



Sección I. Disposiciones generales AYUNTAMIENTO DE SENCELLES

8023

Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección (PEP) del Conjunto Histórico de Biniali y su entorno

En Sesión Ordinaria del Pleno, celebrada en fecha 21.07.2023, el Ayuntamiento de Sencelles tomó, entre otros, los siguiente **ACUERDO**:

Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural de Biniali.

Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural de Biniali, una vez enmendadas las observaciones y prescripciones derivadas de los informes favorables, en conformidad con los arts. 45 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares y con el informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca.

Así mismo, se hacen públicas las normas urbanísticas:

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES, NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN 7

- Artículo 1. Marco normativo
- Artículo 2. Objetivos del Plan Especial de Protección
- Artículo 3. Vigencia y aplicación del Plan Especial de Protección
- Artículo 4. Ámbito del Plan Especial de Protección
- Artículo 5. Criterios generales de clasificación

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES De INTERVENCIÓN

- Artículo 6. Solicitud de licencia
- Artículo 7. Tipo de obras e intervenciones
- Artículo 8. Criterios generales de intervención en elementos catalogados
- Artículo 9. Declaración de ruina
- Artículo 10. Control arqueológico

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN

- Artículo 11. Tipologías edilicias
- Artículo 12. Niveles de protección de los elementos catalogados
- Artículo 13. Intervenciones permitidas y preferentes en elementos catalogados
- Artículo 14. Intervenciones permitidas en elementos catalogados
- Artículo 15. Protección general en edificios no catalogados del Conjunto Histórico
- Artículo 16. Nivel C-a: Alta protección
- Artículo 17. Nivel C-b: Adaptación a la tipología edilicia
- Artículo 18. Nivel C-c: Reedificación
- Artículo 19. Intervenciones permitidas en los niveles de protección general en edificios no catalogados del Conjunto Histórico
- Artículo 20. Criterios de protección general de los inmuebles incluidos en el entorno de Protección del Conjunto Histórico y a los entornos de protección otorgados individualmente al catálogo
- Artículo 21. Nivel E-a: Alta protección
- Artículo 22. Nivel E-b: Adaptación a la tipología edilicia
- Artículo 23. Nivel E-c: Reedificación
- Artículo 24. Intervenciones permitidas en los niveles de protección general en edificios no catalogados del entorno de protección del Conjunto Histórico

CAPÍTULO IV. NORMAS GENERALES De ORDENACIÓN

- Artículo 25. Condiciones de parcela
- Artículo 26. Estatura de las edificaciones
- Artículo 27. Casco Antiguo del Plan Especial de Protección (CA-PEP)

Artículo 28. Equipaciones *EQ-1-PEP

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PAISAJE

Artículo 29. Cubiertas y coronamientos

Artículo 30. Composición de fachadas

Artículo 31. Carpinterías, persianas y barandillas

Artículo 32. Materiales y colores

Artículo 33. Elementos sobrepuestos a las fachadas.

Artículo 34. Publicidad exterior

Artículo 35. Espacio no ocupado por la edificación. Condiciones de edificación y uso

Artículo 36. Instalaciones de servicios urbanos

Artículo 37. Aceras

DISPOSICIONES ADICIONALES

ANEXO 1. CATÁLOGO De ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANEXO 2. FICHAS DE LAS PARCELAS

DISPOSICIONES GENERALES, NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Artículo 1. Marc normativo

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

- La Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.
- La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Acuerdo del Pleno del Consejo de Mallorca de declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, a favor de Biniali, término municipal de Sencelles (2 de abril de 2009).

2. El Plan Especial de Protección se formula en cumplimiento del establecido en el artículo 36.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y del Acuerdo del Pleno del Consejo de Mallorca de declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, a favor de Biniali.

Artículo 2. Objetivos del Plan Especial de Protección

Los objetivos del Plan Especial de Protección son:

- Dotar Biniali de una herramienta de carácter urbanístico para la protección y la conservación del Conjunto Histórico, declarado Bien de Interés Cultural el 2 de abril de 2009.
- La investigación arqueológica e histórica de Biniali que enriquezca el conocimiento del núcleo y permita su transmisión y difusión.
- La protección del patrimonio (espacios urbanos, edificios y otros elementos destacados) mediante su catalogación.
- Relación o inventario de los inmuebles de acuerdo con parámetros tipológicos, históricos, de estado de conservación, valor patrimonial, etc.
- El control de las intervenciones para conseguir su integración ambiental y morfológica en el Conjunto Histórico.
- Incorporar un catálogo de bienes protegidos incluidos dentro del ámbito así como las medidas de protección derivada de la legislación especial para preservar la tipología característica del conjunto estableciendo el grado de protección al cual están sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles.
- El mantenimiento y mejora de las características de la estructura urbana y arquitectónica, como también de las características generales del ambiente del ámbito protegido.
- Posibilitar el uso del Conjunto Histórico y potenciar su valor cultural.
- Restaurar y mantener en condiciones adecuadas el patrimonio sin olvidar las mejoras en las condiciones de habitabilidad para fomentar la permanencia de la población.

Artículo 3. Vigencia y aplicación del Plan Especial de Protección

1. El presente Plano 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 de régimen local.

2. La normativa de este Pla Especial se atenderá a su contenido y a todas aquellas determinaciones establecidas a la documentación gráfica y escrita, y en conformidad con los objetivos y finalidades del Plan expresados a la memoria.

3. En los casos de duda o contracción dentro de la regulación de las previsiones del Plan especial en el diferentes documentos que lo forman, se considerará válida la determinación que suponga una mayor conservación y protección de los elementos o inmuebles.

4. Para todo aquello que no se especifique a estas normas, regirá la legislación de orden superior que sea aplicable en cada caso.

Artículo 4. Ámbito del Plan Especial de Protección

El ámbito de aplicación de este Plan Especial de Protección corresponde en la zona incluida a la delimitación del Conjunto Histórico y al suyo En torno a Protección, en su declaración del Bien de Interés Cultural.

Artículo 5. Criterios generales de clasificación

La protección de los elementos patrimoniales incluidos dentro de este Pla Especial de Protección (PEP), se regirán 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 establecen para cada inmueble, un grado de protección específico y unas pautas concretas de intervención.

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

-Elementos catalogados: elementos incluidos en el catálogo de PEP. La protección queda definida a las fichas de catálogo (anexo 1).

-Protección general de Conjunto Histórico: protección ambiental aplicable a la totalidad de los inmuebles incluidos dentro del ámbito del Conjunto Histórico.

Los criterios de ordenación se especifican a las fichas de las calles y de las parcelas incluidas al anexo 2 de este Pla Especial de Protección.

-Protección general de En torno a Protección: protección ambiental aplicable a la totalidad de los inmuebles incluidos al ámbito del entorno de Protección de Biniali.

Los criterios de intervención se especifican a las fichas de las calles y de las parcelas incluidas al anexo 2 de este Pla Especial de Protección.

NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Artículo 6. Solicitud de licencia

1. En los elementos catalogados incluidos al anexo 1, con carácter previo a la solicitud de la licencia de obra será preceptivo un informe del técnico municipal competente para valorar y preservar los elementos de interés patrimonial y que antes de emitir el informe técnico preceptivo de la solicitud de la licencia, los servicios técnicos municipales comprobarán el estado actual graficado y la adecuación y compatibilidad del proyecto con la protección establecida.

2. En el ámbito del Plan Especial de Protección, no se concederán licencias para realizar exclusivamente obras de demolición.

En todo caso la licencia de obras o la orden de ejecución preverá tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble o parcela. La licencia de este conjunto de operaciones se concederá en una unidad de acto.

3. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados no podrán ser demolidos, salvo aquellas partes de su estructura o elementos que sea permitido, según los grados y categoría de catalogación del edificio, y siempre que estas obras resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición requerirá la elaboración de un informe que argumente su necesidad.

4. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia de cualquier edificación dentro del Conjunto Histórico siempre que no esté calificada como C-c comportará la obligación de su reconstrucción, que tendrá que efectuarse en conformidad con el establecido al apartado 4 del artículo 9.

5. Para realizar cualquier tipo de intervención en elementos catalogados, reedificaciones e intervenciones a fachadas de inmuebles situados al Conjunto Histórico o En torno a protección, además de la documentación genérica prevista por los proyectos de obra, se tendrán que aportar los siguientes documentos:

- Justificación de la integración al entorno con el plano de fachadas de los edificios contiguos, a escala 1:100.
- Documentación fotográfica exhaustiva del tramo de calle o del conjunto en el cual se pueda enmarcar la actuación, teniéndose que



sustituir la dicha documentación fotográfica por un levantamiento planimétrico del estado actual de las fachadas del tramo de la calle o del conjunto en que se enmarque, en los casos en que su anchura imposibilite una visión completa y verídica de las edificaciones.

- c) Descripción de los materiales utilizados, señalando su idoneidad respecto al entorno urbano.
- d) Documentación gráfica conteniendo las presas de los servicios con sus dimensiones y situación exacta.
- e) En el supuesto de que se trate de obras parciales de reforma, croquis de detalle de los elementos singulares, tales como balcones, patios interiores, ventanas, pavimentación, etc., indicando en todos ellos los materiales utilizados. Tanto la documentación del estado inicial como la del estado final serán las suficientes para la definición del proyecto.
- f) Cuando haya obras de demolición tendrá que quedar patente y claro su alcance y la zona afectada.

6. El Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado, a excepción de aquellas que afecten el subsuelo del Conjunto Histórico o de su entorno el cual disfruta de la consideración de zona arqueológica, que necesitarán la autorización previa de la CIPH. En todo caso el ayuntamiento tendrá que comunicar a la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, en el plazo máximo de 10 días, las autorizaciones y las licencias concedidas.

7. Cualquier intervención que afecte el subsuelo de la zona delimitada como Conjunto Histórico o del suyo En torno a Protección, está sometido a cautela arqueológica y requiere autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Consejo Insular de Mallorca.

8. En aquellos casos que se considere pertinente, y dependiendo de los valores del inmueble y si el tipo de intervención lo requiere, se puede solicitar, previamente a la autorización de la obra, la aportación de un estudio histórico, o bien la ejecución de tareas de arqueología vertical, siempre por parte de un técnico competente y con la autorización previa de la CIPH.

9. Las parcelas situadas a una distancia de hasta 100 metros del Torrent de Solleric están afectadas por zona de policía y cualquier obra a ejecutar tiene que ser autorizada por la Administración hidráulica, tal como prevé el arte. 144 del PHIB 2019.

Artículo 7. Tipo de obras e intervenciones

A los efectos de este Pla Especial de Protección, se definen los siguientes tipos de intervenciones que se podrán permitir sobre las edificaciones del ámbito del Conjunto Histórico y del suyo En torno a Protección en función del grado de protección que se establezca para cada edificio y de las prescripciones concretas contenidas en su ficha correspondiente:

1 - 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 sido (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 alicatado, referido o pinturas...).

2 - Restauración. Son obras la finalidad de las cuales es la de reposar 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.

3 - Consolidación. Son las encaminadas a mantener las condiciones de resistencia y estabilidad de los elementos de las estructuras mediante su reforzamiento, reparación o sustitución parcial. A los efectos de los materiales, también se entiende que son encaminadas a volver a dar la cohesión y consistencia de estos. Las intervenciones no implicarán, en ningún caso, la alteración del aspecto estético.

En los bienes de protección integral las obras se tendrán que realizar con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, teniendo que quedar reconocedores.

4 - 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) y los aspectos fundamentales de su tipología. Este tipo de obras podrá suponer la adecuación de los usos de los porches bajo cubiertas actuales, modificación de los patios interiores o de las aperturas que no sean de fachada, y la apertura de patios interiores y vacíos de escalas que no afecten a la estructura portante de los elementos.

5 - Reestructuración. Son las obras que tienen como objetivo la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o de sustitución parcial de los elementos estructurales manteniendo las fachadas, donde únicamente se podrán introducir nuevos vacíos siempre que sigan los ritmos compositivos y la tipología de las aperturas existentes. El caso extremo de este tipo de obra será excepcional la posibilidad del vaciado del edificio, entendiéndose por tal, la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus coronamientos y la cubierta que en caso de sustitución será exactamente en iguales condiciones que el





original. En el caso de los elementos catalogados (anexo 1) solo podrán ser demolidas las partes de la estructura o elementos que sean permitidos, según los grados y categoría de catalogación del edificio, y siempre que estas obras resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad, cosa que requerirá un informe que argumente su necesidad y en todo caso, inspección previa de los SSTT municipales.

Así mismo, todo proyecto tendrá que justificar que no está en ninguno de los supuestos de escombros según el artículo 126 de la LUIB y 348 del reglamento de la LOUS de Mallorca, y por tanto que no resulta de aplicación el artículo 42 de la LPHIB, o normativa vigente que las sustituya.

6 - Ampliación. Son obras que consisten en un incremento de la superficie o volumen construidos, siempre respetando la tipología arquitectónica del bien y siendo armoniosa con este. Las ampliaciones tienen que ir de acuerdo con sus parámetros siempre que no se escondan o enmascaren en ellas los cuerpos de edificación protegidos y no se adosen a sus fachadas representativas o principales, y, en todo caso, siempre que se ajusten a la sistemática tipológica. No se admite el incremento de altura de un edificio existente catalogado, salvo el incremento a causa de las gruesas constructivas de mejora de las prestaciones de la cubierta, si este edificio ya dispone de la altura necesaria para ser habitable en todas las plantas.

En las edificaciones existentes no catalogadas, solo por motivo de cumplimiento de la altura mínima habitable o requerimientos constructivos, se permite el incremento de altura del edificio.

En ambos casos, en edificios catalogados y en los no catalogados, el incremento de altura permitido no podrá superar, en ningún caso, los 50 centímetros, sin perjuicio de la aplicación de la estatura, reguladora y total, fijada por la calificación.

7 - Obra nueva. Son obras que tienen por objeto la construcción de edificaciones en parcelas de suelo vacante, en parcelas sobreedificadas, o en aquellas edificaciones clasificadas en tipologías edilicias con un nivel de protección C-c o E-c.

8 - Demolición. Son obras que tienen por objetivo la supresión total o parcial de un edificio. Previamente al otorgamiento de la autorización se procederá a la revisión exhaustiva del elemento en que se actúa.

Artículo 8. Criterios generales de intervención en elementos catalogados

Cualquier intervención a los bienes catalogados tendrá que respetar los criterios generales 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 la puesta en valor de determinados elementos o épocas.
- b) Se conservarán las características tipológicas más remarcables del bien.
- c) Se prohibirá la eliminación de partes del bien, excepto cuando comporten la degradación o cuando la eliminación permita una mejor interpretación histórica.
- d) 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 de las escalas, etc., 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 con 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.
- e) Se prestará especial atención a la colocación del cableado visto por la fachada en la totalidad del ámbito del bien.

No se permitirá añadir nuevo cableado por sobre las fachadas, y la licencia municipal considerará la posible eliminación visual del cableado existente. En cualquier caso, se tendrán que cumplir las determinaciones sobre las infraestructuras de telecomunicaciones existentes en áreas históricoartísticas que establezca la normativa sectorial vigente.

Artículo 9. Declaración de ruina

1. La declaración de ruina de un elemento catalogado o con protección por pertenencia al conjunto, solo podrá reconstruir el que había faltado los añadidos. En ningún caso supondrá ganar ningún parámetro urbanístico. Dentro de la declaración de ruina se tendrá que especificar qué partes se tienen que mantener por sus valores.
2. Se prohíbe el derribo o demolición de cualquier bien inmueble sin la previa declaración de ruina, con la excepción hecha de los inmuebles

establecidos por este Pla Especial de Protección con nivel de protección de Reedificación, tanto al Conjunto Histórico como en el suyo En torno a Protección (C-c o E-c respectivamente).

3. 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 hacer no comportarán actas de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble.

4. Su reconstrucción tendrá que ser formal y morfológicamente igual en el edificio original, respetando la tipología estructural, las técnicas constructivas y materiales originales, sin perjuicio de las limitaciones urbanísticas y mejoras propias de las intervenciones permitidas en el inmueble, antes de ser una ruina o ser demolido ilegalmente. En todo caso, se tiene que hacer cumpliendo con las condiciones señaladas a la Ley 12/1998, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

Artículo 10. Control arqueológico

1. Al ámbito del BIC:

- a. Cualquier intervención que afecte el subsuelo de la zona delimitada como Conjunto Histórico o del suyo En torno a Protección, requerirá una intervención arqueológica que tendrá que contar con la autorización de la CIPH previamente al otorgamiento de la licencia municipal.
- b. En aquellos casos que se considere pertinente, y dependiendo de los valores del inmueble y si el tipo de intervención lo requiere, se puede solicitar, previamente a la autorización de la obra, la aportación de un estudio histórico, o bien la ejecución de tareas de arqueología vertical, siempre por parte de un técnico competente y con la autorización previa de la CIPH.

2. En relación con los yacimientos arqueológicos:

- a. Cualquier actuación a realizar dentro del área de control o de la zona de protección de un yacimiento arqueológico tendrá que contar con un estudio específico elaborado por técnico competente que asegure la no afectación del yacimiento así como la preservación de las principales visuales sobre el mismo.
- b. Este estudio identificará los efectos de la actuación sobre el yacimiento arqueológico, incorporará las medidas protectoras o correctoras y establecerá el programa de vigilancia de la ejecución de la actuación.
- c. Cualquier actuación en el interior de una área de control o de una zona de protección tendrá que contar con la autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico, previo al otorgamiento de la licencia municipal de edificación y uso del suelo.

3. Cualquier intervención que afecte el subsuelo de la zona delimitada como Conjunto Histórico o del suyo En torno a Protección, y que se tenga que llevar a cabo en materia arqueológica, tendrá que contar con la autorización de la *CIPH previamente al otorgamiento de la licencia municipal.

En aquellos casos en que se considere pertinente, y dependiendo de los valores del inmueble, y si el tipo de intervención lo requiere, se puede solicitar, previamente a la autorización de la obra, la aportación de un estudio histórico, o bien la ejecución de tareas de arqueología vertical, siempre por parte de un técnico competente y con la autorización previa de la CIPH.

NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN

Artículo 11. Tipologías edilicias

A efectos del previsto en esta normativa y sus anexos, la tipología de los edificios es la establecida en el plano de ordenación 1, de Tipologías edilicias.

Las tipologías existentes a Biniali son:

- TIPO 1: Iglesia

Edificio destinado al culto cristiano. Cuenta con una ficha propia al Anexo Y, que regula los elementos a preservar, así como las intervenciones permitidas y admisibles en función de su nivel de protección.

-TIPO 2: Casa de posesión

Son aquellos bienes inmuebles que incluyen una diversidad de edificaciones propia de las grandes explotaciones agrícolas. Participan de elementos señoriales pero también plantean una arquitectura adaptada a las necesidades productivas y a las particularidades del lugar donde se ubican.

En general está formada por un conjunto de edificaciones, tipológicamente independientes, que se han construido adosadas las unas a las

otras, en forma de L o Uno y que giran alrededor de una *clastra, espacio vital y de distribución de las casas, con suelo empedrado y dónde suele situarse el cuello de cisterna que recoge las aguas de los tejados.

Las edificaciones suelen ser rectangulares, de uno o dos divisiones y de una o dos plantas, excepto la edificación principal que en algunos casos tiene hasta 3 plantas.

Se considera que la fachada principal es la que permite el acceso a la edificación principal, que es aquella que tiene uso de vivienda, sin perjuicio que la ficha pueda establecer que más de una fachada tiene esta consideración.

Al núcleo principal se añaden edificaciones de funcionalidad muy precisa: almacenes, bodegas, graneros, establos, cebadores, gallineros y otras construcciones auxiliares como pueden ser las eras, los aljibes o los pozos.

Los rasgos característicos de la fachada principal:

Las fachadas de la edificación principal acostumbran a organizarse con esos verticales y ventanas verticales, algunas más sencillas y sin ornamentos y otros más señoriales con influencias neoclásicas. Es habitual que dispongan de un balcón sobre el portal principal, a la planta primera.

Los anexos y resto de edificaciones, pueden tener composición de fachada también por esos verticales, o ventanas más pequeñas repartidas por el plan de fachada, en función del uso y tipología.

La dimensión máxima de estas no podrá superior a la de las ventanas existentes.

-TIPO 3: Casa urbana

Casas residenciales entre medianeras y alineadas a vial. Normalmente de 2 plantas, pero en algunos casos solo de planta baja – las más sencillas-, o de 3 plantas, como las casas señoriales, especialmente a partir del s.XIX.

Normalmente se desarrolla en dos crujías, aunque excepcionalmente se conservan edificaciones de una sola, paralelas a viales con líneas de paredes maestras. Las cubiertas su inclinadas con dos división que se corresponden con las crujías. En general, las paredes maestras de las casas más antiguas son de piedra o tapial de tres palmos de gruesa, y algunas más modernas con muros de marino, con los forjados de envigado de madera. A esta conformación original a menudo se ha añadido, en situación de tercera crujía, otros cuerpos de planta baja, ocupando parcialmente o totalmente la anchura de la parcela.

La fachada principal suele organizarse en 3 ejes principales y el portal de acceso se sitúa en el eje central, adintelado con piedra o con un arco. Las ventanas su siempre rectangulares, de proporción vertical, y más pequeñas a las plantas superiores, con las jambas y el dintel de sillares de piedra o de marino.

El muro de fachada es grueso, de piedra irregular y solo en los carices, lados y ventanas o portales encontramos sillares de piedra escuadrados.

Las casas señoriales destacan por su estatura, y la altura interior de los aposentos. En muchos casos también tienen más anchura de fachada y se organizan, por lo tanto, en 5 esos verticales. Las ventanas suelen ser más grandes – y también a partir del s. XIX-, y aparecen más #de balcón, sobre todo a la planta principal.

En las casas señoriales más tempranas el portal de acceso tiene un arco de medio punto adovelado de piedra viva con enjutas. A menudo, encima el portal encontramos un balcón, en la planta primera.

Por el contrario, las casas populares tienen menos altura y los pisos son más bajos. Las fachadas, generalmente de piedra mala y sin *atarracar o con mortero de barro, se organizan igualmente en esos verticales a pesar de que las ventanas acostumbran a ser más pequeñas y raramente encontramos balcones y puertas de balcón. En algunos casos la edificación no ocupa el ancho entero de parcela, dejando un paso hacia el corral o patio posterior.

Las tipologías de casas urbanas señoriales y populares identificadas son las siguientes:

- 3.1 Casa urbana señorial siglos XVII-XVIII
- 3.2 Casa urbana señorial siglos XIX-XX
- 3.3 Casa urbana popular de los siglos XVII y XVIII
- 3.4 Casa urbana popular de los siglos XIX y XX

Por otro lado, también se identifica la siguiente tipología de casa urbana:

- 3.5 Casa urbana moderna (años 60 del siglo XX hasta siglo XXI)



Se engloban en esta categorías aquellas construcciones más recientes que no establecen un modelo de construcción tradicional propio del lugar.

Mayoritariamente se sitúan alineadas a vial, o en retiradas con un patio delantero, a pesar de que alguna presenta tipología de chalé unifamiliar aislado.

En algunos casos parece que las edificaciones provienen de una construcción antigua, probablemente auxiliar y de pequeñas dimensiones, y que han sido reformadas y ampliadas casi en el 100% sin dejar prácticamente traza de la construcción anterior.

En la mayoría de casos los materiales y técnicas de construcción son modernos, con predominio del hormigón, a pesar de que a veces los acabados reproducen parcialmente el estilo tradicional de la casa urbana.

-TIPO 4: Casa de campesino

4.1 Casa de campesino de los siglos XIX y XX

La casa de campesino, a diferencia de la casa urbana, no se encuentra alineada al vial, sino que se abre hacia la finca y el espacio exterior de la parcela y no formaba parte del tejido urbano sino que se disponía de forma dispersa la alrededor de este pero en el suelo rural. Con el paso del tiempo las casas más próximas al casco urbano se han ido incorporando al núcleo que las ha absorbido en su crecimiento. Por este motivo, en función de por donde pasa el vial, encontramos algunas alineadas actualmente a vial, a pesar de que es más común encontrarlas en perpendicular en este.

Originalmente la casa de campesino proviene de una construcción rectangular de una sola división y una planta, a pesar de que con los tiempos se ha añadido la segunda planta, y a veces el segunda división o construcciones anexas.

La fachada principal es la que da a la clastra o carrera, espacio exterior vinculado en la casa. En muchos casos encontramos dos portales: el portal principal, y el portal de la cocina, este segundo abierto posteriormente para facilitar la conexión entre la cocina y el espacio exterior habitable.

4.2 Casa de campesino moderna (años 90 – siglo XXI)

En este grupo se incluyen las viviendas contemporáneas construidas en suelo rústico. Se trata de viviendas unifamiliar que reproducen, en mayor o menor medida, las casas de campesino tradicionales. Mantienen algunas características y material propios, como las tejas y las persianas pero se han construido con materiales y técnicas constructivas modernas, y en muchos casos, no es identificable la disposición tradicional de los volúmenes y las aperturas y los espacios tanto interiores como exteriores.

-TIPO 5: Molino

Torre cilíndrica construida de tabicado de piedras irregulares que, exteriormente, tiene la planta baja cuadrada. El diámetro interior de la torre es de 2,80 metros. Contaba con un elevador encima las vigas de madera con jefes apoyados a las paredes de la torre. El tabicado en verde y terracado.

La vivienda tiene tres techos con vuelta de cañón y cubierta de teja con dos divisiones.

-TIPO 6: Industrial XIX

Se trata de una construcción alineada a vial, de tipo almacén, de 2 plantas y 3 plantas – se encuentra dividida en 2 cuerpos-. La planta superior de ambos cuerpos tiene poca altura y una ventana pequeña con *portezuelo de madera, propio de un espacio de *encobertada por la guarda de grano.

La planta baja presenta un garaje estrecha y un portal pequeño de acceso.

-TIPO 7: Casetas de herramientas de estilo tradicional

Casetas de pequeñas dimensiones, con acabados de piedra, sin ventanas, planta baja y una división que han servido, tradicionalmente, como accesorias a la actividad agraria.

-Resto: Incluye el resto de edificaciones no tipificadas en los puntos anteriores

Este grupo se refiere a las construcciones de tipologías no adscritas en los puntos anteriores, y uso indeterminado, que no presentan interés de conservación. Estas edificaciones no se encuentran protegidas y se permiten todas las intervenciones.



Artículo 12. Niveles de protección de los elementos catalogados

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

-Grado de protección integral A:

Se refiere en aquellos edificios, partes de edificios, construcciones o elementos calificables de singulares por sus valores históricos, arquitectónicos, estéticos o tipológicos. La preservación de los elementos objetos de esta protección tiene que ser integral o total, para preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

En cuanto a su uso, tienen que mantener su uso original u otro uso o actividad diferente a los que dieron lugar a la edificación original compatible con el mantenimiento adecuado y la protección del bien y que no suponga riesgos para la conservación del inmueble.

-Grado de protección parcial B:

Se refiere en aquellos edificios, partes de edificios, construcciones o elementos que sean claros exponentes de las tipologías tradicionales o a otros tipos de edificaciones que presentan valores históricos o arquitectónicos singulares pero considerados de menor grado respecto a los de la categoría anterior. Su conservación admitirá posibles obras de intervención compatibles con la protección específica de las características básicas o esenciales, volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales.

En cuanto a los usos, en los corderos sujetos a este nivel de protección son los permitidos en la calificación CA-PEP, siempre que permitan mantener los elementos que definen la estructura arquitectónica o espacial, como la jerarquización de los volúmenes originarios, los elementos de comunicación principales, las fachadas y el resto de elementos propios.

-Grado de protección ambiental C:

Se refiere en aquellos edificios, partes de edificios, construcciones o elementos que, sin presentar singularidades históricas o arquitectónicas, merecen su preservación, fundamentalmente, por su valor tipológico y ambiental. Se tiene que conservar la técnica constructiva y tipología de los voladizos existentes, siempre que sean propias del entorno tradicional. Su conservación admitirá intervenciones de mayor alcance que las del grado de protección anterior. No se permite ampliación de la edificación catalogada, pudiendo añadir nuevas edificaciones independientes dentro de la parcela si lo permiten los parámetros urbanísticos.

En cuanto a los usos en los muy sujetos a este nivel de protección, son los permitidos en la calificación CA-PEP.

-Grado de protección derivado de la legislación especial D:

Se refiere a los bienes declarados de interés cultural que constan al Registro de Bienes de Interés Cultural del Estado y/o al Registro de Bienes de Interés Cultural de las Islas Baleares y a los bienes declarados Bien Catalogado que constan en el Catálogo Insular de Patrimonio Histórico y al Catálogo General del Patrimonio Histórico de las islas Baleares. A su ficha se concreta el código de registro y tienen que protegerse según aquello que se establece.

Artículo 13. Intervenciones permitidas y preferentes en elementos catalogados

1. Se consideran intervenciones permitidas aquellas indicadas a la normativa según la categoría de protección.
2. Las intervenciones permitidas que afecten con carácter global o en su mayor parte el elemento catalogado, o que supongan un aumento de más del 10% de la superficie total construida, tendrán que comportar simultáneamente la ejecución de las intervenciones preferentes establecidas.
3. Se consideran intervenciones preferentes aquellas que son consideradas prioritarias para la conservación o recuperación del valor patrimonial de la edificación.
4. Las intervenciones preferentes se definen para cada caso a la ficha correspondiente de la edificación. Estas podrán ser realizadas en cualquier momento de forma voluntaria. Ahora bien, será obligatoria su ejecución en los términos que establece el punto 2 anterior.
5. En general, tienen carácter de intervención preferente la restauración, conservación, consolidación y rehabilitación de las edificaciones, construcciones tradicionales o elementos etnológicos. También actuaciones entorno a los servicios urbanísticos básicos, como puede ser su soterramiento o la eliminación del cableado de las fachadas.

Artículo 14. Intervenciones permitidas en elementos catalogados

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

- Grado de protección integral A: Se permitirán obras de conservación, restauración y consolidación.
- Grado de protección parcial B: Se permitirán obras de conservación, restauración, consolidación, y rehabilitación.
- Grado de protección ambiental C: Se permitirán obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

Concretamente quedan englobadas en este nivel las remodelaciones que afectan la totalidad del espacio interior de las edificaciones, manteniendo las protecciones de fachada y la volumetría existente, a fin de que su protección sea realmente efectiva, todo según la propuesta de cada ficha individualizada.

En aquellas partes de la edificación principal o anexa en el cuerpo principal que no estén incluidos en el ámbito de protección del catálogo, las intervenciones permitidas serán equivalentes al nivel C-a, sin perjuicio de la aplicación del régimen de edificios existentes en situación de fuera de ordenación. Estas podrán derroscarse cuando se acredite que la eliminación de esta parte de la edificación supone una mejora para la puesta en valor del elemento catalogado, mediante un estudio redactado por un técnico competente.

Artículo 15. Protección general en edificios no catalogados del Conjunto Histórico

Los inmuebles situados al ámbito del Conjunto Histórico de Biniali no catalogados individualmente, disfrutan de una protección general.

Las protecciones se concretan en la siguiente clasificación:

- Nivel C-a o de alta protección
- Nivel C-b o de adaptación a la tipología edilicia
- Nivel C-c o de reedificación

Artículo 16. Nivel C-a: Alta protección

Supone el mantenimiento de la volumetría existente en la edificación principal o en los primeros dos divisiones y de las tipologías de cubierta de los inmuebles, el mantenimiento de las aperturas existentes, así como de los acabados exteriores (características de los materiales, colores, texturas, detalles estilísticos y constructivos...). Se permiten las remodelaciones que afectan el espacio interior de las edificaciones. No se puede modificar su altura existente (total y reguladora), excepto en aquellos casos en que la edificación no cumpla con la estatura mínima habitable, en que se permitirá un incremento de estatura para conseguir este fin, o en casos en que la mejora de las prestaciones de la cubierta requiera un incremento del grosor de los elementos constructivos, con un máximo total de 50 centímetros.

La protección afecta a la totalidad de las edificaciones principales excluyendo las edificaciones auxiliar situadas en el interior de las parcelas.

Artículo 17. Nivel C-b: Adaptación a la tipología edilicia

Supone la adaptación del inmueble a su tipología original.

La protección afecta a la totalidad de las edificaciones principales sin incluir las edificaciones auxiliar situadas en el interior de las parcelas.

La protección afecta ala primera división (que da a la fachada principal).

De acuerdo con la clave asignada a cada inmueble con nivel de adaptación tipológica "b", lo sub-código 1, 2 y/o 3, identifica los tipos de intervención de acuerdo con los siguientes parámetros:

-Adaptación volumétrica (1): Supone la adaptación volumétrica del inmueble. Permite la variación de la altura para adaptarse a la tipología o para la eliminación de los volúmenes inadecuados que se han añadido desvirtuando la imagen tipológica. Las edificaciones podrán agotar la edificabilidad admitida, siempre que esto sea compatible con la adaptación a su tipología.

-Adaptación de aperturas de fachada (2): Supone la adaptación de la fachada a la tipología. Permite la modificación de las aperturas de todas las fachadas que por intervenciones o variaciones inadecuadas, pueden ser objeto de mejoras en su composición.

La adaptación de las aperturas afecta a su geometría (relación altura anchura, dintel, dimensión, tipología de las aperturas...), a su situación (orden de los vacíos, esos verticales de posición...) así como a su proporción (dominio del pleno en relación al vacío...).

Se permitirá la reapertura de ventanas marcadas, y la apertura de nuevos vacíos que sigan los ejes existentes, que tendrán que



ajustarse a las dimensiones del resto del vacíos de la fachada.

-Adaptación de los acabados y detalles estilísticos (3): Supone la adaptación a los acabados y detalles estilísticos característicos de la tipología predominante calle. Permite la eliminación de los detalles estilísticos, constructivos o materiales, que se han introducido inadecuadamente, para adaptarlos en los característicos de su tipología.

La adaptación de los acabados afecta a la posible restitución de las características materiales originales (morteros de cal, piedra vista...), los colores y las texturas. Su adaptación pasará por la utilización de materiales compatibles con los originales y con los elementos de apoyo. La adaptación de los detalles estilísticos permite 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 desvirtuado la imagen del inmueble.

Los acabados de fachada, además de ajustarse al establecido en el capítulo V, tienen que mantener las características propias del inmueble.

Artículo 18. Nivel C-c: Reedificación

Corresponde a aquellos inmuebles sin tipología arquitectónica destacable.

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

Las nuevas edificaciones se adaptarán a los parámetros característicos de las tipologías del Conjunto Histórico. Así mismo, respetarán las ordenanzas establecidas a las normas de edificación de esta Normativa, así como aquellas determinaciones de carácter general de planeamiento municipal que no contradigan las determinaciones de PEP.

Los nuevos elementos tienen que suponer una mejora respeto los sustituidos.

Artículo 19. Intervenciones permitidas en los niveles de protección general en edificios no catalogados del Conjunto Histórico

- Nivel C-a: Se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación. Las ampliaciones permitidas solo serán en altura para lograr la estatura mínima habitable y para mejorar las prestaciones de cubierta.
- Nivel C-b: Se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.
- Nivel C-c: Se permiten todas las intervenciones, incluidas las de demolición y obra nueva.

Artículo 20. Criterios de protección general de los inmuebles incluidos en el entorno de Protección del Conjunto Histórico y a los entornos de protección otorgados individualmente al catálogo

1. Los inmuebles situados al ámbito del entorno de protección del *BIC de *Biniali también disfrutan de una protección general, resultado del análisis tipológico.

2. En cumplimiento del artículo 41.3 de la Ley 12/1988, el volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en los entornos de protección de estos bienes no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del bien.

3. Las protecciones se concretan en la siguiente clasificación:

- Nivel E-a o de alta protección
- Nivel E-b o de adaptación a la tipología edilicia
- Nivel E-c o de reedificación

4. Se prohíbe cualquier movimiento de tierras que comporte una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de basura, escombros o desechos.

5. En aquellas parcelas que no estén afectadas en su totalidad por el entorno de Protección, la ubicación de nueva edificación se echará de este. Así mismo, en el caso de parcelas afectadas por varias calificaciones, las edificaciones se tienen que implantar en la zona menos protegida.

6. La regulación de los entornos de protección otorgados individualmente al catálogo se encuentra dentro de las fichas de los elementos del Anexo I.

Artículo 21. Nivel E-a: Alta protección

Supone el mantenimiento de la volumetría y de las tipologías de cubierta de los inmuebles, el mantenimiento de las aperturas existentes, así

como de los acabados exteriores (características de los materiales, colores, texturas, detalles estilísticos y constructivos...). Se permiten las remodelaciones que afectan el espacio interior de las edificaciones. No se puede modificar su altura existente (total y reguladora), excepto en aquellos casos en que la edificación no cumpla con la estatura mínima habitable, en que se permitirá un incremento de estatura para conseguir este fin, o en casos en que la mejora de las prestaciones de la cubierta requiera un incremento del grosor de los elementos constructivos, con un máximo total de 50 centímetros.

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

Artículo 22. Nivel E-b: Adaptación a la tipología edilicia

El nivel de adaptación tipológica "b" supone la adaptación del inmueble a su tipología original.

La protección afecta los edificios principales y se permiten las remodelaciones que afectan el espacio interior de las edificaciones.

Las intervenciones permitidas a los inmuebles tenderán a su restitución tipológica de la fachada y respetarán las ordenanzas establecidas a las normas de edificación de esta Normativa y del planeamiento general municipal.

Los subcodigos i 1, 2, 3 identifica los tipos de intervención en la hora de adaptar la fachada en el estado original, considerando como referencia tipológica la propia y original del inmueble:

- Adaptación volumétrica (1): Supone la adaptación volumétrica del inmueble de acuerdo con la volumetría característica de su tipología. Permite la variación de la altura para adaptarse a su tipología o la eliminación de los volúmenes inadecuados que se han añadido desvirtuando la imagen exterior del inmueble. Las edificaciones podrán agotar la edificabilidad admitida, siempre que esto sea compatible con la adaptación a la tipología.

- Adaptación de aperturas de fachada (2): Supone la adaptación de la fachada a la tipología del inmueble. Permite la modificación de las aperturas de alguna de las fachadas que por intervenciones o variaciones inadecuadas, lo alejan de la imagen tipológica característica o pueden ser objeto de mejoras en su composición.

La adaptación de las aperturas afecta a su geometría (relación altura anchura, dintel, dimensión, tipología de las aperturas...), a su situación (orden de los vacíos, esos verticales de posición...) así como a su proporción (dominio del pleno en relación al vacío...)

Se permitirá la reapertura de ventanas marcadas, y la apertura de nuevos vacíos que sigan los ejes existentes, que tendrán que ajustarse a las dimensiones del resto del vacíos de la fachada.

- Adaptación de los acabados y detalles estilísticos (3). Supone la adaptación a los acabados y detalles estilísticos característicos de su tipología. Permite la eliminación de los detalles estilísticos, constructivos o materiales, que se han introducido inadecuadamente, por adaptándolos en los característicos de la tipología.

La adaptación de los acabados afecta a la posible restitución a las características materiales originales (morteros de cal, piedra vista...), los colores y las texturas. Su adaptación pasará por la utilización de materiales compatibles con los originales y con los elementos de apoyo.

La adaptación de los detalles estilísticos permite 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 desvirtuado la imagen del inmueble.

Artículo 23. Nivel E-c: Reedificación

Corresponde a aquellos inmuebles sin tipología arquitectónica destacable.

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

Las nuevas edificaciones se adaptarán a los parámetros característicos de las tipologías características del entorno de Protección. Así mismo, respetarán las ordenanzas establecidas a las normas de edificación de esta Normativa y del planeamiento general municipal.

Los nuevos elementos tienen que suponer una mejora respecto los sustituidos.

Artículo 24. Intervenciones permitidas en los niveles de protección general en edificios no catalogados del entorno de protección del Conjunto Histórico

- Nivel E-a: Se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación. Las

- ampliaciones permitidas solo serán en altura para lograr la estatura mínima habitable y para mejorar las prestaciones de cubierta.
- Nivel E-b: Se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.
 - Nivel E-c: Se permiten todas las intervenciones, incluidas las de demolición y obra nueva.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 25. Condiciones de parcela

1. No se pueden realizar segregaciones ni agregaciones de parcelas en el ámbito del Conjunto histórico.
2. La construcción de las nuevas edificaciones se adaptará a los requisitos y condiciones que se establezcan en este Pla Especial de Protección.

Artículo 26. Estatura de las edificaciones

1. La estatura máxima o reguladora así como la estatura total de las edificaciones serán las indicadas por la calificación establecida en este Pla Especial de Protección.
2. En caso de existir una edificación catalogada o con protección de volumen, no se podrá modificar su estatura, excepto en los términos establecidos en el artículo 7.6.
3. Se entiende por estatura máxima o reguladora la dimensión vertical (en metros) medida desde el pavimento de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.
4. Se entiende por estatura total la dimensión vertical (en metros) medida desde el pavimento de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas. Estas normas determinan los elementos y/o instalaciones que quedan excluidos de la medición de la estatura total.
5. Condiciones de implantación de los edificios en la parcela y movimientos de tierras.
 - a. En las edificaciones alineadas a vial, la cota de la planta baja no podrá ser superior a 50 centímetros, ni por sobre ni por debajo, respecto a la cota de calle. Se tendrá en cuenta la cota media entre los dos extremos de la edificación. En tramos de fachada superiores a 10 metros la cota se podrá tomar en tramos de 5 metros.
 - b. En las edificaciones aisladas la cota de la planta baja no podrá ser superior a los 90 centímetros por encima del terreno natural en ningún punto.
 - c. En las zonas no ocupadas por la edificación, los movimientos de tierras respecto al terreno original no superarán los 90 centímetros.

Artículo 27. Casco Antiguo del Plan Especial de Protección (CA-PEP)

1. Definición: La calificación de casco antiguo pretende la conservación de la tipología edificatoria existente así como la estructura urbana actual, intentando mantener las condiciones ambientales y estéticas e impidiendo que se pueda aumentar o proseguir con cierto grado de deterioro de las fachadas y materiales que las conforman.
2. Tipo de ordenación: Según alineación de vial, continua entre *mitjaneres.
3. Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se establece en 2,4 m³/m² o 0,8 m²/m², con un máximo total de 1.*500m³.
4. Condiciones de edificación: La característica fundamental de esta zona se la de conservar, mantener y proteger tanto las características y tipologías arquitectónicas y estructura urbana.
5. Alineación de las edificaciones: Se tendrán que ajustar a la alineación de vial.
6. Ocupación: La ocupación máxima de la edificación queda regulada en un 50% de la superficie del solar, y por solares cabe de lado y solares la superficie de los cuales no llegue a la mínima de 200 m² la ocupación podrá ser de hasta un 60% de la superficie del solar.

La ocupación de la planta sótano o semisótano está prohibida.

7. Estatura y número de plantas: El número máximo de plantas será el de PB+1 piso. Estatura reguladora: 7 metros y altura total: 8,5 metros.

La altura mínima de cada planta será la exigida por el Decreto 147/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño de habitabilidad de viviendas.

La altura de la planta baja para otros usos no residenciales no será inferior a 3 metros.

8. Parcela y fachada mínima: A efectos de edificación se admiten parcelas menores de 200 m² de superficie y/o con fachada inferior a 7 metros, siempre que constituyan unidad registral independiente con anterioridad a la entrada en vigor de las normas subsidiarias de 1995.

9. Cuerpos y elementos voladizos: No se permiten nuevos cuerpos salientes y elementos voladizos.

10. Condiciones de uso:

- Usos permitidos: Vivienda unifamiliar.
- Usos complementarios: comercial, sanitario-asistencial, recreativo, cultural, administrativo. Los usos complementarios tendrán que ir vinculados al uso principal residencial y no se podrá destinar más del 50% de la superficie de la edificación.

11. Distancia entre edificaciones: Se consideran edificaciones independientes cuando la distancia entre ellas sea igual o superior a 6 metros.

12. Intensidad de uso residencial: 1 vivienda por parcela.

Artículo 28. Equipaciones EQ-1-PEP

1. Definición: Corresponde en las zonas donde se ha previsto equipación deportiva, comercial, administrativo, social, religioso y cultural.

2. Tipo de ordenación: La ordenación de la edificación será la necesaria por el uso al que se destine con un máximo de un 70% de ocupación.

3. Condiciones de edificabilidad:

a/ Parcela mínima: 250 m², admitiéndose parcelas menores de dicha superficie existentes en la entrada en vigor del presente plano especial.

b/ Altura reguladora: 8,00 m, correspondientes a *PB+1 piso.

c/ Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1 m²/m² o 3 m³/m².

4. Usos permitidos: Todos los relacionados con el tipo de equipación descritos al apartado 1 de este artículo.

NORMAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PAISAJE

Artículo 29. Cubiertas y coronamientos

1. La cubierta será inclinada de teja árabe, de forma que todo el plan de fachada venderá rematado por cubierta inclinada con su vertiente orientada hacia la calle o fachada principal, y con una pendiente comprendida entre el 20% y el 30% y con una ocupación mínima de las dos primeras crujías o un mínimo de 8 metros desde la línea de fachada. En las intervenciones en cubiertas existentes se reposarán solo las tejas malogradas, y se tendrán que mantener y recuperar las tejas en buen estado.

2. El voladizo máximo de las cubiertas será de cincuenta centímetros (50 cm), formando una cornisa. Cuando la edificación conste únicamente de planta baja el voladizo de la cubierta tendrá que situarse a una altura superior a 3,50 m sobre la acera de la calle.

3. EL ala del voladizo de cubierta se resolverá con voladizos sencillos, de teja o piedra, y en caso de reformas de tejado, se tendrá que respetar la tipología existente si esta es la tradicional.

4. La vertiente de la cubierta tendrá que acabar en canal de recogida de pluviales, que se dejará con su color natural o se pintará con colores tradicionales.

5. La altura de la cumbre de cubierta tendrá una altura máxima de 1,80 metros, respecto al punto más bajo de la cubierta, sin perjuicio de cumplimiento de las pendientes establecidas en su punto 1.

6. Por encima de la cubierta inclinada, de las dos primeras crujías o un mínimo de 8 metros desde la línea de fachada, solo podrán sobresalir elementos de ventilación y chimeneas.

7. A partir de la segunda crujía o volumen principal de dos vertientes, las cubiertas podrán ser con cubierta plana, y podrán sobresalir:

- Los alféizares y las barandillas, con una altura máxima de 1,10 m. por sobre el 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 esto como los depósitos, no serán visibles desde la vía pública.

8. En el caso de instalación de *lluernaris se tendrá que hacer en el mismo plano de cubierta sin sobresalir, adaptándose a la tipología estructural. Se harán de la dimensión mínima necesaria para complementar los vacíos de fachada y dotar de habitabilidad a la dependencia servida. Como máximo, el 3% de la superficie del tejado podrá dedicarse a lluernari.

Artículo 30. Composición de fachadas

1. Se tienen que mantener las alineaciones existentes a la actualidad. No se admiten cuerpos avanzados o planes atrasados, ni elementos salientes del plan de fachada, con la excepción de los canales, los bajantes, y las cornisas, o de los elementos etnológicos existentes, como anillas y cavalcadors, entre otras.
2. En la composición de fachadas, entendiéndose como tal todos los menajes verticales de cierre del inmueble, tanto los confrontados a calle como los laterales o interior de la parcela, la superficie máxima de vacíos admitida respecto de la fachada sobre la cual se sitúen será de un treinta por ciento (30%).
3. Los vacíos tendrán que ser rectangulares y su eje vertical será el de mayor magnitud. A finales de garantizar el cumplimiento de este apartado la longitud del eje vertical será como mínimo un veinte por ciento (20%) superior a la del eje horizontal, y como máximo 3 veces la anchura del vacío. Quedarán excluidos de esta regla los vacíos de planta baja destinados a garaje y los vacíos de dimensiones inferiores a cuarenta centímetros (40 cm), los cual podrán ser cuadrados.
4. La anchura máxima del eje horizontal de los vacíos no superará un metro y ochenta centímetros (1,80 m), con la excepción del vacío destinado en planta baja que dé acceso a un garaje, la anchura máxima del cual será de tres metros (3 m). Tan solo se podrán admitir anchuras superiores, de hasta tres metros como máximo, cuando la reducida dimensión de la calle dificulte de manera evidente el acceso en el interior del garaje, en calles de anchura libre inferior a 3 metros. La estatura máxima de los vacíos de fachada no podrá superar en ningún caso los dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).
5. En aquellos casos en que se admita la apertura del acceso a un garaje o la reforma de un acceso existente esta se efectuará siguiendo el modelo tradicional de las garajes del pueblo, de arco carpanel o de arco rebajado enmarcado en marino.
6. Quedan totalmente protegidos los cierres de garajes y palizas, normalmente de tablones de madera de olivo, en estado original. Hay que conservar tanto su vacío arquitectónico como la técnica constructiva, material y diseño del elemento; sin perjuicio de que se puedan instalar mejoras para asegurar la habitabilidad y la ventilación de los espacios que cierran sin que maltraigan el elemento de cierre en sí.

Artículo 31. Carpinterías, persianas y barandillas

1. Las carpinterías tendrán tonalidades verde oscuro o marrón o bien de color natural con tratamientos incoloros, mientras que las barandillas de hierro podrán ser negros o gris oscuro.
2. Las carpinterías, tanto puertas, ventanas y persianas, tanto en reforma o sustitución de las existentes, como en reedificación u obra nueva, tienen que ser de madera, de tipología tradicional mallorquina. No se admiten las persianas enrollables de cajón superior.
3. Las barandillas serán de características similares a las originales a las restauraciones. La altura se adaptará a la normativa de seguridad en vigor, irán enrasadas en el plan de fachada.
4. Los cierres y protecciones exteriores de los vacíos de fachada se tendrán que resolver con materiales tradicionales, prohibiéndose la carpintería metálica de aluminio, acero, PVC o similares.

Artículo 32. Materiales y colores

1. En general, la utilización de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán de análogas características de las tipologías tradicionales de la zona, buscando la correcta armonización con su entorno. No se admiten vigas de hormigón armado imitación madera, ni imitaciones de ningún tipo.

2. La utilización de los diferentes materiales se regulará de la siguiente manera:

- 2.1.-Piedra calcárea: Preferentemente morterada, donde predomine el mortero sobre la piedra, con un mínimo de grosor de la piedra de 25 o 30cm. El tratamiento de las juntas será con los colores establecidos como permitidos.
- 2.2.-Aterracats: Preferentemente con acabado gratallós y con coloración natural proviniendo del árido empleado. Si posteriormente se tiene que pintar, el color empleado se ajustará al establecidos como permitidos. Las pinturas plásticas no son propias de la arquitectura tradicional y no están permitidas. Se usarán pinturas de cal o al agua.



- 2.3.-Marino: La utilización de piezas macizas de marino se permitirá siempre que quede estéticamente justificado y convenientemente integrado con el entorno.
- 2.4.-Aplacados de piedra: No se admitirá su uso.

El colores permitidos sueño los ocres, cremas o tierra. En cualquier caso se favorecerá el uso de técnicas que mengüen un acabado totalmente plano y homogéneo. El color blanco únicamente se admitirá en el rebuscados del vacíos de fachada.

3. No se admiten los aplacados ni los enmarcamientos con piedra aplacada.
4. Se prohíben los canales y bajantes de material plástico, acero inoxidable y aluminio. Los canales podrán ser de zenc o de cobre. Los bajantes también serán de zenc o de cocer, pero en los 2 m inferiores serán de fosa.
5. Cualquier actuación que se lleve a cabo en el ámbito del Plan especial tiene que preservar la relación existente entre el conjunto histórico y su entorno rural más inmediato. No serán posibles intervenciones que perturben o alteren esta relación.

Artículo 33. Elementos sobrepuestos a las fachadas.

1. No se admiten elementos sobrepuestos a las fachadas, con la excepción de los canales, los bajantes, y las cornisas.
2. 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 isla.
3. Las portezuelas de los contadores, en caso de ir vistas, serán lisas y quedarán enrasadas en el plan de fachada y pintadas del mismo color que esta.

Artículo 34. Publicidad exterior

1. Se prohibirá la colocación de anuncios y letreros publicitarios que atenten contra los valores estéticos. Los letreros no sobresaldrán del plan de fachada más de de seis (6) centímetros, y tendrán que situarse dentro del espacio de las aperturas con una ocupación inferior al 30% de vacío y una superficie máxima de 50cm².
2. Se permitirán letreros de los tipos siguientes:
 - Letras de latón, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa o adosadas al vidrio del mostrador.
 - Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del mostrador o sobre bastidor de madera, chapa o vidrio.
3. No se permiten letreros retro-iluminadas ni emisores de luz. Los elementos de iluminación del letrero, que tendrán que ser de luz dirigida, no sobresaldrán del plan de fachada más de seis (6) centímetros.
4. Quedan prohibidas las marquesinas, los toldos y los escaparates avanzados del plan de fachada.

Artículo 35. Espacio no ocupado por la edificación. Condiciones de edificación y uso

1. La superficie no ocupada por la edificación se tendrá que destinar al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas. En esta área de la parcela se podrán las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos a los cuales se utilice este sistema según el que se señala en estas normas, todos ellos adosados a la edificación y hasta la cubierta de la misma.
2. La superficie ajardinada mínima será del 20% de la superficie de la parcela.
3. El ajardinamiento tendrá que hacerse con vegetación propia del entorno y de bajo requerimiento hídrico. No está permitido el ajardinamiento con césped.
4. Se permiten las piscinas, siempre que su lámina de agua no sea superior a 30 m² y que como máximo sobresalga 0,90 m en terrenos inferiores al 10% de pendiente y 1,50 m en terrenos superiores al 10% de pendiente. Los acabados y revestimientos tendrán que estar integrados en el entorno, conservando las tonalidades grises, verdosas o *marronenques. Su forma tiene que ser rectangular o *paral-lelípede adaptada a la orografía o forma de la parcela. La superficie de la piscina nunca podrá ser superior a la superficie ajardinada de parcela. Las piscinas se tienen que situar a un mínimo de un metro (1 m) respecto a las paredes medianeras.

Artículo 36. Instalaciones de servicios urbanos

1. La delimitación del Conjunto Histórico de Biniali determina el carácter transitorio de todas las infraestructuras comprendidas en el área



hasta que no se ejecuten los correspondientes planes especiales de reforma de las redes.

Dado que los núcleos actualmente no disponen de todos los servicios urbanísticos exigibles por la legislación vigente, será necesaria la redacción de un plan especial para la implantación de las instalaciones que faltan y la adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales del núcleo. Este Pla especial se ajustará al establecido en el artículo 45 de la LUIB, y a las determinaciones del artículo 67 del RLUIB o normativa que los sustituya y contendrá la documentación necesaria descrita según su finalidad y, como mínimo, la establecida al apartado 4 y siguientes al artículo 45 antes mencionado.

2. En los casos de ejecuciones de obra a fachadas existentes, reparación o construcción de aceras de frente de parcela u obras nuevas de edificación, será obligatorio soterrar el cableado de fachadas.

3. 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.

Artículo 37. Aceras

1. Quedan protegidas las aceras empedradas antiguas, sean de cantos rodados o de losas de piedra. Solo podrán sustituirse aquellas piezas o tramos malogrados y tendrá que ejecutarse con los mismos materiales y técnicas.

2. En ningún caso pueden utilizarse piezas ni baldosas de hormigón prefabricado para la ejecución de aceras.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Servidumbres aeronáuticas

1. La totalidad del ámbito del Plan Especial del BIC de Biniali se incluye en zonas de servidumbre aeronáutica correspondientes al aeropuerto de Palma.

Las líneas de nivel de superficies limitadoras que afectan este ámbito se representan en los planos que se encuentran a continuación, las cuales determinan las alturas (respeto el nivel del mar) que no puede sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos tales como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remados decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijas (palos de luz, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

2. El conjunto del ámbito del Plan Especial de Biniali está sujeto a una servidumbre de limitación de actividades en virtud de la cual, y tal como establece el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro del ámbito y que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Esta posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implementación o ejercicio de las mencionadas actividades y, incluirá, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o vayan asociadas a la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir confusión o error.
- b) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- c) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimiento del aeródromo.
- d) Las actividades que den lugar a la implementación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijas o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáutica o afectarlos negativamente.
- e) Las actividades que faciliten o vayan asociadas a la implementación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, niebla o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- f) El uso de mediadores de propulsión o sostén aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.

3. La ejecución de cualquier construcción, instalación (palos, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (*AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.





**ANEXO 1
CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

ÍNDICE

Arquitectura

Nombre	Código	Tipología	Cronología	Grado de protección
Iglesia Parroquial de Sant Cristòfol	BI-1	Iglesia	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 señorial	Siglo XIX	B
Can Grau	BI-8	Casa urbana	Siglo XIX	B
	BI-9	Casa urbana señorial	Siglo XIX	B
	BI-10	Casa urbana	Siglo 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 señorial	s. XVII-XVIII	B
Cas Capellà	BI-19	Casa urbana señorial	s. XVIII	B
Ca na Maganeta	BI-20	Casa urbana amb dependencias agrícolas	s. XVIII	C
Son Raió	BI-21	Casa de posesión	s. XVI-XIX	B
	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 señorial	s. XVIII	B
sa Clastra	BI-27	Casa urbana	s. XVIII-XIX	B
Antic convent de les germanes Franciscanes	BI-28	Casa urbana señorial	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 señorial	s. XVIII	C
	BI-35	Casa urbana	s. XIX-XX	C





Nombre	Código	Tipología	Cronología	Grado de protección
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 señorial	s. XVIII	C
	BI-40	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-41	Casa urbana señorial	s. XIX	C
	BI-42	Casa urbana	s. XVIII	C
	BI-43	Casa urbana	s. XIX	C
Ca s'Argenter	BI-44	Casa urbana señorial	s. XVIII	B
	BI-45	Casa urbana señorial	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 señorial		B
	BI-49	Casa urbana señorial	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 campesino	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 señorial	s. XIX-XX	C
Son Matet	BI-61	Casa de campesino	s. XIX-XX	C

Etnología

Nombre	Código	Tipología	Cronología	Grado de protección
Creu de Biniali (de los Caídos)	CR-5	Cruz de término	s. XIX, s. XX (1939)	D
Obelisc a la Immaculada Concepció	CR-8	Patrimonio artístico	s. XIX (1854), s. XX (1918)	A
Molí de Can Xico	MF-9	Molino de viento harinero	s. XIX (1835)	B
Pont de Biniali	PT-5	Puente	s. XIX-XX	C
Pou	PO-10	Pozo	s. XIX	A
Pou des pont de Biniali	PO-11	Pozo	s. XVIII (antes de 1789)	A

Contra esta resolución, podéis interponer directamente recurso ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Baleares, en el plazo de dos meses contados desde el día de la recepción de esta notificación, de acuerdo los artículos 8.1, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo esto sin perjuicio que podáis interponer cualquier otro recurso que estimáis más conveniente a vuestro derecho.

Sencelles, (firmado electrónicamente: 23 de agosto de 2023)

El alcalde

Joan Carles Verd Cirer

