



Secció I. Disposicions generals AJUNTAMENT DE SENCELLES

8023

Aprovació definitiva del Pla Especial de Protecció (PEP) del Conjunt Històric de Biniali i el seu entorn

En Sessió Ordinària del Ple, celebrada en data 21.07.2023, l'Ajuntament de Sencelles prengué, entre d'altres, els següent **ACORD**:

Aprovació definitiva del Pla Especial de Protecció del Bé d'Interès Cultural de Biniali.

Aprovació definitiva del Pla Especial de Protecció del Bé d'Interès Cultural de Biniali, una vegada esmenades les observacions i prescripcions derivades dels informes favorables, de conformitat amb els art. 45 i següents de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i amb l'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca.

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques:

ÍNDEX

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS, NATURALESA I ABAST DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ 7

- Article 1. Marc normatiu
- Article 2. Objectius del Pla Especial de Protecció
- Article 3. Vigència i aplicació del Pla Especial de Protecció
- Article 4. Àmbit del Pla Especial de Protecció
- Article 5. Criteris generals de classificació

CAPÍTOL II. NORMES GENERALS D'INTERVENCIÓ

- Article 6. Sol·licitud de llicència
- Article 7. Tipus d'obres i intervencions
- Article 8. Criteris generals d'intervenció en elements catalogats
- Article 9. Declaració de ruïna
- Article 10. Control arqueològic

CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS DE PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ

- Article 11. Tipologies edificis
- Article 12. Nivells de protecció dels elements catalogats
- Article 13. Intervencions permeses i preferents en elements catalogats
- Article 14. Intervencions permeses en elements catalogats
- Article 15. Protecció general en edificis no catalogats del Conjunt Històric
- Article 16. Nivell C-a: Alta protecció
- Article 17. Nivell C-b: Adaptació a la tipologia edilícia
- Article 18. Nivell C-c: Reedificació
- Article 19. Intervencions permeses en els nivells de protecció general en edificis no catalogats del Conjunt Històric
- Article 20. Criteris de protecció general dels immobles inclosos en l'Entorn de Protecció del Conjunt Històric i als entorns de protecció atorgats individualment al catàleg
- Article 21. Nivell E-a: Alta protecció
- Article 22. Nivell E-b: Adaptació a la tipologia edilícia
- Article 23. Nivell E-c: Reedificació
- Article 24. Intervencions permeses en els nivells de protecció general en edificis no catalogats de l'Entorn de protecció del Conjunt Històric

CAPÍTOL IV. NORMES GENERALS D'ORDENACIÓ

- Article 25. Condicions de parcel·la
- Article 26. Alçària de les edificacions
- Article 27. Casc Antic del Pla Especial de Protecció (CA-PEP)
- Article 28. Equipaments EQ-1-PEP

CAPÍTOL V. NORMES DE PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ EN EL PAISATGE

- Article 29. Cobertes i coronaments
- Article 30. Composició de façanes
- Article 31. Fusteries, persianes i baranes
- Article 32. Materials i colors
- Article 33. Elements sobreposats a les façanes.
- Article 34. Publicitat exterior
- Article 35. Espai no ocupat per l'edificació. Condicions d'edificació i ús
- Article 36. Instal·lacions de serveis urbans
- Article 37. Voravies

DISPOSICIONS ADDICIONALS

ANNEX 1. CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

ANNEX 2. FITXES DE LES PARCEL·LES

DISPOSICIONS GENERALS, NATURALES I ABAST DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

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 de Protecció

Els objectius del Pla Especial de Protecció 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 com les mesures de protecció derivada de la legislació especial 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 Històric 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. Vigència i aplicació del Pla Especial de Protecció

1. El present Pla Especial entrarà en vigor una vegada hagi estat publicat en el BOIB el seu text complet i hagi transcorregut el termini previst



a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local.

2. La normativa d'aquest Pla Especial s'atindrà al seu contingut i a totes aquelles determinacions establertes a la documentació gràfica i escrita, i de conformitat amb els objectius i finalitats del Pla expressats a la memòria.
3. En els casos de dubte o contracció dins la regulació de les previsions del Pla especial en el diferents documents que el formen, es considerarà vàlida la determinació que suposi una major conservació i protecció dels elements o immobles.
4. Per a tot allò que no s'especifiqui a aquestes normes, regirà la legislació d'ordre superior que sigui aplicable en cada cas.

Article 4. Àmbit del Pla Especial de Protecció

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla Especial de Protecció 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 5. Criteris generals de classificació

La protecció dels elements patrimonials inclosos dins d'aquest Pla Especial de Protecció (PEP), 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 estableixen per a cada immoble, un grau de protecció específic i unes pautes concretes d'intervenció.

A aquest efecte, les proteccions dels immobles i elements inclosos, se classifiquen en tres grups:

- Elements catalogats: elements inclosos al catàleg del PEP. La protecció queda definida a les fitxes de catàleg (annex 1).
- Protecció general de Conjunt Històric: protecció ambiental aplicable a la totalitat dels immobles inclosos dins l'àmbit del Conjunt Històric.

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

- Protecció general d'Entorn de Protecció: protecció ambiental aplicable a la totalitat dels immobles inclosos a l'àmbit de l'Entorn de Protecció de Biniali.

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 de Protecció.

NORMES GENERALS D'INTERVENCIÓ

Article 6. 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 preceptiu 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 del Pla Especial de Protecció, no es concediran llicències per a realitzar exclusivament obres de demolició.

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

3. Els edificis, elements, 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 de qualsevol edificació dins el Conjunt Històric sempre que no estigui qualificada com C-c comportarà l'obligació de la seva reconstrucció, que haurà d'efectuar-se de conformitat amb l'establert a l'apartat 4 de l'article 9.

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, a excepció d'aquelles que afectin el subsòl del Conjunt Històric o del seu entorn el qual gaudeix de la consideració de zona arqueològica, que necessitaran l'autorització prèvia de la CIPH. 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.

7. Qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric o del seu Entorn de Protecció, està sotmès a cautela arqueològica i requereix autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca.

8. En aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització prèvia de la CIPH.

9. Les parcel·les situades a una distància de fins a 100 metres del Torrent de Solleric estan afectades per zona de policia i qualsevol obra a executar ha de ser autoritzada per l'Administració hidràulica, tal com preveu l'art. 144 del PHIB 2019.

Article 7. Tipus d'obres i intervencions

Als efectes d'aquest Pla Especial de Protecció, es defineixen els següents tipus d'intervencions que es podran permetre sobre les edificacions de l'àmbit del Conjunt Històric i del seu Entorn de Protecció en funció del grau de protecció que s'estableixi per a cada edifici i de les prescripcions concretes contingudes en la seva fitxa corresponent:

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'escalas que no afectin a l'estructura portant dels elements.

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. El cas extrem d'aquest tipus d'obra serà excepcional la possibilitat del 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. En el cas dels elements catalogats (annex 1) només podran ser demolides les parts de l'estructura o elements que siguin





permesos, 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, cosa que requerirà un informe que argumenti la seva necessitat i en tot cas, inspecció prèvia dels SSTT municipals.

Així mateix, tot projecte haurà de justificar que no està en cap dels supòsits de runa segons l'article 126 de la LUIB i 348 del reglament de la LOUS de Mallorca, i per tant que no resulta d'aplicació l'article 42 de la LPHIB, o normativa vigent que les substitueixi.

6 - Ampliació. Són obres que consisteixen en un increment de la superfície o volum construïts, sempre respectant la tipologia arquitectònica del bé i essent harmoniosa amb aquest. Les ampliacions han d'anar d'acord amb els seus paràmetres sempre que no s'amaguin o emmascarin en elles els cossos d'edificació protegits i no s'adossin a les seves façanes representatives o principals, i, en tot cas, sempre que s'ajustin a la sistemàtica tipològica. No s'admet l'increment d'altura d'un edifici existent catalogat, llevat de l'increment a causa de les gruixes constructives de millora de les prestacions de la coberta, si aquest edifici ja disposa de l'altura necessària per ser habitable en totes les plantes.

En les edificacions existents no catalogades, només per motiu de compliment de l'alçada mínima habitable o requeriments constructius, es permet l'increment d'alçada de l'edifici.

En ambdós casos, en edificis catalogats i en els no catalogats, l'increment d'alçada permès no podrà superar, en cap cas, els 50 centímetres, sense perjudici de l'aplicació de l'alçària, reguladora i total, fixada per la qualificació.

7 - Obra nova. Són obres que tenen per objecte la construcció d'edificacions en parcel·les de sòl vacant, en parcel·les infraedificades, o en aquelles edificacions classificades en tipologies edilícies amb un nivell de protecció C-c o E-c.

8 - Demolició. Són obres que tenen per objectiu la supressió total o parcial d'un edifici. Prèviament a l'atorgament de l'autorització es procedirà a la revisió exhaustiva de l'element en què s'actua.

Article 8. Criteris generals d'intervenció en 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 a la posada en valor de 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 en la totalitat de l'àmbit del bé.

No es permetrà afegir nou cablejat per sobre les façanes, 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 9. Declaració de ruïna

1. La declaració de ruïna d'un element catalogat o amb protecció per pertinença al conjunt, només podrà reconstruir el que hi havia manco els afegits. En cap cas suposarà guanyar cap paràmetre urbanístic. Dins la declaració de ruïna s'haurà d'especificar quines parts s'han de mantenir pels seus valors.
2. 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 de Protecció amb nivell de protecció de Reedificació, tant al Conjunt Històric com en el seu Entorn de Protecció (C-c o E-c respectivament).
3. 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.

4. La seva reconstrucció haurà de ser formal i morfològicament igual a l'edifici original, respectant la tipologia estructural, les tècniques constructives i materials originals, sense perjudici de les limitacions urbanístiques i millores pròpies de les intervencions permeses en l'immoble, abans de ser una ruïna o ser demolit il·legalment. En tot cas, s'ha de fer complint amb les condicions assenyalades a la Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

Article 10. Control arqueològic

1. A l'àmbit del BIC:

- a. Qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric o del seu Entorn de Protecció, requerirà una intervenció arqueològica que haurà de comptar amb l'autorització de la CIPH prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.
- b. En aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització prèvia de la CIPH.

2. En relació amb els jaciments arqueològics:

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

3. Qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric o del seu Entorn de Protecció, i que s'hagi de dur a terme en matèria arqueològica, haurà de comptar amb l'autorització de la CIPH prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

En aquells casos en que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble, i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització prèvia de la CIPH.

NORMES PARTICULARS DE PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ

Article 11. 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

Edifici destinat al culte cristià. Compta amb una fitxa pròpia a l'Annex I, que regula els elements a preservar, així com les intervencions permeses i admissibles en funció del seu nivell de protecció.

- TIPUS 2: Casa de possessió

Són aquells béns immobles que inclouen una diversitat d'edificacions pròpia de les grans explotacions agrícoles. Participen d'elements senyorialers però també plantegen una arquitectura adaptada a les necessitats productives i a les particularitats del lloc on s'ubiquen.

En general està formada per un conjunt d'edificacions, tipològicament independents, que s'han construït adossades les unes a les altres, en forma de L o U i que giren al voltant d'una clastra, espai vital i de distribució de les cases, amb sòl empedrat i on sol situar-se el coll de cisterna que recull les aigües de les teulades.

Les edificacions solen ser rectangulars, d'un o dos aiguavessos, i d'una o dues plantes, excepte l'edificació principal que en alguns casos té fins a 3 plantes.

Es considera que la façana principal és la que permet l'accés a l'edificació principal, que és aquella que té ús d'habitatge, sense perjudici que la fitxa pugui establir que més d'una façana té aquesta consideració.

Al nucli principal s'hi afegeixen edificacions de funcionalitat molt precisa: magatzems, cellers, graners, estables, solls, engreixadors, galliners i d'altres construccions auxiliars com poden ser les eres, els aljubs o els pous.

Els trets característics de la façana principal:

Les façanes de l'edificació principal acostumen a organitzar-se amb eixos verticals i finestres verticals, algunes més senzilles i sense ornaments i altres més senyorials amb influències neoclàssiques. És habitual que disposin d'un balcó sobre el portal principal, a la planta primera.

Els annexos i resta d'edificacions, poden tenir composició de façana també per eixos verticals, o finestres més petites repartides pel pla de façana, en funció de l'ús i tipologia.

La dimensió màxima d'aquestes no podrà superior a la de les finestres existents.

- TIPUS 3: Casa urbana

Cases residencials entre mitgeres i alineades a vial. Normalment de 2 plantes, però en alguns casos només de planta baixa – les més senzilles-, o de 3 plantes, com les cases senyorials, especialment a partir del s.XIX.

Normalment es desenvolupa en dues crugies, encara que excepcionalment es conserven edificacions d'una sola, paral·leles a vials amb línies de parets mestres. Les cobertes son inclinades amb dos aiguavessos que es corresponen amb les crugies. En general, les parets mestres de les cases més antigues són de pedra o tapial de tres pams de gruixa, i algunes més modernes amb murs de marès, amb els forjats d'embigat de fusta. A aquesta conformació original sovint s'hi ha afegit, en situació de tercera crugia, altres cossos de planta baixa, ocupant parcialment o totalment l'amplada de la parcel·la.

La façana principal sol organitzar-se en 3 eixos principals i el portal d'accés es situa en l'eix central, allindanat amb pedra o amb un arc. Les finestres son sempre rectangulars, de proporció vertical, i més petites a les plantes superiors, amb els brancals i la llinda de carreus de pedra o de marès.

El mur de façana és gruixut, de pedra irregular i només en els caires, cantons i finestres o portals hi trobam carreus de pedra escairats.

Les cases senyorials destaquen per la seva alçària, i l'alçada interior de les estances. En molts casos també tenen més amplada de façana i s'organitzen, per tant, en 5 eixos verticals. Les finestres solen ser més grans – i també a partir del s. XIX-, i apareixen més balconeres, sobretot a la planta principal.

En les cases senyorials més primerenques el portal d'accés té un arc de mitj punt adovellat de pedra viva amb carcanyols. Sovint, a sobre el portal hi trobam un balcó, a la planta primera.

Per contra, les cases populars tenen menys alçada i els pisos són més baixos. Les façanes, generalment de pedra dolenta i sense atarracar o amb morter de fang, s'organitzen igualment en eixos verticals tot i que les finestres acostumen a ser més petites i rarament hi trobam balconers i balconeres. En alguns casos l'edificació no ocupa l'ample sencer de parcel·la, deixant un pas cap al corral o pati posterior.

Les tipologies de cases urbanes senyorials i populars identificades són les següents:

- 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
- D'altra banda, també s'identifica la següent tipologia de casa urbana:
- 3.5 Casa urbana moderna (anys 60 del segle XX fins segle XXI)

S'engloben en aquesta categories aquelles construccions més recents que no estableixen un model de construcció tradicional propi del lloc.

Majoritàriament es situen alineades a vial, o enretirades amb un pati davanter, tot i que alguna presenta tipologia de xalet unifamiliar aïllat.

En alguns casos sembla que les edificacions provenen d'una construcció antiga, probablement auxiliar i de petites dimensions, i que han estat reformades i ampliades gairebé en el 100% sense deixar pràcticament traça de la construcció anterior.

En la majoria de casos els materials i tècniques de construcció són moderns, amb predomini del formigó, tot i que a vegades els acabats

reproduïxen parcialment l'estil tradicional de la casa urbana.

- TIPUS 4: Casa de pagès

4.1 Casa de pagès dels segles XIX i XX

La casa de pagès, a diferència de la casa urbana, no es troba alineada al vial, sinó que s'obre cap a la finca i l'espai exterior de la parcel·la i no formava part del teixit urbà sinó que es disposava de forma dispersa la voltant d'aquest però en el sòl rural. Amb el pas del temps les cases més properes al nucli urbà s'han anat incorporant al nucli que les ha absorbit en el seu creixement. Per aquest motiu, en funció de per on passa el vial, en trobem algunes alineades actualment a vial, tot i que és més comú trobar-les en perpendicular a aquest.

Originalment la casa de pagès prové d'una construcció rectangular d'un sòl aiguavés i una planta, tot i que amb els temps s'hi ha afegit la segona planta, i a vegades el segon aiguavés o construccions annexes.

La façana principal és la que dona a la clastra o carrera, espai exterior vinculat a la casa. En molts casos hi trobam dos portals: el portal principal, i el portal de la cuina, aquest segon obert posteriorment per facilitar la connexió entre la cuina i l'espai exterior habitable.

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

En aquest grup s'hi inclouen els habitatges contemporanis construïts en sòl rústic. Es tracta d'habitatges unifamiliar que reproduïxen, en major o menor mesura, les cases de pagès tradicionals. Mantenen algunes característiques i material propis, com les teules i les persianes però s'han construït amb materials i tècniques constructives modernes, i en molts casos, no és identificable la disposició tradicional dels volums i les obertures i els espais tant interiors com exteriors.

- TIPUS 5: Moli

Torre cilíndrica construïda de paredat de pedres irregulars que, exteriorment, té la planta baixa quadrada. El diàmetre interior de la torre és de 2,80 metres. Comptava amb un elevador damunt les bigues de fusta amb caps recolzats a les parets de la torre. El paredat en verd i aterrat.

L'habitatge té tres sostres amb volta de canó i coberta de teula amb dos aiguavessos.

- TIPUS 6: Industrial XIX

Es tracta d'una construcció alineada a vial, de tipus magatzem, de 2 plantes i 3 plantes – es troba dividida en 2 cossos-. La planta superior d'ambdós cossos té poca alçada i una finestra petita amb portelló de fusta, propi d'un espai de sotacoberta per la guarda de gra.

La planta baixa presenta una portassa estreta i un portal petit d'accés.

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

Casetes de petites dimensions, amb acabats de pedra, sense finestres, planta baixa i un aiguavés que han servit, tradicionalment, com a accessòries a l'activitat agrària.

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

Aquest grup es refereix a les construccions de tipologies no adscrites en els punts anteriors, i ús indeterminat, que no presenten interès de conservació. Aquestes edificacions no es troben protegides i s'hi permeten totes les intervencions.

Article 12. Nivells de protecció dels elements catalogats

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

- 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 objectes d'aquesta protecció ha de ser integral o total, per tal de preservar-ne les característiques arquitectòniques o constructives originàries.

Pel que fa al seu ús, han de mantenir el seu ús original o un altre ús o activitat diferent dels que donaren lloc a l'edificació original compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'immoble.



- 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.

Pel que fa als usos, en els bens subjectes a aquest nivell de protecció són els permesos en la qualificació CA-PEP, sempre que permetin mantenir els elements que defineixen l'estructura arquitectònica o espacial, com la jerarquització dels volums originaris, els elements de comunicació principals, les façanes i la resta d'elements propis.

- 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. S'ha de conservar la tècnica constructiva i tipologia de les volades existents, sempre que siguin pròpies de l'entorn tradicional. La seva conservació admetrà intervencions de major abast que les del grau de protecció anterior. No es permet ampliació de l'edificació catalogada, podent afegir noves edificacions independents dins la parcel·la si ho permeten els paràmetres urbanístics.

Pel que fa als usos en els ben subjectes a aquest nivell de protecció, són els permesos en la qualificació CA-PEP.

- Grau de protecció derivat de la legislació especial D:

Es refereix als béns declarats d'interès cultural que consten al Registre de Béns d'Interès Cultural de l'Estat i/o al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears i als béns declarats Bé Catalogat que consten al Catàleg Insular de Patrimoni Històric i al Catàleg General del Patrimoni Històric de les illes Balears. A la seva fitxa es concreta el codi de registre i han de protegir-se d'acord a allò que s'hi estableix.

Article 13. Intervencions permeses i preferents en elements catalogats

1. Es consideren intervencions permeses aquelles indicades a la normativa segons la categoria de protecció.
2. Les intervencions permeses que afectin amb caràcter global o en la seva major part l'element catalogat, o que suposin un augment de més del 10% de la superfície total construïda, hauran de comportar simultàniament l'execució de les intervencions preferents establertes.
3. Es consideren intervencions preferents aquelles que són considerades prioritàries per a la conservació o recuperació del valor patrimonial de l'edificació.
4. Les intervencions preferents es defineixen per a cada cas a la fitxa corresponent de l'edificació. Aquestes podran ser realitzades en qualsevol moment de forma voluntària. Ara bé, serà obligatòria la seva execució en els termes que estableix el punt 2 anterior.
5. En general, tenen caràcter d'intervenció preferent la restauració, conservació, consolidació i rehabilitació de les edificacions, construccions tradicionals o elements etnològics. També actuacions entorn als serveis urbanístics bàsics, com pot ser el seu soterrament o l'eliminació del cablejat de les façanes.

Article 14. Intervencions permeses en 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 permetran obres de conservació, restauració i consolidació.
- Grau de protecció parcial B: Es permetran obres de conservació, restauració, consolidació, i rehabilitació.
- Grau de protecció ambiental C: Es permetran obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reestructuració.

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, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva, tot d'acord a la proposta de cada fitxa individualitzada.

En aquelles parts de l'edificació principal o annexa al cos principal que no estiguin inclosos en l'àmbit de protecció del catàleg, les intervencions permeses seran equivalents al nivell C-a, sense perjudici de l'aplicació del règim d'edificis existents en situació de fora d'ordenació. Aquestes podran enderrocar-se quan s'acrediti que l'eliminació d'aquesta part de l'edificació suposa una millora per a la posada

en valor de l'element catalogat, mitjançant un estudi redactat per un tècnic competent.

Article 15. Protecció general en edificis no catalogats del Conjunt Històric

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

Les proteccions es concreten en la següent classificació:

- Nivell C-a o d'alta protecció
- Nivell C-b o d'adaptació a la tipologia edilícia
- Nivell C-c o de reedificació

Article 16. Nivell C-a: Alta protecció

Suposa el manteniment de la volumetria existent en l'edificació principal o en els primers dos aiguavessos 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. No es pot modificar la seva altura existent (total i reguladora), excepte en aquells casos en que l'edificació no compleixi amb l'alçària mínima habitable, en què es permetrà un increment d'alçària per aconseguir aquest fi, o en casos en què la millora de les prestacions de la coberta requereixi un increment del gruix dels elements constructius, amb un màxim total de 50 centímetres.

La protecció afecta a la totalitat de les edificacions principals excloent les edificacions auxiliar situades a l'interior de les parcel·les.

Article 17. Nivell C-b: Adaptació a la tipologia edilícia

Suposa l'adaptació de l'immoble a la seva tipologia original.

La protecció afecta a la totalitat de les edificacions principals sense incloure les edificacions auxiliar situades a l'interior de les parcel·les.

La protecció afecta al primer aiguavés (que dona a la façana principal).

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

- Adaptació volumètrica (1): Suposa l'adaptació volumètrica de l'immoble. Permet la variació de l'altura per adaptar-se a la tipologia o per a l'eliminació dels volums inadequats que s'han afegit desvirtuant la imatge tipològica. Les edificacions podran esgotar l'edificabilitat admesa, sempre que això sigui compatible amb l'adaptació a la seva tipologia.
- Adaptació d'obertures de façana (2): Suposa l'adaptació de la façana a la tipologia. Permet la modificació de les obertures de totes les façanes que per intervencions o variacions inadequades, 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...). Es permetrà la reobertura de finestres marcades, i l'obertura de nous buits que segueixin els eixos existents, que hauran d'ajustar-se a les dimensions de la resta del buits de la façana.
- 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 adaptar-los als característics de la seva tipologia. L'adaptació dels acabats afecta a la possible restitució de 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. Els acabats de façana, a més d'ajustar-se a l'establert en el capítol V, han de mantenir les característiques pròpies de l'immoble.

Article 18. Nivell C-c: 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 del Conjunt Històric. Així mateix, respectaran les ordenances establertes a les normes de edificació d'aquesta Normativa, així com aquelles determinacions de caràcter general de planejament municipal que no contradiguin les determinacions del PEP.

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

Article 19. Intervencions permeses en els nivells de protecció general en edificis no catalogats del Conjunt Històric

- Nivell C-a: Es permeten obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació. Les ampliacions permeses només seran en alçada per assolir l'alçària mínima habitable i per millorar les prestacions de coberta.
- Nivell C-b: Es permeten obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació.
- Nivell C-c: Es permeten totes les intervencions, incloses les de demolició i obra nova.

Article 20. Criteris de protecció general dels immobles inclosos en l'Entorn de Protecció del Conjunt Històric i als entorns de protecció atorgats individualment al catàleg

1. Els immobles situats a l'àmbit de l'Entorn de protecció del BIC de Biniali també gaudeixen d'una protecció general, resultat de l'anàlisi tipològic.

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 d'alta protecció
- Nivell E-b o d'adaptació a la tipologia edilícia
- Nivell E-c 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.

5. En aquelles parcel·les que no estiguin afectades en la seva totalitat per l'Entorn de Protecció, la ubicació de nova edificació es farà fora d'aquest. Així mateix, en el cas de parcel·les afectades per varies qualificacions, les edificacions s'han d'implantar en la zona menys protegida.

6. La regulació dels entorns de protecció atorgats individualment al catàleg es troba dins les fitxes dels elements de l'Annex I.

Article 21. Nivell E-a: Alta protecció

Suposa el manteniment de la volumetria i de les tipologies de coberta dels immobles, el manteniment de les obertures existents, així com dels acabats exteriors (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius...). Es permeten les remodelacions que afecten l'espai interior de les edificacions. No es pot modificar la seva altura existent (total i reguladora), excepte en aquells casos en que l'edificació no compleixi amb l'alçària mínima habitable, en què es permetrà un increment d'alçària per aconseguir aquest fi, o en casos en què la millora de les prestacions de la coberta requereixi un increment del gruix dels elements constructius, amb un màxim total de 50 centímetres.

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

Article 22. Nivell E-b: Adaptació a la tipologia edilícia

El nivell d'adaptació tipològica "b" 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.

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...)

Es permetrà la reobertura de finestres marcades, i l'obertura de nous buits que segueixin els eixos existents, que hauran d'ajustar-se a les dimensions de la resta del buit de la façana.

- 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 23. Nivell E-c: 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.

Article 24. Intervencions permeses en els nivells de protecció general en edificis no catalogats de l'Entorn de protecció del Conjunt Històric

- Nivell E-a: Es permeten obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació. Les ampliacions permeses només seran en alçada per assolir l'alçària mínima habitable i per millorar les prestacions de coberta.
- Nivell E-b: Es permeten obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació.
- Nivell E-c: Es permeten totes les intervencions, incloses les de demolició i obra nova.

NORMES GENERALS D'ORDENACIÓ

Article 25. Condicions de parcel·la

1. No es poden realitzar segregacions ni agregacions de parcel·les en l'àmbit del Conjunt històric.
2. La construcció de les noves edificacions s'adaptarà als requisits i condicions que s'estableixin en aquest Pla Especial de Protecció.

Article 26. Alçària de les edificacions

1. L'alçària màxima o reguladora així com l'alçària total de les edificacions seran les indicades per la qualificació establerta en aquest Pla Especial de Protecció.
2. En cas d'existir una edificació catalogada o amb protecció de volum, no es podrà modificar la seva alçària, excepte en els termes establerts en l'article 7.6.
3. S'entén per alçària màxima o reguladora la dimensió vertical (en metres) mesurada des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
4. S'entén per alçària total la dimensió vertical (en metres) mesurada des del paviment de la planta baixa fins a la màxima altura de coronació de cobertes. Aquestes normes determinen els elements i/o instal·lacions que queden exclosos de l'amidament de l'alçària total.
5. Condicions d'implantació dels edificis en la parcel·la i moviments de terres.

- a. En les edificacions alineades a vial, la cota de la planta baixa no podrà ser superior a 50 centímetres, ni per sobre ni per sota, respecte la cota de carrer. Es tindrà en compte la cota mitja entre els dos extrems de l'edificació. En trams de façana superiors a 10 metres la cota es podrà prendre en trams de 5 metres.
- b. En les edificacions aïllades la cota de la planta baixa no podrà ser superior als 90 centímetres per sobre del terreny natural en cap punt.



c. En les zones no ocupades per l'edificació, els moviments de terres respecte al terrenys original no superaran els 90 centímetres.

Article 27. Casc Antic del Pla Especial de Protecció (CA-PEP)

1. Definició: La qualificació de casc antic pretén la conservació de la tipologia edificatòria existent així com l'estructura urbana actual, intentant mantenir les condicions ambientals i estètiques i impedit que es pugui augmentar o prosseguir amb un cert grau de deteriorament de les façanes i materials que les conformen.

2. Tipus d'ordenació: Segons alineació de vial, contínua entre mitjaneres.

3. Edificabilitat: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la s'estableix en $2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ o $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$, amb un màxim total de 1.500m^3 .

4. Condicions d'edificació: La característica fonamental d'aquesta zona es la de conservar, mantenir i protegir tant les característiques i tipologies arquitectòniques i estructura urbana.

5. Alineació de les edificacions: S'hauran d'ajustar a l'alineació de vial.

6. Ocupació: L'ocupació màxima de l'edificació queda regulada en un 50% de la superfície del solar, i per solars en cap de cantó i solars la superfície dels quals no arribi a la mínima de 200 m^2 l'ocupació podrà ser de fins a un 60% de la superfície del solar.

L'ocupació de la planta soterrani o semisoterrani està prohibida.

7. Alçària i número de plantes: El número màxim de plantes serà el de PB+1 pis. Alçària reguladora: 7 metres i altura total: 8,5 metres.

L'alçada mínima de cada planta serà l'exigida per el Decret 147/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny d'habitabilitat d'habitatges.

L'alçada de la planta baixa per a altres usos no residencials no serà inferior a 3 metres.

8. Parcel·la i façana mínima: A efectes d'edificació s'admeten parcel·les menors de 200 m^2 de superfície i/o amb façana inferior a 7 metres, sempre que constitueixin unitat registral independent amb anterioritat a l'entrada en vigor de les normes subsidiàries de 1995.

9. Cossos i elements voladissos: No es permeten nous cossos sortints i elements voladissos.

10. Condicions d'ús:

Usos permesos: Habitatge unifamiliar.

Usos complementaris: comercial, sanitari-assistencial, recreatiu, cultural, administratiu. Els usos complementaris hauran d'anar vinculats a l'ús principal residencial i no s'hi podrà destinar més del 50% de la superfície de l'edificació.

11. Distància entre edificacions: Es consideren edificacions independents quan la distància entre elles sigui igual o superior a 6 metres.

12. Intensitat d'ús residencial: 1 habitatge per parcel·la.

Article 28. Equipaments EQ-1-PEP

1. Definició: Correspon a les zones on s'ha previst equipament esportiu, comercial, administratiu, social, religiós i cultural.

2. Tipus d'ordenació: L'ordenació de l'edificació serà la necessària per l'ús al que es destini amb un màxim d'un 70% d'ocupació.

3. Condicions d'edificabilitat:

a/ Parcel·la mínima: 250 m^2 , admetent-se parcel·les menors de dita superfície existents en l'entrada en vigor del present pla especial.

b/ Altura reguladora: 8,00 m, corresponents a PB+1 pis.

c/ Edificabilitat: L'edificabilitat màxima serà d' $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

4. Usos permesos: Tots els relacionats amb el tipus d'equipament descrits a l'apartat 1 d'aquest article.



NORMES DE PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ EN EL PAISATGE

Article 29. 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. En les intervencions en cobertes existents es reposaran només les teules malmeses, i s'hauran de mantenir i recuperar les teules en bon estat.
2. La volada màxima de les cobertes serà de cinquanta centímetres (50 cm), formant una cornisa. Quan l'edificació consti únicament de planta baixa la volada de la coberta haurà de situar-se a una alçada superior a 3,50 m sobre la voravia del carrer.
3. L'ala de la volada de coberta es resoldrà amb volades senzilles, de teula o pedra, i en cas de reformes de teulada, s'haurà de respectar la tipologia existent si aquesta és la tradicional.
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'altura del carener de coberta tindrà una altura màxima de 1,80 metres, respecte al punt més baix de la coberta, sense perjudici de compliment dels pendents establerts al punt 1.
6. Per sobre de la coberta inclinada, de les dues primeres crugies o un mínim de 8 metres des de la línia de façana, només podran sobresortir elements de ventilació i fumerals.
7. 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.

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.

8. En el cas d'instal·lació de lluernaris s'haurà de fer en el mateix pla de coberta sense sobresortir, adaptant-se a la tipologia estructural. Es faran de la dimensió mínima necessària per complementar els buits de façana i dotar d'habitabilitat a la dependència servida. Com a màxim, el 3% de la superfície de la teulada podrà dedicar-se a lluernari.

Article 30. 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, o dels elements etnològics existents, com anelles i cavalcadors, entre altres.
2. En la composició de façanes, entenent com a tal tots els paraments verticals de tancament de l'immoble, tant els confrontats a carrer com els laterals o interior de la parcel·la, la superfície màxima de buits admesa respecte de la façana sobre la qual es situïn serà d'un trenta per cent (30 %).
3. Els buits hauran de ser rectangulars i el seu eix vertical serà el de major magnitud. A la fi de garantir el compliment d'aquest apartat la longitud de l'eix vertical serà com a mínim un vint per cent (20%) superior a la de l'eix horitzontal, i com a màxim 3 vegades l'amplada del buit. 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 m). Tan sols es podran admetre amplàries superiors, de fins a tres metres com a màxim, quan la reduïda dimensió del carrer dificulti de manera evident l'accés a l'interior del garatge, en carrers d'amplada lliure inferior a 3 metres. L'alçada màxima dels buits de façana no podrà superar en cap cas els dos metres i quaranta centímetres (2,40 m).
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.

6. Queden totalment protegits els tancaments de portasses i pallisses, normalment de taulons de fusta d'olivera, en estat original. Cal conservar tant el seu buit arquitectònic com la tècnica constructiva, material i disseny de l'element; sense perjudici de que es puguin instal·lar millores per assegurar l'habitabilitat i la ventilació dels espais que tanquen sense que malmenin l'element de tancament en sí.

Article 31. Fusteries, persianes i baranes

1. Les fusteries tendran tonalitats verd obscur o marró o bé de color natural amb tractaments incolors, mentre que les baranes de ferro podran ser negres o gris obscur.
2. Les fusteries, tant portes, finestres i persianes, tant en reforma o substitució de les existents, com en reedificació o obra nova, han de ser de fusta, de tipologia tradicional mallorquina. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior.
3. Les baranes seran de característiques similars a les originals a les restauracions. L'altura s'adaptarà a la normativa de seguretat en vigor, aniran enrasades al pla de façana.
4. 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 32. 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. No s'admeten bigues de formigó armat imitació fusta, ni imitacions de cap tipus.

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 25 o 30cm. 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. Les pintures plàstiques no són pròpies de l'arquitectura tradicional i no estan permeses. Es faran servir pintures de calç o a l'aigua.
- 2.3.-Marès: La utilització de peces massisses de marès es permetrà sempre que quedi estèticament justificat i convenientment integrat amb l'entorn.
- 2.4.-Aplacats de pedra: No s'admetrà el seu ús.

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.

3. No s'admeten els aplacats ni els emmarcaments amb pedra aplacada.
4. Es prohibeixen les canals i baixants de material plàstic, acer inoxidable i alumini. 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.
5. Qualsevol actuació que es dugui a terme en l'àmbit del Pla especial ha de preservar la relació existent entre el conjunt històric i el seu entorn rural més immediat. No seran possibles intervencions que pertorbin o alterin aquesta relació.

Article 33. Elements sobreposats a les façanes.

1. No s'admeten elements sobreposats a les façanes, amb l'excepció de les canals, els baixants, i les cornises.
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 34. 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, i hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació inferior al 30% de buit i una superfície màxima de 50cm².

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. No es permeten rètols retroiluminats ni emissors de llum. Els elements d'il·luminació del rètol, que hauran de ser de llum dirigida, no sobresortiran 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 35. Espai no ocupat per l'edificació. Condicions d'edificació i ús

1. La superfície no 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 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.

2. La superfície enjardinada mínima serà del 20% de la superfície de la parcel·la.

3. L'enjardinament haurà de fer-se amb vegetació pròpia de l'entorn i de baix requeriment hídic. No està permès l'enjardinament amb gespa.

4. Es permeten les piscines, sempre que la seva làmina d'aigua no sigui superior a 30 m² i que com a màxim sobresurti 0,90 m en terrenys inferiors al 10% de pendent i 1,50 m en terrenys superiors al 10% de pendent. Els acabats i revestiments hauran d'estar integrats en l'entorn, conservant les tonalitats grises, verdoses o marronenques. La seva forma ha de ser rectangular o paral·lelèpide adaptada a la orografia o forma de la parcel·la. La superfície de la piscina mai podrà ser superior a la superfície enjardinada de parcel·la. Les piscines s'han de situar a un mínim d'un metre (1 m) respecte a les parets mitgeres.

Article 36. 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.

Atès que els nuclis actualment no disposen de tots els serveis urbanístics exigibles per la legislació vigent, serà necessària la redacció d'un pla especial per a la implantació de les instal·lacions que manquen i l'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històrico-ambientals del nucli. Aquest Pla especial s'ajustarà a l'establert a l'article 45 de la LUIB, i a les determinacions de l'article 67 del RLUIB o normativa que els substitueixi i continuarà la documentació necessària descrita d'acord a la seva finalitat i, com a mínim, l'establerta a l'apartat 4 i següents a l'article 45 abans esmentat.

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 37. Voravies

1. Queden protegides les voravies empedrades antigues, siguin de còdols o de lloses de pedra. Només podran substituir-se aquelles peces o trams malmesos i haurà d'executar-se amb els mateixos materials i tècniques.

2. En cap cas poden utilitzar-se peces ni rajoles de formigó prefabricat per a l'execució de voravies.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

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

línees de nivell de superfícies limitadores que afecten aquest àmbit es representen en els plànols que es troben a continuació, les quals determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements tals com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixes (pals de llum, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

2. 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:

- 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.
- Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviment de l'aeròdrom.
- 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.
- 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.
- 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

CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

ÍNDEX

Arquitectura

Nom	Codi	Tipologia	Cronologia	Grau de protecció
Església Parroquial de Sant Cristòfol	BI-1	Església	s. XVII	A
	BI-2	Casa urbana	s. XIX	C
	BI-3	Casa urbana	s. XVIII-XIX	C
	BI-4	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-5	Casa urbana	s. XIX	C
	BI-6	Casa urbana	s. XVIII	B
Can Jordiet	BI-7	Casa urbana senyorial	Segle XIX	B
Can Grau	BI-8	Casa urbana	Segle XIX	B
	BI-9	Casa urbana senyorial	Segle XIX	B
	BI-10	Casa urbana	Segle XIX	C
	BI-11	Casa urbana	s. XIX	C
	BI-12	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-13	Casa urbana	s. XIX-XX	C
	BI-14	Casa urbana	s. XIX	C
	BI-15	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-16	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-17	Casa urbana	s. XVIII	C
Cas Capellà	BI-18	Casa urbana senyorial	s. XVII-XVIII	B
Cas Capellà	BI-19	Casa urbana senyorial	s. XVIII	B
Ca na Maganeta	BI-20	Casa urbana amb dependències agrícoles	s. XVIII	C
Son Raió	BI-21	Casa de possessió	s. XVI-XIX	B



Nom	Codi	Tipologia	Cronologia	Grau de protecció
	BI-22	Casa urbana	s. XIX	C
	BI-23	Casa urbana	s. XIX	C
	BI-24	Casa urbana	s. XIX	C
	BI-25	Casa urbana		C
Can Corró	BI-26	Casa urbana senyorial	s. XVIII	B
sa Clastra	BI-27	Casa urbana	s. XVIII-XIX	B
Antic convent de les germanes Franciscanes	BI-28	Casa urbana senyorial	s. XIX-XX	C
Can Mariata	BI-29	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-30	Casa urbana	s. XVII-XVIII	C
Can Valero	BI-31	Casa urbana	s. XVIII	C
Can Pelet	BI-32	Casa urbana	s. XIX-XX	C
	BI-33	Casa urbana	s. XIX-XX	C
Can Mariaina	BI-34	Casa urbana senyorial	s. XVIII	C
	BI-35	Casa urbana	s. XIX-XX	C
Can Pelut	BI-36	Casa urbana	s. XVII-XVIII	C
	BI-37	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-38	Casa urbana	s. XIX-XX	C
	BI-39	Casa urbana senyorial	s. XVIII	C
	BI-40	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-41	Casa urbana senyorial	s. XIX	C
	BI-42	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-43	Casa urbana	s. XIX	C
Ca s'Argenter	BI-44	Casa urbana senyorial	s. XVIII	B
	BI-45	Casa urbana senyorial	s. XIX-XX	B
	BI-46	Casa urbana	s. XIX-XX	C
Aireflor	BI-47	Casa urbana	s. XVII-XVIII	C
Ca Don Macià Noguera	BI-48	Casa urbana senyorial		B
	BI-49	Casa urbana senyorial	s. XIX-XX	B
sa Rectoria	BI-50	Casa rectorial	finals de s. XVII	B
Can Diner	BI-51	Casa urbana	s. XVIII	B
	BI-52	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-53	Casa urbana	s. XIX-XX	C
	BI-54	Casa urbana	s. XIX-XX	C
Can Pep Hereu	BI-55	Casa de pagès	s. XIX-XX	C
	BI-56	Casa urbana	s. XIX-XX	C
Son Antic	BI-57	Casa de possessió	s. XVI	B
	BI-58	Casa urbana	s. XIX-XX	C
	BI-59	Casa urbana	s. XIX-XX	C
Ca Monsenyor Mairata	BI-60	Casa urbana senyorial	s. XIX-XX	C
Son Matet	BI-61	Casa de pagès	s. XIX-XX	C

Etnologia

Nom	Codi	Tipologia	Cronologia	Grau de protecció
Creu de Biniali (de los Caídos)	CR-5	Creu de terme	s. XIX, s. XX (1939)	D
Obelisc a la Immaculada Concepció	CR-8	Patrimoni artístic	s. XIX (1854), s. XX (1918)	A
Molí de Can Xico	MF-9	Molí de vent fariner	s. XIX (1835)	B



Nom	Codi	Tipologia	Cronologia	Grau de protecció
Pont de Biniali	PT-5	Pont	s. XIX-XX	C
Pou	PO-10	Pou	s. XIX	A
Pou des pont de Biniali	PO-11	Pou	s. XVIII (abans de 1789)	A

Contra aquesta resolució, podeu interposar directament recurs davant el Jutjat Contenciós administratiu de Balears, en el termini de dos mesos comptats des del dia de la recepció d'aquesta notificació, d'acord els articles 8.1, 25.1 i 46.1 de la Llei 29/1998, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Tot això sense perjudici que pugueu interposar qualsevol altre recurs que estimeu més convenient al vostre dret.

Sencelles, *(signat electrònicament: 23 d'agost de 2023)*

El batle
Joan Carles Verd Cirer

