

TÍTOL IX. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 325. Àmbit d'aplicació

1. Les presents normes tenen per objecte la intervenció en els àmbits del territori municipal que es relacionen a continuació:

a) Centre històric: àrea situada dins el perímetre definit pel traçat de les avingudes Gabriel Alomar i Villalonga i Alexandre Rosselló, la plaça d'Espanya, les avingudes Joan March, Comte Sallent, Alemanya i Portugal i el passeig de Mallorca. Per la part inferior, des de la ronda de Migjorn, el passeig de Sagrera, el parc de la Mar, exclosa l'autopista de Llevant, fins l'inici de les Avingudes. El territori així definit i delimitat, amb un particular valor historicoartístic i urbanísticoarquitectònic es considera com un únic conjunt monumental declarat bé d'interès cultural pels seus valors físics i socioculturals.

b) Àrea de planejament incorporat del PERI des Jonquet.

c) Edificis i elements catalogats en el terme municipal.

d) Catàleg dels centres d'interès cultural en el terme municipal.

e) Edificis la zonificació dels quals és afectada per la protecció arquitectònica ambiental en el terme municipal.

2. L'aplicació d'aquestes normes per a la protecció i la conservació del patrimoni es durà a terme sense perjudici del prescrit a la resta de les Normes del Pla general i de les ordenances per a l'edificació de l'Ajuntament, en els punts que no estiguin regulats específicament per les normes esmentades a l'inici.

Article 326. Vinculació i efectes de la declaració de bé d'interès cultural del Centre Històric

Les presents normes, el Catàleg i les seves modificacions seran d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions i resolucions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

Article 327. Documents vinculants

- 1) Memòria justificativa.
- 2) Plànols al·timètrics d'Informació.
- 3) Plànols d'ordenació.
- 4) Normes urbanístiques i de protecció.
- 5) Catàleg.
- 6) Catàleg dels espais d'interès cultural.
- 7) Programa d'actuació i pla d'etapes.

Article 328. Unitats de desenvolupament

1. Seran les següents:

a) Plans especials de protecció i/o reforma interior: es Puig de Sant Pere, sa Calatrava, sa Gerreria, el Temple, es Jonquet i Cavalleria.

b) Sectors d'estimulació a la rehabilitació.

c) Eixos de rehabilitació de façana.

d) Plans especials de reforma de xarxes d'instal·lacions (PERXI).

e) Projectes d'urbanització i dotació de serveis, en desenvolupament del corresponents PERXI.

f) Projectes de remodelació d'espais públics.

2. Les unitats de desenvolupament contingudes als apartats a, b i c podran tenir la consideració d'àrees de rehabilitació integrada quan així ho acordi l'Ajuntament.

3. Les unitats de desenvolupament contingudes als apartats b i c seran regulades per una ordenança específica.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 329. Regulació de l'ordenació

La regulació de l'ordenació de l'àmbit assenyalat a l'art. 325 es fa a través de dos instruments de qualificació:

a) La qualificació del sòl en zones edificables i sistemes d'espais lliures públics.

b) La qualificació de protecció edificatòria específica de cada parcel·la o edifici.

Article 330. Criteris per a la delimitació de zones

1. S'han assenyalat les diferents zones segons l'evolució històrica i la seva incidència:

a) al teixit urbà

b) a la morfologia urbana

c) a les tipologies de l'edificació, la qualitat i l'estat de l'edificació.

Tot això ha determinat la proposta d'ordenació.

2. Les zones són les que estan assenyalades en el corresponent plànol d'ordenació i que a continuació es defineixen.

Article 331. Definició i descripció de zones

Des del punt de vista dels canvis en l'estructura urbana i en la institució del patrimoni construït s'identifiquen quatre diferents tipus de zones a l'interior del Centre Històric: les zones de renovació espontània, les zones profundament degradades, la zona d'intervenció a l'edificació i la zona Avingudes.

1. ZONES DE RENOVACIÓ ESPONTÀNIA. Són les zones a les quals s'ha produït la substitució del patrimoni edificat, inclòs el de valor cultural, i en alguns casos de la trama històrica, com a conseqüència dels processos socioeconòmic, tecnològic i funcional, inherents al creixement i l'evolució de la ciutat. Ens referim a les zones de Jaume III-passeig de Mallorca-Bonaire i Olivar, respectivament reformes núm. 1 i 6 d'Alomar. Aquestes àrees homogènies ja en si mateixes, revitalitzades i renovades, que formen part de la història recent de la nostra ciutat, es recullen com a zones homogènies específiques i es reconduïxen mitjançant el control dels paràmetres de l'edificació i d'usos.

2. ZONES PROFUNDAMENT DEGRADADES. A l'extrem oposat de les anteriors, per absència d'expectatives de la iniciativa privada o impossibilitat de concretar-les, es troben les zones sotmeses a un fort deteriorament físic de l'edificació i en general de la infraestructura urbana. Presenten un deteriorament sociodemogràfic i de base econòmica amb certs caràcters d'irreversibilitat sense l'actuació directa de l'Administració.

Aquesta degradació ha aparegut fonamentalment a finals del segle XIX i s'ha anat agreujant en el transcurs del present segle.

Aquestes zones són sa Calatrava i el barri del Sindicat, conjuntament amb es Puig de Sant Pere i el Temple. S'hi assimila, encara que estigui fora del Centre Històric, es Jonquet.

En aquests sectors el Pla proposa el manteniment dels plans especials de protecció i reforma interior, o la seva redacció on no n'hi hagi.

3. ZONA D'INTERVENCIÓ A L'EDIFICACIÓ. Es tracta de zones del Centre Històric intermèdies entre les àrees de renovació espontània i les profundament degradades.

Aquestes zones, que s'han correspost amb les històricament més representatives quant a la localització de tipologies senyoriales o burgeses, han sofert, encara que en menor grau, les incidències assenyalades per a les àrees degradades però no existeixen, en general, dèficits o insuficiències notables d'infraestructures o equipaments i la base econòmica urbana, tot i que ressentida per la pèrdua de població, no ha desaparegut com a les àrees de degradació profunda.

Ens referim a les parts del Centre Històric no englobat a la resta de zones. I com a exemples rellevants d'aquesta zona podríem citar el barri de la Seu, el de Sant Jaume, el de Can Montenegro, etc. Les intervencions que proposa el Pla són fonamentalment de conservació del patrimoni edificat, parcel·la a parcel·la, per mitjà del catàleg d'edificis així com mitjançant la protecció arquitectònica ambiental.

4. ZONA AVINGUDES. Es tracta d'una zona amb característiques pròpies, sobre la qual s'estableix una planificació prèvia de traçat geomètric després de l'enderroc del darrer recinte emmurallat. Ens referim a la zona Avingudes-plaça d'Espanya, zona d'expansió que inicia el procés d'evolució de la ciutat moderna.

El Pla proposa, així mateix, estendre a aquesta zona d'exemple les intervencions de conservació del patrimoni edificat, mitjançant la catalogació i l'adscripció d'edificis a la protecció ambiental, així com impulsar la conservació del medi ambient urbà.

Es consideraran assimilades a aquesta zona totes les parcel·les o els edificis ubicats fora del Centre Històric la zonificació dels quals estigui afectada per la protecció arquitectònica ambiental r.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DE RENOVACIÓ ESPONTÀNIA

Article 332. Reformes de Jaume III i l'Olivar

1. ZONA JAUME III, PASSEIG DE MALLORCA I BONAIRE

1.1. Correspon al sector delimitat al plànol d'ordenació i que abasta l'avinguda de Jaume III, el passeig de Mallorca i els carrers de Ribera, Protectora, Bernat de Buadella, Berenguer de Tornamira, Baró de Santa Maria del Sepulcre, Joan de Cremona, Aragonès, Hug de Ribesaltes, Berenguer de Sant Joan, Carladès, Omeladès, Conflent, Cerdanya, Jaume de Santacília, Gregori de Sallambé, Jaume Duran, Pere de Fraga i Bernat d'Enveig i la plaça Porta de Santa Catalina (façana nord).

1.2. Tipus d'obres i intervencions. Es permet la restauració, la conservació, la consolidació, la rehabilitació, la reestructuració, la reconstrucció i l'obra nova, segons el que disposa l'art. 342 i d'acord amb la qualificació de parcel·la que apareix al plànol d'ordenació.

1.3. Volum i aprofitament.

a) A l'avinguda de Jaume III, el passeig de Mallorca i la plaça de la Porta de Santa Catalina:

- La profunditat edificable serà de 20 m.
- L'alineació de l'edificació a l'interior del porxo serà obligatòria.
- Altura dels edificis:

* A l'avinguda de Jaume III, a les zones porticades l'altura s'estableix en tretze coma vint (13'20) metres i 4 plantes, amb les excepcions indicades a l'esquema adjunt, amidada respecte de la línia de la cornisa de l'arcada. A la resta de zones no porticades l'altura màxima s'estableix en vint (20) metres, mesurada segons l'art. 188.

* Al passeig de Mallorca, entre Cerdanya i Berenguer de Tornamira, s'estableix l'altura en 17,5 m i 6 plantes mesurada de la línia de la cornisa de l'arcada. Al passeig de Mallorca des de Berenguer de Tornamira i la plaça de la Porta de Santa Catalina, l'edificació perd paulatinament altura, com a solució de l'encontre amb la barriada del Puig de Sant Pere (vegeu les altures al plànol d'ordenació o esquema adjunt).

- Sobre la línia de la volada només es podran construir cornises per recollir les aigües pluvials, tal com existeix actualment.

- Sobre la darrera planta no es podran construir més que cambres d'ascensors, dipòsits d'aigua, sortida d'escales de serveis, xemeneies. No s'hi permeten sota cap concepte dependències habitables i anuncis publicitaris. Queden prohibits els àtics.

- La primera crugia estarà coberta amb teula àrab, amb inclinació cap el carrer. El pendent d'aquesta no sobrepassarà els 23⁰.

b) A àrees interiors, Berenguer de Tornamira, Baró Santa Maria del Sepulcre, Bonaire i la resta.

- Profunditat edificable 12 m.

- Altura màxima 16 m. A les illetes de blocs oberts l'altura serà constant a tot el bloc i s'amidaran els 16 m a la part més alta.

- Sobre l'altura màxima només es podrà construir l'indicat en el paràgraf anterior. Igualment queden prohibits els àtics.

c) A edificis que es rehabilitin, l'augment del nombre d'habitats es regularà amb els mateixos criteris aplicats a l'apartat 1.2 de l'art. 357 (regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r).

Per a parcel·les N a les quals es realitzi nova construcció es considerarà com a índex d'intensitat d'ús residencial la relació 1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

1.4. Parcel·lació. Als edificis qualificats R no es modificarà la parcel·lació. A la resta es podrà ajustar a la parcel·lació existent en el projecte Alomar.

1.5. Composició interior. A les parcel·les qualificades com R o a les N que es mantinguin regirà el disposat als art. 357.1.4 i 358.4. A les N que se substitueixin hom s'ajustarà al que disposen les normes de tipus general d'aquest Pla.

1.6. Composició exterior.

a) Buits al edificis qualificats N. A Jaume III i passeig de Mallorca i Porta de Santa Catalina, als eixos dels intercolumnis es col·locaran obligatòriament els buits de balcons i finestres. Les dimensions i les proporcions es deixen en llibertat. Es podran intercalar altres buits situats en els eixos secundaris sense rompre el ritme dels corresponents als eixos dels intercolumnis, que seran els principals.

b) Tribunes i balcons als edificis qualificats N. A Jaume III i passeig de Mallorca i Porta de Santa Catalina, les tribunes tancades queden terminantment prohibides. Quant a les tribunes obertes, es tolerarà la construcció en reculada d'aquestes, sempre que coincideixin amb els buits corresponents dels intercolumnis, per la seva ampliació o la seva unió de dos o més d'aquests.

El balcons volats només es podran construir fins a un (1) metre a la planta principal, és a dir, la que queda determinada per la cornisa que remata les arcades o llinda. A les altres plantes es podran construir balcons de zero coma seixanta (0'60) metres de vol.

Als altres carrers queden prohibides les tribunes tancades. Es podran construir balcons a totes les plantes que seran de 0,70 m, llevat del carrer de Berenguer de Tornamira, on seran de 0,55 m.

c) Cobertes i volades. A Jaume III, passeig de Mallorca i Porta de Santa Catalina la volada tindrà un voladís d'1,5 m. Així mateix, en aquests carrers la coberta en primera crugia serà de teula àrab, tal com s'ha esmentat a l'apartat 3 d'aquest article.

A la resta de carrers la coberta podrà ser plana.

d) Composició de façanes i materials. En la composició de façanes primarà el criteri de simplicitat, funcionalitat dels elements i materials de primera qualitat, seguint la pauta dels edificis R.

Les arcades corresponents a Jaume III, Porta de Santa Catalina i passeig de Mallorca es construiran en pedra calcària rogenca, des del seu basament fins a la línia de la cornisa de la façana principal. El paviment interior del pòrtic es construirà igualment en pedra calcària.

Es considera façana exterior l'interior dels pòrtics als efectes de l'art. 377 sobre limitacions a la publicitat exterior dels locals.

Tots els paraments visibles des de la via pública tindran tractament de façana exterior. A aquests efectes s'hauran de reestructurar obligatòriament en els terminis que assenyali el Pla en les façanes.

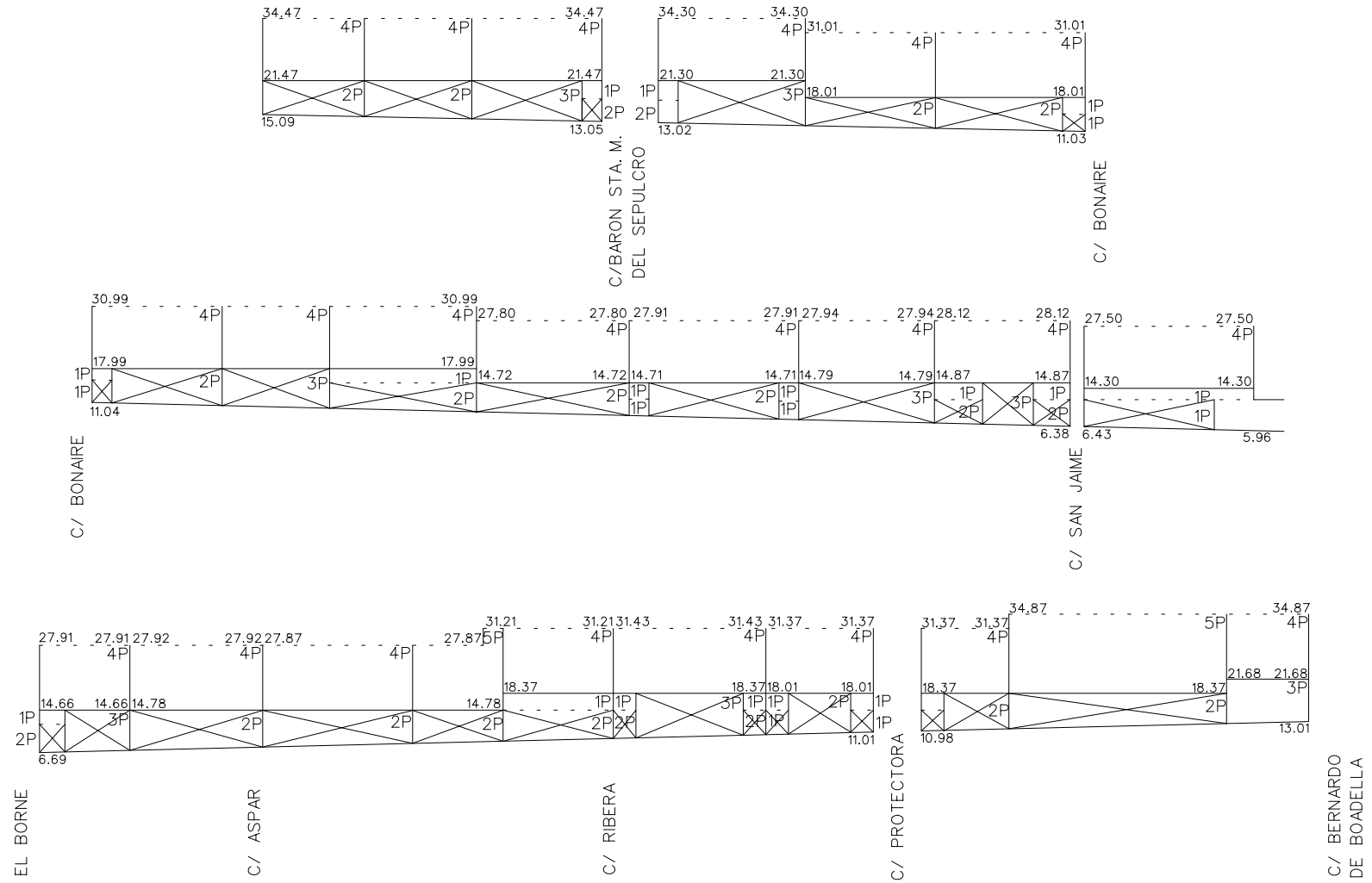
e) Jardins interblocs a la zona del carrer de Bonaire. Els espais interblocs tindran un tractament enjardinat. Per a això es prendran les mesures necessàries en el cas d'utilització del seu subsòl per a aparcament.

En aquestes zones es prohibeix tota construcció de més de trenta (30) centímetres sobre la cota del carrer, i s'ha de reestructurar en el sentit de demolició de les construccions existents en els terminis que assenyali el Pla. Els murs de separació de les propietats tindran una altura màxima de d'u coma vint (1'20) metres, i es podran completar el tancament fins a dos (2) metres amb reixa i/o bardissa.

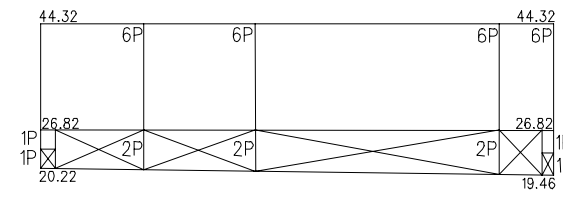
f) Eixos de rehabilitació de façanes i sectors d'estimulació a la rehabilitació. A la zona al nord de l'avinguda de Jaume III, els eixos principals de la qual són els carrers de Bonaire i Baró Santa Maria del Sepulcre, es delimitarà un sector d'estimulació a la rehabilitació i/o un eix de rehabilitació de façanes i espais lliures, al qual es proposarà solucionar les deficiències observades en aquesta zona: façanes posteriors visibles des de la via pública, jardins o espais lliures interblocs tractats inadecuadament, accessos als aparcaments, etc. Aquestes figures de foment de la rehabilitació preveuran el tractament dels espais lliures públics i en proposaran la remodelació i, si escau, la conversió d'alguns carrers secundaris en zona per a vianants.

1.7. Usos. Regiran les mateixes condicions regulades a l'apartat 3 (usos) del present article.

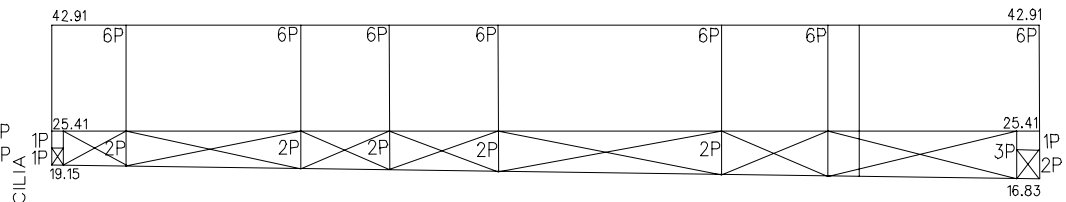
AVDA REY JAIME III



PASEO MALLORCA

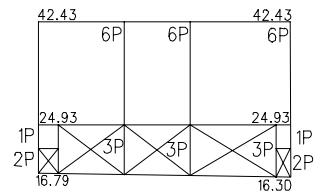


C/ CERDANYA

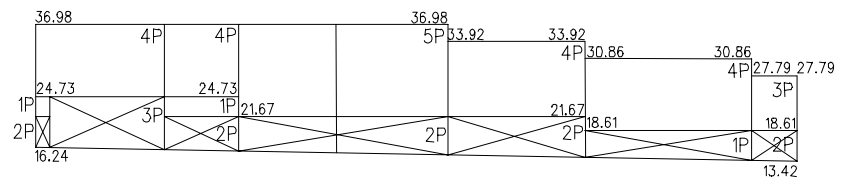


C/ JAIME DE SANTACILIA

AVD. REY JAIME III



AVD. REY JAIME III



C/ BERENGARIO DE TORNAVIRA

2. ZONA OLIVAR

2.1. Correspon al sector denominat del Mercat de l'Olivar: carrers de Josep Tous i Ferrer, Velázquez i Sant Felip Neri i les places del Comtat del Rosselló i la Mare de Déu de la Salut.

2.2. Tipus d'obres i intervencions. Es determina segons la qualificació de protecció per parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació.

a) A edificis R. Hom s'ajustarà a l'establert a l'art. 357, apartat 1.1.

b) A edificis N. Hom s'ajustarà a l'establert a l'art. 358, apartat 1.

2.3. Volum i aprofitament (a parcel·les N):

a) Altures: el nombre de plantes permès serà de 6. Totes les façanes dels edificis compresos dins la zona tindran la cornisa o volada (cara superior del darrer forjat) a 20 m d'altura respecte de la cota de referència 23,10 m. Aquesta cota se situa sobre la rasant de la voravia de l'entrada principal del Mercat de l'Olivar.

La cara superior del forjat corresponent al pis principal estarà exactament a 7 m d'altura sobre la cota de referència del Mercat de l'Olivar, 23,10 m.

A les façanes al carrer de Josep Tous i Ferrer, la plaça de l'Olivar i la plaça del Comtat del Rosselló es permetrà l'edificació d'una planta suplementària, amb la condició que els murs laterals de l'esmentada planta quedin separats de la mitgera la distància mínima de 3,50 m i siguin tractats com a façanes exteriors.

b) Profunditat edificable: Setze (16) metres per als immobles que tenen façana al Mercat de l'Olivar; dotze (12) metres per a la resta. L'alineació posterior de l'edifici tindrà tractament de façana. L'alçat d'aquesta façana s'haurà de presentar juntament amb els altres plànols.

A parcel·les a les quals s'efectuï reconstrucció o nova construcció es permetrà l'execució de soterranis que ocupin la totalitat del solar per a destinar-los a aparcaments de vehicles, els quals es regularan mitjançant la normativa general d'aparcaments.

c) A edificis que es rehabilitin, l'augment del nombre d'habitatges es regularà amb els mateixos criteris aplicats a l'apartat 1.2 de l'art. 357 (regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r).

Per a parcel·les N a les quals es realitzi nova construcció es considerarà com a índex d'intensitat d'ús residencial la relació 1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

2.4. Parcel·lació. No es permetrà la modificació de les parcel·les d'edificis catalogats o qualificats R. A parcel·les N hom s'ajustarà al que disposa l'art. 358.3.

2.5. Condicions d'higiene i composició interior: per a parcel·les N i R regiran les ordenances generals.

2.6. Condicions d'estètica:

a) L'entramat del pis principal es manifestarà a l'exterior per mitjà d'una motllura. La façana corresponent a les plantes situades per davall l'esmentada cornisa, planta baixa i entresòl, es cobrirà obligatòriament amb revestiment de pedra natural.

b) Els edificis acabaran superiorment amb volada de fusta o cornisa de pedra que harmonitzin amb l'estil local.

c) Queden prohibits els voladissos i les tribunes tancades.

2.7. Usos. Es regularan al quadre d'usos corresponent a la zona de renovació espontània de l'apartat 3 del present article.

2.8. Àrea de planejament incorporat (API) 11-01. S'inclou en aquesta zona l'àmbit del sector comprès entre els carrers dels Caputxins i del Bastió d'en Sanoguera, la plaça del Comtat del Rosselló i el Mercat de l'Olivar, ordenat mitjançant una modificació del Pla general de 1973 (Ribas Piera).

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINIT. MODIFICAC. P.G.</u>
11-01	C/ Caputxins, Bastió d'en Sanoguera, Pl. del Comtat del Rosselló i Mercat de l'Olivar	07.09.82

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'apartat 2.3.c.

En aquesta API regiran, a més, la regulació i les condicions contingudes a l'ARS Centre Històric del Pla general d'ordenació urbana de 1985 per a aquest sector.

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA ESTUDI DE DETALL</u>
11-02	C/ Sant Miquel i passatge Crist Verd	23.02.89

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'apartat 2.3.c.

3. USOS

a) A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada totalment o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) No s'admetrà en els usos 4.1 (comercial) i 5.10 (eq. comercial) l'activitat relativa a la venda de carburants. Així mateix, les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor es permetran en dimensió 1 i 2 i situació 2.

c) La resta de les condicions d'usos es regularà mitjançant el QUADRE D'USOS núm. 17 de l'art. 126.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES PROFUNDAMENT DEGRADADES

Article 333. Regulació

Aquestes zones es regulen a través de les àrees de planejament incorporat (API) de l'art. 283 i el Pla n'assumeix l'ordenació detallada, continguda als diversos plans especials ja aprovats i les seves modificacions, així com les que a continuació es proposen i se senyalitzen al plànol d'ordenació. I a través de les àrees de règim especial (ARE), dels articles 299 i 300, a les quals el Pla proposa per a la seva ordenació la realització d'un pla especial amb unes determinades condicions. S'estableixen unes normes transitòries d'edificació fins que no s'aprovi l'esmentat pla.

Article 334. Àrees de planejament incorporat (API) 1-01, 9-01, 10-02 i 26-01

Àrees de planejament incorporat regulades per pla especial:

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
1-01	Puig de Sant Pere	14.07.80

Es recull el Pla especial del Puig de Sant Pere, així com les seves modificacions, en especial les que es realitzaren al PGOU de 1985, que apareixen descrites a la seva Memòria i al plànol d'ordenació d'aquell document, i la que fa referència a un canvi d'usos "bars, cafès i cafès cantants", aprovada definitivament el 9/12/82, els quals es podran ubicar exclusivament a la plaça de la Porta de Santa Catalina i a la plaça de la Drassana, així com a l'eixamplament existent a l'encreuament dels carrers de Santa Creu i Sant Llorenç. S'hi afegeix l'estudi de detall dels carrers Curt i de l'Olivera, aprovat definitivament el 29/3/94.

Malgrat tot, el present Pla general introdueix unes variacions a causa de problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI.

Aquestes modificacions es poden agrupar en:

a) Unitats d'execució per expropiació.

- A la illeta 1 es delimita una unitat d'execució als núm. 2, 3, 4 de la pl. Porta de Santa Catalina.

- A la illeta 3 es delimita una unitat d'execució als núm. 20 del carrer de Sant Pere i 2 del carrer dels Pescadors, i se n'exclou un local ja rehabilitat planta baixa amb el núm. 20 del c/ Sant Pere i al solar núm. 4 del c/ Pescadors-Midonera, 5.

- A la zona de conservació del pla es delimita una unitat d'execució al núm. 10-A del c/ Sant Pere, exclusivament a planta baixa i entresòl.

- A la mateixa zona de conservació es delimita una unitat d'execució al c/ Sant Pere núm. 4 i c/ Vi núm. 20, 20-A, 22, 22-A i 26, que corresponen a les parcel·les cadastrals 10, 11, 13 i 14 de la illeta delimitada pels carrers del Vi, Sant Pere, Sant Llorenç i Can Sales.

b) Modificació a l'alineació i ús de la illeta B. Tota la illeta B del PERI tindrà ús de zona verda i zona de troballes arqueològiques. La torre de la murada àrab es catalogarà. Les alineacions de la illeta seran les actuals.

Aquesta illeta queda exclosa de l'àmbit del PERI i passa a formar part del sistema general d'espais lliures Baluard de Sant Pere.

c) Canvi d'ús. La unitat d'actuació dels carrers de Sant Pere, Pescadors i Midonera podrà tenir, a més de l'ús residencial i residencial col·lectiu, l'ús hotel·ler.

d) Per a la resta dels usos del pla especial, hom s'ajustarà al que disposa a les zones d'intervenció en l'edificació d'aquestes normes de protecció del patrimoni.

e) l'índex d'intensitat d'ús residencial serà d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
9-01	Calatrava	30.03.89
	<u>Modificacions</u>	
	- Canvi delimit. UA 8	31.10.91
	- Canvi delimit. UE sist. i programa d'actuac.	25.03.93
	- Modif. illeta I	29.04.93
	- Est. detall illeta 7	29.07.93
	- Modif. PGOU àmbit PERI	06.02.95
	- Modif. PERI C/ Sant Alonso	18.05.95
	- Modif. UA 14-A i AA 14-C	28.12.95

Es recull el Pla especial de sa Calatrava. Malgrat tot, el present Pla general introdueix unes variacions a causa de problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI.

a) S'amplia l'àmbit de l'equipament EQ00/SC-P; 09-05-P.

b) l'índex d'intensitat d'ús residencial serà d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
10-02	Sa Gerreria	30.11.95

Modificacions

- Modif. àmbit UE 2C i 2A	31.07.97
- Modif. àmbit UE 3B	31.07.97
- Canvi sist. actuac. UE 4	29.01.98
- Modif. UE 2B	26.03.98

Així mateix, s'assimila a aquesta zona l'àmbit de la reforma interior de la barriada del Jonquet, ordenat també mitjançant pla especial.

L'índex d'intensitat d'ús residencial serà d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
26-01	Es Jonquet	18.12.85

Es recull el pla especial del Jonquet. Malgrat tot, el present Pla general introdueix unes variacions a causa de problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI. Aquestes modificacions es poden agrupar en:

a) Modificació de les unitats d'actuació per compensació. Una part passen a expropiació.

- UA 8-1. Es divideix en dues; una part per compensació, la més oriental (que a la vegada s'ha ampliat ambn el núm. 8 del c/ Sant Magí), i l'altra per expropiació a la part occidental, contigua amb les façanes posteriors de les edificacions del carrer 7. Aquestes unitats d'execució es passaran a denominar 8-1.1 i 8-1.2, respectivament.

- La unitat d'actuació 9-10 es dividirà així mateix en dues: la corresponent a la illeta 9, que serà per expropiació, i la corresponent a la illeta 10, que serà per compensació. L'expropiació es podrà fer amb beneficiaris. Així quedaran la UE 9 i la UE 10.

- La U.A 1-16-17-18 modifica el seu àmbit i es dividirà així mateix en dues: una per expropiació situada a la part oriental, que a la vegada amplia els límits de l'antiga unitat (UA 15, vegeu plànol d'ordenació), i la resta de la unitat, que deixa fora els darreres de les edificacions del c/ Sant Magí i el terreny al qual s'ubica el transformador de GESA, situat al carrer de Monsenyor Palmer, que quedarà pel sistema de compensació.

Es modifica a la zona NI sector plaça Mar i Terra (corresponent a l'àmbit de la UE 1-16-17-18) la previsió d'aparcaments com segueix:

L'ocupació per a ús exclusiu d'aparcaments a plantes soterrani es podrà referir a la totalitat de l'àmbit de la UE, llevat de les parcel·les corresponents als espais lliures. S'haurà de garantir, així mateix, la permanència del talús del Jonquet mantenint les distàncies adequades i necessàries per a abastar l'esmentada finalitat. A més dels aparcaments per a residents es permetrà l'execució d'aparcaments públics. La cessió dels terrenys destinats a vials es limitarà a la cessió de l'ús públic en superfície.

b) Actuacions aïllades. C/ 16, núm. 10. S'estableix una actuació aïllada i el seu ús serà equipament escolar.

c) Canvi d'ús.

- La parcel·la núm. 18 de la illeta cadastral 088035 passa d'ús d'equipament cultural a residencial.

- La parcel·la núm. 8 de la illeta cadastral 087030 destinada a sala de reunions i espectacles passa d'ús equipament recreatiu a residencial.

d) Incorporació d'equipament. L'edificació situada al carrer del Terror, 24, constituïda per dues voltes en semisoterrani que originalment formaven part del molí situat en aquell lloc es qualifica com a Catàleg A₂/26-06 i equipament sociocultural, annex al molí K-7, codi EQOC/SC-P; 26-14-E.

e) l'índex d'intensitat d'ús residencial serà d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

Article 335. Àrea de règim especial (ARE) 10-02

ARE NÚM. 10-02. EL TEMPLE

1. Descripció. Es delimita un pla especial de protecció perquè en aquest àmbit es donen factors definits com a característics d'àrea profundament degradada. La delimitació s'ha realitzat sobre la base de criteris històrics, de morfologia urbana, degradació arquitectònica i problemàtica social.

2. Condicions per a la redacció del pla especial de protecció. L'objectiu d'aquest pla especial de protecció de gestió pública serà la recuperació de l'antic recinte del Temple, les esglésies del Socors i de Nostra Senyora dels Desemparats, així com possibles restes de la murada medieval. És a dir, recuperar el que resta del recinte esmentat, solucionar de la manera que es trobi oportuna el deteriorament produït a l'entorn per construccions recents i crear un espai lliure públic.

En aquesta zona es preveuran aparcaments per als residents a les mateixes edificacions i es podrà utilitzar part o la totalitat del subsòl dels espais públics, sempre que no afecti zones amb restes arqueològiques.

3. Normativa transitòria. Mentre no es realitzi el pla especial de protecció regirà una normativa transitòria que permetrà les obres corresponents al grau de catalogació o de protecció ambiental segons s'assenyalin les parcel·les al plànol d'ordenació.

Quant al règim d'altures serà el definit en el plànol d'ordenació i per a les profunditats edificables així com per la resta d'ordenances se seguirà la mateixa ordenació que per a la zona d'intervenció en l'edificació del Centre Històric.

Les obres permeses necessitaran informe de la Comissió del Centre Històric i Catàleg, la qual, a la vista de la documentació aportada i atesa la visita d'inspecció prèvia dels tècnics municipals, dictaminarà sobre l'oportunitat de les obres. Es realitzaran, durant l'execució de les obres, visites periòdiques dels tècnics municipals, a l'objecte de detectar la possible aparició de restes arqueològiques i en el cas que apareguin, es paralyzaran les obres i la Comissió dictaminarà el que sigui procedent quant a la seva continuació i les mesures a adoptar.

Es podrà acordar la suspensió facultativa de llicències conformement a la legislació urbanística vigent si en el transcurs de l'aplicació d'aquesta normativa subsidiària es detecten operacions que facin inviàbles els objectius del pla especial de protecció.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA D'INTERVENCIÓ A L'EDIFICACIÓ

Article 336. Zona d'intervenció a l'edificació

1. Àmbit. Correspon a les àrees intersticials de l'àmbit del Centre Històric no englobades en els supòsits descrits anteriorment.

2. Tipus d'obres i intervencions. Es determinen segons la qualificació de protecció per parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació, d'acord amb la seva qualitat arquitectònica i l'estat d'evolució del tipus original. Així, és possible que alguna parcel·la tingui dues qualificacions, ja que una mateixa propietat pot tenir edificacions de diferent qualitat arquitectonotipològica.

Les definicions d'obres i intervencions es detallen al capítol següent, art. 342, i les permeses a cada qualificació es determinen al capítol IV, art. 355 i següents.

3. Aprofitament. Serà el corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació, el qual es determina al capítol IV, art. 355 i següents.

4. Parcel·lació. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 355 i següents.

5. Composició interior. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 355 i següents.

6. Composició exterior. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix en el plànol

d'Ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 355 i següents.

Plaça Major. La composició exterior de les façanes es regularà a través d'una ordenança específica de desenvolupament. Mentrestant, el tractament de façanes, materials i colors es remet al Projecte de condicionament de façanes de la plaça Major, realitzat per aquest Ajuntament i aprovat en data 30 de març de 1994 per la Comissió de Govern. Aquest tindrà la consideració de sector d'estimulació.

7. Usos

a) A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada totalment o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) Els usos 3.1 (industrial), 3.2 (magatzems), 3.3 (tallers industrials), i 6.5 (aparcament de vehicles) es permetran en situació 2 però no associada a planta primera. La dimensió mínima de l'ús d'establiment públic serà de cinquanta (50) m².

c) No s'admetrà en els usos 4.1 (comercial) i 5.10 (eq. comercial) l'activitat relativa a la venda de carburants. Així mateix, les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor es permetran en dimensió 1 i situació 2, però no associada a planta primera.

d) La resta de les condicions d'usos es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 18 de l'art. 126.

8. Àrees de planejament incorporat (API) 4-01, 3-01, 5-01 i 12-01. S'inclou en aquesta zona l'àmbit d'intervenció del carrer de Can Cavalleria, ordenat mitjançant pla especial:

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
4-01	C/ Can Cavalleria, Ermità i i pl. Cavalleria	30.01.92

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 358.

També s'inclou en aquesta zona l'àmbit de la unitat d'execució Protectora-Can Bordoï, desenvolupat mitjançant estudi de detall:

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL</u>
3-01	C/ Protectora, Pi, Can Bordoï, Ribera	28.02.91
5-01	C/ Constitució, Paraires, Soledat i pl. de la Reina	31.05.90
	<u>Modificació</u>	29.04.93

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 358.

12-01 Carrers Missió, Can Burgos i Can Perpinyà 23.03.95

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 358.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA AVINGUDES

Article 337. Zona Avingudes-plaça d'Espanya

1. Correspon al sector delimitat per les avingudes de Gabriel Alomar i Villalonga i Alexandre Rosselló, la

plaça d'Espanya, les avingudes de Joan March, Comte de Sallent, Alemanya i Portugal, el passeig de Mallorca i els carrers de la Cerdanya, Bisbe Campins, Porta de Jesús, Reina Esclarmunda, Sant Miquel, Bastió d'en Sanoguera, Josep Anselm Clavé, passatge Maneu, Mateu Enric Lladó i la plaça Porta d'es Camp.

2. Tipus d'obres i intervencions. Per als elements catalogats, les detallades a la regulació del patrimoni catalogat, art. 355 i 356 d'aquestes Normes. Per a la resta, les definides i regulades a l'art. 106 de les dites Normes i nova construcció.

3. Volum i aprofitament. Per als edificis afectats per la protecció arquitectònica ambiental i els que es mantinguin hom s'ajustarà, en funció de l'edificabilitat existent, a la regulació de l'art. 106 d'aquestes Normes.

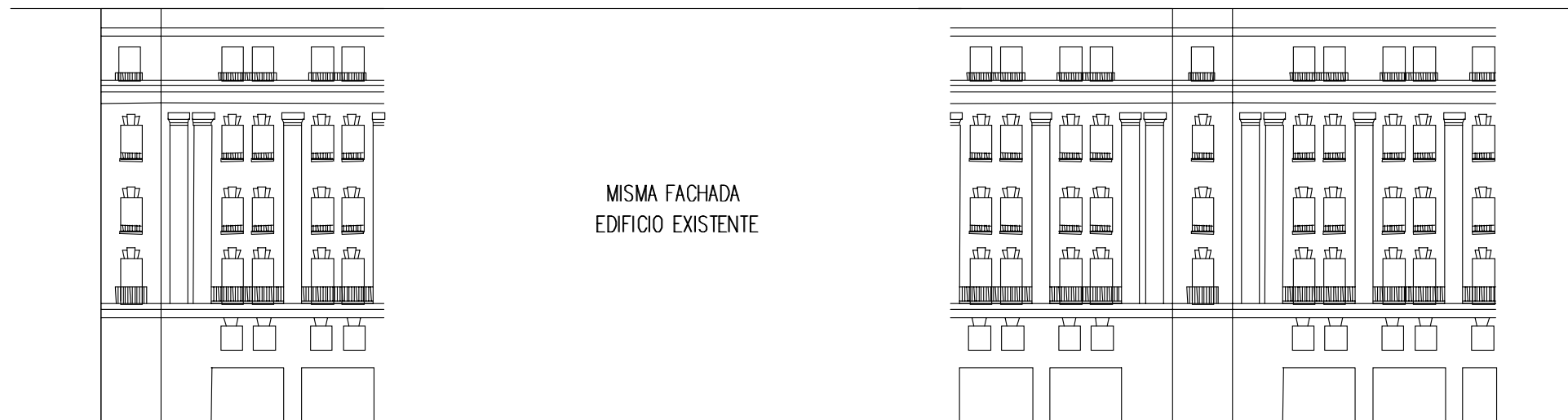
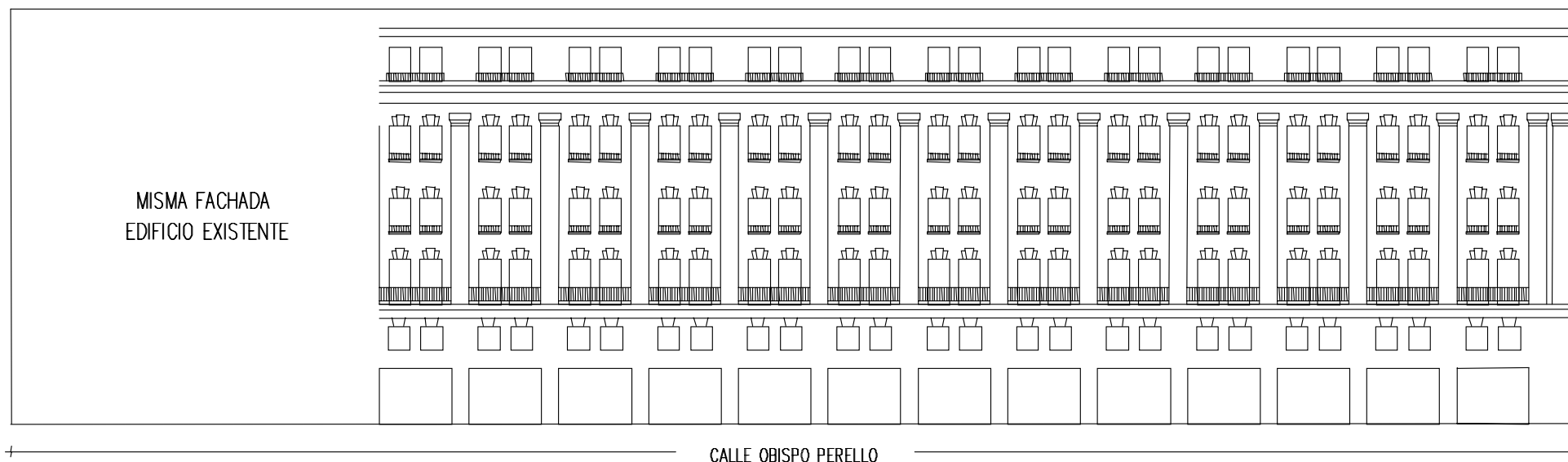
Per a la nova construcció, els paràmetres seran els definits a l'art. 211 referits a la zona d'exemple.

4. Parcel·lació. No es permetrà la modificació de les parcel·les catalogades. Per a la resta les condicions de parcel·lació seran les determinades a l'art. 211 de les presents Normes.

5. Condicions d'higiene i composició interior. Regiran les Normes generals.

6. Estètica i composició exterior. Serà d'aplicació l'art. 357.2 quant al tractament de façanes i publicitat exterior, així com la normativa general en tot allò que no estigui regulat específicament a l'esmentat article.

A la illeta qualificada A6a i delimitada pels carrers del Bisbe Perelló, plaça del Comtat del Rosselló, Enric Alzamora i l'avinguda Alexandre Rosselló, la façana dels edificis a construir es realitzarà d'acord amb els alçats de les dues pàgines següents:



MISMA FACHADA EDIFICIO EXISTENTE

Chafan

AVENIDA ALEJANDRO ROSELLO

Chafan

MISMA FACHADA
EDIFICIO EXISTENTE

1:500 (Sólo fachada)

Chafan

210

Chafan

7. Usos. Vendran regulats pel QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

8. Àrees de planejament incorporat (API) 10-01, 13-01. S'inclouen en aquesta zona els següents àmbits:

<u>Núm.</u> <u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA</u> <u>DE L'ESTUDI DE DETALL</u>
------------------------	--

10-01 Avda. Gabriel Alomar i Villalonga, Jaume Lluís Garau i Mateu Enric Lladó	26.11.87
---	----------

L'índex d'intensitat d'ús residencial és regulat pel corresponent a la zona A7a.

13-01 C/ Joan Lluís Estelrich, Pere Dezcallar i Net, Parellades i Jeroni Antich	24.09.92
--	----------

L'índex d'intensitat d'ús residencial és regulat pel corresponent a la zona A4a.

CAPÍTOL III. NORMES GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI: PRINCIPIS GENERALS I DEFINICIONS

Article 338. Patrimoni arquitectònic i ambiental

S'entén per patrimoni arquitectònic i ambiental el conjunt d'edificis, construccions i elements, aïlladament considerats o en grups identificables, format per:

a) Edificis i conjunts d'interès cultural caracteritzats per les seves condicions històriques, artístiques, típiques o ambientals d'especial valor subjectes a una protecció individualitzada i incorporats al Catàleg.

b) Edificis, construccions o conjunts que, sense tenir les característiques especials anteriors, han de ser conservats per raons estètiques, econòmiques i socials que n'impedeixin la destrucció, el malbaratament, l'abandó o la ruïna, subjectes a una protecció genèrica.

c) Elements aïllats, tals com jardins, reixes, portes, paviments, mobiliari urbà, decoracions a façana, que per si mateixes o per la seva ubicació a la ciutat, en un edifici o per funció estètica s'han de conservar i formen part de la totalitat urbana, subjectes a protecció individualitzada i/o genèrica.

Article 339. Patrimoni social i econòmic

S'entén per patrimoni social i econòmic el conjunt de grups, classes, usos i activitats populars i econòmiques que formen el teixit social i històric del poble, que s'ha de conservar i evitar que sigui eradicat, marginat o innecessàriament transformat per motius simplement urbanístics de major rendibilitat econòmica.

Article 340. Patrimoni natural i arqueològic

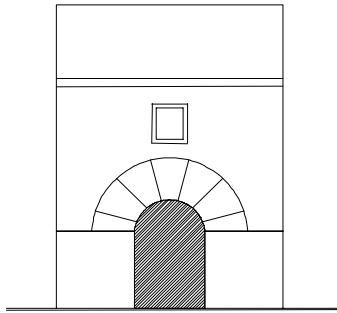
S'entén per patrimoni natural i arqueològic el conjunt constituït pels espais que contenen informació sobre l'evolució del territori, tant pel que fa a la seva formació, espècies vegetals o animals extingides o en perill d'extinció i totes aquelles restes relacionades amb la Història de l'Home que siguin susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica.

Article 341. Classificació de les tipologies de l'edificació en el Centre Històric

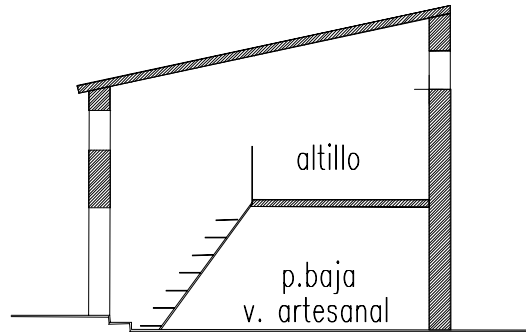
TIPOLOGIA GÒTICA

La casa original sobre parcel·la gòtica d'uns 5 m de façana per 10 m de profunditat, dues crugies, murs de tapiat i coberta inclinada, consistia en l'habitatge artesanal de planta baixa i altell on coexistien l'ús habitació-treball. Ens situam als segles XIII i XIV.

alzado



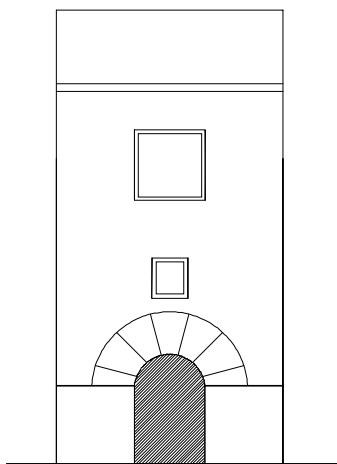
seccion'



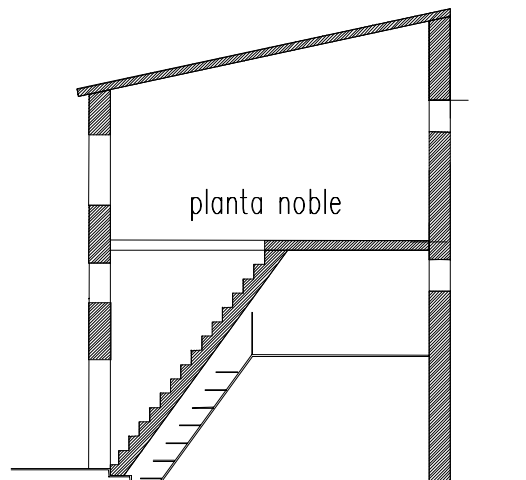
s.XIII

Amb posterioritat aparegué una planta noble sobre l'estructura anterior, on es traslladà l'ús treball-comerç (s. XV, XVI, XVII).

alzado



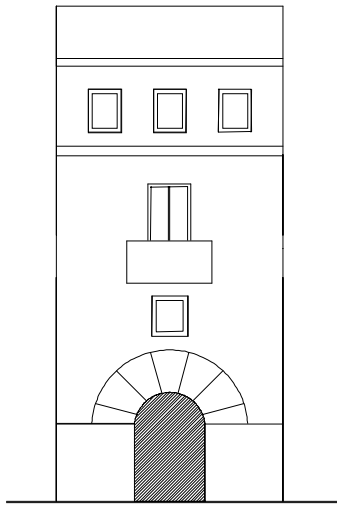
seccion'



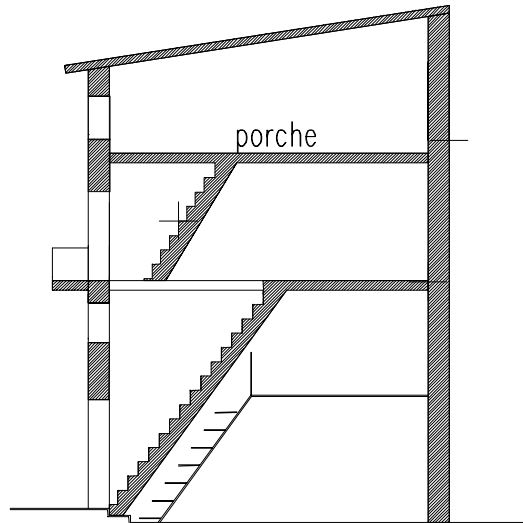
finales del s. XV

Més endavant s'evoluciona i sobre la planta noble se situen uns porxos o golfes (s. XVIII). Fins aquí l'edifici ha estat unifamiliar.

alzado



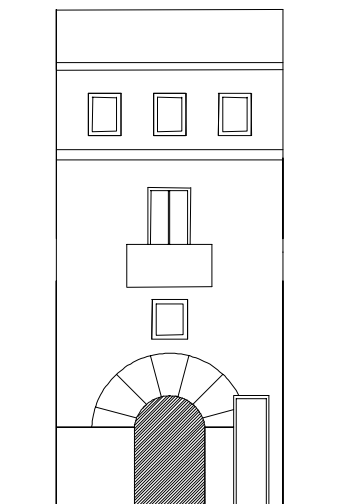
sección



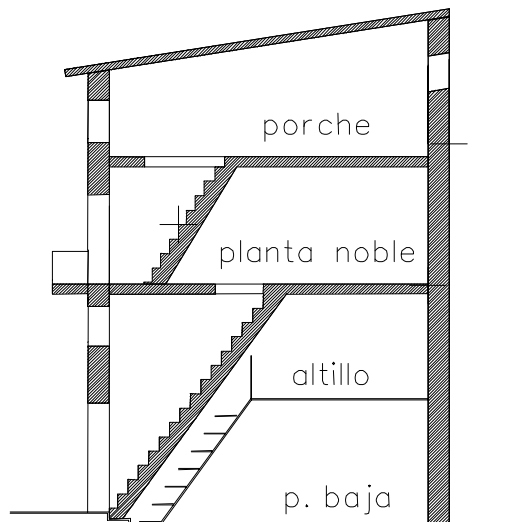
mediados del s. XVIII

A partir d'ara, coincidint amb la densificació de la ciutat l'immoble es divideix i dóna lloc a complicades transformacions, fonamentalment en els accessos: portals i escales. La primera dissociació es realitza entre la planta baixa i l'altell d'una part, i la planta noble i el porxo de l'altra, que dóna lloc a un segon portal en façana i a una transformació de l'escala (que abans era interior) d'accés a la planta noble (ara al primer pis).

alzado



sección

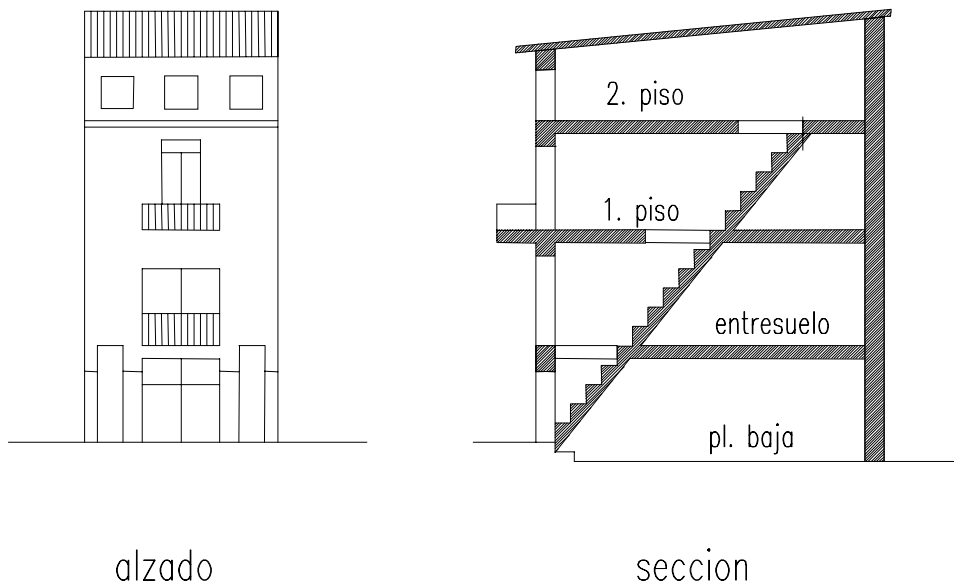


finales s. XVIII

La segona apareix amb la transformació del porxo en un habitatge. Paral·lelament, a vegades l'altell s'avança fins a la façana i forma un entresòl individualitzat de la planta baixa, que adopta l'ús residencial, mentre que en aquesta darrera es manté el comercial o productiu. Aquestes modificacions porten a l'aparició d'un tercer

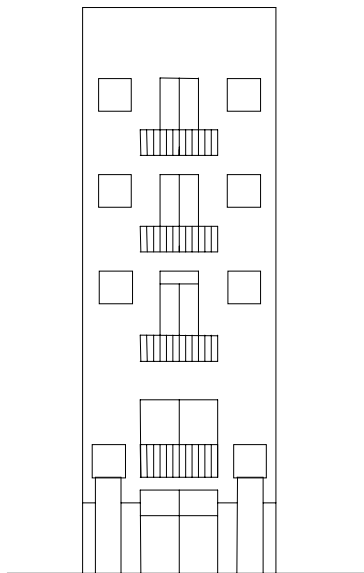
portal en façana per a l'accés a l'altell, i una continuació de l'escala, que arribava abans només fins al tercer pis, per a accedir a les golfes, avui segona planta.

El desenvolupament de l'escala, que sol ser lineal, paral·lel a la mitgera, dóna lloc a una sèrie de transformacions en els forjats mitjançant enjovats que arriben a fer perillosa, o almanco precària, l'estabilitat de l'edifici.

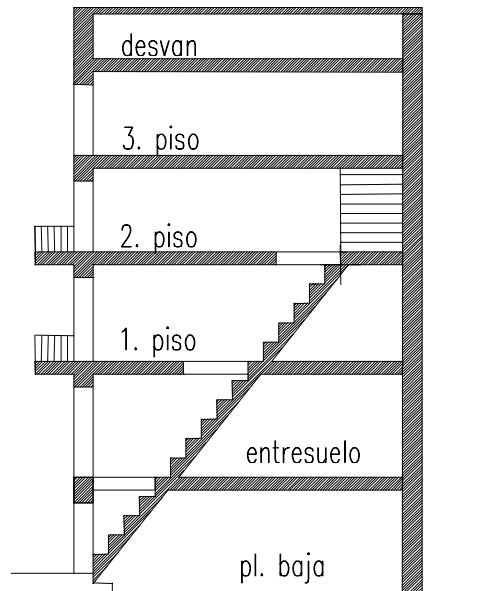


PRINCIPIOS s.XIX

Finalment, ja en ple segle XIX, en la màxima densificació de la ciutat abans de l'enderrocament de les murades, amb la introducció de noves tècniques constructives s'introdueix la caixa d'escala i s'afegeix una planta més a l'edifici. Generalment en aquest tipus de construccions desapareix la coberta inclinada i la coronació de l'immoble és mitjançant terrassa.



alzado



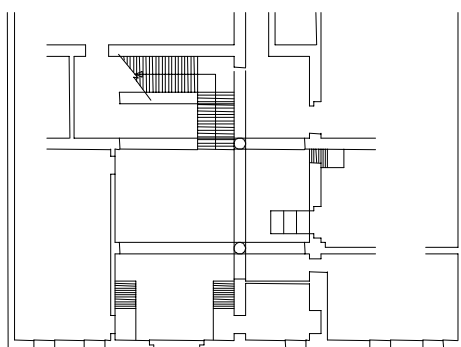
seccion

s.XIX

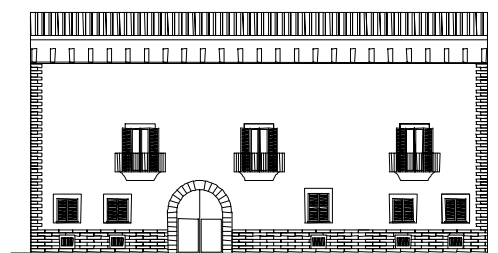
Es consideraran trets fonamentals de la tipologia gòtica tota la seva evolució fins el segle XVIII.

TIPOLOGIA SENYORIAL-BURGESA

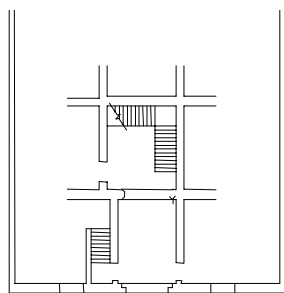
Es consolida a Mallorca a partir del segle XV i XVI amb clares influències italianes. Té tres crugies paral·leles a façana amb pati interior i vestíbul. Sol ser el resultat de la unió de tres parcel·les gòtiques. Té generalment uns porxos, resolts amb columnes. A vegades des del pati interior es dóna accés a uns estudis. Tot això es considerarà tret fonamental de la tipologia.



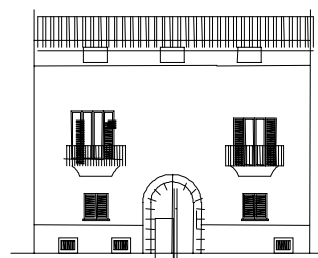
PLANTA CASA SENYORIAL



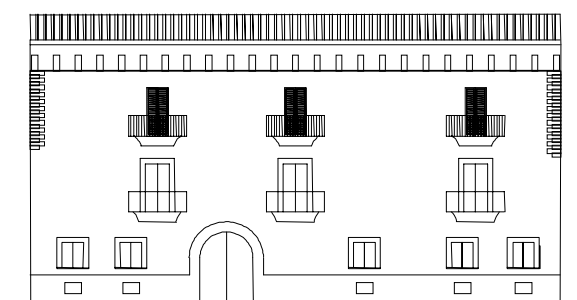
FAÇANA SENYORIAL TRANSFORMADA



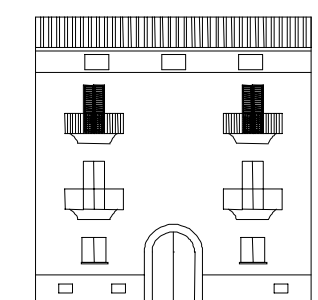
PLANTA CASA BURGUESA



FACANA CASA BURGUESA



FACANA SENYORIAL TRANSFORMADA



FACANA CASA BURGUESA TRANSFORMADA

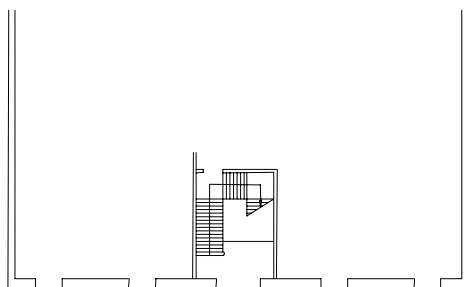
TIPOLOGIA SEGLE XIX

S'inclouen en aquest grup els edificis que corresponen als criteris d'arquitectura acadèmica del s. XIX.

Es caracteritzen per la introducció de la caixa d'escala i pels seus elements decoratius tant a la façana com a balcons, franges, que fan ressaltar forjats i buits, i la simetria com a criteri fonamental de composició.

Apareixen a Palma a partir de les reformes interiors que donaren lloc a l'aparició dels carrers de Colom i Conquistador. Molts s'edificaven a solars producte de l'agrupació de parcel·les anteriors de menor ample i donaren com a resultat façanes de més de tres buits per planta.

Tot l'indicat anteriorment es considerarà tret fonamental de la tipologia.



PLANTA CASA DE PISOS DEL SEGLE XIX



CASA DE PISOS DEL SEGLE XIX

Article 342. Tipus d'obres i intervencions

1. Les obres a realitzar als immobles a què fa referència aquest títol, inclosos al Centre Històric (excepte la zona Avingudes), PERI Jonquet i edificis catalogats poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici o immoble original segons la següent graduació:

1.1. RESTAURACIÓ. Són obres la finalitat de les quals és reposar o tornar a l'edifici o una part 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.

1.2. CONSERVACIÓ. Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és complir les obligacions de la propietat pel que fa a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots els elements i les instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions de enrajolat, referit o pintures.

1.3. CONSOLIDACIÓ. Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. Als edificis de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament i han de quedar reconeixadors.

1.4. REHABILITACIÓ. Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de forma mimètica) de la tipologia. S'entenen per tals els definits a l'art. 342.

Aquest tipus d'obra podrà suposar l'adequació dels usos sota coberta actuals, la modificació de patis interiors o buits que no siguin façana, l'obertura de patis interiors i buits d'escaleres que no afectin l'estructura portant i l'ocupació de patis interiors quan aquests tinguin dimensions notòriament inferiors a les permeses com a mínimes per les ordenances municipals, no estiguin protegits a les fitxes de catàleg o no siguin un element fonamental de la tipologia (pati central o vestíbul).

No es podrà augmentar la volumetria de l'edifici.

1.5. REESTRUCTURACIÓ. Són obres de reestructuració les d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en els casos en què les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidatge de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i les seves rematades.

En casos excepcionals i segons l'indicat al plànol d'ordenació, es podran aixecar una o més plantes, en una profunditat màxima de dues crugies, sense superar la profunditat de l'edifici existent ni la de dotze (12) metres. Aquesta remunta, si bé s'haurà d'integrar adequadament a l'edifici original, haurà de ser reconeguda com una evolució d'aquest.

No es podrà augmentar la volumetria de l'edifici llevat que així ho indiqui el plànol d'ordenació, tal com s'ha exposat al paràgraf anterior.

1.6. RECONSTRUCCIÓ. Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai.

Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'hi han d'ajustar, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que en varen determinar la protecció. Vegeu l'art. 342.

En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuin la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes.

1.7. OBRA NOVA. Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que pugin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes d'aquest Pla. Estaran limitades pels paràmetres de l'edificació definits en aquesta normativa i en el plànol d'ordenació.

2. Les obres a realitzar als immobles a què fa referència aquest títol, localitzats al terme municipal excepte els àmbits descrits a l'apartat 1, seran les regulades a l'art. 106 de les Normes i la nova construcció als solars que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes d'aquest Pla. La nova construcció estarà limitada pels paràmetres de l'edificació definits a les ordenances particulars de les zones a sòl urbà i al plànol d'ordenació.

Article 343. Altres definicions

1. Per envoltant extern s'entenen les parts de l'edificació en contacte directe amb l'atmosfera exterior, que comprèn els tancaments de l'edificació (façanes, mitgeres, patis, cobertes, etc.).

2. Per estructura interna s'entenen les estructures resistents, que poden ser portadores i sustentadores.

3. Estructura portadora és la que transmet les càrregues i els esforços de l'edifici al terreny (murs de càrrega, pilars, columnes, jàsseres, bigues, etc.).

4. Estructura sustentadora és la que transmet com a càrrega només el seu propi pes, més la sobrecàrrega d'ús que suporti (biguetes, forjats, escales, balcons, voladissos).

5. Per crugia de l'edifici s'entén l'espai comprès entre dos murs de càrrega o pòrtics consecutius.

6. Per afegits s'entén tot element que, construït posteriorment a l'edifici original, no té cap interès per a la lectura tipològica original d'aquest ni per a desenvolupaments posteriors del tipus. Tampoc per les seves pròpies característiques pot ser considerat d'interès històric, arquitectònic ni estructural, sinó que produeix una distorsió a l'immoble on està addicionat en afectar-ne l'estètica i/o la salubritat.

Per a la correcta interpretació sobre la consideració o no d'afegit de determinat o determinats elements es sol·licitarà una definició a l'Ajuntament prèvia a la sol·licitud de la llicència o ordre d'execució, que la concretarà a través del seus serveis tècnics, d'acord amb l'establert a l'art. 372 i amb l'informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

7. S'entén per altell un forjat intermedi situat a planta baixa, que no arriba a façana i n'està separat 3 o més metres. No comptabilitzaran com a planta els altells regulats específicament segons la tipologia de parcel·la.

8. L'entresòl prové originalment de la prolongació del forjat de l'altell fins el carrer i de la seva independització espacial de la planta baixa. L'entresòl sempre es considerarà una planta distinta a la baixa.

9. S'entenen per forjats intermedis els situats entre plantes, que no arriben a façana i se'n separen 3 o més metres.

Les seves característiques de disseny es determinen a cadascuna de les qualificacions de protecció dels edificis.

A parcel·les N i R on es faci obra nova sempre comptabilitzaran com a planta, llevat dels supòsits de l'apartat 7 d'aquest article.

CAPÍTOL IV. CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC AMBIENTAL. QUALIFICACIÓ PER PARCEL·LES

SECCIÓ PRIMERA. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Article 344. Classificació del patrimoni arquitectònic

S'estableixen dos nivells de classificació del patrimoni arquitectònic actual i dels espais no construïts, en funció del seu interès de conservació individualitzada o genèrica.

- patrimoni catalogat
- patrimoni no catalogat

Article 345. Patrimoni catalogat

S'entén per patrimoni catalogat el conjunt d'immobles, espais públics o elements singulars sotmesos a una protecció individualitzada pels valors objectius i singulars dels edificis o elements que inclou. El patrimoni catalogat es divideix en dues qualificacions segons les categories de protecció integral i protecció estructural.

Article 346. Patrimoni no catalogat

S'entén per patrimoni arquitectònic i ambiental no catalogat el conjunt d'immobles, espais no construïts o elements sotmesos a una protecció genèrica per mitjà de normes de conservació, edificació i intervenció pel seu interès des del punt de vista tipològic i ambiental.

Aquest patrimoni no catalogat, segons el nivell restrictiu de conservació, edificació i intervenció que sigui d'aplicació a cada cas se subdivideix en les següents qualificacions: protecció arquitectonicoambiental R i r i protecció ambiental N.

SECCIÓ SEGONA. CATEGORIES DE LAS QUALIFICACIONES DE PROTECCIÓN

Article 347. Protecció integral A₁ i A₂

1. PROTECCIÓN INTEGRAL TOTAL A1.

Inclou els edificis i els elements declarats o incoats com a bé d'interès cultural (BIC) així com els que, sense haver-se instruït expedient d'incoació de BIC, posseeixen una valoració anàloga o altres edificis la protecció dels quals ha de ser total, ja que la desaparició d'una de les seves parts desvirtua o minva la comprensió global del conjunt.

S'assenyalen al plànol d'ordenació com a A₁.

2. PROTECCIÓN INTEGRAL PARCIAL A2

Comprèn les edificacions, els elements o els espais de valor històric o arquitectònic que per la seva qualitat, antiguitat, escassetat o raresa hagin de ser conservats en les seves característiques fonamentals, tant exteriors com interiors. La diferència fonamental amb la categoria A₁ se situa en el fet que no presenten el mateix valor a totes les seves parts, per la qual cosa s'ha establert la categoria A₂ amb l'objecte de permetre actuacions als esmentat llocs, sense perjudici de la protecció que afecti la globalitat del conjunt.

S'assenyalen al plànol d'ordenació com a A₂.

Article 348. Protecció estructural B

Estan inclosos en aquest grup els edificis o els elements urbans que, sense tenir la qualitat arquitectònica, històrica o ambiental de la categoria superior, han de conservar els elements bàsics que defineixen les seves condicions volumètriques, estructurals, tipològiques i ambientals, sense perjudici d'obres d'adaptació interiors o excepcionalment exteriors compatibles amb els elements que varen originar la seva protecció.

S'assenyalen al plànol d'ordenació amb la lletra B.

Article 349. Protecció arquitectònica ambiental R i r

1. Inclou els edificis que, sense tenir el valor dels immobles catalogats, pel seu interès ambiental, a causa de les característiques de façana o tipologia, han de conservar els elements fonamentals que els caracteritzen.

Es distingeixen:

a) Els edificis qualificats de protecció arquitectònica ambiental R ubicats a l'àrea Centre Històric (excepte la zona Avingudes) i API 26-1 PERI Jonquet.

S'assenyalen al plànol d'ordenació amb la lletra R.

b) Els edificis la zonificació dels quals és afectada per la protecció arquitectònica ambiental r, ubicats a l'àmbit del Pla, a excepció de les àrees descrites al punt anterior.

S'assenyalen al plànol d'ordenació mitjançant l'addició de la lletra r a la qualificació de la seva zona.

Article 350. Protecció ambiental N

S'han inclòs en aquesta categoria els edificis l'interès arquitectonotipològic dels quals no és suficient per a proposar-ne l'estricta conservació i altres que distorsionaven l'entorn per la seva altura, els seus afegits, etc., i els solars.

Aquests immobles s'assenyalen al plànol d'ordenació amb la lletra N.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

Article 351. Àmbit d'aplicació

1. La present regulació afecta tots els elements inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic situats al terme municipal de Palma.

2. L'esmentat catàleg inclou:

- a) cases de camp, elements i conjunts de caràcter rural
- b) edificis urbans i,
- c) conjunts urbans i elements de caràcter urbà

Article 352. Regulació del Catàleg

El patrimoni catalogat es regula mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada de cada immoble o element, i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació de protecció A₁, A₂, i B que indica el tipus d'obres i intervencions, l'aprofitament, etc., com s'indica en els articles següents.

Article 353. Fitxa normativa particularitzada

1. Per a cada un dels elements existeix una fitxa normativa particularitzada, que indica la categoria de protecció. Aquesta fitxa consta bàsicament de dues parts: una d'identificativa i una altra de normativa pròpiament dita. Aquesta darrera es desenrotlla segons els criteris de la regulació genèrica de les diferents categories de protecció i precisa sobre elements concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses. En ocasions, es genera una zona d'entorn amb característiques pròpies que queda sota els efectes de la protecció.

2. Totes les instruccions incloses en aquell apartat normatiu, el de "protecció i directrius d'intervenció", seran d'aplicació al bé catalogat a què facin referència.

Article 354. Normes d'entorn

1. Constitueixen les zones d'entorn (entorn pròxim i zones de protecció de visuals) les que apareixen definides com a tals a l'apartat "Entorn" de la fitxa normativa específica i/o delimitada en els corresponents plànols d'emplaçament.

2. A les zones d'entorn d'un bé catalogat la concessió de llicència municipal d'obres o ordre d'execució estarà condicionada pel compliment de les prescripcions que s'especifiquen a l'apartat "Entorn" de la corresponent fitxa normativa.

3. La sol·licitud per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn d'un bé catalogat inclourà, a més de l'especificat a les Normes de tipus general del present Pla, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa de les obres a realitzar i la seva relació amb el bé catalogat.

4. La concessió de llicència o ordre d'execució per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn d'un bé catalogat haurà de complir l'indicat a les presents Normes.

Article 355. Regulació genèrica de la protecció integral A₁ i A₂

1. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS

a) Les obres permeses en els béns catalogats de categoria A₁ seran les de consolidació, conservació i restauració. S'ha de protegir prioritàriament el que apareix a la fitxa normativa particularitzada del Catàleg.

b) Les obres permeses en els béns catalogats de categoria A₂ seran les de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació. Aquesta darrera en cap cas podrà suposar risc de pèrdua o dany a les característiques que motivaren la protecció integral.

En aquests immobles tindran protecció total els elements que apareguin protegits a les fitxes de catàleg i s'hi podran realitzar únicament les obres de consolidació, conservació i restauració llevat que a la fitxa normativa particularitzada es permeti un altre tipus d'intervenció.

c) Les obres a realitzar en els béns catalogats de categories A₁ i A₂ no podran desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al Catàleg.

En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitatges, es considerarà que el nombre permès serà, com a màxim, d'un habitatge per cada vuitanta (80) m² de superfície construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

2. CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT. Als edificis catalogats A₁ i A₂ no es podrà augmentar el volum actual.

L'aprofitament mitjà amidat en m² de sostre serà igual a l'existent, llevat del que disposa la fitxa normativa particularitzada i el següent paràgraf referent a forjats intermedis.

Es permetrà excepcionalment a la categoria A₂ la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana, que quedarà connectat l'espai inferior i superior, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici en un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. El disseny dels esmentats forjats s'haurà de distingir clarament de l'edifici original i es procurarà, malgrat tot, una integració en el conjunt. La realització d'aquests forjats estarà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjat de les Normes generals.

Si per qualsevol causa aquests immobles siguin objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

3. PARCEL·LACIÓ. No es permetrà la modificació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria.

4. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR. A edificis catalogats no serà obligatori el compliment de l'Ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, 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 suposassin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

a) Regirà l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article, que estableix el tipus d'intervencions possibles, segons el grau de catalogació en relació amb l'art. 342.

b) S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

b.1) Espais comuns. En el cas d'obres a edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'utilitzaran els materials d'acabat següents:

- Pilars vistos al pati interior: hauran de ser de marès, pedra calcària, marbre o granit polit, de secció circular o octogonal.

- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb palets.

- Acabat de parets: arrebossada, eixalbat, emblanquinada o pintada amb pintures minerals transpirables o marès vist.

- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

b.2) Revestiments exteriors. Les façanes i mitgeres s'acabaran referides i eixalbades. El color bàsic serà l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai a dos edificis contigus. Als edificis en què aparegui obra vista a façanes s'haurà de mantenir i/o recuperar.

c) Així mateix s'haurà de complir el que prescriu la fitxa del catàleg.

6. USOS

a) L'ús dels béns catalogats s'haurà d'acomodar a les seves característiques i no es podran destinar a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que, de qualque forma, perjudiquin la seva conservació o suposin perill de deteriorament o degradació.

b) L'ús 3.3 (tallers industrials) es permetrà exclusivament per als referits a la producció artesanal i les arts plàstiques, en els grups 1,2,3; dimensions 1 i 2 i situació 2, però no associada a la planta primera. L'ús 6.5 (aparcament de vehicles) es permetrà en situació 2 però no associada a planta primera. La dimensió mínima de l'ús 4.4 (establiment públic) serà de cinquanta (50) m².

c) No s'admetran en l'ús 4.1 (comercial) i el 5.10 (eq. comercial) les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor, així com la venda de carburants.

d) A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

e) L'ús 4.4 (establiment públic) es podrà establir en situació 5 quan l'espai lliure de parcel·la pertanyi exclusivament a l'edifici on es desenvolupi l'esmentat ús.

f) La resta de les condicions d'ús es regularà mitjançant el QUADRE D'USOS núm. 19 de l'art. 126.

Article 356. Regulació genèrica de la protecció estructural B

1. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS. Les obres permeses als béns catalogats a la categoria B, llevat que la fitxa normativa particularitzada permeti un altre tipus d'intervenció, seran: consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i, excepcionalment, reestructuració a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que puguin existir. En cap cas es podran desvirtuar els elements puntuals que apareixen a les fitxes del Catàleg i el grau de protecció serà el que s'hi indiqui.

Les obres a realitzar en el cas de béns catalogats a la categoria B no podran desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al Catàleg.

En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitatges, es considerarà que el nombre permès serà, com a màxim, d'un habitatge per cada vuitanta (80) m² de superfície construïda, sempre que aquesta

actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

2. CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT. A edificis catalogats B no es podrà augmentar el volum actual.

L'aprofitament amidat en m² de sostre serà igual a l'existent llevat del que disposa la fitxa normativa particularitzada i el següent paràgraf referent a forjats intermedis.

Es permetrà la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana –l'espai inferior i superior hauran de quedar connectats–, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici a un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. El disseny dels esmentats forjats s'haurà de distingir clarament de l'edifici original i es procurarà, malgrat tot, una integració en el conjunt. La realització d'aquests forjats estarà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjat i per les Normes generals.

Si per qualsevol causa aquests immobles són objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

3. PARCEL·LACIÓ. A les zones d'intervenció en l'edificació, renovació espontània i profundament degradades no es permetrà la modificació de les parcel·les objecte d'aquesta qualificació.

A la resta de zones urbanístiques de sòl urbà, a sòl urbanitzable i sòl rústic hom s'ajustarà a la regulació específica existent per a cadascuna de les zones en les diferents classificacions de sòl. En tot cas, sempre s'haurà de mantenir com a parcel·la mínima l'àmbit catalogat.

4. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR. A edificis catalogats no serà obligatori el compliment de l'Ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les 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, 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 supin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

a) Regirà l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article, que estableix el tipus d'intervencions possibles, segons el grau de catalogació en relació amb l'art. 342.

b) S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

b.1) Espais comuns. En el cas d'obres a edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'utilitzaran els materials d'acabat següents:

- Pilars vistos al pati interior: hauran de ser de marès, pedra calcària, marbre o granit polit, de secció circular o octogonal.
- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb palets.
- Acabat de parets: arrebossada, eixalbat, emblanquinada o pintada amb pintures minerals transpirables o marès vist.
- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

b.2) Revestiments exteriors. Les façanes i mitgeres s'acabaran referides i eixalbades. El color bàsic serà l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai a dos edificis contigus. Als edificis en què aparegui obra vista en façanes, s'haurà de mantenir i/o recuperar.

c) Es permetran actuacions a façana, que es realitzaran quan així ho exigeixi la rehabilitació reestructuració interior, segons el que regula l'apartat 1 d'aquest article, mantenint la tipologia de buits, i si escau, completant la composició general.

d) Es permetrà la instal·lació d'ascensor sempre que es realitzi sense alterar les característiques tipològiques fonamentals de l'edifici i oculta a la vista de l'exterior. No podran variar els paràmetres de l'edificació definits en l'apartat 2 d'aquest article.

e) Així mateix, s'haurà de complir el que prescriu la fitxa del Catàleg.

6. USOS. Regiran les mateixes condicions regulades en l'apartat 6 (usos) de l'article anterior.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL PATRIMONI NO CATALOGAT

Article 357. Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r

1. EDIFICIS QUALIFICATS AMB LA PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA AMBIENTAL R

1.1. Tipus d'obres. Es podran realitzar les obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració parcial a un 30% de l'edificació i reconstrucció en cas de ruïna.

Es permet la substitució (demolició + reconstrucció) només en cas de ruïna i la nova construcció haurà de reconstruir l'edifici existent amb la condició d'alliberament d'afegits, ja sigui en planta o en altura, i manteniment dels trets fonamentals de la tipologia, definits a l'art. 342, i de la façana.

1.2. Condicions de volum i aprofitament. La volumetria màxima serà la de l'edifici existent i no s'admetrà cap redistribució volumètrica ni augment d'altura, llevat quan així s'expressi en el plànol d'ordenació per motiu d'altura de les edificacions confrontants o de la mateixa edificació. En aquest supòsit es podrà realitzar una remunta mitjançant el tipus d'obra de reestructuració. El nombre de plantes assenyalat al plànol d'ordenació inclou la planta baixa de l'edifici.

Quant a l'aprofitament amidat en m² de sostre, es podran establir forjats intermedis en les mateixes condicions i circumstàncies que per als edificis de catàleg B.

En cas de declaració de ruïna es reconstruirà l'edifici existent i la volumetria se'n veurà minvada amb l'eliminació dels afegits, si n'hi ha. No es permetrà l'establiment de forjats intermedis.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitatges per divisió o subdivisió, mantenint el nombre de buits per planta i la distribució i organització original, s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura.

El nombre d'habitatges permesos com a resultat d'aquesta divisió serà, com a màxim, d'un habitatge per cada vuitanta (80) m² de superfície construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

L'augment del nombre d'habitatges requerirà un informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

1.3. Parcel·lació. No es permetrà la modificació de les parcel·les qualificades amb aquesta categoria.

1.4. Condicions particulars d'higiene i composició interior. En aquests edificis no serà obligatori complir l'Ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, 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 suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

La instal·lació d'ascensor no és obligatòria.

1.5. Estètica i composició exterior. Als edificis de protecció arquitectònica ambiental, a més de l'indicat al punt 1.1 d'aquest article, en relació amb l'art. 342, que defineix les actuacions possibles en façana, s'autoritzaran:

- a) L'obertura de porta per a garatge a la planta baixa, d'ample igual o inferior a 3 metres.
- b) L'obertura de mostradors a planta baixa, d'acord amb l'art. 377 referent a locals comercials.

c) Quan es dugui a terme una reestructuració de façana s'autoritzarà l'obertura de finestres sempre que es mantinguin els ritmes de buits i eixos de composició, si n'hi ha. El tipus de buits i les seves solucions seran semblants a les existents a la façana que es reestructura.

d) Sobre el pla del terrat no s'autoritzarà cap construcció llevat de

- La caseta de protecció de la caixa d'escala, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de 9 m² i una altura total de 3 m.

- La caseta de maquinària d'ascensors, que haurà d'ocupar la superfície en planta mínima que assenyalen les normes d'Indústria, les quals seran degudament justificades, i no es podrà situar en cap dels seus punts a una distància inferior a 4 m de la línia de façana del carrer, amidats en planta.

L'altura màxima mesurada sobre el pla del forjat del terrat serà la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual serà degudament justificada.

La instal·lació d'ascensor, que s'haurà de realitzar sense alterar les característiques tipològiques fonamentals de l'edifici i oculta a la vista des de l'exterior, no podrà variar els paràmetres de l'edificació definits a l'apartat 1.2 d'aquest article.

- Altres instal·lacions, al servei de l'habitatge o l'edificació, que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure. Aquestes instal·lacions hauran de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i quedaran ocultes a la vista des de l'exterior.

e) Es permetrà la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de façana, hi estiguin integrats positivament i no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit absolutament qualsevol abocament o desguàs cap a la via pública.

f) Els conductes de fums estaran sempre ocults i sobresortiran de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.

Aquests conductes no podran tenir una secció inferior a 30 x 30 cm per cada 100 m² de local o fracció.

g) Materials i acabats. S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals. Es prohibeixen les cobertes d'uralita.

g.1) Espais comuns. En el cas d'obres a edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'utilitzaran els materials d'acabat següents:

- Pilars vistos al pati interior: hauran de ser de marès, pedra calcària, marbre o granit polit.
- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter i palets.
- Acabats de parets, arrebossada, eixalbat, estucat, emblanquinada o pintada amb pintures minerals transpirables o marès vist.
- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

g.2) Revestiments exteriors. Les façanes i les mitgeres s'acabaran referides i eixalbades, estucades, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables. El color bàsic serà l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai a dos edificis contigus.

S'admeten les franges que remarquin forjats o finestres, color o to distint a l'utilitzat al pla de façana.

Podrà existir un sòcol revestit de pedra calcària o marès en planta baixa, d'altura màxima d'1,50 m. A carrers de rasant inclinada aquesta altura es prendrà com altura

mitjana.

Als edificis que no se substitueixin i hi aparegui obra vista, aquesta s'haurà de documentar i es podrà mantenir i/o recuperar.

Els buits es resoldran amb portam de fusta.

1.6. Usos. Es regulen per l'establert a l'art. 336.7.

2. EDIFICIS LA ZONIFICACIÓ DELS QUALS ESTÀ AFECTADA PER LA PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA AMBIENTAL r

2.1. Tipus d'obres

a) L'afecció sobre aquests edificis té com a conseqüència l'obligació del manteniment de l'edificació existent i no se'n permet la substitució. Només es podrà demolir en cas de ruïna, mitjançant la corresponent tramitació i declaració.

Es podran realitzar les obres regulades a l'art. 106. Es mantindran, en tot cas, els elements definitoris de la seva estructura arquitectònica (altures i forjats), les característiques tipològiques i ambientals i la façana. Només es podran demolir els cossos o elements de menor interès considerats afegits a l'edificació i la tipologia original.

Es podran realitzar les obres de nova construcció, en cas de declaració de ruïna, d'acord amb els paràmetres de la seva zona indicats al plànol d'ordenació.

b) Quan així ho indiqui el plànol d'ordenació, la protecció arquitectònica ambiental r es referirà únicament i exclusiva a la façana de l'edifici.

Es podran realitzar les obres de nova construcció d'acord amb els paràmetres urbanístics de la seva zona.

Es mantindran en tot cas les característiques tipològiques i ambientals de la façana, i s'integrarà en la nova edificació.

2.2. Condicions de volum i aprofitament. Hom s'ajustarà a la regulació de l'art. 106 de les Normes de tipus general del present Pla. En el cas de nova construcció els paràmetres seran els definits en el plànol d'ordenació.

2.3. Parcel·lació. La parcel·lació serà la corresponent a la zona establerta en el plànol d'ordenació.

2.4. Condicions d'higiene i composició interior. En aquests edificis no serà obligatori complir l'ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les 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, 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 suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir. Per a la nova construcció regiran les normes generals.

2.5. Estètica i composició exterior

a) Tractament dels locals comercials i publicitat exterior. Serà d'aplicació l'art. 377 pel que fa als apartats 1 (1r paràgraf), 3 (1r paràgraf), 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13.

b) Tractament de façanes

b.1) Les actuacions tendiran a recuperar el material o la solució original i es procedirà al sanejament i la neteja adequats a cada cas.

b.2) S'utilitzaran materials d'acabat i solucions constructives característiques respecte de l'element a mantenir.

b.3) Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.

b.4) Es permetrà la instal·lació d'extractors d'aire condicionat, sempre que no sobresurtin del pla de façana, hi estiguin integrats compositivament i no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit absolutament qualsevol abocament o desguàs cap a la via pública.

b.5) Els extractors de fums estaran sempre ocults en façana, i sobresortiran de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.

Aquests extractors seran de secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres per cada 100 m² de local o fracció.

Així mateix, serà d'aplicació l'Ordenança general en tot allò que no es reguli específicament en aquest article.

2.7. Usos. Estaran regulats per la zona que correspongui a cada parcel·la, segons el plànol d'ordenació.

Article 358. Regulació genèrica de la protecció ambiental N

1. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS. Es podran realitzar les obres de restauració, consolidació, conservació, rehabilitació i reestructuració fins a un 50%, mantenint els paràmetres de l'edificació actuals, sempre que no es trobin fora d'ordenació segons les ordenances generals o no sobrepassin en més d'un 80% el volum permès pel Pla.

Es podrà optar per la substitució (demolició + nova construcció) quan es garanteixi l'excepcionalitat de les substitucions d'immobles assenyalada per l'art. 21 de la LPHE.

A solars, reconstrucció i nova construcció.

2. VOLUM I APROFITAMENT

2.1. Edificis N a mantenir. Es podrà conservar la volumetria de l'edifici sempre que compleixi les condicions assenyalades a l'apartat 1 d'aquest article. Es podran, així mateix, establir en aquests casos forjats intermedis amb les condicions assenyalades per als edificis del catàleg B.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitables per divisió o subdivisió s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura. L'augment del nombre d'habitables es regularà amb els mateixos criteris aplicats a la qualificació R, i recollits a l'apartat 1.2 de l'article anterior.

Els porxos sempre comptabilitzaran com a planta.

2.2. Parcel·les N de nova construcció

a) Disposició de l'edificació. La façana de l'edificació coincidirà amb l'alineació oficial. L'espai edificable de cada parcel·la serà determinat per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana.

Les alineacions contingudes al plànol d'ordenació o als plans especials que desenvoluparan el present Pla general tindran caràcter oficial i diferenciaran els límits entre la propietat privada i els vials o espais lliures. No s'autoritzaran per tant reculades a cap de les plantes, ni voladissos que no s'ajustin a les condicions que s'assenyalaran més endavant.

b) Altures. L'altura edificable serà per a cada parcel·la el nombre de plantes assenyalat en el plànol d'ordenació. El nombre que apareix en aquest plànol inclou la planta baixa de l'edifici.

Els altells units a la planta baixa no computaran com a planta a parcel·les d'ample igual o inferior a 8 m. Els entresòls sempre es comptabilitzaran com a planta.

c) Profunditats edificables. Per a les parcel·les d'ample inferior a 14 m es fixa en 12 m. Les parcel·les de més de 14 m d'ample podran optar pels 12 m de profunditat edificable o els 16 m, i en aquest cas serà obligatori un pati central i un vestíbul. S'entén per vestíbul una peça coberta a la primera crugia que dona accés a un espai descobert –pati–, el qual té unes dimensions mínimes de 4 m per la profunditat de la primera crugia. S'entén per pati un espai descobert central a la segona crugia i posteriors, si s'escau, al voltant del qual es desenvolupa l'edificació. Al pati s'ha de poder inscriure un cercle de 5 m.

Les profunditats edificables de les parcel·les N només seran d'aplicació per a la nova construcció. En

aquestes parcel·les regirà la normativa general d'aparcaments.

Així mateix, s'estableix per a les parcel·les N de nova construcció un índex d'intensitat d'ús residencial I_{rp} (habitatges per metre quadrat de sol comprès dins de la profunditat edificable), que és el següent per a les diferents altures permeses:

	N2	N3	N4	N5	N6
I _{rp} (hab/m ²)	1/39,4	1/26	1/19'5	1/15'5	1/13

3. PARCEL·LACIÓ

a) Solar. S'entén per solar la unitat predial o la parcel·la susceptibles de ser edificada conformement al Pla.

b) Parcel·la mínima. Es consideraran no edificables les parcel·les l'ample de les quals, amidat en l'alineació de façana, sigui inferior a 4 m i les que tinguin una superfície d'ocupació permesa inferior a 40 m².

c) Agrupació o divisió de parcel·les. S'autoritza l'agrupació de parcel·les contigües a tot l'àmbit del Centre Històric (excepte la zona Avingudes, que es regeix per l'establert a l'art. 211), però únicament de tres parcel·les i sempre que l'ample resultant no sobrepassi els divuit (18) metres amidats a la línia de façana.

La unificació de parcel·les mai podrà donar lloc a una major profunditat edificable que la que tindrà cadascuna individualment. S'autoritza, així mateix, la divisió d'una parcel·la en altres de menor ample sempre que no resultin parcel·les d'ample inferior als 5 m i 50 m² de superfície.

4. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

4.1. Edificis N a mantenir. Aquestes obres amb l'objecte de mantenir la tipologia no estaran obligades a complir les ordenances d'higiene pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions, ventilació de les escales, estenedors, dimensió de les peces, etc., si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les 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, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

4.2. Parcel·les N de nova construcció. Regiran les ordenances generals del Pla. L'altura lliure entre forjats acabats serà:

Parcel·la N (ample fins a 8 m)

Planta baixa amb altell	5 m - 5,5 m
Planta baixa sense altell	3 m - 4 m
Planta intermèdia	2,5 m - 3 m
Planta superior	2,3 m - 2,5 m

Parcel·la N (ample superior a 8 m)

Planta baixa	3 m - 4 m
Planta intermèdia	2,5 m - 3 m
Planta superior	2,3 m - 2,5 m

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

5.1. A edificis N a mantenir. Aquests edificis s'ajustaran a les condicions previstes a l'art. 357.1.5.

5.2. A parcel·les N de nova edificació

a) Composició de façanes

- La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament, que mantindrà l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades en planta ni en secció ni en cossos volats tancats de fàbrica.

- La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant els esmentats buits sobre eixos verticals.

- El nombre d'eixos verticals estarà determinat per l'ample de façana. En cas d'agrupació de parcel·les es prendrà l'ample final resultant.

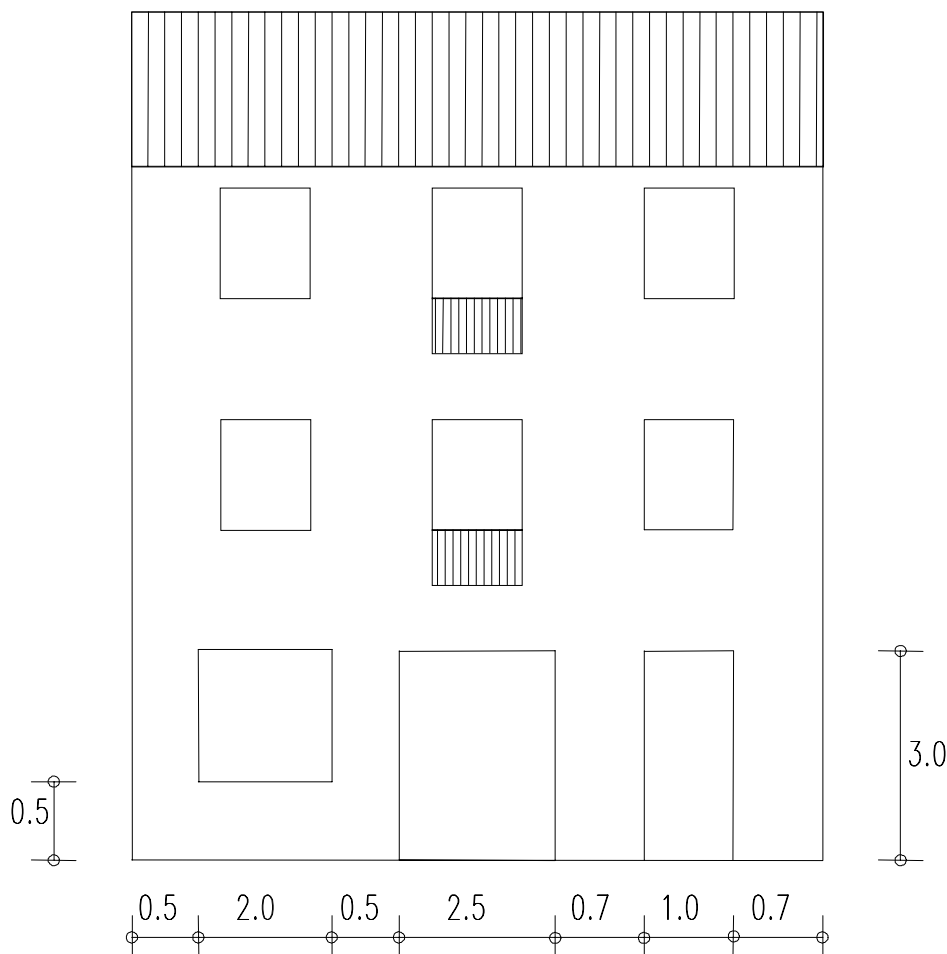
- * Ample menor de 8 metres: un, dos o tres eixos.
- * Ample entre 8 i 14 metres: tres eixos.
- * Ample major de 14 metres: més de tres eixos.

- Tots els buits hauran de ser rectangulars i el seu eix vertical serà el de major dimensió. Es podran exceptuar d'aquesta regla els buits de planta baixa i planta porxo.

- Els buits situats sobre un mateix eix no podran, a partir de la planta primera, anar augmentant de dimensió fins la planta superior. Aquesta regla no serà d'aplicació als buits de la planta baixa o de l'entresòl, que podran ser de menor dimensió que els de la planta primera.

- Malgrat la regla anterior, sobre els buits es podran aplicar balcons o miradors en qualsevol posició a partir de la primera planta.

- Els buits es podran resoldre així mateix mitjançant finestres, finestra balconera.



- Quan en planta baixa es doni accés a un garatge, l'ample màxim serà de 3 m i es mantindran sempre els eixos verticals de suport, marcats per la composició de buits de la façana de l'edifici, i una separació mínima entre aquests o entre buits i l'eix de la mitgera de 50 cm.

- En cas de comerços, els mostradors tindran un ample màxim de 2 m i regirà en tot cas el que queda regulat a l'art. 377 referent a locals comercials.

b) Solució dels buits en façana. Sobre cadascun dels buits es podrà adoptar la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició definitiva de la façana. Malgrat tot, les solucions adoptades s'hauran de cenyir a les determinacions dels apartats següents:

- Portes d'accés: de doble fulla de fusta massissa, envernissada o pintada de color obscur o impregnada de resines sintètiques.

- Llindar de pedra calcària polida o peça ceràmica.

- Finestres i finestres balconeres: portam de fusta pintada o envernissada o impregnada de resines sintètiques. Persiana tradicional o enrotllable. Barana de brèndoles verticals de ferro forjat o colat. Si hi ha adorns, hauran de ser semblants als tradicionals.

- Enreixats: de reixa de ferro forjat llisa, de disseny semblant al de les existents, embotida en el buit.

- Balcons:

* Plataforma volada: es podrà construir sobre un o uns quants buits.

* Voladís màxim de 50 cm, llevat d'amples de carrer inferior a 2 m, als quals no es permeten. Gruix màxim de la vorada exterior del volat acabat, 10 cm.

* Barana de brèndoles verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada. Si hi ha adorns, hauran de ser iguals als tradicionals.

* Portam: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques. Persiana tradicional o enrotllable.

- Miradors: es podran construir sobre balcons o per mitjà de disseny independent. De portam de fusta practicable, sense persianes, pintats de color clar o envernissats. Altura màxima de tancament, tres (3) metres. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de paredó o altre element de fàbrica. L'envidrat ha de ser total, exceptuant-ne la base de sustentació, la coberta i els plafons de cinquanta (50) centímetres d'altura màxima sobre el paviment interior, i resolt en la seva totalitat amb portam de fusta i de disseny similar als tradicionals. Les dimensions de la base volada serà com a màxim de seixanta (60) centímetres.

- Es permetrà la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin integrats compositivament i no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit qualsevol abocament a la via pública.

- Els conductes de fums hauran de ser de secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres per cada 100 m² de local o fracció, sempre ocults en façana, i han de sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.

c) Cobertes a la nova edificació:

- Es resoldran amb teula àrab i la volada de volat mínim serà igual a 50 cm a tota la longitud de façana, tant del carrer com del pati interior d'illeta. La volada es podrà resoldre amb bigam de fusta o sobre cornisa amb motlures. El gruix de placa vista a la vorada serà igual o inferior a deu (10) centímetres.

- La primera crugia completa de façanes a carrer i a patis interiors es resoldrà amb teula àrab. A la resta de la superfície de la coberta es podrà autoritzar el terrat pla transitable. En el cas d'edificacions a dues crugies s'autoritzarà el terrat pla transitable a la superfície de coberta tal que tots els seus punts estan situats a més de tres (3) metres de la línia de façana. La resta serà de teula àrab.

- El pendent màxim autoritzat serà de 30⁰ sobre el pla horitzontal.

d) Construccions sobre coberta. Sobre el pla del terrat no s'autoritzarà cap construcció llevat de:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de 9 m² i una altura total de 3 m.

- La caseta de maquinària d'ascensors, que haurà d'ocupar la superfície en planta mínima que assenyalen les normes d'Indústria, les quals seran degudament justificades, i no es podrà situar en cap dels seus punts a una distància inferior a 4 m de la línia de façana del carrer, amidats en planta.

L'altura màxima mesurada sobre el pla de forjat del terrat serà la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual serà degudament justificada.

La instal·lació d'ascensor haurà de quedar oculta a la vista des de l'exterior.

- Altres instal·lacions, al servei de l'habitatge o l'edificació, que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure. Aquestes instal·lacions hauran de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i quedaran ocultes a la vista des de l'exterior.

e) Materials:

- Es recomana en general la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals, també a la nova construcció, malgrat que en aquesta darrera no suposi necessàriament una repetició exacta d'aquelles solucions.

- Revestiments exteriors. Les façanes i les mitgeres s'acabaran referides i eixalbades, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables, la qual cosa es justificarà adequadament a la memòria del projecte. El color bàsic serà l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai a dos edificis contigus.

- S'admeten les franges que remarquin forjats o finestres, amb color o to distint a l'utilitzat al pla de façana.

- Podrà existir un sòcol revestit de pedra calcària o marès a planta baixa d'altura màxima d'u coma cinquanta (1'50) metres. A carrers de rasant inclinada aquesta altura es prendrà com a altura mitjana.

- El buits es resoldran amb portam de fusta.

6. USOS. Es regulen pel que estableix l'art. 336.7.

Article 359. Resum, tipus d'obres i qualificació parcel·la

Tipus obres / qualificació	A ₁	A ₂	B	R	N	r
Restauració	*	*	*	*	*	
Conservació	*	*	*	*	*	
Consolidació	*	*	*	*	*	
Rehabilitació	-	*	*	*	*	
Reestructuració	-	-	*(1)	30%	50%	
Reconstrucció	*(2)	*(2)	*(2)	*	*	
Nova construcció					*	*
Regulades art. 106						*

(1) Només a annexos i afegits que hi pugui haver. Obres a façana només quan la fitxa individualitzada ho permeti.

(2) Només en cas que aquests immobles siguin objecte de destrucció o demolició, per a reconstruir l'immoble originari.

Nota: El mesuratge dels percentatges es realitzarà sobre la superfície construïda de tot l'edifici.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE LES PARCEL·LES D'EQUIPAMENT

Article 360. Regulació de les parcel·les d'equipament

Aquesta regulació es refereix a les parcel·les destinades a ús dotacional incloses a l'àmbit definit a l'art.

325.

a) Parcel·les d'equipament incloses a les zones de renovació espontània, Intervenció a l'edificació, profundament degradades recollides com a ARE i catàlegs de tot el terme municipal:

- Les parcel·les s'identifiquen pels codis EQOC (OC = denominació genèrica de la protecció del Catàleg), EQ3R, EQ4n, etc. (3R, 4N = el nombre d'altures i la qualificació específica de parcel·la).

- Les condicions de parcel·lació i edificació es regulen mitjançant la qualificació específica de cada parcel·la o edifici.

- Les condicions d'ús es regulen genèricament per remissió a l'article 229, llevat que en la fitxa de sistemes s'especifiqui un altre règim d'usos.

b) Parcel·les incloses en àrees de planejament incorporat (API):

- Les parcel·les d'equipament s'identifiquen pel codi EQ00 (00 = remissió a l'àrea de planejament incorporat, API, que regula l'àmbit al qual es troba), llevat dels equipaments catalogats, ja esmentats en l'apartat a.

- Els paràmetres de l'edificació i les condicions d'ús queden regulats a l'API corresponent.

c) Parcel·les incloses a la zona Avingudes i afectades per la protecció arquitectònica ambiental r:

- Les parcel·les s'identifiquen mitjançant els codis corresponents a les ordenances particulars d'equipament a sòl urbà.

- Els paràmetres de l'edificació i les condicions d'ús queden regulades per la zona que correspongui a cada parcel·la, segons el plànol d'ordenació.

- La identificació de les parcel·les afectades per la protecció arquitectònica ambiental r incloses a la zona Avingudes i la resta de sòl urbà al qual s'ubiquin, s'afegeix a l'apartat d'ordenació de la fitxa de sistemes i es reflecteix en els plànols d'ordenació mitjançant l'addició de la lletra r a la qualificació que li correspon.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL PATRIMONI NATURAL I ARQUEOLÒGIC

Article 361. Àmbit d'aplicació

1. Les presents normes són d'aplicació a totes les àrees incloses al Catàleg d'espais d'interès cultural del terme municipal i assenyalades al plànol d'ordenació corresponent.

L'esmentat Catàleg inclou:

- Espais als quals s'hagi comprovat l'existència de troballes, vestigis i jaciments arqueològics.

- Jaciments paleontològics sobre els quals, almenys en una ocasió, s'han realitzat investigacions científiques.

- Espais que alberguen comunitats o espècies animals i vegetals poc esteses o en perill d'extinció.

2. Totes aquestes àrees constitueixen un patrimoni cultural irremplaçable que s'haurà d'utilitzar correctament mitjançant activitats científiques, pedagògiques i lúdiques. En qualssevol dels casos, se n'haurà de garantir la conservació íntegra, independentment del seu estat actual de conservació i la seva importància cultural.

Article 362. Revisió del Catàleg

1. El Catàleg serà revisat almenys cada 8 anys i serà susceptible de ser modificat amb inclusions o exclusions, d'acord amb el que es disposa a aquesta Ordenança i a la legislació vigent.

2. Les modificacions del catàleg inicial per incusions o exclusions d'elements s'incoaran d'ofici o a instància de part, en expedient que es tramitarà a l'efecte d'acord amb el procediment establert al capítol VI d'aquest títol per al patrimoni arquitectònic catalogat. L'Ajuntament sol·licitarà informe a la institució que correspongui, segons la naturalesa de l'espai catalogat.

Article 363. Fitxa normativa particularitzada

Para a cadascun dels espais catalogats existeix una fitxa normativa particularitzada. En aquesta fitxa s'inclouen determinacions referents a l'ús, les necessitats d'actuació i la protecció existents i propostes sobre l'element catalogat. Totes aquestes determinacions seran d'aplicació a l'element catalogat al qual facin referència.

Article 364. Delimitació d'àrees protegides

De conformitat amb l'article de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol (d'ara endavant LPHE) i amb el Programa de preservació de jaciments arqueològics del Consell Insular de Mallorca, es delimiten com a tals àrees protegides les terres a les quals s'han trobat indicis de les restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenen salvaguardar, més l'entorn que es considera suficient per a assegurar la salvaguarda del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.

De conformitat amb la Llei 4/1989, de conservació d'espècies naturals i de la flora i fauna silvestres; la Llei 1/1991, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció; el Decret 46/1988, que declara protegides determinades espècies de fauna silvestre, i el Decret 24/1992, pel qual s'estableix el Catàleg balear d'espècies vegetals amenaçades, tots de la CAIB, es delimiten com a tals àrees protegides les zones que formen part de l'hàbitat d'alguna de les espècies animals o vegetals protegides perquè constitueixen un valor natural d'interès.

Article 365. Disposicions per a les àrees protegides

1. Les zones incloses al Catàleg de centres d'interès cultural del terme municipal tindran, llevat del Centre Històric de la ciutat, la condició de no edificables.

2. Les actuacions permeses a l'interior dels perímetres seran les tendents a obtenir informació científica o bé les milliores que permetin una contemplació més adequada de les troballes.

S'entendrà com a tal millora la instal·lació de rètols explicatius o la utilització d'edificis existents per a la ubicació de petites instal·lacions museològiques de caràcter didàctic i en relació directa amb el CIC en qüestió.

3. Usos

- Mentre no es proposi alguna de les actuacions abans esmentades els perímetres ubicats a sòl rústic podran mantenir l'ús agrícola-ramader.

- A sòl urbà tindran la consideració d'espai lliure públic. Per al cas del Centre Històric, hom s'ajustarà al que disposa l'art. 367.

- A sòl Urbanitzable, la consideració d'espai lliure públic es recollirà com a condició de planejament.

Aquests usos es podran compatibilitzar amb l'ús sociocultural, d'acord amb l'establert a la fitxa normativa particularitzada de cada element.

4. Qualsevol actuació a l'interior del polígon d'un CIC haurà de comptar amb l'autorització de l'administració competent, segons el caràcter del CIC.

Article 366. Disposicions especials per a jaciments arqueològics

1. En el cas d'aparició de noves troballes fruit de la realització d'obres de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc., es procedirà a la immediata suspensió de les llicències atorgades i se seguiran les actuacions dictades per la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

2. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de

restes arqueològiques; l'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de sancions, administratives o penals, previstes a la LPHE.

Article 367. Règim especial per al Centre Històric

1. Qualsevol sol·licitud de llicència d'obres que inclogui obres d'excavació a l'interior del perímetre delimitat per la declaració del conjunt històric haurà de comptar amb el nomenament, atorgat pel Consell Insular de Mallorca, d'un tècnic competent (arqueòleg) per al control de l'obra.

- Si en el transcurs de l'excavació es produeixen troballes de restes arqueològiques immobles, l'administració competent, el Consell Insular de Mallorca, podrà procedir a l'expropiació de les restes i dels terrenys corresponents, traslladar les restes, admetre'n la destrucció o prevenir-ne la conservació.

- En cas que no es procedeixi a l'expropiació i que sigui necessària la conservació de les troballes arqueològiques *in situ*, es formularà un estudi de detall a fi que, mantenint l'aprofitament privat, s'asseguri a més del manteniment del béns culturals la seva integració al paisatge urbà i, en la mesura que sigui possible, el seu ús públic.

- A la tramitació de l'estudi de detall s'haurà de donar audiència a l'administració tutelar que, si s'escau, podrà efectuar una nova valoració de les troballes arqueològiques i modificar l'informe que va motivar la formulació de l'estudi de detall.

- Un cop aprovat l'estudi de detall s'atorgaran les autoritzacions pertinents o s'iniciaran les obres.

2. Per a totes les situacions no previstes hom s'ajustarà al que disposa la LPHE i a la legislació en matèria de patrimoni històric vigent a la CAIB.

CAPÍTOL VI. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES

Article 368. Disposicions preliminars

1. En l'àmbit al qual es refereix l'art. 325 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.

2. Les llicències es concediran a reserva de troballes de tipus històric. En el cas que es produeixin les esmentades troballes es procedirà a la immediata paralització de les obres i s'aplicarà el previst a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.

Article 369. Documents per a la sol·licitud de llicències

Junt amb la sol·licitud de llicències es presentaran els següents documents:

1. DOCUMENTACIÓ DE PROJECTE EN EDIFICIS A MANTENIR. A edificis a mantenir, ja siguin catalogats o de protecció ambiental, la documentació a presentar serà la corresponent al seu estat actual i ha d'incloure documentació fotogràfica de l'edifici en el seu conjunt i de l'estat actual de les estructures, dels detalls interiors, les façanes, els patis, les decoracions, etc., sense perjudici de complir el que preveuen les Normes generals i d'aportar els documents següents:

a) Memòria descriptiva i justificativa de projecte.

b) Plànols de l'estat final en planta, seccions, alçats a escala 1:50, amb especificació dels materials utilitzats.

c) Croquis de detall dels elements singulars, tals com miradors, balcons, patis interiors, finestres, pavimentació, etc., S'han d'indicar a tots els materials utilitzats.

d) Documentació gràfica que contingui les connexions dels serveis amb les seves dimensions i la situació exacta, d'acord amb l'article 14 de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població (d'ara endavant **LXI**).

e) Igualment s'aportarà la documentació necessària per a la identificació dels usos proposats i s'haurà de justificar el compliment de les limitacions que apareixen als quadres de règim d'usos aplicables a cada cas.

f) En el cas que es tracti d'obres parcials de reforma, tant la documentació de l'estat inicial com la de l'estat final seran les suficients per a la definició del projecte. Si s'escau la Comissió del Centre Històric i Catàleg podrà requerir els documents que cregui convenients per a la resolució d'allò sol·licitat.

2. DOCUMENTACIÓ DE PROJECTE A EDIFICIS A SUBSTITUIR O DE NOVA CONSTRUCCIÓ SOBRE SOLARS. A les obres de nova planta sobre solars, la documentació a presentar serà:

a) Memòria descriptiva del nou edifici i justificativa de la tipologia edificatòria adoptada.

b) Projecte de demolició de l'edifici actual, en cas de substitució, a escala 1:50.

c) Projecte de construcció a escala 1:50 que compregui:

- Planta acotada de fonaments. Esquema de la xarxa de sanejament (baixants, albellons, tronetes, sifons, etc.).

- Totes les plantes diferents acotades, amb la situació del mobiliari de menjadors, estances i dormitoris; d'aparells sanitaris a lavabos i distribució interior de la cuines; gir de portes, escales amb mida d'àmbit, nombre de graons i mides d'aquest; llars, xemeneies i pujades de fums; superfícies útils de les dependències i superfícies d'il·luminació; superfície de cada planta i total.

- Quantes seccions acotades siguin necessàries per a la comprensió del projecte.

- Alçats a totes les façanes.

- Instal·lacions d'electricitat, aigua, sanejament i, si s'escau, gas, telèfon, calefacció, mides i característiques tècniques. Documentació gràfica que contingui les connexions dels serveis amb les seves dimensions i la situació exacta d'acord amb l'article 14 de la LXI.

- Detall d'estructures: jàsseres, bigues, etc., amb la nomenclatura de tots, el gruix de murs, forjats i la classe dels seus fabricats.

- Seccions de construccions a façanes a escala 1:20, amb especificació de materials.

- Planta de coberta.

d) Descripció dels materials utilitzats, que n'assenyali la idoneïtat respecte de l'entorn urbà.

e) Justificació de la integració a l'entorn amb el plànol de façanes dels edificis contigus, a escala 1:100.

f) Igualment, s'aportarà la documentació necessària per a la identificació dels usos proposats i s'haurà de justificar el compliment de les limitacions que apareixen als quadres de règim d'usos aplicables a cada cas.

g) En substitució, plànol de façanes i documentació gràfica exhaustiva del tram de carrer o del conjunt en el qual es pugui emmarcar l'actuació. S'haurà 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 què s'emmarqui en els casos en què la seva amplària impossibiliti una visió completa i verídica de les edificacions.

Article 370. Règim de concessió de llicències amb l'informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg

Comptaran amb l'informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg, després d'informe tècnic:

- Totes les intervencions referides a béns catalogats.

- A edificis qualificats amb la protecció arquitectònica ambiental R, les obres de reconstrucció,

l'establiment de forjats intermedis, les que afectin façanes.

- A edificis amb zonificació afectada per la protecció arquitectònica ambiental r, les obres que suposin alteració del volum existent i les que afectin façanes.

- A edificis i parcel·les qualificats amb la protecció arquitectònica ambiental N, les obres per a la substitució d'immobles i nova construcció, respectivament.

L'informe de la Comissió manifestarà expressament que la substitució contribueix a la conservació general del caràcter del conjunt històric.

- Les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i als espais lliures públics.

- I en tot cas, les que a judici dels serveis tècnics tinguin la suficient rellevància.

Article 371. Règim simplificat de concessió de llicències

Per a les intervencions no descrites a l'article anterior se seguirà el règim normal de la concessió de llicència.

Article 372. Consulta prèvia o informe urbanístic

Es podrà sol·licitar informe urbanístic sobre el règim aplicable a una finca o unitat d'execució, previ a la petició de la llicència. El peticionari haurà d'aportar un plànol d'emplaçament de la finca amb referència als plànols a escala 1:1000, com a mínim, del Pla general, o bé a escala 1:500 si la finca està situada a l'àrea del Centre Històric, així com fotografies i plànols de tot l'estat actual de l'edifici o unitat i els seus contorns, sobre el qual se sol·licita l'informe. A més, es podrà requerir al sol·licitant totes les altres dades de localització o antecedents que siguin necessaris per a la informació.

El termini d'emissió de l'informe per part del servei municipal adient serà d'un mes des de l'entrada al Registre de la documentació completa.

Article 373. Funcions de la Comissió del Centre Històric i Catàleg

La Comissió del Centre Històric i Catàleg tindrà les següents funcions:

a) Informar sobre els projectes de llicències corresponents a les obres relacionades a l'art. 370, d'acord, si s'escau, amb l'establert als altres apartats d'aquest article i a la vista de l'informe tècnic preceptiu sobre el compliment de la normativa aplicable.

L'informe de la Comissió serà favorable a la concessió de la llicència en cas que el projecte d'obres s'ajusti a aquestes Normes. En cas contrari, posarà de manifest la no-conveniència de les obres objecte de la sol·licitud informada.

b) Proposar en edificis no protegits als quals es detectin valors històrics o arquitectònics, parcials o puntuals, d'acord amb l'art. 138 de la LS i l'art. 98 del Reglament de planejament, l'aplicació de mesures de protecció. En concordança amb l'art. 87 del Reglament abans esmentat podrà promoure l'anotació de l'immoble al Registre públic de la Comissió Insular d'urbanisme de Béns de Catalogació.

c) Proposar als edificis amb fitxes individualitzades que no indiquin el tipus de protecció als interiors per manca de dades fiables sobre aquest i en aquells en els quals pogués existir alguna llacuna o error informatiu, quan a la vista de la documentació presentada per la propietat o que consti a l'Ajuntament i de l'informe tècnic municipal al respecte s'apreciïn elements puntuals a protegir similars als inclosos a les fitxes de catàleg, la seva conservació amb els mateixos nivells de protecció que els establerts en casos semblants, seguint els procediments establerts a l'apartat anterior d'aquest article.

Proposar, en les mateixes circumstàncies del paràgraf anterior, la modificació de les categories de protecció d'un edifici (integral, estructural o ambiental) seguint per a la dita proposta els criteris de protecció establerts per determinar cadascun dels graus.

d) Pronunciar-se, si s'escau, sobre quines parts de l'immoble eren afegits (segons definició de l'art. 346.6) no pertanyents a la tipologia d'acord amb la classificació que apareix en aquestes Normes (article 374), per a la

reconstrucció d'un edifici, en el supòsit de la demolició d'una edificació i la declaració de ruïna.

e) Establir les limitacions oportunes quant a l'establiment de forjats intermedis amb l'objecte de protegir l'espai on s'emplaça, amb els criteris objectius de protecció de la fitxa del Catàleg i la categoria de catalogació corresponent.

f) Informar sobre la compatibilitat amb els valors artístics, històrics o arquitectònics dels usos proposats en sol·licituds que es refereixen a edificis catalogats.

g) Resoldre sobre el compliment de les condicions d'higiene i composició interior a la vista de les justificacions aportades per la propietat quant a la impossibilitat de manteniment de la tipologia o de la protecció d'elements catalogats a efectes de l'establert als articles 390 i 391.

h) Determinar l'adequació, quant a l'augment del nombre d'habitatges per divisió dels existents, en els casos en què no estigui específicament regulat, d'acord amb els criteris establerts en aquestes Normes.

i) Informar sobre les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics previstes a l'art. 378.

j) Informar sobre l'adequació del tractament de materials, acabats i cromatisme proposats en els projectes que afectin façanes, d'acord amb els criteris establerts en aquestes Normes.

k) Emetre dictàmens en les consultes prèvies que es formulin en matèria d'intervenció d'un element o edifici inclòs en l'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes.

Article 374. Composició de la Comissió del Centre Històric i Catàleg

Amb posterioritat a l'aprovació d'aquest Pla general el Ple de l'Ajuntament podrà acordar la composició de la Comissió del Centre Històric i Catàleg per l'Ajuntament ple, que tindrà el batle com a president nat.

Mentre no es constitueixi l'esmentada Comissió, l'actual Comissió del Centre Històric i Catàleg efectuarà transitòriament les seves funcions.

Article 375. Revisió i modificació del Catàleg

1. El Catàleg serà revisat almenys cada 8 anys i serà susceptible de ser modificat per inclusions o exclusions, d'acord amb el que es disposa en aquestes normes i la legislació vigent.

2. Les modificacions del Catàleg inicial per inclusions o exclusions d'elements s'incoaran d'ofici o a instància de part, mitjançant les diferents possibilitats que ofereix la LS i el seu Reglament de planejament, és a dir, per mitjà de la redacció, la tramitació i l'aprovació d'un pla especial de protecció, unes normes de catalogació o un catàleg, segons l'establert a la legislació vigent.

3. La Comissió del Centre Històric i Catàleg podrà proposar la modificació del Catàleg com a desenvolupament d'aquest Pla general, per a reparar eventuais deficiències i completar l'existent, d'acord amb el procediment establert en el paràgraf anterior.

CAPÍTOL VII. CONSERVACIÓ DEL MEDI AMBIENT URBÀ

Article 376. Conservació d'elements visibles

En aplicació de la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament podrà ordenar per motius d'interès turístic o estètic l'execució d'obres de conservació i reforma, malgrat que no estiguin prèviament incloses en aquest Pla, en els següents casos:

a) Façanes visibles des de la via pública, tant pel mal estat de conservació com perquè l'ús del predi confrontant s'hagi transformat en espai lliure, o perquè quid l'edificació per damunt de l'altura màxima i resultin mitgeres al descobert.

b) Jardins o espais lliures particulars o privats comunitaris que, perquè siguin visibles des de la via pública se n'exigeixi l'adequació, l'ornament i la higiene.

Article 377. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials

1. Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana a planta baixa mitjançant materials o pintura sobreposades. Hom s'haurà d'atènyer al mateix tractament que la resta de la façana.

De la mateixa forma s'hauran de mantenir els eixos verticals de composició de buits generals de la façana.

2. Els mostradors i portes d'accés es podran resoldre per mitjà de làmina de vidre trempat, persiana enrotllable diàfana pintada, situant el corró a l'interior de la façana, de manera que no se n'interrompi el pla continu, o tancament de ballesa pintat.

Així mateix, es podrà resoldre el dit tancament mitjançant portes de fusta tradicionals, sobreposades a la façana amb una sortida màxima de 6 cm.

4. Es mantindrà en tots els casos el pla continu de la façana, que no ha de quedar interromput per marqueteria ni per cap element sòlid (rètols, etc.). Se n'exceptuen les lletres sobre el pla de façana.

No s'admetran elements afegits la finalitat dels quals sigui unificar buits a planta baixa i s'haurà de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.

5. La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada, si s'escau, no serà mai inferior a 50 cm.

6. L'ample dels buits serà inferior o igual a 2 m.

7. Els rètols han de quedar completament embotits en els buits de mostrador o d'accés, amb un voladís màxim de 6 cm.

Els elements d'il·luminació del rètol, si n'és independent, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres.

L'altura màxima del rètol serà de quaranta (40) centímetres.

8. La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent ni mòbil, i la font d'il·luminació no podrà quedar vista en cap cas i haurà d'estar protegida per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

9. Es permetran rètols dels tipus següents:

- Lletres separades de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana. En aquest darrer cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol als buits de façana.
- Lletres pintades sobre bastidor de vidre, fusta o xapa de ferro fos.
- Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador.
- Lletres gravades sobre bastidor de vidre o xapa.
- Lletres separades de llautó o fusta adossades al vidre del mostrador.
- Lletres lluminoses de tub de gas, de diàmetre de secció inferior a 1cm.

10. No s'autoritzen les marquesines. S'autoritza l'existència de tendals de lona de bastiment mòbil, segons el que disposen les Normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.

11. Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

12. Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.

13. Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública.

14. L'interior de les zones porticades es considerarà a tots els efectes (tractament de façanes, distribució i dimensió dels buits, regulació de la publicitat) façana exterior.

Article 378. Condicions per a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics

La remodelació dels espais lliures públics existents es podrà fer mitjançant projecte d'obres ordinari, dotació de serveis o projecte d'urbanització, en desenvolupament o conjuntament amb els PERXI, que defineix la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes i instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població (LXI).

En qualsevol cas els projectes que afectin espais lliures públics hauran de complir les condicions de qualitat i disseny que s'exposen seguidament:

1. Pavimentació

a) Carrers i passeigs per a vianants. Els materials a utilitzar seran empedrat, enllosat de pedra natural, palets presos amb morter de ciment. No es recomanen les rajoles hidràuliques i artificials de morter de ciment ni la pavimentació asfàltica. Les vorades de les voravies dels carrers de trànsit rodat seran sempre de pedra calcària.

b) Places o espais lliures públics. S'afegiran a l'apartat anterior els paviments de terra, tractats de forma que drenin adequadament.

Regirà, així mateix, l'Ordenança reguladora dels espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

2. Instal·lacions i cablatge

a) A efectes del compliment de la LXI es consideraran com a àrees historicoambientals el Centre Històric i la barriada del Jonquet, així com tots els edificis catalogats i protegits, en compliment de l'article 9 de l'esmentada Llei.

b) En compliment d'aquesta Llei, es redactaran els plans especials de reforma de les xarxes d'instal·lacions. El Centre Històric tindrà el caràcter de nucli d'actuació immediata, segons el que queda definit a l'article 32.a de la LXI.

c) Els projectes de dotació de serveis dels plans especials del Puig de Sant Pere, es Jonquet i sa Calatrava tindran el caràcter de PERXI, als efectes de l'aplicació de l'article 25 (en especial del seu apartat d) de la LXI.

d) S'exigirà a las companyies subministradores la retirada immediata de tots els elements que en l'actualitat siguin innecessaris o estiguin fora de servei i l'adequació dels materials a les condicions historicoambientals, en compliment de la disposició addicional tercera de la LXI.

En compliment de la Llei i les presents Normes, queda prohibida la instal·lació de qualsevol armari o artefacte per al funcionament de les infraestructures i l'enllumenat públic o la xarxa semaforica sense llicència, la qual requerirà informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

3. Il·luminació al Centre Històric i els edificis del Catàleg. Hom s'ajustarà al que disposen les ordenances municipals per a la il·luminació del Centre Històric i Catàleg, que s'aprovaran en desenvolupament d'aquest Pla general.

El projecte d'il·luminació requerirà informe de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

4. Elements de disseny urbà

a) Els elements de disseny urbà com bancs, papereres, garangoles, fanals, etc. tendiran a ser similars en tota la delimitació del Centre Històric, sense perjudici d'excepcions justificades adequadament. Es recomanen bancs o cadires de llistons de fusta, garangoles de foneria, etc.

b) Les edificacions que s'hagin d'instal·lar a la via pública tindran un disseny similar, segons el seu ús, i seguiran el tràmits semblants de concessió de llicència de qualsevol obra al Centre Històric. Serà preceptiu l'informe de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

5. Tramitació dels projectes d'espais públics. Els projectes de disseny d'espais públics s'hauran d'exposar a la consideració dels veïns i com a mínim a 15 dies d'informació pública abans de la seva aprovació.

CAPÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Article 379. Obligacions de conservació genèrica de les edificacions

1. En compliment de la LS no s'entendran adquirits els drets urbanístics mentre no es compleixin els deures corresponents.

2. Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de destinar-los efectivament a l'ús a cada cas establert pel planejament urbanístic i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònic i arqueològic i sobre rehabilitació urbana, en compliment del que estableix l'article 21.1 de la LS, referit als deures de conservació i rehabilitació.

3. En compliment del que disposa la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament ordenarà, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a conservar aquelles condicions, amb Indicació del termini de realització.

4. L'Ajuntament podrà també ordenar, per motius d'interès turístic, estètic o cultural, l'execució d'obres de conservació i de reforma a façanes o espais visibles des de la via pública, sense que estiguin prèviament incloses a cap pla d'ordenació.

Les obres s'executaran a costa dels propietaris, si es contenen en el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'administració ordenant quan ho excedeixin per obtenir millores d'interès general.

5. S'entendran com a obres contingudes dins el límit del deure de conservació que correspon als propietaris i a la seva costa totes les del present títol de protecció i conservació del patrimoni, sense perjudici de l'indicat a la LS.

6. En virtut de la legislació urbanística vigent en relació amb els deures de conservació i rehabilitació, l'Ajuntament podrà utilitzar l'execució forçosa quan els propietaris incompleixin els esmentats deures.

Article 380. Obligació de conservació específica del patrimoni catalogat

1. La conservació, la protecció i la custòdia dels edificis o elements catalogats d'interès cultural es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord amb l'article 36.1 de la LPHE.

2. Quan es produeixin troballes d'interès arqueològic hom s'ajustarà al que disposen els articles 399 i 400 del capítol V d'aquest títol.

3. En el cas que els propietaris d'immobles catalogats no realitzin les obres de conservació requerides pel present Pla o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, l'Ajuntament en podrà realitzar l'execució subsidiària o es podrà expropiar totalment o parcialment l'edifici o només la seva façana, segons el que disposa l'article anterior i la LS, i d'igual manera que a l'article 36.3 i 4 de la LPHE.

4. Els edificis catalogats, quan el propietari en faci un ús indegut, estiguin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguin degudament atesos, es podran expropiar amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública, de forma similar a la indicada a l'article 37.3 de la LPHE i a la legislació urbanística vigent.

5. Les construccions catalogades en els graus integral i estructural hauran de conservar, si s'escau, l'espai lliure contigu dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, els enjardinaments o els elements auxiliars que es puguin erigir segons el seu ús i la seva destinació.

6. Els edificis, els elements, les instal·lacions o els conjunts catalogats no podran ser demolits, llevat de les parts de la seva estructura o els elements que siguin permesos, segons els graus i la categoria de catalogació de l'edifici i que resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència reiterada d'un edifici catalogat implicarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades a l'article 39.2 de la LPHE.

7. L'obligació de conservar els elements catalogats d'un edifici, així com la de realitzar les intervencions d'acord amb les determinacions específiques que s'indiquin, no suposa en cap cas una situació de vinculació singular ni que l'execució de les obres superi el límit del deure de conservació del propietari.

Article 381. Obligacions i ajuts econòmics a la conservació

1. Els propietaris de béns inclosos en els catàlegs a què es refereix la legislació urbanística vigent podran demanar per conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i altres entitats i organismes competents, que la prestaran en condicions adequades.

2. Segons el que disposa l'article 61 de l'RD 111/86, de 10 de gener, de desenvolupament parcial de la LPHE, els contribuents de l'IRPF, propietaris d'edificis catalogats, tindran dret a una deducció a la quota de l'esmentat impost segons el que disposa a l'article 62 de l'esmentat Reial decret. Així mateix, els subjectes passius de l'impost de societats tindran dret a una deducció segons l'article 63 d'aquell Reial decret.

3. Els edificis qualificats amb la protecció ambiental R i els afectats per la protecció ambiental r tindran la consideració de catàlegs als efectes fiscals i de règim d'ajudes que es preveuen en aquest article.

4. L'Ajuntament desenvoluparà en les diferents ordenances fiscals municipals un règim d'ajuts als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que podrà establir, entre altres conceptes, exempcions o bonificacions en les taxes de llicència, l'impost de béns immobles i l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys.

Així mateix, l'Ajuntament desenvoluparà una ordenança d'ajut als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que establirà, entre altres mesures de foment, subvencions a fons perdut, ajut tècnic i de gestió i premis per a la restauració o la rehabilitació.

Aquestes mesures seran d'aplicació amb caràcter preferent als eixos de rehabilitació de façanes, als sectors d'estimulació a la rehabilitació i als plans especials de reforma interior.

Article 382. Condicions de la declaració de ruïna

1. A més de l'establert en la legislació vigent, seran d'aplicació les ordenances generals i els criteris de l'art. 380.6 en relació amb edificis catalogats.

2. Així mateix, en compliment de la legislació vigent les edificacions declarades en ruïna s'inscriuran al Registre de solars.

3. A les edificacions declarades en estat ruïnós l'Ajuntament, conjuntament amb la declaració de ruïna, ordenarà les mesures de seguretat a adoptar a l'edifici fins a l'aprovació del corresponent projecte d'obres, d'acord amb la seva qualificació urbanística:

- a N, projecte de substitució (demolició + obra nova)
- a R, projecte de substitució (demolició + reconstrucció)
- a edificis catalogats, projecte de reconstrucció (amb demolició parcial o puntual, si s'escau, d'acord amb l'art. 380.6).

Únicament es permetrà realitzar exclusivament obres de demolició, total o parcial, d'un edifici en el cas de perill imminent de ruïna.

SECCIÓ SEGONA. EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ

Article 383. Edificis i usos fora d'ordenació

1. El règim de fora d'ordenació per als edificis del Centre Històric serà el definit per a tot el terme municipal a les Normes del present Pla general.

2. Es consideraran usos fora d'ordenació als edificis catalogats els actuals que suposin un deteriorament de las qualitats que són objecte de protecció a les fitxes individualitzades.

3. Es consideraran edificis inadequats tots els que no s'adaptin al Pla en els terminis previstos en el Programa d'actuació. Així mateix, seran usos fora d'ordenació tots els que no siguin permesos a les presents normes de conservació i protecció del patrimoni. No es podrà argumentar en contra de l'anterior que hagi tingut concedida, en el seu dia, una llicència d'activitat.

CAPÍTOL IX. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS

Article 384. Obligacions dels propietaris del sòl

1. Costejar la urbanització de conformitat amb l'establert a la LS.
2. El cost de projectes d'obres ordinàries es podrà repercutir percentualment per mitjà de contribucions especials.
3. Edificar els solars segons l'establert al present Pla dins el termini que s'assenyali.
4. Actuar als edificis inadequats per ajustar-se a l'indicat al Pla, segons el que disposa l'art. 386 d'aquest capítol i el capítol anterior.

Article 385. Condicions per al dret a edificar

A més de les limitacions específiques d'ús i edificació que imposa el present Pla, no es podran realitzar obres d'edificació fins que la respectiva parcel·la no adquireixi la qualificació de solar, per a la qual cosa haurà d'estar dotada de les infraestructures corresponents: aigua, clavegueram, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació.

Article 386. Foment i terminis de l'edificació

1. Els propietaris de solars o edificis inadequats hauran de presentar el projecte de l'adequació al Pla amb petició de llicència d'edificació dins el termini assenyalat en el Programa d'actuació i el Pla d'etapes.
2. Transcorregut el termini corresponent sense que el propietari hagi iniciat i seguit a ritme normal les obres ajustades al Pla, la parcel·la o edificació es podrà incloure a la secció d'edificacions ruïnoses i inadequades del Registre municipal. Per a la seva inclusió serà preceptiva la resolució expressa d'inadequació amb audiència de l'interessat, amb els efectes del que disposa la legislació urbanística vigent.
3. Es podran redactar ordres d'execució, segons el previst al capítol VIII d'aquest títol.
4. Així mateix, es podran atorgar ajuts perquè els edificis inadequats s'adaptin al Pla, segons el previst al capítol VIII d'aquest títol.

SECCIÓ SEGONA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 387. Execució del Pla

El grau de definició de les determinacions del Pla permet l'execució directa mitjançant els corresponents projectes tècnics, llevat de zones on s'han establert els plans especials, als quals s'ajustaran, així com on es proposen sectors d'estimulació a la rehabilitació o eixos de rehabilitació de façanes, a les disposicions del quals s'adaptaran.

Tot això es delimita al plànol d'ordenació i al Programa d'actuació.

Article 388. Reallotjament i retorn

En compliment de la disposició addicional quarta de la LS, a l'execució d'actuacions urbanístiques que requereixin el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que constitueixin la seva residència habitual s'haurà de garantir el seu dret al reallotjament, amb subjecció a les següents regles:

a) Quan s'actui per expropiació, l'administració expropiant, o si escau el beneficiari de l'expropiació, hauran de posar a disposició dels ocupants legals afectats habitatges en les condicions de venda o lloguer vigents per als subjectes a règim de protecció pública i superfície adequada a les seves necessitats, dins els límits establerts per la legislació protectora.

b) Quan s'actui per un altre sistema d'unitats d'execució, no tindran dret de reallotjament els ocupants legals d'habitatges que, en correspondència amb la seva aportació de terrenys, hagin de resultar adjudicataris d'aprofitaments de caràcter residencial superiors a 90 m² o els que pugués establir com a superfície màxima la legislació protectora d'habitatges.

Als altres casos, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament correspondrà a l'administració actuant, en les condicions assenyalades en la regla a, i es computaran com a despeses de l'actuació urbanística els de trasllat i altres d'accessoris que recaiguin sobre els ocupants legals.

c) En les actuacions aïllades no expropiatòries, els arrendataris dels habitatges demolits tindran el dret de retorn regulat a la legislació de l'arrendament exercitable davant el propietari de la nova edificació, sigui quin sigui. En aquests casos, el propietari haurà de garantir l'allotjament provisional dels llogaters fins que sigui possible el retorn.

