

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE FELANITX

8922

Aprovació definitiva del Pla especial de protecció del conjunt històric de Felanitx juntament amb la documentació ambiental

El Ple de l'Ajuntament de Felanitx, en sessió extraordinària celebrada el dia 23 de maig de 2019 ha adoptat, entre altres, el següent ACORD que transcrit literalment diu:

«**Primer.-** Desestimar l'escrit d'al·legacions presentades pel Sr. B. M. O, i A., en data 8 de setembre de 2017, amb RG núm. 2017-E-RC-5001, sol·licitant l'anul·lació de l'acord del Ple de l'Ajuntament del 12 de juny de 2017 tant pel que fa a l'aprovació inicial del PEPCH de Felanitx, com pel que fa a la suspensió de llicències.

Segon.- APROVAR DEFINITIVAMENT el Pla especial de protecció del conjunt històric de Felanitx, d'acord amb la documentació que ha redactat l'arquitecta superior Sra. Maria Luisa Martínez Alvarado, i la documentació ambiental que ha redactat el Gabinet d'Anàlisi Ambiental Territorial (GAAT), amb subjecció al compliment de les prescripcions adoptades per:

- L'Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca de dia 02 de maig de 2019.
- L'Acord de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca de dia 14 de maig de 2019.
- L'Informe ambiental estratègic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.

Tercer.- Comunicar l'acord d'aprovació definitiva del Pla especial de protecció del conjunt històric de Felanitx, a:

- Al ciutadà que hagi efectuat al·legacions dins el tràmit d'informació pública del Pla especial de protecció del conjunt històric de Felanitx.
- A la Tesoreria General de la Seguridad Social, titular de l'edifici ubicat al carrer Abeurador núm. 17 de Felanitx (antic edifici anomenat Ses Tres Pessetes), tal i com està previst a l'article 189 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.
- L'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, d'acord amb l'article 168 del RLOUS.
- A la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques del Govern de les Illes Balears, d'acord amb l'article 65 de la LBRL en concordança amb l'article 111 de la LMRL.
- A la Delegació del Govern de les Illes Balears, d'acord amb l'article 65 de la LBRL en concordança amb l'article 111 de la LMRL.
- Al Consell de Mallorca, d'acord amb l'article 65 de la LBRL en concordança amb l'article 111 de la LMRL.

Quart.- Publicar el present acord en forma legal.

Cinquè.- Recordar que, d'acord amb l'article 50.7 de la LUIB, l'aprovació definitiva del Pla especial de protecció del conjunt històric de Felanitx, en tramitació, suposarà per si sola l'aixecament de les suspensions acordades amb l'aprovació inicial produïda el dia 12 de juny de 2017.»

Entrada en Vigor.

La recepció de la comunicació de l'aprovació definitiva del Pla especial de protecció del conjunt històric de Felanitx, al Govern de les Illes Balears, al Consell de Mallorca i a la Delegació de Govern de les Illes Balears ha tengut lloc entre els dies 01 i 02 de juliol de 2019.

Cap de les esmentades administracions ha fet ús del requeriment d'anul·lació al qual es refereix l'apartat a) de l'article 112 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de regim local de les Illes Balears (LMRLIB).

Aquest requeriment d'anul·lació s'havia de realitzar en el termini de 15 dies hàbils a partir de la recepció de la comunicació de l'aprovació definitiva de l'ordenança, tal com exigeix l'article 113 de la LMRLIB.

En conseqüència, i atès que ja ha transcorregut el termini de 15 dies hàbils que assenyalava l'article 113 de la LMRLIB, el Pla especial de protecció del conjunt històric de Felanitx, es publica íntegrament en el Butlletí Oficial de les Illes Balears per la seva entrada en vigor, en aplicació de l'article 103 de la LMRLIB.

**Recursos.**

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 64 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, al Departament d'Urbanisme de dilluns a divendres, de les 9:00h fins a les 14:00h, excepte festius.

Per obtenir informació de l'expedient es podran utilitzar els mitjans (direcció postal, telèfon i fax) que s'indiquen a continuació: Ajuntament de Felanitx, Plaça de la Constitució núm. 1 07200 Felanitx (Illes Balears) - Telèfon 971580051 - Fax 971583271.

També es pot consultar l'expedient a la pàgina web de l'Ajuntament de Felanitx (www.felanitx.org) en la qual consta la documentació completa.

Felanitx, 10 de setembre de 2019

El batle

Jaume Monserrat Vaquer



ANNEX**NORMATIVA PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC.****1. DISPOSICIONS GENERALS****Art.: 1. Marc normatiu.**

El Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Felanitx es redacta seguint els criteris de la normativa vigent següent:

- La llei 12/98 de Patrimoni Històric de les Illes Balears.
- La Llei 16/1985 de 25 de Juny, del Patrimonio Histórico Español.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

En tot allò que no s'especifica en aquestes normes, es regeix per la legislació d'ordre superior que sigui aplicable en cada cas en matèria de protecció, incorporació de nous elements o procediment per deixar sense efecte la condició d'element protegit.

Art.: 2. Objectiu del Pla Especial

Aquest Pla és un document normatiu d'ordenació urbana que té per objectiu la valoració, protecció, conservació i regulació de les intervencions sobre els elements i béns immobles inclosos en el Conjunt Històric Artístic de la Plaça de Santa Margalida, declarat com a Bé d'Interès Cultural (BIC) el 5 de juny de 1981.

Per altra banda, al Pla Especial s'estableixen les mesures de protecció generals del conjunt per tal de preservar la seva tipologia característica establint els criteris d'intervenció i actuacions possibles.

Així mateix, el Pla Especial preveu la identificació i catalogació dels elements i immobles inclosos al Conjunt Històric Artístic i que son mereixedors de protecció, definint les categories de protecció i les mesures adequades per fer-la efectiva. D'aquesta manera, es formula un catàleg com a documentació complementària i integrant del Pla Especial.

Corresponen per tant establir les següents determinacions:

- Identificar els elements d'interès que cal preservar.
- Definir les mesures de conservació, estètica i funcionalitat.
- Regular la composició i el detall de les construccions o altres elements que integren el patrimoni històric.
- Ordenar i preservar l'estructura parcel·laria
- Catalogar els elements que formen el conjunt

Art.: 3. Àmbit territorial

L'abast territorial del Pla Especial correspon a tots els elements inclosos a la delimitació del Conjunt Històric Artístic de la Plaça de Santa Margalida, declarat com a Bé d'Interès Cultural.

Art. : 4. Àmbit temporal

El present Pla Especial entrarà en vigor una vegada hagi estat publicat en el BOIB el seu text complet i hagi transcorregut el termini previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local.

El pla podrà ser revisat quan aparegui nova legislació sobre Patrimoni Històric que incideixi substancialment en les accions proposades.

Art.: 5. Interpretació de la normativa

1. La normativa d'aquest Pla Especial s'ha d'interpretar atenint-se al contingut i a totes aquelles determinacions establertes a la documentació gràfica i escrita, i de conformitat amb els objectius i finalitats d'aquest Pla expressats a la Memòria.
2. En els casos de dubte o contradicció dins la regulació de les previsions del Pla Especial en els diferents documents que el formen, es considera vàlida la determinació que suposa una major conservació i protecció dels elements o immobles.



Art.: 6. Definicions**Definicions relatives al terreny i a l'espai urbà**

- Espai edificable: la porció d'una parcel·la en la qual poden situar-se les edificacions tal com queda definit per les alineacions i reculades aplicables.
- Illa o illeta: a tota porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vies.
- Via o vial: tot espai inedificable destinat a la circulació de vehicles i/o persones i/o a l'aparcament de vehicles.
- Alineació: pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.
- Alineació de façana: alineació a partir de la qual i en edificació contínua es podran o hauran d'aixecar-se les construccions.
- Alineació interior d'illa: alineació de façana que, en edificació contínua, delimita el pati de l'illa.
- Amplada mínima de parcel·la: la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o viaris. L'esmentada longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la miri a dos carrers, tots dos han de complir l'esmentada condició. Es mesura en metres.
- Edificació alineada a vial: tipus d'ordenació que comprèn les edificacions que s'adossen als llandars públics, com a mínim en la seva part majoritària, per tal de mantenir i reforçar la continuïtat de l'alineació del sistema viari en què es fonamenta.
- Edificació aïllada: tipus d'ordenació que comprèn les edificacions que se situen separades de tots els llandars de la parcel·la, almenys en la seva major part.
- Espai no edificable de parcel·la: àrea de la parcel·la que ha de quedar lliure d'edificació, és a dir, els espais de reculada en edificació aïllada o l'àrea de parcel·la situada més enllà de l'àrea edificable en edificació contínua, llevat que la seva ocupació per l'edificació estigui expressament permesa.
- Parcel·la mínima: superfície mínima de parcel·la
- Paret mitgera: pla vertical que separa dues parcel·les.
- Profunditat edificable: distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior d'una illa.
- Rasant: línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'una vorera o calçada.
- Rasant de calçada: rasant al llarg de l'eix del vial.
- Rasant de vorera: rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la vorera o per la projecció de l'aresta superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent (2%) de l'amplada de la vorera en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir vorera.
- Reculada: separació compresa entre una alineació o una paret mitgera i un cos d'edificació, amidada perpendicularment a l'alineació o paret mitgera des del punt més sortint del cos d'edificació.
- Reculada a alineació oficial: separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.
- Reculada a mitgera: separació compresa entre la mitgera i un cos d'edificació.
- Superfície mínima de parcel·la: al sòl urbà i urbanitzable es la mínima superfície per la qual una parcel·la pot ser edificable.

Definicions relatives a les edificacions

- Balconada: tot cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.
- Coberta: l'element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.
- Cos sortint: la part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable.





- Edificació: el conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.
- Edificació en illa compacta: tipologia que comprèn les edificacions en les què predomina la superfície ocupada de la parcel·la per la construcció respecte als espais lliures interiors, que es localitzen de forma dispersa o aleatòria en les diferents parcel·les que conformen l'illa.
- Edificació en illa tancada: tipologia que comprèn les edificacions en què les alineacions interiors es disposen de manera que configurin un espai lliure interior, central i homogeni, de caràcter comunitari per a cada parcel·la o per a tota l'illa, o bé de caràcter privatiu per a les propietats situades al nivell de l'espai lliure interior.
- Edificació exempta: tipologia que comprèn les edificacions que se situen totalment separades de qualsevol dels llandars, tant els delimitats pels viaris públics com pels llandars privats.
- Edificació adossada: tipologia que comprèn les edificacions que s'adossen almenys a un dels llandars de la parcel·la per tal de formar agrupacions d'edificis amb les parcel·les confrontants.
- Element sortint: S'entén per element sortint la part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.
- Façana: cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de paret mitgera.
- Galeria envitrada: S'entén per galeria envitrada el cos sortint tancat en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana, exclusivament per cristalls allotjats en la fusteria.
- Pati: tot espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.
- Pèrgola: l'entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general; la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, haurà de ser superior a 5 i constituir els elements sustentants barres lleugeres. En cas contrari es considerarà com a porxo.
- Planta: tota porció d'espai que per la seva altura de sostre és susceptible, d'acord a ordenança, de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.
- Planta baixa: la immediata superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani o semisoterrani, en edificació contínua, es denomina planta baixa, per a cada parcel·la o tram de parcel·la, la planta el paviment de la qual està situat com a màxim 1m per damunt del punt de referència; i en edificació aïllada, es denomina planta baixa la planta o part de planta el paviment de la qual està situat com a màxim 1m per damunt de les cotes del terreny natural al perímetre d'aquesta, ja sigui a superfície tancada o a terrasses o porxos, si el terreny és pla. Si el terreny és inclinat aquesta diferència de cotes ha de ser com a màxim 1,90m per damunt del terreny natural.
- Planta pis: la situada per sobre de la planta baixa.
- Planta porxo: planta habitable situada per sobre la planta pis i immediatament per sota de la teulada.
- Planta tancada: tota part coberta i tancada de l'edificació inclusivament els elements constructius de tancament.
- Porxo: tota part de l'edificació amb el seu perímetre obert total o parcialment i coberta per elements constructius fixos.
- Ràfec, volada o cornisa: els elements sortints de la coberta.
- Semisoterrani: quan en edificació contínua, el paviment del seu forjat superior queda menys d'1 m per sobre del punt de referència; i en edificació aïllada, el paviment del seu forjat superior sobresurt en tot el seu perímetre i respecte del terreny natural 1m com a màxim si aquell és pla, i 1,90 com a màxim si és inclinat.
- Soterrani: quan en edificació contínua, el seu forjat superior queda sota el punt de referència; i en edificació aïllada, els paraments verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny natural.
- Tanca: tot element continu de tancament que limita propietats.
- Terrassa: tota part de l'edificació descoberta o coberta per pèrgoles o bé per simples volades de menys de 50 cm de vol.



Definicions relatives als còmputos

- **Altura màxima o reguladora:** en edificació contínua, la dimensió vertical (en metres) amidada en cada punt des del punt de referència fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada; i en edificació aïllada, la dimensió vertical (en metres) amidada en cada punt des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
- **Altura màxima en plantes:** S'entén per altura màxima en plantes al número màxim de plantes edificables a la parcel·la, inclosa la planta baixa i exclosos les plantes semisoterranis i soterranis
- **Altura total:** en edificació contínua, la dimensió vertical (en metres) amidada des del punt de referència fins a la màxima altura de coronació de cobertes; i en edificació aïllada la dimensió vertical (en metres) amidada des del paviment de la planta baixa fins a la màxima altura de coronació de cobertes. El planejament urbanístic podrà determinar els elements i/o instal·lacions que queden exclosos de l'amidament de l'altura total.
- **Edificabilitat:** el quocient entre la superfície edificable i la superfície del terreny o solar, expressada en metres quadrats per metre quadrat. S'amida en m²/m²
- **Índex d'intensitat d'ús residencial:** defineix el nombre màxim d'habitatges que es poden construir en un solar, en funció de la superfície del mateix. S'amida en habitatges/m² de solar
- **Punt de referència en edificació contínua:** el punt mig de la façana o parcel·la a la rasant de la via pública. En el cas que la façana del solar amb la via o amb l'espai públic sigui superior al doble del mínim establert a la normativa, es podrà dividir la façana en mòduls iguals o superiors a la façana mínima i escalonar la construcció. Aquest escalonament serà obligatori quan existeixin diferències d'alçada a la rasant de la via pública superiors a 1 m. Si el solar fa front a dues o més vies, formant xamfrà o cantonada, la alçada reguladora indicada al plànol d'ordenació s'amidarà aplicant el sistema anterior amb el conjunt de façanes desplegades com si fos una sola. En els solars que tenen façanes oposades a dos carrers, es prendrà com a alçada reguladora la corresponent a cada carrer i indicada als plànols d'ordenació.
- **Superfície construïda computable per a l'edificabilitat:** la calculada d'acord amb els següents criteris:
 - La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
 - La superfície de les terrasses, balconades i patis descoberts no computarà.
 - No computaran les plantes soterrani o semisoterrani.
 - La superfície dels porxos computarà al 50 % quan la seva obertura sigui igual o superior a 1/3 del seu perímetre i al 100 % en la resta de casos.
 - En tots els tipus d'ordenació no computa la superfície dels cossos d'edificació permesos per sobre de l'altura màxima.
 - En el tipus d'edificació segons alineació viària o espai lliure públic, la superfície edificable és la suma de la superfície corresponent a totes les plantes permeses, compresa dins les alineacions de façana o mitgeres que les limitin, més la superfície edificable dels cossos i elements sortints permesos, excepte la de soterranis i semisoterranis
- **Superfície coberta:** projecció vertical sobre un plànol horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, excloent els soterranis i semisoterranis, i incloent porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm. S'amida en m²
- **Superfície edificable:** la superfície construïda que l'ordenació permet materialitzar sobre un terreny. S'amida en m²
- **Superfície ocupada o ocupació:** projecció vertical sobre un plànol horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes d'una construcció, inclosos els soterranis, semisoterranis, piscines, porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm. També computarà com a ocupació tota instal·lació col·locada sobre el terreny (antenes, sistemes captadors d'energia solar, torres elèctriques...etc.). En sòl rústic, a més de les indicades anteriorment, computarà com superfície ocupada tot tipus de terreny pavimentat en qualsevol de les seves modalitats. S'amida en m²
- **Superfície útil:** el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc. S'amida en m². No computarà com a superfície útil tot espai que tingui una alçada lliure inferior a 1,50m.
- **Volum:** dimensió compresa entre la cara superior del forjat de planta baixa, la cara exterior dels paraments verticals de tancament de façana i la cara exterior del parament de coberta, computant els porxos amb idèntic criteri que l'assenyalat en el còmput de la superfície construïda computable. S'amida en m³



Definicions relatives als habitatges

- Habitatge: tot espai tancat, continu o discontinu, destinat a morada humana que satisfà les condicions d'habitabilitat exigides per la normativa específica d'aplicació.
- Habitatge de protecció pública: l'habitatge qualificat com a tal per l'organisme competent en matèria d'habitatge de l'administració autonòmica.
- Habitatge plurifamiliar: edifici d'ús majoritàriament residencial que comprèn dos o més habitatges a una única parcel·la, agrupats de manera que formen un cos amb accés, instal·lacions i/o altres elements comuns.
- Habitatge unifamiliar: és l'edifici d'ús residencial que ocupa una porció de sòl que li correspon, bé per assignació d'una part en una divisió horitzontal en la que s'integra, bé per atribució de la totalitat de la parcel·la sobre la qual es disposa. Comprèn els següents tipus:
- Habitatge unifamiliar aïllat: aquell que l'edificació principal està situada íntegrament dins una parcel·la sense cap contacte amb els seus límits
- Habitatge unifamiliar aparellat: aquell que l'edificació principal està en contacte amb una altra en un únic límit.
- Habitatge unifamiliar en filera: aquell que l'edificació principal està en contacte amb altres edificacions en dos límits, o bé està aparellada amb un grup d'habitatges d'aquesta disposició.

Definicions dels usos segons les seves característiques funcionals

Ús residencial: És l'ús que s'estableix en edificacions destinades a l'estada permanent de les persones. S'hi distingeixen els següents usos detallats:

- a) Ús residencial unifamiliar aïllat o entre mitgeres: és l'ús corresponent a l'allotjament d'una sola família en el total d'un edifici, constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral i té accés exclusiu des de la via pública
- b) Ús residencial plurifamiliar, constituït per dos o més habitatges en una única edificació col·lectiva, amb accessos i elements comuns a la totalitat de les unitats d'habitatge.
- c) Ús residencial comunitari, constituït per l'ús establert en edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius de persones que no constitueixen unitats familiars (residències de la tercera edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, habitatges tutelats, etc.)
- d) Ús residencial d'habitatge de protecció pública, constituït per un ús residencial subjecte al règim d'habitatge de protecció pública d'acord amb les modalitats que estableixi aquesta normativa sectorial.

Ús turístic: és l'ús constituït per les activitats que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents dels del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats, i que inclouen els serveis d'allotjament, restauració o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

- a) Ús d'allotjament turístic: integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense. Llevat de les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admet l'ús detallat d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.
- b) Ús d'establiment turístic: integrat per les activitats que, incloent o no el servei d'allotjament, es duen a terme en unitats funcionals dirigides i disposades per a la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics d'acord amb la legislació sectorial.
- c) Ús compatible i secundari al turístic: integrat per les activitats i els usos que determina amb aquest caràcter detallat el planejament urbanístic, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears.

Ús terciari: És l'ús destinat a activitats que, amb caràcter lucratiu i no incloses dins l'ús global turístic, estan orientades al comerç de béns de consum, la prestació de serveis i l'activitat administrativa d'iniciativa privada. S'hi distingeixen els següents usos detallats:

- a) Ús comercial: conformat per aquell que, d'acord amb la legislació sectorial, comprèn les activitats destinades al subministrament de béns al públic mitjançant la venda i la prestació de serveis a persones particulars. S'hi ha de distingir l'ús de gran establiment o superfície comercial, d'acord amb la legislació sectorial.
- b) Ús administratiu privat: conformat per aquell ús que comprèn locals destinats a la prestació de serveis professionals, financers, d'informació o anàlegs, sigui a les empreses o a les persones particulars.



c) Ús recreatiu: comprèn les activitats lligades a l'oci i l'esbarjo en general com les sales d'espectacles, cines, sales de joc, parcs d'atraccions o activitats anàlogues.

d) Ús de taller: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i estris, la producció artesanal, així com les arts plàstiques i gràfiques.

Ús industrial: és el que comprèn les activitats destinades a l'obtenció, reparació, manteniment, elaboració, transformació o reutilització de productes industrials, així com l'aprofitament, recuperació o eliminació de residus o subproductes. S'hi distingeixen, amb caràcter no exhaustiu, els següents usos detallats:

a) Ús productiu: comprèn les activitats de producció de béns en sentit estricte.

b) Ús d'emmagatzematge: comprèn el dipòsit, custòdia i distribució tant dels béns produïts com de les matèries primeres necessàries per a la realització del procés productiu.

Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, així com les infraestructures i serveis necessaris per tal d'assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els següents usos detallats:

a) Ús de comunicacions: és el que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, amb inclusió de les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els següents usos de comunicacions:

- L'ús de xarxa viària, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.
- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o la guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions.

b) Ús d'infraestructures o serveis urbans: és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cycle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementeris. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els següents usos d'infraestructures o serveis urbans:

- L'ús d'instal·lacions i serveis, que comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, així com les xarxes i instal·lacions de tractament de residus.
- L'ús de comunicacions i telecomunicacions que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i les instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades).
- L'ús d'estació de serveis, que comprèn els espais i els edificis destinats exclusivament a estació de serveis (benzineres).
- L'ús de cementeri: són les activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementeris o tanatoris d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

c) Ús d'espai lliure: comprèn les zones verdes i jardins, siguin de titularitat pública o privada.

d) Ús d'equipament: és el que comprèn els usos que conformen distintes activitats com les de formació, l'assistencial o administrativa, així com les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els següents usos d'equipaments:

- L'ús educatiu o docent, que comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús cultural, que comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual, social i cultural, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús esportiu, que comprèn les activitats destinades a l'expansió esportiva de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús religiós, que comprèn les activitats destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús administratiu o institucional, que comprèn les activitats pròpies dels serveis de les Administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'hi inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns, com parcs de bombers, policia i forces de seguretat, protecció civil o altres usos anàlegs.
- L'ús sanitari, que comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús assistencial, que comprèn les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, amb inclusió d'usos més generals com les residències de persones majors, centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència



social en general, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

Art.: 7. Nivells de protecció. Criteris de classificació

La protecció del Conjunt Històric Artístic es regirà per les disposicions establertes per l'organisme o la llei que ha generat llur protecció i en concret per les disposicions de la llei 12/98 de Patrimoni Històric de les Illes Balears. Així mateix, les normes que es desenvolupen a continuació, completen les disposicions esmentades i estableix per al elements inclosos al conjunt un nivell de protecció específic i unes pautes concretes d'intervenció.

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

- **Elements declarats Béns d'interès cultural o Béns catalogats:** correspon a immobles o elements que han estat declarats BIC o BC pel ple del consell insular corresponent. Gaudeixen de la màxima protecció o protecció integral.
- **Elements catalogats:** elements inclosos al catàleg del Conjunt Històric. La protecció queda definida a la pròpia fitxa de catàleg (annex 1 d'aquest Pla Especial) d'acord amb la següent classificació:
 - Nivell -1- o de protecció integral
 - Nivell -2- o de protecció parcial
 - Nivell -3- o de protecció ambiental
 - Nivell -4- de protecció puntual
- **Protecció general al conjunt i a l'entorn:** protecció ambiental aplicable a la totalitat dels immobles inclosos a l'àmbit del Conjunt Històric de Felanitx. Els criteris d'intervenció s'especifiquen a les fitxes de carrers (annex 2 d'aquest Pla Especial), d'acord amb la classificació següent:
 - Nivell a o de rehabilitació.
 - Nivell b o d'adaptació.
 - Nivell c o de reedificació.

Art.: 8. Nivells de protecció als elements declarats BIC o BC

Tenen la consideració de béns d'interès cultural els béns mobles i immobles més rellevants del patrimoni històric de les Illes Balears que pel seu valor singular han estat declarats com a tals de forma individualitzada.

Tenen la consideració de béns catalogats aquells béns mobles i immobles que, tot i no tenir la rellevància que els permetria ser declarats béns d'interès cultural, tenen prou significació i valor per constituir un bé del patrimoni històric a protegir singularment.

Les actuacions que puguin afectar a Béns d'interès cultural o Béns catalogats requeriran les autoritzacions administratives previstes en la llei 12/98 de Patrimoni Històric de les Illes Balears.

Els Béns declarats d'interès cultural i els Béns catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears es regiran per la seva normativa específica.

Actualment no hi ha cap Bé declarat d'interès Cultural ni cap Bé catalogat inclòs al Conjunt Històric de Felanitx. En cas de noves declaracions de Béns d'Interès Cultural o Béns Catalogats, inclosos al Conjunt Històric de Felanitx, serà aplicable el que estableix aquest article.

Art.: 9. Nivells de protecció als elements catalogats

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

- Nivell de protecció integral -1-

Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé a protegir, això és, sense cap possibilitat de canvi que impliqui una modificació en la seva estructura, distribució, criteri compositiu original i elements d'acabat. També queden inclosos aquells elements d'un valor elevat que, a causa del seu deteriorament, requereixin obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original desitjat i aquells elements que, tot i que mereixen una protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb un nivell de protecció menor on es poden dur a terme obres de més entitat, tot d'acord a la proposta de cada fitxa individualitzada.

- Nivell de protecció parcial -2-

Per a aquells edificis, que, malgrat la seva importància, necessiten per a la continuïtat en el seu ús o conservació original adaptacions a determinades condicions actuals de manera que no s'abandoni l'edifici per falta de condicions per a l'ús al que es destina. Sempre s'hauran de preservar íntegrament els elements indicats a la fitxa.

- Nivell de protecció ambiental -3-

Es permeten les remodelacions que afecten la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint les proteccions de façana i tipologia de coberta, obligant a mantenir la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a la façana, amb l'única excepció de les obres que resultin indispensables per al manteniment de l'estructura de l'edifici. S'hauran de preservar els elements indicats a la fitxa.

- 4. Nivell de protecció puntual -4-

La finalitat de la protecció puntual és protegir un o algun dels elements puntuals de les construccions que presentin notables valors històrics, arquitectònics i culturals, com són, per exemple, una finestra, un portal, un arc, etc. La protecció es limita als elements puntuals i la resta de l'immoble no es veurà afectat per la protecció.

Art.: 10. Nivells de protecció general de Conjunt

Els immobles situats a l'àmbit del Conjunt Històric de Felanitx gaudeixen d'una protecció ambiental, resultat de l'estudi realitzat tal com s'explica a la memòria del Pla Especial.

Les proteccions es concreten en la següent classificació:

- Nivell a o de rehabilitació.
- Nivell b o d'adaptació.
- Nivell c o de reedificació.

Aquests nivells de protecció que afecten als edificis existents s'identifiquen en el document Annex II (Fitxes de carrers) a l'apartat Nivell d'intervenció.

- Nivell a: rehabilitació.

Els immobles amb protecció "a", si bé no formen part del catàleg d'elements del conjunt, per la seva imatge, estètica urbana i relació amb l'entorn, són mereixedors de protecció.

El nivell "a" o de rehabilitació, suposa, el manteniment de les obertures existents, dels acabats exteriors (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius...), el manteniment de la volumetria de la primera crugia i de les tipologies de coberta.

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

La protecció afecta a la façana i volum de la primera crugia que dona al carrer. No afecta per tant a la façana interior, volum de la segona o següents crugies ni als volums annexes situats a l'interior de les illetes.

- Nivell b: Adaptació

El nivell "b" o d'adaptació correspon a aquells immobles que, si bé per la seva tipologia arquitectònica presenten valors mereixedors de protecció, per diferents raons han sofert modificacions que han desvirtuat la seva imatge general i precisen d'intervencions d'adaptació de certes característiques al seu estat original si es coneix o bé a adquirir aquells trets característics perduts (cromatisme, afegits inadequats, proporcions d'elements a façana, altura característica...).

La protecció afecta al volum de la primera crugia i a la façana principal (volum i coberta de les edificacions principals) sense incloure els annexes situats als patis interiors.

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

- Adaptació volumètrica (1): Suposa l'adaptació volumètrica de l'immoble a la característica segons la seva tipologia, com és el cas de l'eliminació de volums inadequats que s'han afegit desvirtuant la imatge tipològica de l'immoble i per tant del conjunt.

- Adaptació d'obertures de façana (2): Suposa l'adaptació de la façana a la tipologia general del carrer. Permet la modificació de les obertures d'alguna de les façanes que donen al carrer que, per modificacions o intervencions inadequades, l'allunyen de la imatge tipològica característica de l'immoble, o en alguns casos, millores en la seva composició.
En general l'adaptació de les obertures a la façana principal pot afectar a la geometria de les finestres (relació altura amplada, característiques de la llinda, dimensió i tipologia de les obertures...), a la seva situació o composició (ordre dels buits, eixos de composició verticals...) o a la seva proporció pel que fa a la relació entre el ple i el buit.
- Adaptació dels acabats i detalls estilístics (3): Suposa l'adaptació als acabats i detalls estilístics característics. Permet l'eliminació dels detalls estilístics i constructius o afegits ornamentals que s'han introduït inadequadament, per adaptar-los als característics de la tipologia representativa de l'immoble.
En general pot afectar a la restitució de les característiques materials originals (morters de calç, pedra vista...), dels colors i les textures o dels detalls estilístics. En altres casos, pot suposar l'eliminació dels elements de nova factura (cornises, emmarcats, aplacats, rètols, baranes de materials diferents al ferro forjat com ara l'alumini,...) que han pogut desvirtuar la imatge de l'immoble.

- Nivell c: Reedificació.

Correspon a aquells immobles sense tipologia arquitectònica destacable.

Els edificis amb nivell d'intervenció de reedificació es podran enderrocar en la seva totalitat.

Per a les noves edificacions, els paràmetres urbanístics seran els de la tipologia d'ordenació assignada i indicada a les fitxes de carrers (annex 2 d'aquest Pla Especial): T1, T2 i T3.

2. TIPUS D'OBRES I CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Art.: 11. Tipus d'obres

En funció dels distints graus de protecció, es permeten els següents tipus d'obres:

- Conservació

Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements del bé immoble en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, amb la finalitat de prolongar la vida dels béns amb tots els seus valors, assegurant l'estabilitat del bé i de les seves parts integrants complint amb les obligacions de la propietat en quan a les condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries...), obres que serveixin per millorar la protecció de l'edifici front a elements externs (impermeabilització de cobertes...), així com les estrictes obres de manteniment (reparacions d'enrajolat, referit o pintures...)

- Restauració

Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar al bé o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible i no admetent-ne en el procés noves aportacions de nou disseny. Comporta la utilització, en la mesura que sigui possible, dels sistemes constructius i materials originals. Aquest tipus d'obres inclou l'eliminació d'afegits d'edificacions o elements constructius.

- Consolidació

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat del bé i de les seves parts resistents. En els béns de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

- Rehabilitació

Són obres de rehabilitació les d'adequació per a la millora de les condicions d'habitabilitat, mantenint en tot cas les característiques estructurals del bé (estructura portant), la seva volumetria i els aspectes fonamentals de la seva tipologia.

- Reestructuració

Són obres de reestructuració les d'adequació o transformació de l'espai interior del bé, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals mantenint les façanes, on únicament es podrà intervenir en aquells casos als quals no estigui catalogada i sempre que les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits existents del llenç de façana.

**- Ampliació**

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

- Demolició

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

Art.: 12. Criteris generals d'intervenció

Qualsevol intervenció a un element amb protecció haurà de respectar els criteris generals següents:

- La conservació, la recuperació, la restauració, la millora, i la utilització de l'element amb protecció haurà de respectar els valors que van motivar la seva protecció, sense perjudici que pugui ser autoritzat l'ús de l'element i la utilització de tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació de l'element al seu ús
- Es conservaran les característiques tipològiques més remarcables de l'element.
- Es prohibirà l'eliminació de parts de l'element, excepte quan en comportin la degradació o quan l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica.
- En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en allò que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les restants condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges i modificació amb el Decret 20/2007, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene, habitabilitat i composició interior de l'edifici a intervenir.
- Es prestarà especial atenció a la col·locació del cablejat vist per la façana d'un element catalogat. No es permetrà afegir nou cablejat per sobre les façanes d'aquests elements, i la llicència municipal considerarà la possible eliminació visual del cablejat existent.

3. INTERVENCIONS PERMESES SEGONS NIVELL DE PROTECCIÓ**Art.: 13. Intervencions als elements declarats BIC o BC**

Per poder intervenir a un element declarat BIC o BC, caldrà obtenir l'autorització prèvia de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, a més de les llicències o autoritzacions restants que siguin pertinents, per realitzar qualsevol obra interior o exterior, el canvi d'ús o la modificació que els particulars o qualsevol administració pública vulguin dur a terme a béns immobles d'interès cultural o catalogats.

En el cas de béns catalogats, se n'exceptuen les obres de conservació i reparació que no afectin els elements singulars especialment protegits.

Qualsevol intervenció en un bé d'interès cultural haurà de respectar els criteris següents:

- a) La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé haurà de respectar els valors que en motivaren la declaració, sense perjudici que pugui ser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per valorar determinats elements o èpoques.
- b) Es conservaran les característiques tipològiques més remarcables del bé.
- c) S'evitarà la reconstrucció total o parcial del bé, llevat que se n'utilitzin parts originals i pugui provar-se'n l'autenticitat. Si fos necessari afegir materials o elements indispensables per a l'estabilitat, la conservació o el manteniment, aquests s'hauran de reconèixer per tal d'evitar el mimetisme.
- d) Es prohibirà l'eliminació de parts del bé, excepte quan en comportin la degradació o quan l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, es documentaran les parts que hagin de ser eliminades.
- e) Es prohibirà la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn.



Art.: 14. Intervencions als elements catalogats**- Intervencions als elements amb nivell de protecció integral -1-**

Es permeten obres de **conservació** i **restauració** així com de **consolidació** en casos de recuperació d'alguns dels seus elements i característiques originals o per assegurar l'estabilitat del bé i de les seves parts resistents. Es poden dur a terme obres de major entitat sobre els elements no catalogats o de menor nivell de protecció, que serveixin per millorar la qualitat o accentuar la importància i els valors dels elements catalogats.

Tret que s'indiqui el contrari a la fitxa individualitzada, s'entén que el grau de protecció afecta tota la parcel·la o solar on s'ubica l'element catalogat.

Usos permesos: preferentment s'haurà de mantenir l'ús original o aquells permesos a la tipologia d'ordenació assignada al carrer, compatibles amb el manteniment del bé i que pel seu desenvolupament no suposin l'afectació dels elements protegits.

- Intervencions als elements amb nivell de protecció parcial -2-

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

Tret que s'indiqui el contrari a la fitxa individualitzada, s'entén que el grau de protecció afecta tota la parcel·la o solar on s'ubica l'element catalogat.

Usos permesos: s'admetran els usos permesos a la tipologia d'ordenació assignada al carrer. No obstant això, queden prohibits aquells usos incompatibles amb el manteniment dels elements protegits.

- Intervencions als elements amb nivell de protecció ambiental -3-

Es permeten obres de **conservació**, **restauració**, **consolidació**, **rehabilitació** i **reestructuració** a l'àmbit de la protecció.

Usos permesos: s'admetran els usos permesos a la tipologia d'ordenació assignada al carrer sempre que el desenvolupament d'aquest ús no impliqui actuacions no permeses sobre els corresponents elements protegits.

- Intervencions als elements amb nivell de protecció puntual -4-

Les actuacions permeses són les de **consolidació**, **conservació** i **restauració** de l'element catalogat.

S'haurà de mantenir l'ús original i en casos excepcionals, un altre de compatible amb l'adequat manteniment i protecció del bé.

Art.: 15. Intervencions als elements amb protecció general de Conjunt

- **Nivell a o de rehabilitació**

Obres permeses: obres de **conservació**, **restauració**, **consolidació**, **rehabilitació** i **reestructuració** a l'àmbit de la protecció.

- **Nivell b o d'adaptació**

Obres permeses: obres de **conservació**, **restauració**, **consolidació**, **rehabilitació**, **reestructuració** i **ampliació/demolició** (en nivell d'adaptació 1), a l'àmbit de la protecció.

- **Nivell c o de reedificació**

Obres permeses: obres de **conservació**, **restauració**, **consolidació**, **rehabilitació**, **reestructuració**, **ampliació** i **demolició**.

Els usos permesos a tot els nivells de protecció general seran aquells permesos a la tipologia d'ordenació assignada al carrer. En qualsevol cas, queden prohibits aquells usos incompatibles amb les proteccions de l'element.

4. NORMES GENERALS D'ORDENACIÓ**Art.: 16. Paràmetres urbanístics**

La qualificació general de l'àmbit del Pla Especial és la de zona Intensiva A amb tres àrees d'ordenació per tram de carrer identificades com T1, T2 i T3 i descrits a l'Annex II (fitxes de carrers).

Els paràmetres establerts a les regulacions T1, T2 i T3 corresponen a condicions estètiques i a altures i profunditats màximes de les edificacions, tot resultat de l'aplicació de mesures de protecció, conservació i preservació del Conjunt Històric i resultat de l'anàlisi realitzat a l'àmbit del BIC i exposat a la memòria d'aquest Pla Especial.

Qualificació Intensiva A

INTENSIVA A CENTRE URBÀ REPRESENTATIU	Paràmetres	Observacions
Parcel·la mínima	200 m ²	En cas de solars i finques existents, de superfície inferior a la mínima, es podrà tolerar aquesta
Façana mínima	9 m	Excepte entre solars ja edificats
Índex d'intensitat d'ús residencial	1 habitatge/75 m ² solar	NC capacitat població 2005
Índex turístic	-	Segons normativa turística en vigor
Edificabilitat màxima	9 m ³ /m ²	
Fondària màxima	PB: --	
	PP: 20 m	
Ocupació Màxima	PB: 100%	
	PP: 80%	
Altura reguladora	15 m	15 m o mitjana edificació tram carrer
Elements permesos damunt altura màxima	A via pública: Baranes i terrats	
	Mínim 3 m via pública: Lluernaris, caixa escala, conductes, xemeneies, antenes	
Elements en voladiu	P Pisos: Cornises de màxim 0,70 m i balcons	Elevació mínima 3,50 m damunt rasant via pública
	P Coberta: Cornises i ràfecs normals	

Ordenació T1

Correspon a aquells carrers del Conjunt Històric Artístic, amb predomini de edificacions de una única planta i usos complementaris o auxiliars del residencial, amb la façana alineada al vial o espai públic, profunditats edificades coincidents amb una primera crugia.

Paràmetres		Observacions
Profunditat edificable	Segons carrer	4 m
Ocupació màxima fora de la pE	-	PE= profunditat edificable
Nº Plantes	PB	
Altura Reguladora	4m	
Altura total	4m+1,5m (coberta inclinada)	Indicada a les fitxes de carrers (annex 2)
Coberta	Inclinada de teula/plana	Màxim 30% de pendent a coberta inclinada
Obertures	Planta baixa	Portals verticals
		1 portal de portassa

Ordenació T2

Correspon a aquells carrers del Conjunt Històric Artístic, predominantment residencials, generalment conformats per edificis unifamiliars o plurifamiliar entre mitgeres, de dues plantes, amb la façana alineada al vial o espai públic, profunditats edificades que varien d'un carrer a una altra i generalment amb patis o corralles posteriors que poden tenir o no edificacions auxiliars.

Paràmetres		Observacions
Profunditat edificable	Segons carrer	4m, 10m, 12m, 14m
Ocupació màxima fora de la PE	PB: PE+4m	1 volum adossat de PB que pot excedir la profunditat màxima edificable en 4m
Nº Plantes	PB+1PLANTA	



Paràmetres		Observacions
Altura reguladora	6,5m	Indicada a les fitxes de carrers (annex 2)
Altura total	6,5m+2m (coberta inclinada)	
Altura PB	Mínim 3,5m	
Coberta	Inclinada de teula	Màxim 30% de pendent A les dues primeres crugies (dues vessants) i un mínim 8 metres
	Plana/inclinada de teula	A partir de la tercera crugia (des de 8m a façana)
Obertures	General	-
	Planta baixa	Portals verticals
		1 portal de portassa 6m de façana
	Planta primera	Finestres amb ampit
		Balconeres verticals
		Balcó segons el carrer

Ordenació T3

Correspon a aquells carrers del Conjunt Històric Artístic, predominantment residencials, generalment conformats per edificis unifamiliars o plurifamiliar entre mitgeres, de tres plantes (planta baixa, planta pis i planta porxo), amb la façana alineada al vial o espai públic, profunditats edificades que varien d'un carrer a un altra i generalment amb patis o corral·ls posteriors que poden tenir o no edificacions auxiliars.

Paràmetres		Observacions
Profunditat edificable	Segons carrer	10m, 12m, 14m
Ocupació màxima fora de la PE	PB: PE+4m	1 volum adossat de PB que pot excedir la profunditat màxima edificable en 4m
Nº Plantes	PB + 1PLANTA + PLANTA PORXO	Es permet jerarquia en l'altura de les plantes de major a menor dimensió
Altura reguladora	9,5m	Indicada a les fitxes de carrers (annex 2)
Altura total	9,5m+2m (coberta inclinada)	
Altura PB	Mínim 3,5m	
Coberta	Inclinada de teula	Màxim 30% de pendent A les dues primeres crugies (dues vessants) i un mínim 8 metres
	Plana/inclinada de teula	A partir de la tercera crugia (des de 8m a façana)
Obertures	General	Es permet jerarquia de les obertures de major a menor dimensió
	Planta baixa	Portals verticals
		1 portal de portassa
	Planta primera	Finestres amb ampit
		Balconeres verticals
		Balcó segons el carrer
	Planta porxo	Finestres amb ampit

Art.: 17. Quadre d'usos

1. Usos a T1
En parcel·les amb T1 i T2 o T3, els usos a T1 seran complementaris als principals de T2 i T3 (*) Si a la parcel·la únicament hi ha T1, veure quadre usos núm. 2





2. Usos a T1 (*), T2 i T3		Acceptat Prohibit	Observacions	Situació
Residencial	Habitatge unifamiliar	A		PB/PP
	Habitatge plurifamiliar	A		PB/PP
	Residencial comunitari	A		PB/PP
Turístic	Allotjament turístic	A	Hotels de ciutat i Allotjaments de turisme interior	PB/PP
Terciari	Comercial	A	Queda prohibit el gran establiment o superfície comercial.	PB/PS
	Administratiu	A		PB/PP
	Recreatiu	P		
	Taller	A	Talleres artesanals, limitats per la producció artesanal, amb maquinaria de baixa potència i superfícies fins 100m²	PS/PB
Industrial	Productiu	P		PS/PB
	Emmagatzematge	P		PS/PB
Dotacional	Comunicacions	A	Instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions	No visibles des del carrer
	Aparcament	A	Una plaça d'aparcament per habitatge en cas d'edificis de nova planta amb ús residencial Una plaça d'aparcament per cada cinc places d'allotjament turístic i en cas d'edificis de nova planta o canvi d'ús a turístic	PS/PB
Infraestructures	Instal·lacions i serveis	P		
	Comunicacions i telecomunicacions	P		
	Estació de serveis	P		
	Cementeri	P		
Espai lliure	Espais lliures d'ús i domini públics	P		
	Espais lliures privats	A	A l'interior de les illetes	
Equipament	Educatiu o docent	A		PB/PP
	Cultural	A		PB/PP
	Esportiu	P		
	Religiós	A		PB/PP
	Administratiu o institucional	A		PB/PP
	Sanitari	A		PB/PP
	Assistencial	A		PB/PP

PS: planta soterrani o semisoterrani; PB: planta baixa; PP: plantes pis

Art.: 18. Declaració de runa

Es prohibeix l'enderrocament o demolició de qualsevol ben immoble sense la prèvia declaració de runa, amb l'excepció feta dels immobles establerts per aquest Pla Especial amb nivell de protecció de Reedificació, tant al Conjunt com a l'Entorn.

En cas d'urgència o perill imminent, l'Ajuntament quan iniciï l'expedient de runa ordenarà les mesures necessàries per evitar danys a les persones. Les obres que per raó de força major s'hagin de realitzar no comportaran actes de demolició que no siguin estrictament necessaris per a la conservació de l'immoble.

Excepcionalment, es consideraran les substitucions d'immobles, si han de contribuir a la conservació general del conjunt.

Art.: 19. Llicències d'Obres.

L'Ajuntament serà competent per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat. En tot cas l'ajuntament haurà de comunicar a la Comissió Insular del Patrimoni Històric, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i les llicències concedides.

Art.: 20. Control arqueològic

Les obres que afecten el subsòl hauran de preveure la realització d'un control arqueològic en els termes reglamentàriament prevists.

Art.: 21. Documentació exigible

A les obres de nova edificació o reedificacions, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obra, s'hauran d'aportar els següents documents:

- Documentació fotogràfica de l'entorn proper
- Justificació de la integració a l'entorn amb el plànol de façanes de l'edifici i indicació dels edificis contigus així com la descripció dels materials proposats en les intervencions, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn urbà.

Per a realitzar qualsevol tipus d'intervenció que afectin a façanes d'immobles situats al Conjunt Històric o entorn de protecció, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obra, s'hauran d'aportar els següents documents:

- Documentació fotogràfica exhaustiva de l'element afectat així com del tram de carrer en el qual es localitza l'element .
- Justificació de la integració a l'entorn amb el plànol de façanes de l'edifici i indicació dels edificis contigus.
- Aixecament planimètric de l'estat actual amb descripció de les característiques constructives de les preexistències.
- Descripció dels materials proposats en les intervencions, assenyalant la seva idoneïtat
- En el cas que es tracti d'obres parcials de reforma, croquis de detall dels elements singulars (balcons, patis interiors, finestres, paviments, detall de cornisa etc.), indicant en tots ells els materials originals i proposats així com documentació fotogràfica de la zona afectada.
- Quan hi hagi obres de demolició haurà de quedar patent i clar el seu abast i la zona afectada i s'haurà d'aportar documentació fotogràfica de l'immoble afectat.

Per a realitzar qualsevol tipus d'intervenció en elements catalogats, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obra i de la documentació indicada a l'apartat anterior, s'hauran d'aportar els següents documents:

- Memòria històrica de l'edifici objecte d'intervenció.
- En edificis o elements amb protecció integral i en funció de les característiques de la intervenció, intervenció d'un tècnic restaurador.

Art.: 22. Condicions de parcel·la

Al Conjunt Històric i a l'Entorn de Protecció, es mantindrà la parcel·lació existent, no permetent-se agregacions ni segregacions, excepte que es justifiqui que alguna de les parcel·les no té la superfície o el front de façana suficients per a la construcció de l'habitatge mínim. En qualsevol cas, el front de façana de la parcel·la resultant no podrà superar els 12 metres.

A les parcel·les existents superiors a 12m i per a les noves edificacions, les façanes es fraccionaran formalment mitjançant recursos compositius de tal manera que cadascuna de les parts mantingui la relació entre amplària i altura pròpia de les tipologies pròpies del carrer en que se situen.

Art. 23. Cobertes i coronaments.

En els canvis de coberta a edificis amb manteniment de volum (catalogats o amb protecció general), les solucions constructives no suposaran la modificació de l'altura de l'edifici.

La coberta serà inclinada de teula àrab, amb dues vessants i amb un pendent comprès entre el 25% i el 30% i amb una ocupació mínima de les dues primeres crugies o un mínim de 8 metres des de la línia de façana.

La seva arrencada seguirà una línia horitzontal continua paral·lela al pla exterior de la façana. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'altura reguladora. Podran tenir un vol màxim de 50 cm sobre el pla de façana, formant una cornisa. Les canals podran ser de zinc o de coure. Els baixants també seran de zinc o de coure, els 2m inferiors seran de fossa.

Per sobre de la coberta inclinada podran sobresortir elements de ventilació i fumerals.

A partir de la segona crugia (a partir dels 8 metres des de la línia de façana), les cobertes podran ser amb coberta plana, i podran sobresortir:

- Els ampits i les baranes, amb una altura màxima de 1,10 m. per sobre el paviment.
- Elements de ventilació, fumerals, antenes i parallamps.
- Els elements captadors actius d'energia solar.
- Dipòsits d'aigua o de combustible.

Aquests elements no han de superar l'altura estrictament necessària, sense perjudici de les condicions d'estètica, de seguretat, d'higiene i d'habitabilitat exigibles.

Els elements captadors actius d'energia solar així com els dipòsits, no seran visibles des de la via pública.

Art.: 24. Composició de façanes.

És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans endarrerits, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canals, els baixants, i les cornises, o excepcionalment els balcons de la planta primera contemplats en algun carrer concret i indicat a les fitxes de carrers incloses a l'annex 2 d'aquest Pla Especial amb un vol màxim de 0,8 metres.

La composició de les obertures seguirà els següents criteris:

- alineació de les obertures segons eixos verticals de composició
- en general predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal: finestres d'altura $\geq 1,5$, l'amplada no superior al 1,2 m, balcons d'altura ≥ 2 l'amplada no superior als 1,2m
- les persianes seran de tipus mallorquí alineades a façana
- En general domini del ple sobre el buit. A la planta primera, la proporció del buit serà com a màxim del 30% de la superfície total del tram de façana. A la planta baixa s'admet un únic forat de portassa d'amplada no superior a 3 m. En la planta porxo s'admet un seguit de finestres que no podran ser balconeres.
- Les llindes seran de directriu recta.

Art. : 25. Fusteries, persianes i baranes

A les rehabilitacions i adaptacions, les fusteries, persianes i baranes seran de característiques similars a les originals, amb els colors tradicionals. L'altura de les baranes s'adaptarà a la normativa de seguretat en vigor.

A les reedificacions, les fusteries seran de fusta o d'alumini, amb els colors tradicionals.

Les fusteries seran de característiques similars a les originals en les restauracions. A les reedificacions, seran de fusta o d'alumini pintades amb els colors tradicionals de la zona (verd obscur, fusta natural)

A les reedificacions seran de llibret mallorquí alineades a façana i de fusta o d'alumini amb galfons i sense bastiments. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior.

Les baranes seran de ferro amb els colors tradicionals i l'altura segons la normativa de seguretat en vigor. Queden prohibides les balustrades.

Art.: 26. Materials i colors.

A les restauracions i adaptacions d'edificis existents, l'acabat de façana serà de característiques similars als originals: morter a la calç o pintura al silicat damunt arrebossat de calç, compatibles amb els originals i amb els elements de suport.

A les reedificacions podran ser de morter de ciment o de paredat de pedra o marès. Queden prohibits els aplacats amb pedra no característica de la zona com ara els marbres o granits, així mateix es prohibeixen els revestiments ceràmics i els prefabricats de formigó.

Les tonalitats i colors seran ocre o terres poc saturats i de lluminositat mitja.

No s'admet el PVC ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.

Art.: 27. Elements sobreposats a les façanes.

En els béns d'interès cultural es prohibeix la col·locació d'elements i instal·lacions que comportin una ruptura de l'estructura o de la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació el gaudi ambiental de l'entorn. En els béns catalogats, hauran de tenir les dimensions mínimes tècnicament viables i s'hauran de situar a llocs on no perjudiquin la imatge de l'immoble o no n'alterin la contemplació.



No es permeten els aparells de refrigeració visibles des de l'exterior, ni en façanes, balcons o cobertes visibles des del carrer o des del pati d'illa.

Les portelles dels comptadors, en cas d'anar vistes, seran llises i quedaran enrasades al pla de façana i pintades del mateix color que aquesta.

Art.: 28. Publicitat exterior

Es prohibirà la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics. Els rètols no sobresortiran del pla de façana més de sis (6) centímetres., hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació < 30%.

A l'efecte de preservar la imatge dels immobles i mantenir-ne la coherència, la instal·lació de rètols de caràcter comercial o anàleg s'ha de restringir per a tots els elements catalogats a les plantes baixes.

Es prohibeix la utilització de plàstic, neó i la utilització de colors estridents. Es permetran rètols dels tipus següents:

- Lletres de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa o adossades al vidre del mostrador.
- Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador o sobre bastidor de fusta, xapa o vidre.

Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran del pla de façana més de sis (6) centímetres.

Queden prohibides les marquesines, els tendals i els aparadors avançats del pla de façana.

Art.: 29. Instal·lacions de serveis urbans.

La delimitació del Conjunt Històric de Felanitx determina el caràcter transitori de totes les instal·lacions de serveis (conduccions o escomeses d'electricitat, aigua, gas, telèfon, enllumenat públic, telecomunicacions, etc) compreses en l'àrea fins que no s'executin els corresponents reforma de les xarxes.

En particular queda prohibit:

- La destrucció total o parcial d'elements constructius o ambientals de difícil recuperació, com a estucs en bon estat, arcs, brancals, faixes i motllures, paviments, arbres singulars, o qualsevol altre element amb valor patrimonial.
- La col·locació d'instal·lacions vistes que circulin a través de llenços de façana o que els ocupin i que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana.
- L'ús de materials vists inadequats.

