Se incluyen, así mismo, los usos destinados en la salvaguardia de personas y bienes, como parques de bomberos, policía y fuerzas de seguridad, protección civil u otros usos análogos
- El uso sanitario, que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso asistencial, que comprende las actividades destinadas a la información, la orientación y la prestación de servicios o ayudas sociales, con inclusión de usos más generales como las residencias de personas mayores, centros geriátricos, de tratamiento de dependencias y de asistencia social en general, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

Art. 7 Niveles de protección. Criterios de clasificación

La protección del Conjunto Histórico Artístico se regirá por las disposiciones establecidas por el organismo o la ley que ha generado su protección y en concreto por las disposiciones de la ley 12/98 de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares. Así mismo, las normas que se desarrollan a continuación, completan las disposiciones mencionadas y establece para los elementos incluidos en el conjunto un nivel de protección específico y unas pautas concretas de intervención.

A tal efecto, las protecciones de los inmuebles y elementos incluidos en el conjunto, se clasifican en tres grupos:

- **Elementos declarados Bienes de interés cultural o Bienes catalogados:** corresponde a inmuebles o elementos que han sido declarados BIC o BC por el pleno del consejo insular correspondiente. Disfrutan de la máxima protección o protección integral.

- **Elementos catalogados:** elementos incluidos en el catálogo del Conjunto Histórico. La protección queda definida en la propia ficha de catálogo (anexo 1 de este Plan especial) de acuerdo con la siguiente clasificación:

- Nivel -1- o de protección integral
- Nivel -2- o de protección parcial
- Nivel -3- o de protección ambiental
- Nivel -4- de protección puntual

- **Protección general al conjunto y al entorno:** protección ambiental aplicable a la totalidad de los inmuebles incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico de Felanitx. Los criterios de intervención se especifican en las fichas de calles (anexo 2 de este Plan especial), de acuerdo con la clasificación siguiente:

- Nivel a o de rehabilitación.
- Nivel b o de adaptación.
- Nivel c o de reedificación.

Art. 8. Niveles de protección en los elementos declarados BIC o BC

Tienen la consideración de bienes de interés cultural los bienes muebles e inmuebles más relevantes del patrimonio histórico de las Islas Baleares que por su valor singular han sido declarados como tales de forma individualizada.

Tienen la consideración de bienes catalogados aquellos bienes muebles e inmuebles que, a pesar de no tener la relevancia que les permitiría ser declarados bienes de interés cultural, tienen suficiente significación y valor para constituir un bien del patrimonio histórico a proteger singularmente.

Las actuaciones que puedan afectar a Bienes de interés cultural o Bienes catalogados requerirán las autorizaciones administrativas previstas en la ley 12/98 de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

Los Bienes declarados de interés cultural y los Bienes catalogados segundas la legislación especial de patrimonio histórico de las Islas Baleares se regirán por su normativa específica.

Actualmente no hay ningún Bien declarado de interés Cultural ni ningún Bien catalogado incluido en el Conjunto Histórico de Felanitx. En el caso de nuevas declaraciones de Bienes de Interés Cultural o Bienes Catalogados, incluidos en el Conjunto Histórico de Felanitx, será aplicable lo establecido en este artículo.

Art. 9. Niveles de protección en los elementos catalogados

La protección de los elementos individualmente catalogados se precisa en relación a su valor específico. Ésta se definirá en relación a los niveles de protección que se enumeran a continuación:



- Nivel de protección integral -1-

Este tipo de protección implica una preservación íntegra del bien a proteger, esto es, sin ninguna posibilidad de cambio que implique una modificación en su estructura, distribución, criterio compositivo original y elementos de acabado. También quedan incluidos aquellos elementos de un valor elevado que, a causa de su deterioro, requieran obras de una cierta entidad para asegurar la permanencia o el retorno a un estado original deseado y aquellos elementos que, a pesar de que merecen una protección integral, poseen anexos no protegidos o con un nivel de protección menor donde se pueden llevar a cabo obras de más entidad, todo según la propuesta de cada ficha individualizada.

- Nivel de protección parcial -2-

Para aquellos edificios, que, a pesar de su importancia, necesitan para la continuidad en su uso o conservación original adaptaciones a determinadas condiciones actuales de forma que no se abandone el edificio por falta de condiciones para el uso al que se destina. Siempre se deberán preservar íntegramente los elementos indicados en la ficha.

- Nivel de protección ambiental -3-

Se permiten las remodelaciones que afectan la totalidad del espacio interior de las edificaciones, manteniendo las protecciones de fachada y tipología de cubierta, obligando a mantener la volumetría existente en la crujía correspondiente a la fachada, con la única excepción de las obras que resulten indispensables para el mantenimiento de la estructura del edificio. Se deberán preservar los elementos indicados en la ficha.

- Nivel de protección puntual -4-

La finalidad de la protección puntual es proteger uno o alguno de los elementos puntuales de las construcciones que presenten notables valores históricos, arquitectónicos y culturales, como son, por ejemplo, una ventana, un portal, un arco, etc. La protección se limita a los elementos puntuales y el resto del inmueble no se verá afectado por la protección.

Art. 10. Niveles de protección general de Conjunto

Los inmuebles situados en el ámbito del Conjunto Histórico de Felanitx disfrutan de una protección ambiental, resultado del estudio realizado tal como se explica en la memoria del Plan especial.

Las protecciones se concretan en la siguiente clasificación:

- Nivel a o de rehabilitación.
- Nivel b o de adaptación.
- Nivel c o de reedificación.

Estos niveles de protección que afectan a los edificios existentes se identifican en el documento Anexo II (Fichas de calles) en el apartado Nivel de intervención.

- Nivel a: rehabilitación.

Los inmuebles con protección "a", si bien no forman parte del catálogo de elementos del conjunto, por su imagen, estética urbana y relación con el entorno, son merecedores de protección.

El nivel "a" o de rehabilitación, supone, el mantenimiento de las aberturas existentes, de los acabados exteriores (características de los materiales, colores, texturas, detalles estilísticos y constructivos...), el mantenimiento de la volumetría de la primera crujía y de las tipologías de cubierta.

Se permiten las remodelaciones que afectan el espacio interior de las edificaciones.

La protección afecta a la fachada y volumen de la primera crujía que da a la calle. No afecta por tanto a la fachada interior, volumen de la segunda o siguientes crujías ni a los volúmenes anejos situados en el interior de las manzanas.

- Nivel b: Adaptación

El nivel "b" o de adaptación corresponde a aquellos inmuebles que, si bien por su tipología arquitectónica presentan valores merecedores de protección, por diferentes razones han sufrido modificaciones que han desvirtuado su imagen general y precisan de intervenciones de adaptación de ciertas características a su estado original si se conoce o bien a adquirir aquellos rasgos característicos perdidos (cromatismo, añadidos inadecuados, proporciones de elementos a fachada, altura característica...).

La protección afecta al volumen de la primera crujía y a la fachada principal (volumen y cubierta de las edificaciones principales) sin incluir los anejos situados en los patios interiores.

De acuerdo con la clave asignada a cada inmueble con nivel de adaptación tipológica "b", el subcodigo 1, 2 o 3, identifica los tipos de adaptación de acuerdo con la siguiente clasificación:

- Adaptación volumétrica (1): Supone la adaptación volumétrica del inmueble a la característica según su tipología, como es el caso de la eliminación de volúmenes inadecuados que se han añadido desvirtuando la imagen tipológica del inmueble y por tanto del conjunto.
- Adaptación de aberturas de fachada (2): Supone la adaptación de la fachada a la tipología general de la calle. Permite la modificación de las aberturas de alguna de las fachadas que dan a la calle que, por modificaciones o intervenciones inadecuadas, lo alejan de la imagen tipológica característica del inmueble, o en algunos casos, mejoras en su composición. En general la adaptación de las aberturas a la fachada principal puede afectar a la geometría de las ventanas (relación altura anchura, características del dintel, dimensión y tipología de las aberturas...), a su situación o composición (orden de los vacíos, ejes de composición verticales...) o a su proporción en cuanto a la relación entre el lleno y el vacío.
- Adaptación de los acabados y detalles estilísticos (3): Supone la adaptación a los acabados y detalles estilísticos característicos. Permite la eliminación de los detalles estilísticos y constructivos o añadidos ornamentales que se han introducido inadecuadamente, para adaptarlos a los característicos de la tipología representativa del inmueble. En general puede afectar a la restitución de las características materiales originales (morteros de cal, piedra vista...), de los colores y las texturas o de los detalles estilísticos. En otros casos, puede suponer la eliminación de los elementos de nueva factura (cornisas, enmarcados, aplacados, letreros, barandillas de materiales diferentes al hierro forjado como por ejemplo el aluminio,...) que han podido desvirtuar la imagen del inmueble.

- Nivel c: Reedificación.

Corresponde a aquellos inmuebles sin tipología arquitectónica destacable.

Los edificios con nivel de intervención de reedificación se podrán derribar en su totalidad.

Para las nuevas edificaciones, los parámetros urbanísticos serán los de la tipología de ordenación asignada e indicada a las fichas de calles (anexo 2 de este Plan especial): T1, T2 y T3.

2. TIPO DE OBRAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Art. 11 Tipo de obras

En función de los distintos grados de protección, se permiten los siguientes tipos de obras:

- Conservación

Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del bien inmueble en perfecto estado de salubridad y ornamento exterior e interior, con el fin de prolongar la vida de los bienes con todos sus valores, asegurando la estabilidad del bien y de sus partes integrantes cumpliendo con las obligaciones de la propiedad en cuanto a las condiciones de ornamento e higiene a la edificación. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias...), obras que sirvan para mejorar la protección del edificio frente a elementos externos (impermeabilización de cubiertas...), así como las estrictas obras de mantenimiento (reparaciones de embaldosado, revocos o pinturas...)

- Restauración

Son obras la finalidad de las cuales es la de reponer o volver al bien, o una parte de él, sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible y no admitiendo en el proceso nuevas aportaciones de nuevo diseño. Comporta la utilización, en la medida de lo posible, de los sistemas constructivos y materiales originales. Este tipo de obras incluye la eliminación de añadidos de edificaciones o elementos constructivos.

- Consolidación

Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del bien y de sus partes resistentes. En los bienes de protección integral las obras se tendrán que realizar con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, debiendo quedar reconocedores.



- Rehabilitación

Son obras de rehabilitación las de adecuación para la mejora de las condiciones de habitabilidad, manteniendo en todo caso las características estructurales del bien (estructura portante), su volumetría y los aspectos fundamentales de su tipología.

- Reestructuración

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del bien, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales manteniendo las fachadas, donde únicamente se podrá intervenir en aquellos casos en los cuales no esté catalogada y siempre que las nuevas aberturas sigan los ritmos compositivos de la tipología de huecos existentes del lienzo de fachada.

- Ampliación

Son obras que consisten en un incremento de la superficie o volumen construidos, siempre respetando la tipología arquitectónica del bien catalogado y siendo armoniosa con las preexistencias.

- Demolición

Son obras que tienen por objetivo la supresión total o parcial de un edificio.

Art. 12. Criterios generales de intervención

Cualquier intervención en un elemento con protección tendrá que respetar los criterios generales siguientes:

- La conservación, la recuperación, la restauración, la mejora, y la utilización del elemento con protección tendrá que respetar los valores que motivaron su protección, sin perjuicio que pueda ser autorizado el uso del elemento y la utilización de técnicas y materiales contemporáneos para la mejor adaptación del elemento a su uso.
- Se conservarán las características tipológicas más remarcables del elemento.
- Se prohibirá la eliminación de partes del elemento, excepto cuando comporten la degradación o cuando la eliminación permita una mejor interpretación histórica.
- En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en aquello que hace referencia a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el cual ha sido catalogado, siempre que queden aseguradas las restantes condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas al Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas y modificación por el Decreto 20/2007, así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB n.º 151, de 6/12/97) o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene, habitabilidad y composición interior del edificio a intervenir.
- Se prestará especial atención a la colocación del cableado visto por la fachada de un elemento catalogado. No se permitirá añadir nuevo cableado por encima de las fachadas de estos elementos, y la licencia municipal considerará la posible eliminación visual del cableado existente.

3. INTERVENCIONES PERMITIDAS SEGÚN NIVEL DE PROTECCIÓN

Art. 13. Intervenciones en los elementos declarados BIC o BC

Para poder intervenir a un elemento declarado BIC o BC, se deberá obtener la autorización previa de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, además de las licencias o autorizaciones restantes que sean pertinentes, para realizar cualquier obra interior o exterior, el cambio de uso o la modificación que los particulares o cualquier administración pública quieran llevar a cabo en bienes inmuebles de interés cultural o catalogados.

En el caso de bienes catalogados, se exceptúan las obras de conservación y reparación que no afecten los elementos singulares especialmente protegidos.

Cualquier intervención en un bien de interés cultural deberá respetar los criterios siguientes:

- a) La conservación, la recuperación, la restauración, la mejora y la utilización del bien tendrá que respetar los valores que motivaron la declaración, sin perjuicio que pueda ser autorizado el uso de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos o épocas.
- b) Se conservarán las características tipológicas más remarcables del bien.



- c) Se evitará la reconstrucción total o parcial del bien, salvo que se utilicen partes originales y pueda probarse la autenticidad. Si fuera necesario añadir materiales o elementos indispensables para la estabilidad, la conservación o el mantenimiento, estos se deberán reconocer para evitar el mimetismo.
- d) Se prohibirá la eliminación de partes del bien, excepto cuando comporten la degradación o cuando la eliminación permita una mejor interpretación histórica. En estos casos, se documentarán las partes que tengan que ser eliminadas.
- e) Se prohibirá la colocación de elementos e instalaciones que impliquen una ruptura de la estructura o la composición de la fachada, o que impliquen perjuicio para la contemplación y el goce ambiental del entorno.

Art. 14. Intervenciones en los elementos catalogados

- Intervenciones en los elementos con nivel de protección integral -1-

Se permiten obras de **conservación** y **restauración** así como de **consolidación** en casos de recuperación de algunos de sus elementos y características originales o para asegurar la estabilidad del bien y de sus partes resistentes. Se pueden llevar a cabo obras de mayor entidad sobre los elementos no catalogados o de menor nivel de protección, que sirvan para mejorar la calidad o acentuar la importancia y los valores de los elementos catalogados.

Salvo que se indique lo contrario en la ficha individualizada, se entiende que el grado de protección afecta toda la parcela o solar donde se ubica el elemento catalogado.

Usos permitidos: preferentemente se deberá mantener el uso original o aquellos permitidos a la tipología de ordenación asignada a la calle, compatibles con el mantenimiento del bien y que por su desarrollo no supongan la afectación de los elementos protegidos.

- Intervenciones en los elementos con nivel de protección parcial -2-

Obras que se pueden realizar: obras de **conservación** y **restauración**, **consolidación** y **rehabilitación**.

Salvo que se indique lo contrario en la ficha individualizada, se entiende que el grado de protección afecta toda la parcela o solar donde se ubica el elemento catalogado.

Usos permitidos: se admitirán los usos permitidos a la tipología de ordenación asignada a la calle. Sin embargo, quedan prohibidos aquellos usos incompatibles con el mantenimiento de los elementos protegidos.

- Intervenciones en los elementos con nivel de protección ambiental -3-

Se permiten obras de **conservación**, **restauración**, **consolidación**, **rehabilitación** y **reestructuración** en el ámbito de la protección.

Usos permitidos: se admitirán los usos permitidos a la tipología de ordenación asignada a la calle siempre que el desarrollo de este uso no implique actuaciones no permitidas sobre los correspondientes elementos protegidos.

- Intervenciones en los elementos con nivel de protección puntual -4-

Las actuaciones permitidas son las de **consolidación**, **conservación** y **restauración** del elemento catalogado.

Se deberá mantener el uso original y en casos excepcionales, otro de compatible con el adecuado mantenimiento y protección del bien.

Art. 15. Intervenciones en los elementos con protección general de Conjunto

- Nivel a o de rehabilitación

Obras permitidas: obras de **conservación**, **restauración**, **consolidación**, **rehabilitación** y **reestructuración** en el ámbito de la protección.

- Nivel b o de adaptación

Obras permitidas: obras de **conservación**, **restauración**, **consolidación**, **rehabilitación**, **reestructuración** y **ampliación/demolición** (en nivel de adaptación 1), en el ámbito de la protección.

- Nivel c o de reedificación

Obras permitidas: obras de **conservación**, **restauración**, **consolidación**, **rehabilitación**, **reestructuración**, **ampliación** y **demolición**.



Los usos permitidos en todo los niveles de protección general serán aquellos permitidos en la tipología de ordenación asignada a la calle. En cualquier caso, quedan prohibidos aquellos usos incompatibles con las protecciones del elemento.

4. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Art. 16. Parámetros urbanísticos

La calificación general del ámbito del Plan especial es la de zona Intensiva A con tres áreas de ordenación por tramo de calle identificadas como T1, T2 y T3 y descritos en el Anexo II (fichas de calles).

Los parámetros establecidos en las regulaciones T1, T2 y T3 corresponden a condiciones estéticas y a alturas y profundidades máximas de las edificaciones, todo resultado de la aplicación de medidas de protección, conservación y preservación del Conjunto Histórico y resultado del análisis realizado en el ámbito del BIC y expuesto en la memoria de este Plan especial.

Calificación Intensiva A

INTENSIVA A CENTRO URBANO REPRESENTATIVO	Parámetros	Observaciones
Parcela mínima	200 m ²	En caso de solares y fincas existentes, de superficie inferior a la mínima, se podrá tolerar esta
Fachada mínima	9 m	Excepto entre solares ya edificados
Índice de intensidad de uso residencial	1 vivienda / 75 m ² solar	NC capacidad población 2005
Índici turístico	-	Según normativa turística en vigor
Edificabilidad máxima	9 m ³ /m ²	
Profundidad máxima	PB: --	
	PP: 20 m	
Ocupación máxima	PB: 100%	
	PP: 80%	
Altura reguladora	15 m	15 m o mediana edificación tramo calle
Elementos permitidos sobre altura máxima	A vía pública: Barandillas y azoteas	
	Mínimo 3 m vía pública: Lucernarios, caja escalera, conductos, chimeneas, antenas	
Elementos en voladizo	P Pisos: Cornisas de 0,70 m máximo y balcones	Elevación mínima 3,50 m sobre rasante vía pública
	P Cubierta: Cornisas y aleros normales	

Ordenación T1

Corresponde a aquellas calles del Conjunto Histórico Artístico, con predominio de edificaciones de una única planta y usos complementarios o auxiliares del residencial, con la fachada alineada al vial o espacio público, profundidades edificadas coincidentes con una primera crujía.

Parametros		Observaciones
Profundidad edificable	Según calle	4 m
Ocupación máxima fuera de la PE	-	PE= profundidad edificable
Nº plantas	PB	
Altura reguladora	4 m	
Altura total	4 m+1,5 m (cubierta inclinada)	Indicada en las fichas de calles (anexo 2)
Cubierta	Inclinada de teja/plana	Máximo 30% de pendiente en cubierta inclinada
Aberturas	Planta baja	Portales verticales
		1 portal de garaje



Ordenación T2

Corresponde a aquellas calles del Conjunto Histórico Artístico, predominantemente residenciales, generalmente conformadas por edificios unifamiliares o plurifamiliar entre medianeras, de dos plantas, con la fachada alineada al vial o espacio público, profundidades edificadas que varían de una calle a otra y generalmente con patios o corrales posteriores que pueden tener o no edificaciones auxiliares.

Parámetros		Observaciones
Profundidad edificable	Según calle	4m, 10m, 12m, 14m
Ocupación máxima fuera de la PE	PB: PE+4m	1 volumen adosado de PB que puede exceder la profundidad máxima edificable en 4m
Nº plantas	PB+1PLANTA	
Altura reguladora	6,5m	Indicada en las fichas de calles (anexo 2)
Altura total	6,5m+2m (cubierta inclinada)	
Altura PB	Mínimo 3,5m	
Cubierta	Inclinada de teja	Máximo 30% de pendiente En las dos primeras crujías (dos vertientes) y un mínimo 8 metros
	Plana/inclinada de teja	A partir de la tercera crujía (desde 8m de fachada)
Aberturas	General	-
	Planta baja	Portales verticales
		1 portal de garaje 6 m de fachada
	Planta primera	Ventanas con alféizar
		Balconadas verticales
	Balcón según la calle	

Ordenación T3

Corresponde en aquellas calles del Conjunto Histórico Artístico, predominantemente residenciales, generalmente conformadas por edificios unifamiliares o plurifamiliar entre medianeras, de tres plantas (planta baja, planta piso y planta porche), con la fachada alineada al vial o espacio público, profundidades edificadas que varían de una calle a otra y generalmente con patios o corrales posteriores que pueden tener o no edificaciones auxiliares.

Parámetro		Observaciones
Profundidad edificable	Según calle	10m, 12m, 14m
Ocupación máxima fuera de la PE	PB: PE+4m	1 volumen adosado de PB que puede exceder la profundidad máxima edificable en 4m
Nº Plantes	PB + 1PLANTA + PLANTA PORCHE	Se permite jerarquía en la altura de las plantas de mayor a menor dimensión
Altura reguladora	9,5m	Indicada en las fichas de calles (anexo 2)
Altura total	9,5m+2m (cubierta inclinada)	
Altura PB	Mínimo 3,5m	
Cubierta	Inclinada de teja	Máximo 30% de pendiente En las dos primeras crujías (dos vertientes) y un mínimo 8 metros
	Plana/inclinada de teja	A partir de la tercera crujía (desde 8m de fachada)
Aberturas	General	Se permite jerarquía de las aberturas de mayor a menor dimensión
	Planta baja	Portales verticales
		1 portal de garaje
	Planta primera	Ventanas con alféizar
		Balconadas verticales
Planta porche	Balcón según la calle Ventanas con alféizar	





Art. 17. Cuadro de usos

1. Usos en T1

En parcelas con T1 y T2 o T3, los usos en T1 serán complementarios a los principales de T2 y T3

(*) Si en la parcela únicamente hay T1, ver cuadro usos nº 2

2. Usos en T1 (*), T2 y T3		Admitido Prohibido	Observaciones	Situación
Residencial	Vivienda unifamiliar	A		PB/PP
	Vivienda plurifamiliar	A		PB/PP
	Residencial comunitario	A		PB/PP
Turístico	Alojamiento turístico	A	Hoteles de ciudad y Alojamientos de turismo interior	PB/PP
Terciario	Comercial	A	Queda prohibido el gran establecimiento o superficie comercial	PB/PS
	Administrativo	A		PB/PP
	Recreativo	P		
	Taller	A	Talleres artesanales, limitados por la producción artesanal, con maquinaria de baja potencia y superficies hasta 100m ²	PS/PB
Industrial	Productivo	P		PS/PB
	Almacenamiento	P		PS/PB
Dotacional	Comunicaciones	A	Instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones	No visibles desde calle
	Aparcamiento	A	Una plaza de aparcamiento por vivienda en caso de edificios de nueva planta con uso residencial Una plaza de aparcamiento por cada cinco plazas de alojamiento turístico y en caso de edificios de nueva planta o cambio de uso a turístico	PS/PB
Infraestructuras	Instalaciones y servicios	P		
	Comunicaciones y telecomunicaciones	P		
	Estación de servicio	P		
	Cementerio	P		
Espacio libre	Espacios libres de uso y dominio públicos	P		
	Espacios libres privados	A	En el interior de las manzanas	
Equipamiento	Educativo o docente	A		PB/PP
	Cultural	A		PB/PP
	Deportivo	P		
	Religioso	A		PB/PP
	Administrativo o institucional	A		PB/PP
	Sanitario	A		PB/PP
	Asistencial	A		PB/PP

PS: planta sótano o semisótano; PB: planta baja; PP: plantas piso

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/126/1042475



Art. 18. Declaración de ruina

Se prohíbe el derribo o demolición de cualquier muy inmueble sin la previa declaración de ruina, con la excepción hecha de los inmuebles establecidos por este Plan especial con nivel de protección de Reedificación, tanto en el Conjunto como en el Entorno.

En caso de urgencia o peligro inminente, el Ayuntamiento cuando inicie el expediente de ruina ordenará las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor se tengan que realizar no comportarán actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble.

Excepcionalmente, se considerarán las sustituciones de inmuebles, si tienen que contribuir a la conservación general del conjunto.

Art. 19. Licencias de Obras

El Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado. En todo caso, el ayuntamiento deberá comunicar a la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, en el plazo máximo de 10 días, las autorizaciones y las licencias concedidas.

Art. 20. Control arqueológico

Las obras que afectan el subsuelo tendrán que prever la realización de un control arqueológico en los términos reglamentariamente previstos.

Art. 21. Documentación exigible

A las obras de nueva edificación o reedificaciones, además de la documentación genérica prevista para los proyectos de obra, se deberán aportar los siguientes documentos:

- Documentación fotográfica del entorno próximo
- Justificación de la integración al entorno con el plano de fachadas del edificio e indicación de los edificios contiguos así como la descripción de los materiales propuestos en las intervenciones, señalando su idoneidad respecto al entorno urbano.
Para realizar cualquier tipo de intervención que afecte a fachadas de inmuebles situados en el Conjunto Histórico o entorno de protección, además de la documentación genérica prevista para los proyectos de obra, se deberán aportar los siguientes documentos:
- Documentación fotográfica exhaustiva del elemento afectado así como del tramo de calle en el cual se localiza el elemento .
- Justificación de la integración al entorno con el plano de fachadas del edificio e indicación de los edificios contiguos.
- Levantamiento planimétrico del estado actual con descripción de las características constructivas de las preexistencias.
- Descripción de los materiales propuestos en las intervenciones, señalando su idoneidad
- En el supuesto de que se trate de obras parciales de reforma, croquis de detalle de los elementos singulares (balcones, patios interiores, ventanas, pavimentos, detalle de cornisa etc.), indicando en todos ellos los materiales originales y propuestos así como documentación fotográfica de la zona afectada.
- Cuando haya obras de demolición deberá quedar patente y claro su alcance y la zona afectada y se tendrá que aportar documentación fotográfica del inmueble afectado.
Para realizar cualquier tipo de intervención en elementos catalogados, además de la documentación genérica prevista por los proyectos de obra y de la documentación indicada en el apartado anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:
- Memoria histórica del edificio objeto de intervención.
- En edificios o elementos con protección integral y en función de las características de la intervención, intervención de un técnico restaurador.

Art. 22. Condiciones de parcela

En el Conjunto Histórico y en el entorno de Protección, se mantendrá la parcelación existente, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones, excepto que se justifique que alguna de las parcelas no tiene la superficie o el frente de fachada suficientes para la construcción de la vivienda mínima. En cualquier caso, el frente de fachada de la parcela resultante no podrá superar los 12 metros.

A las parcelas existentes superiores a 12m y para las nuevas edificaciones, las fachadas se fraccionarán formalmente mediante recursos compositivos de tal manera que cada una de las partes mantenga la relación entre anchura y altura propia de las tipologías propias de la calle en que se sitúan.

Art. 23. Cubiertas y coronamientos

En los cambios de cubierta de edificios con mantenimiento de volumen (catalogados o con protección general), las soluciones constructivas no supondrán la modificación de la altura del edificio.



La cubierta será inclinada de teja árabe, con dos vertientes y con una pendiente comprendida entre el 25% y el 30% y con una ocupación mínima de las dos primeras crujías o un mínimo de 8 metros desde la línea de fachada.

Su arranque seguirá una línea horizontal continua paralela al plan exterior de la fachada. El punto de arranque de la cubierta no superará la altura reguladora. Podrán tener un vuelo máximo de 50 cm sobre el plano de fachada, formando una cornisa. Los canalones podrán ser de zinc o de cobre. Las bajantes también serán de zinc o de cobre, los 2m inferiores serán de fundición.

Por encima de la cubierta inclinada podrán sobresalir elementos de ventilación y chimeneas.

A partir de la segunda crujía (a partir de los 8 metros desde la línea de fachada), las cubiertas podrán ser con cubierta plana, y podrán sobresalir:

- Los alféizares y las barandillas, con una altura máxima de 1,10 m por encima del pavimento.
- Elementos de ventilación, chimeneas, antenas y pararrayos.
- Los elementos captadores activos de energía solar.
- Depósitos de agua o de combustible.

Estos elementos no tienen que superar la altura estrictamente necesaria, sin perjuicio de las condiciones de estética, de seguridad, de higiene y de habitabilidad exigibles.

Los elementos captadores activos de energía solar así como los depósitos, no serán visibles desde la vía pública.

Art. 24. Composición de fachadas

Es obligatorio el mantenimiento del plano de fachada generado por la alineación. No se admiten cuerpos avanzados o planos atrasados, ni elementos salientes del plano de fachada, con la excepción de los canalones, las bajantes, y las cornisas, o excepcionalmente los balcones de la planta primera contemplados en alguna calle concreta e indicado en las fichas de calles incluidas al anexo 2 de este Plan especial con un vuelo máximo de 0,8 metros.

La composición de las aberturas seguirá los siguientes criterios:

- alineación de las aberturas según ejes verticales de composición
- en general predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal: ventanas de altura $\geq 1,5$, la anchura no superior al 1,2 m, balcones de altura ≥ 2 la anchura no superior a los 1,2m
- las persianas serán de tipo mallorquín alineadas a fachada
- En general dominio del macizo sobre el hueco. En la planta primera, la proporción del hueco será como máximo del 30% de la superficie total del tramo de fachada. En la planta baja se admite un único hueco de garaje de anchura no superior a 3 m. En la planta porche se admite un conjunto de ventanas que no podrán ser balconadas.
- Los dinteles serán de directriz recta.

Art. 25. Carpinterías, persianas y barandillas

En las rehabilitaciones y adaptaciones, las carpinterías, persianas y barandillas serán de características similares a las originales, con los colores tradicionales. La altura de las barandillas se adaptará a la normativa de seguridad en vigor.

En las reedificaciones, las carpinterías serán de madera o de aluminio, con los colores tradicionales.

Las carpinterías serán de características similares a las originales en las restauraciones. En las reedificaciones, serán de madera o de aluminio pintadas con los colores tradicionales de la zona (verde oscuro, madera natural)

En las reedificaciones serán de "llibret" mallorquín alineadas a fachada y de madera o de aluminio con *galfons y sin marcos. No se admiten las persianas enrollables de cajón superior.

Las barandillas serán de hierro con los colores tradicionales y la altura según la normativa de seguridad en vigor. Quedan prohibidas las balaustradas.

Art. 26. Materiales y colores

En las restauraciones y adaptaciones de edificios existentes, el acabado de fachada será de características similares a los originales: mortero a la cal o pintura al silicato sobre enlucido de cal, compatibles con los originales y con los elementos de apoyo.



En las reedificaciones podrán ser de mortero de cemento o de tabicado de piedra o *marès*. Quedan prohibidos los aplacados con piedra no característica de la zona como por ejemplo los mármoles o granitos, así mismo se prohíben los revestimientos cerámicos y los prefabricados de hormigón.

Las tonalidades y colores serán ocres o tierras poco saturados y de luminosidad media.

No se admite el PVC ni en los cierres ni en ningún tipo de acabado.

Art. 27. Elementos sobrepuestos a las fachadas

En los bienes de interés cultural se prohíbe la colocación de elementos e instalaciones que comporten una ruptura de la estructura o de la composición de la fachada, o que impliquen perjuicio para la contemplación del disfrute ambiental del entorno. En los bienes catalogados, deberán tener las dimensiones mínimas técnicamente viables y se tendrán que situar en lugares donde no perjudiquen la imagen del inmueble o no alteren la contemplación.

No se permiten los aparatos de refrigeración visibles desde el exterior, ni en fachadas, balcones o cubiertas visibles desde la calle o desde el patio de manzana.

Las portezuelas de los contadores, en caso de ir vistas, serán lisas y quedarán enrasadas en el plano de fachada y pintadas del mismo color que esta.

Art. 28. Publicidad exterior

Se prohibirá la colocación de anuncios y letreros publicitarios que atenten contra los valores estéticos. Los letreros no sobresaldrán del plano de fachada más de seis (6) centímetros, deberán situarse dentro del espacio de las aberturas con una ocupación < 30%.

A efectos de preservar la imagen de los inmuebles y mantener la coherencia, la instalación de letreros de carácter comercial o análogo se tiene que restringir para todos los elementos catalogados a las plantas bajas.

Se prohíbe la utilización de plástico, neón y la utilización de colores estridentes. Se permitirán letreros de los tipos siguientes:

- Letras de latón, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa o adosadas al vidrio del escaparate.
- Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate o sobre bastidor de madera, chapa o vidrio.

Los elementos de iluminación del letrero, en caso de ser independiente de este, no sobresaldrán del plano de fachada más de seis (6) centímetros.

Quedan prohibidas las marquesinas, los toldos y los escaparates avanzados del plano de fachada.

Art. 29. Instalaciones de servicios urbanos

La delimitación del Conjunto Histórico de Felanitx determina el carácter transitorio de todas las instalaciones de servicios (conducciones o acometidas de electricidad, agua, gas, teléfono, alumbrado público, telecomunicaciones, etc) comprendidas en el área hasta que no se ejecuten los correspondientes reforma de las redes.

En particular queda prohibido:

- La destrucción total o parcial de elementos constructivos o ambientales de difícil recuperación, como estucos en buen estado, arcos, jambas, fajas y molduras, pavimentos, árboles singulares, o cualquier otro elemento con valor patrimonial.
- La colocación de instalaciones vistas que circulen a través de lienzos de fachada o que los ocupen y que impliquen una ruptura de la estructura o la composición de la fachada.
- El uso de materiales vistos inadecuados.

