



AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre de 2023

(V.AI/2309)

NORMES URBANÍSTIQUES

MGL
urbanisme
proximitat
cooperació

marès
arquitectura
paisatge
territori



TAULA DE CONTINGUT

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	5
CAPÍTOL PRIMER. Objecte, àmbit i seguiment del PERI	5
Article 1. Naturalesa i marc legal	5
Article 2. Àmbit territorial	5
Article 3. Objectius del Pla Especial de Reforma Interior	5
Article 4. Contingut i documentació	6
Article 5. Vigència	7
Article 6. Interpretació i ajust dels límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents	7
Article 7. Modificació del Pla Especial de Reforma Interior	8
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PERI	9
Article 8. Desenvolupament i execució del PERI	9
Article 9. Llicències en edificacions i construccions inadequades al nou planejament	9
Article 10. Llicències en construccions, edificacions, instal·lacions i usos fora d'ordenació	9
Article 11. Deures de conservació del patrimoni històric	9
Article 12. Sol·licitud de llicència d'elements catalogats	10
Article 13. Mesures de control arqueològic	11
Article 14. Edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació	11
Article 15. Règim sancionador	11
TÍTOL 2. PROTECCIONS PATRIMONIALS	12
CAPÍTOL PRIMER. Normes generals de protecció	12
Article 16. Abast de les determinacions de protecció	12
Article 17. Normes generals d'intervenció en els béns catalogats	12
Article 18. Obligacions de conservació específica dels béns catalogats	12
Article 19. Estètica i composició en els béns catalogats	12
Article 20. Condicions d'habitabilitat en edificis catalogats	13
CAPÍTOL SEGON. Normes particulars de protecció	14
Article 21. Fitxa particularitzada	14
Article 22. Tipus d'obres i intervencions	14
Article 23. Nivells de protecció patrimonial	15
Article 24. Resum del tipus d'obres i nivells de protecció	19
Article 25. Intervencions preferents i admissibles	20
Article 26. Entorn de protecció	21
TÍTOL 3. REGULACIÓ DELS SISTEMES	22
CAPÍTOL PRIMER. Disposicions generals	22
Article 27. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics	22
Article 28. Tipus de sistemes urbanístics i identificació	22
Article 29. Titularitat i afectació del sòl	22
Article 30. Gestió i execució dels sistemes urbanístics	22
CAPÍTOL SEGON. Regulació del sistema de comunicacions	24
Article 31. Definició, tipus i identificació	24
Article 32. Titularitat, gestió i regulació del sistema viari	24
CAPÍTOL TERCER. Regulació del sistema d'espais lliures	25
Article 33. Definició, tipus i identificació	25
Article 34. Titularitat, gestió i regulació	25
Article 35. Condicions d'ordenació	25
CAPÍTOL QUART. Regulació del sistema d'equipaments	27
Article 36. Definició, tipus i identificació	27
Article 37. Titularitat, gestió i regulació	27
Article 38. Condicions d'ordenació i edificació	27
TÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES ZONES	28
CAPÍTOL PRIMER. Disposicions generals	28
Article 39. Definició i naturalesa de les zones	28
Article 40. Tipus de zones i subzones en sòl urbà. Identificació	28
Article 41. Regulació paramètrica general de les zones	28
CAPÍTOL SEGON. Regulació general dels paràmetres urbanístics de la parcel·la i l'edificació	29
Article 42. Definicions de paràmetres	29
Article 43. Estructura dels paràmetres urbanístics	29
Article 44. Índex d'intensitat d'ús residencial (IUR)	29

Article 45. Profunditat edificable de parcel·la	30
CAPÍTOL TERCER. Regulació particular de les zones del PERI	31
Article 46. Nucli antic del Castell, codi RE-NA-C	31
Article 47. Edificació residencial extensiva unifamiliar del Castell, codi RE-EU-C	34
TÍTOL 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES	36
Article 48. Criteris de protecció	36
Article 49. Altura de les edificacions	36
Article 50. Cobertes i coronaments	36
Article 51. Composició de façanes	36
Article 52. Fusteries, persianes i baranes	37
Article 53. Materials i colors	37
Article 54. Cossos i elements sortints	38
Article 55. Espai no edificable de parcel·la	38
Article 56. Tanques	38
Article 57. Instal·lació de serveis urbans	39
TÍTOL 6. PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE	41
Article 58. Dret a la qualitat paisatgística	41
Article 59. Adaptació a l'ambient i imatge urbana	41
Article 60. Condicions generals per a la col·locació de publicitat.	41
Article 61. Rètols, marquesines, tendals i altres	42
Article 62. Senyalètica	43
Article 63. Il·luminació	43
TÍTOL 7. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT	44
Article 64. Instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica	44
Article 65. Retenció d'aigües pluvials	44
Article 66. Contaminació acústica	45
Article 67. Contaminació lumínica	45
TÍTOL 8. RÈGIM D'USOS	46
Article 68. Definicions dels usos	46
Article 69. Regulació dels usos	46
Article 70. Classificació d'usos segons la seva activitat	47
Article 71. Situacions de compatibilitat d'usos	47
DISPOSICIÓ ADDICIONAL. RELACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR AMB LA REDACCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL DE CAPDEPERA	47
ANNEX I: RELACIÓ DE LES FITXES DE SISTEMES GENERALS	48
ANNEX II: RELACIÓ DE LES FITXES D'ELEMENTS I ESPAIS CATALOGATS	49

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. Objecte, àmbit i seguiment del PERI

Article 1. Naturalesa i marc legal

1. El **Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera** (d'ara endavant PERI) es formula en compliment del que disposa la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de 1986 amb número d'expedient 53/1996 (ara exp. 7354/2022) *Àrea de protecció del Castell* que té per finalitat essencial la d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn que es va aprovar definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme l'01/04/1997.

2. Aquest Pla Especial de Reforma Interior concreta la regulació urbanística i la protecció de l'àmbit delimitat i s'ha redactat de conformitat amb el que determina la legislació de patrimoni històric i urbanística vigent d'aplicació:

- La Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears.
- La Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol.
- La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca (BOIB núm. 51 de 22/04/2023)
- El Reial Decret Legislatiu 7/2015 del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Així com la normativa ambiental i sectorial que sigui d'aplicació.

3. Aquest PERI s'ha redactat a l'empara del que disposa l'article 23 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

4. En tot allò no previst en aquest PERI, seran d'aplicació supletòria les determinacions de les Normes Subsidiàries de Capdepera o instrument de planejament general que les substitueixi, sempre que no contradiguin les del Pla Especial de Reforma Interior.

5. La tramitació del PERI seguirà el procediment establert en els articles 50 i següents de la LUIB i 70 i següents del Reglament de la LUIB.

Article 2. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial del present Pla Especial de Reforma Interior és el que es grafia en els plànols d'ordenació que formen part d'aquest document.

2. Els seus límits queden definits pel nord i est amb el Puig de Capdepera que s'eleva poc més de 150 m, coincidint amb el límit de sòl urbà per aquesta zona. A l'oest pel carrer Principal i al sud amb el carrer Ciutat fins a carrer Centre, pujant per Segadors gabellins i per carrer del Mar un poc abans d'arribar al creuament amb camí de s'Horta.

3. La seva superfície és de 85.628 m².

Article 3. Objectius del Pla Especial de Reforma Interior

1. L'objectiu general del Pla Especial de Reforma Interior és el de millorar urbanística, paisatgística i ambientalment l'entorn del Castell de Capdepera.

2. Els objectius derivats són:

- a) Conservar i mantenir el teixit històric.

- Manteniment, la rehabilitació i la millora del paisatge urbà de les façanes i del teixit construït;
 - Definició dels instruments urbanístics i revisió de les afectacions urbanístiques per a la seva conservació i manteniment;
 - Elaboració del catàleg d'elements i espais protegits;
- b) Promoure el manteniment de l'habitatge
- Avaluació de les activitats actuals, les dotacions, i l'estructura del parc d'habitatges per tal d'afavorir el manteniment i foment dels usos d'habitatge i de les activitats que hi donin servei en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents;
- c) Promoure la sostenibilitat ambiental
- Incorporació de totes les mesures possibles per al manteniment i millora dels espais amb arbrat i vegetació existents, siguin públics o privats, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori;
 - Avaluació de la capacitat dels carrers, de les places i dels interiors d'illa, per tal d'estructurar un sistema urbà eficient i sostenible des del punt de vista ambiental; i
 - Racionalitzar les infraestructures de la mobilitat per reduir els impactes del trànsit sobre el teixit històric.

Article 4. Contingut i documentació

1. El Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera està integrat pels documents següents:

1. Memòria informativa i justificativa
2. Plànols d'informació
 - PI-2.1 Ubicació i entorn
 - PI-2.2 Hipsometria
 - PI-2.3 Antiguitat de les edificacions
 - PI-2.4 Alçades de les edificacions
 - PI-2.5 Teixit residencial i usos
 - PI-2.6 Xarxa de serveis existents
 - PI-2.7 Planejament vigent: NS86
3. Plànols d'ordenació
 - PO-3.1 Àmbit del PERI
 - PO-3.2 Ordenació i gestió del sòl urbà
 - PO-3.3 Protecció del patrimoni i del paisatge
 - PO-3.4.1 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.4.2 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.4.3 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.5 Delimitació de la suspensió
 - PO-3.6 Servituds radioelèctriques
4. Normes urbanístiques

5. Estudi Ambiental Estratègic
6. Fitxes de sistemes generals
7. Fitxes d'elements i espais protegits catalogats
8. Resum executiu

2. Aquest document de Normes juntament amb els Plànols d'ordenació i les Fitxes d'elements i espais protegits catalogats configuren el cos normatiu de regulació del PERI.

Article 5. Vigència

El Pla Especial entrarà en vigor una vegada que sigui publicat en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, l'acord de la seva aprovació definitiva i de les normes d'ordenació i del contingut dispositiu corresponents, de conformitat amb la legislació d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Article 6. Interpretació i ajust dels límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents

1. Les normes del PERI s'interpretaran atenent al sentit propi de les paraules, en relació al seu context, els antecedents històrics i legislatius i la realitat social del moment en que han de ser aplicades i atenent, fonamentalment, als objectius i finalitats expressades en la memòria.

2. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del PERI, la precisió de qualsevol límit s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En relació amb els límits de la qualificació urbanística, els límits es vinculen a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents. Es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.

En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament:

- a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.
- b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació sempre que es compleixin les condicions següents:
 - Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
 - Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats.
 - Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

3. En cas de discrepància entre la informació escrita i la gràfica, prevaldrà sempre la interpretació que ofereixi una solució més favorable que respecti la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre o la que millor conservi l'element a protegir, entenent la conservació com una intervenció que permeti el manteniment no només físic, sinó conceptual dels elements.

4. Les referències que es fan en l'articulat d'aquestes Normes a la legislació estatal i autonòmica s'entendrà sempre referida a la vigent en cada moment.

Article 7. Modificació del Pla Especial de Reforma Interior

1. La modificació de les determinacions contingudes en el PERI, així com la inclusió d'un bé en el catàleg o la seva descatalogació dins l'àmbit, requerirà l'aprovació d'una Modificació puntual del PERI mentre no estigui vigent el catàleg municipal d'elements i espais protegits.
2. La modificació podrà ser promoguda d'ofici, a instància de l'interessat o a proposta d'altres administracions públiques i s'haurà de dur a terme d'acord amb les disposicions legals i reglamentàries que en regeixen la formulació.
3. El catàleg d'elements i espais protegits d'aquest PERI es considera un document obert al qual es podran revisar o modificar per inclusions o exclusions, per alteració del nivell nivde protecció, o per modificacions del contingut de les fitxes individualitzades, d'acord amb el que es disposa la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PERI

Article 8. Desenvolupament i execució del PERI

1. El present PERI desenvolupa i precisa les determinacions urbanístiques i de protecció històrica en l'àmbit definit.
2. Aquest PERI no preveu cap sector de desenvolupament o de gestió, pel que es tracta de sòls d'ordenació directa en sòl urbà consolidat. En qualsevol cas, estaran subjectes a la obtenció de les llicències d'obres, d'urbanització o d'activitats que correspongui, amb les condicions que s'estableixen en aquestes normes.
3. L'ajuntament de Capdepera, d'acord amb la legislació vigent, pot aprovar ordenances d'urbanització, d'edificació i d'altres que consideri necessàries per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest PERI, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

Article 9. Llicències en edificacions i construccions inadequades al nou planejament

Les edificacions i construccions que estiguin en situació d'inadequació, d'acord amb la definició de l'apartat 1 de l'article 129 de la LUIB, se subjecten al règim següent:

- a) Es poden autoritzar en tot cas les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques; sempre que el planejament urbanístic no les limiti.
- b) Es poden autoritzar els usos i les activitats que s'adeqüin a les determinacions del nou planejament.

Article 10. Llicències en construccions, edificacions, instal·lacions i usos fora d'ordenació

Les construccions, edificacions, instal·lacions i usos que estiguin en situació de fora d'ordenació, d'acord amb la definició de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, se subjecten al règim establert en l'article 242 del RLUIB.

Article 11. Deures de conservació del patrimoni històric

1. Les persones propietàries, els titulars de drets i els simples posseïdors dels béns inclosos dins l'àmbit d'aquest PERI tenen el deure de conservar-los, mantenir-los i custodiar-los en els termes establerts en aquestes Normes i, en el seu cas, en les fitxes dels elements i espais protegits.

Sens perjudici d'això, podran instar a l'administració pública competent, de forma raonada i d'acord amb les ordenances reguladores que s'aprovin, les següents col·laboracions:

- a) La col·laboració en l'exercici d'obres i embelliment o millora dels béns catalogats, quan siguin degudament justificades, i en la mesura i ordre que permeten els plans municipals d'inversions.
- b) La prestació d'assessorament tècnic i artístic per a l'elaboració i execució de projectes d'obres i urbanització tendents a la protecció i millora de béns catalogats.

2. Els edificis, elements, espais, instal·lacions o conjunts inclosos en aquest PERI no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que siguin permesos, segons els graus i categoria de protecció de l'edifici i que resultin imprescindibles bé per a

garantir la seva estabilitat i seguretat, bé per incrementar o millorar la protecció del conjunt històric.

3. La demolició no autoritzada o la provocació de runa per defecte en el deure de conservació, no només afecta als elements inclosos al Catàleg, sinó també a qualsevol edificació o construcció dins el Conjunt Històric i el seu àmbit de protecció, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades a la Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

4. L'incompliment greu, tant per part dels propietaris com dels titulars de drets reals, dels deures de conservació i rehabilitació dels béns d'interès cultural o catalogats inclosos dins l'àmbit del PERI, que posin en perill de destrucció o deteriorament greu aquests bens, pot donar lloc a la seva expropiació per part de l'Administració.

Article 12. Sol·licitud de llicència d'elements catalogats

1. En els elements catalogats dins l'àmbit del PERI, serà preceptiu que, en el moment de sol·licitar la llicència, es presenti un informe signat per un tècnic amb la titulació exigible d'acord amb la legislació aplicable, on es detallin les tasques de preservació, conservació i rehabilitació, si escau, que es volen dur a terme en els elements d'interès patrimonial d'acord amb la protecció establerta en cada cas.

Serà preceptiva també la visita dels serveis tècnics municipals per a la concessió de la llicència d'obres.

2. Els edificis, elements o instal·lacions catalogats de l'àmbit del PERI no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que sigui permès, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i sempre que aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició requerirà la presentació d'un informe signat per un tècnic amb la titulació exigible d'acord amb la legislació aplicable, per part del sol·licitant, que argumenti la seva necessitat.

3. Per a realitzar qualsevol tipus d'intervenció en elements catalogats dins l'àmbit del PERI, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obra, s'hauran d'aportar els següents documents:

- a) Justificació de la integració a l'entorn amb el plànol de façanes dels edificis contigus, a escala 1:100.
- b) Documentació fotogràfica exhaustiva del tram de carrer o del conjunt en el qual es pugui emmarcar l'actuació, havent-se de substituir la dita documentació fotogràfica per un aixecament planimètric de l'estat actual de les façanes del tram del carrer o del conjunt en que s'emmarqui, en els casos en que la seva amplària impossibiliti una visió completa i verídica de les edificacions.
- c) Descripció dels materials utilitzats, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn urbà.
- d) Documentació gràfica contenint les preses dels serveis amb les seves dimensions i situació exacta.
- e) En el cas que es tracti d'obres parcials de reforma, croquis de detall dels elements singulars, tals com balcons, patis interiors, finestres, pavimentació, etc., indicant en tots ells els materials utilitzats. Tant la documentació de l'estat inicial com la de l'estat final seran les suficients per a la definició del projecte.
- f) Quan hi hagi obres de demolició haurà de quedar patent i clar el seu abast i la zona afectada.

Article 13. Mesures de control arqueològic

1. Qualsevol actuació que afecti el subsol de la zona delimitada com a PERI o dintre de l'àrea de control arqueològic o el seu entorn està sotmès a cautela arqueològica i requerirà autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca.
2. En aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització de l'òrgan competent en matèria de patrimoni històric, previ a l'atorgament de la llicència municipal d'edificació i ús del sòl.
3. Aquest estudi identificarà les mesures protectores o correctores adients que assegurï la no afectació de cap jaciment o del Conjunt Històric així com la preservació de les principals visuals sobre el mateix i establirà el programa de vigilància de l'execució de l'actuació.

Article 14. Edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació

1. En les construccions, edificacions i instal·lacions que, d'acord amb el planejament o la legislació urbanística vigent, es trobin en situació d'inadequades, únicament seran autoritzables les obres o actuacions previstes en l'article 129.1 de la LUIB o normativa que la substitueixi, sempre que aquestes no contravinguin les determinacions d'aquest PERI.
2. En les construccions, edificacions i instal·lacions que, d'acord amb el planejament o la legislació urbanística vigent, es trobin en situació de fora d'ordenació, únicament seran autoritzables les obres o actuacions previstes a l'article 129.2 de la LUIB o normativa que la substitueixi, sempre que aquestes no contravinguin les determinacions d'aquest PERI.

Article 15. Règim sancionador

El règim d'infraccions i sancions administratives aplicables serà el que estableix la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, o normativa que la substitueixi.

En els casos en que la actuació infractora impliqui obra o canvi d'ús, també seran aplicables, de manera independent i compatible, les sancions previstes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

TÍTOL 2. PROTECCIONS PATRIMONIALS

CAPÍTOL PRIMER. Normes generals de protecció

Article 16. Abast de les determinacions de protecció

1. La regulació de les proteccions patrimonials constitueix una determinació urbanística addicional que s'afegeix a la que regula, amb caràcter general, el conjunt de les zones i els sistemes inclosos en aquest PERI.
2. Les presents normes seran d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.
3. El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada per a cada element o espai, i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació de protecció que indica el tipus d'obres i intervencions permesos com s'indica en els articles següents.

Article 17. Normes generals d'intervenció en els béns catalogats

1. Les obres a realitzar en els béns catalogats no podran desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al Catàleg. S'hauran de conservar els elements als quals radiquen els seus valors tipològics i estilístics.

Article 18. Obligacions de conservació específica dels béns catalogats

1. La conservació, protecció i custòdia dels elements o espais catalogats inclosos en el present PERI es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.
2. En el cas que els propietaris dels elements o espais inclosos catalogats del present PERI no realitzessin les obres de conservació requerides per les presents normes de protecció del patrimoni històric, es podrà realitzar per part de l'Ajuntament l'execució subsidiària o es podrà expropiar total o parcialment l'edifici o només la seva façana, d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.
3. Els elements protegits inclosos en el present PERI, quan el propietari fes ús indegut d'ells, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguessin degudament atesos, es podran expropiar per interès social, d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.
4. L'obligació de conservar els elements catalogats, 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.
5. En cap cas l'ús dels béns catalogats podrà alterar ni desmerèixer les característiques fonamentals que varen motivar la protecció de l'element, perjudicar la seva conservació o comportar risc de degradació.

Article 19. Estètica i composició en els béns catalogats

1. Les actuacions han de tendir a recuperar el material o la solució original i s'ha de procedir al sanejament i la neteja adequats en cada cas.
2. Els materials i colors seran els originals i que foren objecte de catalogació, havent-se de mantenir les tècniques, materials i colors propis de cada immoble.

3. Les cobertes hauran de mantenir-se tal i com foren objecte de catalogació, d'acord al que preveu la fitxa de l'immoble corresponent. A les cobertes inclinades s'emprarà únicament teula àrab, de dimensions tradicionals, preferint-se la reposició amb teula vella o envellida. Es permetrà l'obertura puntual de lluernaris de petites dimensions, limitades a l'amplada màxima de l'entrebogat existent, i sempre que no es produeixin distorsions estètiques a llarga distància.
 4. Els tancaments i proteccions exteriors dels buits de façana s'hauran de resoldre amb materials tradicionals, prohibint-se la fusteria metàl·lica d'alumini, acer, PVC o similars.
 5. Es prohibeixen les canals i baixants de material plàstic, acer inoxidable, alumini i PVC. Les canals podran ser de giny, coure o fang.
 6. Els sòcols de façana s'hauran de mantenir amb el seu tractament original, prohibint-se els aplacats amb materials discordants com referit de ciment, folre de pedra aliena al lloc o rajoles. Es permetran els sòcols de pedra de Binissalem.
 7. En els casos en què siguin admeses noves obertures, els nous buits a façana hauran de respectar els ritmes compositius, les tipologies, els materials i les tècniques dels buits ja existents a l'immoble; així com la resta de condicions estètiques establertes a les ordenances d'edificació.
 8. En els casos en què s'admeti la reforma d'una obertura existent destinada a garatge aquesta s'efectuarà seguint el model tradicional de les portasses del poble.
 9. No es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat a façana. Hauran de situar-se en lloc no visible des de la via pública, compositivament integrats i allà on no produeixin distorsions estètiques.
 10. Els conductes o sortides de fums no es permetran a façana de carrer i sobresortiran de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte. L'acabat de la coronació de les xemeneies i altres conductes serà d'obra i de tipologia tradicional, restant prohibides les solucions de curulls d'aspiració, rotatoris o orientables vistes, o realitzades amb altres materials no tradicionals.
 11. Es prohibeix la col·locació del cablejat vist per la façana d'un element catalogat. En el cas de la substitució o renovació dels cablejats existents, o a la col·locació de nou cablejat a l'empara de legislació específica de rang superior a la jerarquia normativa
- Es prestarà especial atenció a la col·locació del cablejat vist per la façana d'un element catalogat i es considerarà la possible eliminació visual del cablejat existent.

Article 20. Condicions d'habitabilitat en edificis catalogats

En actuacions sobre edificis catalogats, en el cas que pel seu grau de protecció, no sigui possible el compliment d'alguna o algunes de les condicions assenyalades en els annexes I i II, així com els apartats 4.3 i 4.4 de l'article 4 del Decret 145/1997, sobre condicions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat, es podrà atorgar la corresponent llicència d'obra, sempre i quan s'aporti una justificació degudament acreditada i explicativa que la protecció de l'element catalogat impedeix el seu compliment i no hi ha alternatives possibles. Amb aquesta justificació i la resta de documents requerits a l'article 10 del Decret 145/97, el Consell Insular podrà atorgar la corresponent cèdula d'habitabilitat.

CAPÍTOL SEGON. Normes particulars de protecció

Article 21. Fitxa particularitzada

1. Per a cada un dels elements catalogats existeix una fitxa normativa particularitzada. Aquesta fitxa consta de sis apartats que es resumeixen en dues parts: una identificativa i una altra normativa pròpiament dita. Aquesta darrera es desenvolupa segons els criteris de regulació genèrica de les diferents categories de protecció, precisant sobre elements concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses.
2. Totes les prescripcions incloses en l'apartat normatiu de directrius d'intervenció seran d'aplicació al bé catalogat a que facin referència.

Article 22. Tipus d'obres i intervencions

1. Als efectes d'aquest PERI, es defineixen els següents tipus d'intervencions sobre els elements catalogats que es podran permetre, en funció del grau de protecció que s'estableixi i de les prescripcions contingudes en cada fitxa individualitzada.

2. Tipus d'intervenció als béns catalogats:

Les obres a realitzar en els immobles existents poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici o immoble original segons la següent graduació i definició:

- a) **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 la de complir les obligacions de la propietat en quant es refereix a les ja esmentades 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, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions de enrajolat, referit o pintures.
- b) **Restauració.** Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici 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 es pugui reconèixer. Comporta la utilització, en la mesura que sigui possible, dels sistemes constructius i materials originals.
- c) **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. En els edificis de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.
- d) **Rehabilitació.** Són obres 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. Aquest tipus d'obra podrà suposar l'adequació dels usos sota coberta actuals, modificació de patis interiors o buits que no siguin façana, obertura de patis interiors i buits d'escaleres que no afectin a 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 estiguessin protegits a les fitxes de catàleg o no fossin un element fonamental de la tipologia (pati central o vestíbul). En rehabilitació, no es podrà augmentar la volumetria de l'edifici.
- e) **Reestructuració.** Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals 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 buidat de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

- f) **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'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que varen determinar la seva protecció. En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuïn la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les Normes.
- g) **Ampliació.** Són obres d'increment de la superfície edificada o del volum o altura existents.
- h) **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 conforme a l'ordenació del planejament urbanístic municipal.

3. Tipus d'intervenció als béns d'interès paisatgístic i ambiental:

- a) **Conservació del paisatge.** És la intervenció que té per finalitat impedir la degradació dels diferents elements que conformen l'espai, mantenint les condicions originals, sense alterar-ne els valors.
- b) **Restauració del paisatge.** Aquesta intervenció pretén el manteniment dels diferents elements de l'espai, mitjançant la reparació de parts o components malmeses.
- c) **Rehabilitació del paisatge.** És la intervenció física que té per objecte l'adequació, la millora, neteja, repoblació, o la reposició de les parts condicions dels elements de l'espai amb manteniment de les seves característiques tipològiques.
- d) **Restitució tipològica del paisatge.** Intervenció consistent en la renovació de l'espai, incloent la substitució o eliminació d'elements discordants, per restituir-ne la coherència d'acord amb els valors ambientals i paisatgístics que li són propis.

Article 23. Nivells de protecció patrimonial

1. El PERI incorpora les proteccions patrimonials dels elements, edificis i conjunts que es proposen catalogar i s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb una trama específica en la totalitat de la parcel·la, que els diferencia de la resta.

L'Annex normatiu *Fitxes d'elements i espais protegits catalogats* conté les fitxes amb les descripcions pertinents dels elements i espais que el present PERI proposa protegir.

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

a) Nivell de protecció integral: A.

- i. Es refereix a aquelles construccions, recintes, o altres elements que, pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, han de ser objecte d'una protecció integral per preservar-ne les característiques arquitectòniques o constructives originàries.
- ii. No es permet cap possibilitat de canvi que comporti una modificació en l'estructura, la distribució i els elements d'acabat, i només s'admeten les obres de **conservació, restauració i consolidació** destinades a mantenir o reforçar els elements estructurals, així com la millora de les instal·lacions de

l'immoble i, excepcionalment i motivadament, de recuperació de les característiques originals.

Aquesta categoria contempla elements construïts i elements ambientals i paisatgístics. En els ambientals es podran realitzar les obres **conservació del paisatge, restauració del paisatge i rehabilitació del paisatge**.

Han de mantenir l'ús original o un altre ús o activitat diferent dels que donaren lloc a l'edificació original compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'immoble. Això no obstant, es poden autoritzar:

1r. La demolició dels cossos d'obra afegits que desvirtuen la unitat arquitectònica original.

2n. La reposició o reconstrucció dels cossos i buits primitius quan beneficiïn el valor cultural del conjunt.

- iii. En el grau de protecció integral, s'admet establir una subcategoria que englobi els elements d'un valor elevat que, a causa del deteriorament, requereixen obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original.

També es poden incloure en aquesta subcategoria els elements que, tot i que són objecte d'un grau de protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb un grau de protecció menor, on es poden dur a terme obres de més entitat necessàries per a la continuació del seu ús.

- iv. El fet que el PERI identifiqui elements concrets als quals en prohibeixi la demolició, en cap cas no implica, per si mateix, la possibilitat d'autoritzar la demolició d'altres elements.

b) Nivell de protecció parcial: B.

- i. Es refereix a les construccions, recintes i altres espais que, pels seus valors històrics o artístics, han de ser objecte de protecció dirigida com a mínim a preservar els elements que en defineixen l'estructura arquitectònica o espacial i els que presenten un valor intrínsec.
- ii. En aquests béns, amb el límit de la conservació íntegra de les parts essencials i la seva volumetria, es poden autoritzar a més dels usos que ho siguin en els béns subjectes a protecció integral, les obres de **conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i, excepcionalment, reestructuració** a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir, si així s'indica a la fitxa individual, sempre que siguin congruents amb els valors catalogats i que es mantinguin els elements que defineixen l'estructura arquitectònica espacial, com la jerarquització dels volums originaris, els elements de comunicació principals, les façanes i la resta d'elements propis.
- iii. La possibilitat de **reconstrucció** només és autoritzable en cas de ruïna i sempre es tracti d'un ús permès per les Normes Subsidiàries

c) Nivell de protecció ambiental: C.

- i. Es refereix a aquelles construccions i recintes que, malgrat de forma individual o independent no presenten un valor especial, contribueixen a definir un ambient que mereix protecció per l'estètica, el caràcter típic o tradicional. La seva conservació admetrà intervencions de **conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reestructuració de l'interior**. També es permetran obres d'ampliació i nova construcció sempre que no afectin la façana, l'estructura i el volum del primer aiguavés.

- ii. Concretament queden englobades en aquest nivell les **remodelacions** que afecten la totalitat de l'espai interior de les edificacions no visibles des de l'espai públic, preservant i restaurant els elements propis de forma respectuosa amb l'entorn i les característiques originàries de l'edificació, mantenint la protecció de les façanes i la volumetria existent en l'aiguavés.
- iii. Les intervencions en els conjunts urbans que siguin referents històrics, des del propi traçat fins elements significatius, com paviments, rètols de carrers o fanals, o d'altres que passen desapercebuts, hauran de mantenir o potenciar l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. L'objecte d'aquesta protecció és consolidar i millorar la regulació de les condicions urbanístiques de l'espai públic i les edificacions (referents de diverses tipologies essencials en l'evolució i definició del paisatge urbà del carrer del que formen part) incloses en l'àmbit protegit i la seva repercussió en les actuacions de nova planta per tal d'afavorir la integració en el paisatge urbà en què s'insereixen. Excepcionalment, es permetran les substitucions d'immobles sempre i quan contribueixin a la millora de la conservació i harmonia del conjunt. En aquests conjunts s'hi permeten obres de **restauració, conservació, consolidació, rehabilitació i reestructuració**. Les obres d'**ampliació** vendran condicionades pel volum i alçades característics de cada un dels conjunts catalogats.
- iv. Les intervencions en els espais paisatgístics d'interès hauran de mantenir i potenciar els valors que són propis de cada espai on caldrà tenir cura per no malmetre el paisatge i/o algun element d'interès que s'ha incorporat al paisatge característic d'un indret determinat. L'interès de la protecció és per conservar la bona imatge i visibilitat del Castell i la qualitat paisatgística del seu entorn. Es permetran les intervencions que tinguin per objecte la millora, neteja, repoblació d'aquests espais, d'acord amb les condicions especificades a cada una de les fitxes d'aquests espais, sens perjudici de la preceptiva aplicació de les normes i instruments d'ordenació que resultin aplicables en cada cas i de la necessitat d'obtenir les autoritzacions i/o informes preceptius. A més:
 - No s'admeten edificacions ni ocupacions dins l'espai paisatgístic d'interès. Tant sols es podran admetre construccions o instal·lacions lleugeres que vagin en favor de donar a conèixer els valors patrimonials i paisatgístics del Castell de Capdepera i del seu entorn o de la promoció del patrimoni natural.
 - Les intervencions de qualsevol mena en aquests espais, com ara construccions, plantació d'espècies vegetals, tala, alteracions del terreny, urbanització, establiment d'instal·lacions, etc., no podran alterar les visuals dels espais a protegir.
 - Les obres d'urbanització o altres, que s'hi duguin a terme, hauran de garantir el desguàs de les aigües torrencials d'acord amb la legislació d'aigües vigent així com es fomentarà l'aprofitament de les aigües pluvials per al reg dels espais vegetats, i la infiltració d'aigua al freàtic.
 - La vegetació haurà de ser adequada a les condicions del lloc per garantir una bona integració al medi amb espècies autòctones i a poder ser, de baix consum hídic.
 - S'escolliran materials i elements de mobiliari urbà coherents amb els materials i cromatisme del conjunt catalogat, i procurant per la seva durabilitat i fàcil manteniment.

- Es modularà la il·luminació en funció de les necessitats i controlar-ne els efectes, tant pel que fa a la imatge del conjunt catalogat, com per evitar la contaminació lumínica.
- Es procurar utilitzar paviments permeables i naturals, i evitar en mesura del possible, els paviments bituminosos.

Per tal de poder autoritzar qualsevol tipus d'intervenció, s'haurà de realitzar un projecte de paisatge que garanteixi una millor qualitat paisatgística de l'entorn del Castell de Capdepera adequat a les característiques concretes de la intervenció en el qual es pugui comprovar que les intervencions que es proposen no perjudiquen o alteren les característiques i valors que són propis de cada espai en concret.

Quant als arbres singulars, no es poden tallar, ni arrencar totalment o parcialment, ni danyar per qualsevol mitjà.

Condicions de paisatge i composició:

El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els conjunts ambientals catalogats no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del conjunt.

Per tal de poder autoritzar obres d'edificació i d'urbanització que afectin a les façanes o als espais exteriors en les zones amb protecció de conjunt ambiental, s'haurà de realitzar un estudi previ de les façanes i volumetries resultants amb les actuacions proposades. Amb aquest estudi s'ha de poder comprovar que la totalitat de les actuacions no alteren el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'entorn protegit.

d) Nivell de protecció derivat de la legislació especial: A-BIC.

Es refereix als béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o una altra legislació anàloga es regeixen per la normativa específica i s'han de recollir en el catàleg municipal, o en aquest cas, al catàleg del PERI, que en cap cas, no pot conferir-los un grau de protecció inferior al que derivi de la legislació especial esmentada i ha de fer referència expressa a la figura o instrument de protecció especial que l'afecta.

Article 24. Resum del tipus d'obres i nivells de protecció

Tipus d'obres i intervencions	Nivell de Protecció			
	A	B	C	A-BIC
	Integral	Parcial	Ambiental	Derivat de la legislació especial
Elements construïts				
2.1 Conservació	*	*	*	*
2.2 Restauració	*	*	*	*
2.3 Consolidació	*	*	*	*
2.4 Rehabilitació	-	*	*	-
2.5 Reestructuració	-	* (1)	*	-
2.6 Reconstrucció	-	* (3)	*(3)	-
2.7 Ampliació	-	-	*(2)	-
2.8 Nova construcció	-	-	*(2)	-
Elements ambientals i paisatgístics				
3.1 Conservació del paisatge.	*	-	*	*
3.2 Restauració del paisatge.	*	-	*	*
3.3 Rehabilitació del paisatge.	*	-	*	*
3.4 Restitució tipològica del paisatge.	-	-	*	-

* Permès

- (1) Només a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir
- (2) Que no afectin la façana i el volum del primer aiguavés.
- (3) Només en cas de ruïna i es tracti d'un ús permès per les Normes Subsidiàries, i sempre que s'obtingui la corresponent llicència

Tipus d'obres i intervencions	Nivell de protecció			
	Integral	Parcial	Ambiental	Derivat de la legislació especial
Estructura / volum	No es pot modificar l'estructura	S'han de preservar els elements que en defineixen l'estructura arquitectònica o espacial i el que presenten un valor intrínsecs	Es poden realitzar remodelacions dels espais interiors no visible des de la via pública, preservant-ne els elements propis de forma respectuosa amb l'entorn i les característiques originaries de l'edificació, mantenint la protecció de façanes i la volumetria existent en l'aiguavés. Les construccions que de forma individual no presenten un valor especial, però contribueixen a definir un ambient que mereix la protecció per l'estètica, el caràcter típic i tradicional.	Els criteris d'intervenció venen fixats per la declaració de BIC o BC segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears , així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o legislació anàloga.
Distribució	No es pot modificar la distribució	Les obres han de ser congruents amb els valors catalogats, sempre que es mantingui la volumetries, els elements de comunicació principal, les façanes i resta d'elements propis		
Acabats	No es poden modificar els elements d'acabat			
Reforç estructural	Es poden realitzar obres de conservació i restauració destinades a mantenir o reforçar elements estructurals			
Instal·lacions	Es poden realitzar obres destinades a millorar instal·lacions de l'immoble			
Característiques originals	Excepcionalment i motivadament es poden realitzar obres per recuperar les característiques originals			
Ús	S'ha de mantenir l'ús original o altre ús compatible amb el manteniment adequat del bé			
Demolició / Reconstrucció	S'ha de procedir a la demolició dels cossos d'obra afegits que desvirtuen la unitat arquitectònica original o al contrari s'ha de reconstruir els cossos o buits primitius quan beneficien el valor cultural del conjunt			

Article 25. Intervencions preferents i admissibles

1. Les actuacions assenyalades coma preferents es refereixen a l'eliminació d'elements dissonants que desvirtuen l'element catalogat o bé a restituir parts integrats de l'element i han de ser executades en el moment d'executar la reforma integral de l'element catalogat o qualsevol altre reforma parcial que afecti la part afectada per la intervenció preferent.
2. Es consideren intervencions admissibles totes les permeses segons el grau de protecció. En alguns casos, a la fitxa individualitzada de l'element, s'han assenyalat aquelles obres que no estan detallades expressament dins la relació d'intervencions possibles segons el grau de protecció però, per les característiques específiques de l'element, són compatibles amb la seva conservació.

Article 26. Entorn de protecció

1. Per a alguns elements catalogats es determina un entorn **de protecció** que ve representada en els plànols corresponents, ja sigui dirigida a la preservació de visuals o de la pròpia integritat de l'element catalogat.
2. Als entorns de protecció d'un bé catalogat la concessió de llicència municipal d'obres o ordre d'execució estarà condicionada al compliment de les prescripcions que s'especifiquen de la corresponent fitxa normativa i a les presents Normes. Com a norma general, es permetran les construccions que no impliquin un volum construït sobre rasant, tals com terrasses, piscines, parrals o similars, sempre i quan es preservin les visuals de l'element catalogat. Si n'és el cas, la fitxa particularitzada determinarà detalladament les limitacions que dins l'àmbit de l'entorn de protecció s'estableixen a la construcció d'edificacions.
3. Qualsevol actuació a realitzar dintre d'un entorn de protecció d'un jaciment arqueològic haurà de comptar amb un estudi específic elaborat per tècnic competent que assegurï la no afectació del jaciment així com la preservació de les principals visuals sobre el mateix. Aquest estudi identificarà els efectes de l'actuació sobre el jaciment arqueològic, incorporarà les mesures protectores o correctores i establirà el programa de vigilància de l'execució de l'actuació.
4. La sol·licitud per a obres subjectes a llicència urbanística municipal o comunicació prèvia a efectuar a les zones de protecció d'un bé catalogat inclourà a més de l'especificat en aquestes Normes, una descripció gràfica tal que permeti apreciar el correcte compliment de les prescripcions aplicables al cas concret.

TÍTOL 3. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. Disposicions generals

Article 27. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Integren els sistemes urbanístics els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, els espais lliures, els equipaments i pels serveis urbans i les infraestructures.
2. El PERI estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 28. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

1. Els sistemes urbanístics generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general del territori. Són sistemes urbanístics locals aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes urbanístics generals.
3. La distinció entre sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals fa referència al seu ordre i jerarquia, en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. Els sistemes urbanístics previstos per aquest PERI i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

Sistemes per les comunicacions	codi CI
Sistemes d'espais lliures	codi EL
Sistemes d'equipaments	codi EQ

5. Els sistemes urbanístics previstos per aquest PERI s'identifiquen en els plànols d'ordenació.

Article 29. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl qualificat de sistema urbanístic queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - quan ho determini aquest PERI, o el planejament general que el desenvolupa; o
 - quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del PERI i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest PERI.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del PERI.

Article 30. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què es situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest PERI que hagin de ser necessàriament de titularitat pública, seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic,

mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest PERI, o per expropiació forçosa.

3. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments que siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altres instruments jurídics admesos en dret per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest PERI.

4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest PERI en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres espais.

CAPÍTOL SEGON. Regulació del sistema de comunicacions

Article 31. Definició, tipus i identificació

1. Són aquells que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest PERI a sistemes de comunicacions formen el sistema viari i s'identifiquen amb el codi **CI-VI**.
3. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
4. Així mateix, aquest PERI diferencia les tipologies següents:
 - **Carrers estructurants:** formen part d'una xarxa de carrers considerats importants per a la connectivitat de la mobilitat motoritzada.
S'identifiquen amb el codi **CI-VI-CE**.
 - **Carrers de prioritat per a vianants:** formen part d'una xarxa de carrers que donen prioritat a vianants o que tenguin vocació d'esdevenir-ho. Aquests itineraris poden ser compartits o no amb els vehicles motoritzats
S'identifiquen amb el codi **CI-VI-CV**.

Article 32. Titularitat, gestió i regulació del sistema viari

1. El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació d'aquest PERI indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel PERI.
4. Regulació dels usos serà d'acord amb l'article 1.4 de l'Annex I del RLUIB.

CAPÍTOL TERCER. Regulació del sistema d'espais lliures

Article 33. Definició, tipus i identificació

1. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo de la ciutadania, alhora que determina la imatge final tant de entorn urbà.
2. Aquest PERI estableix la següent classificació en funció de la naturalesa pròpia dels diferents espais lliures:

Sistema general d'espais lliures públics codi **EL-G-PB**

Sistema local d'espais lliures públics codi **EL-L-PB**

3. Als efectes prevists en la LUIB, els sòls que aquest PERI reserva per a sistema d'espais lliures públics es divideixen en Parcs (dimensió mínima de 15.000 m²) i Jardins (de 1.000 m² a 15.000 m²) que compten amb funcionalitat general.

Article 34. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures, tant general com local, serà de titularitat pública.
2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació del sistema d'espais lliures generals i locals, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.
3. Regulació dels usos:

- Ús predominant: ús d'espais lliures, d'acord amb l'article 1.4 de l'Annex I del RLUIB.
- Usos compatibles: D'acord amb la LUIB, només es poden destinar a usos generals i normals que no excloguin ni limitin la utilització pública i conforme a la seva destinació. En concret:
 - a) Aquells usos dotacionals que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com: educatiu, esportiu o sòcio-cultural. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
 - b) S'admeten les infraestructures o serveis urbans, sempre que no ocupin més d'un 1% de la superfície del àmbit qualificat com a sistema de parcs i jardins urbans.
 - c) Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

Article 35. Condicions d'ordenació

1. Als parcs s'hauran de respectar i integrar, amb el major nivell possible, els preexistents elements naturals o naturalitzats singulars. La reforestació es realitzarà amb espècies de baix requeriment hídric.
2. Els espais lliures hauran de tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície i s'hauran d'ordenar amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, aigua, i el mobiliari urbà corresponent. Els nous Parcs es dissenyaran de manera que tinguin un baix cost de manteniment i promovent en tot moment la cobertura vegetal i la fertilitat del sòl.
3. De forma general, la tria d'espècies vegetals per a l'ordenació dels parcs i jardins urbans haurà de respectar els següents criteris d'adaptació a les condicions climàtiques i particulars del medi físic:
 - a) Mantenint, sempre que sigui possible, la vegetació existent.

- b) Afavorint l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- c) Utilitzant espècies vegetals autòctones i de baixos requeriments hídrics.
- d) Tenint en compte la orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- e) Tenint requeriments de manteniment mínims.
- f) Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. El reg es durà a terme mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament.
- g) Establint sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) i implementant sistemes de retenció/infiltració d'aigües pluvials.

3. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

4. El tractament i ordenació dels sòls qualificats com espais lliures, s'ajustaran al següent:

L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai (fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc.) i els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. Les instal·lacions i/o edificis no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs urbans.

Tots els elements d'urbanització dels parcs i jardins urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin, seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats d'espais lliures sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització. El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest subsistema.

TÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL PRIMER. Disposicions generals

Article 39. Definició i naturalesa de les zones

1. Integren les zones urbanístiques els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sòls amb ús i aprofitament privats en l'ordenació del sòl urbà definida per aquest PERI i en el planejament derivat que qualifica el sòl en zones urbanístiques, diferenciant els teixits urbans en funció del seu ús assignat i de les seves condicions d'ordenació detallades.
2. El PERI estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 40. Tipus de zones i subzones en sòl urbà. Identificació

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona.
2. Les zones i subzones urbanístiques previstes per aquest PERI tan sols estableixen zones de tipus residencial i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

Zona del nucli antic del Castell	codi RE-NA-C
Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar del Castell	codi RE-EU-C

3. En el cas que una modificació puntual del PERI introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest PERI i amb els criteris de les Normes tècniques de les Illes Balears.
4. Les zones urbanístiques previstes per aquest PERI s'especifiquen en els plànols d'ordenació.

Article 41. Regulació paramètrica general de les zones

1. Pel que fa a la regulació paramètrica de les zones, en la present normativa s'estableixen per a cada zona les condicions generals així com específiques de regulació de l'edificació i dels usos.
2. En tot el no establert en aquest PERI, s'estarà al que es determina en el planejament urbanístic vigent.

CAPÍTOL SEGON. Regulació general dels paràmetres urbanístics de la parcel·la i l'edificació

Article 42. Definicions de paràmetres

La redacció d'aquest PERI s'ajusta al contingut de l'annex II del Reglament de la LUIB, segons estableix l'article 94.2 del mateix Reglament.

Les definicions sobre les tipologies d'edificació, els elements i paràmetres urbanístics, inclosa la manera de mesurar-los, s'ajusten al contingut de l'annex II del Reglament de la LUIB, i tendran el significat exacte que hi figura, sense que no s'hagi de reproduir sistemàticament en aquestes Normes.

Article 43. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol tercer i s'estructuren en dues seccions:

Secció 1a: Paràmetres referits a la parcel·la.

Secció 2a: Paràmetres referits a l'edifici.

2. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol tercer que s'estructura amb les seccions següents:

Secció 1a: Usos segons la funció amb cinc usos generals, que contenen varis usos específics que s'enumeren i es defineixen en el corresponent article:

- Residencial.
- Turístic.
- Terciari.
- Industrial.
- Dotacional.

Secció 2a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos:

- Usos admesos: predominants, compatibles o condicionats.
- Usos prohibits: incompatibles.

Secció 3a: Regulació específica dels usos i activitats.

Secció 4a: Paràmetres específics de l'ús d'aparcament.

Article 44. Índex d'intensitat d'ús residencial (IUR)

1. Per a cada zona residencial es defineix, en el següent capítol tercer, l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR), que equival a la superfície mínima de parcel·la necessària per a cada habitatge.

2. En el tipus d'edificació segons alineació a espai públic la superfície que s'utilitzarà per al càlcul de l'IUR per a cada parcel·la serà tan sols el sòl comprès dins la profunditat edificable (SPE). En el tipus d'edificació aïllada en la superfície de sòl de la parcel·la neta.

3. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació a la superfície de la parcel·la computable en cada projecte d'edificació s'obtindrà el nombre màxim d'habitatges que és possible realitzar en aquesta parcel·la. Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la computable segons l'apartat anterior.

4. La resta d'edificabilitat permesa no destinada a habitatge residencial en les condicions anteriorment establertes, es podrà destinar a altres usos permesos distints del residencial.

5. La promoció d'habitatges protegits resten exclosos de la norma d'intensitat d'ús.

Article 45. Profunditat edificable de parcel·la

1. En les zones d'edificació alineada o reculada a espai públic s'estableix per a cada il·leta una profunditat màxima edificable (pme), segons el que es regula a continuació:

- a) La profunditat edificable teòrica s'assenyala en els plànols d'ordenació del sòl urbà en línia discontinua, establint una corona d'amplada homogènia per cada illa, segons un percentatge màxim d'ocupació de la mateixa.
- b) Ara bé, la profunditat edificable teòrica ha estat adaptada a les condicions del parcel·lari actual i s'assenyala en els mateixos plànols d'ordenació amb línia contínua i s'identifica com a profunditat edificable. La profunditat edificable teòrica tant sols podrà ser assumida en el cas que una agrupació de parcel·les ho faci possible.
- c) Tanmateix, el criteri de permetre l'edificació en corona a tot el perímetre de l'illa s'ha ajustat reconeixent la realitat existent del parcel·lari o allà on la profunditat edificable no ha girat sobre el carrer secundari. D'aquesta manera, els plànols normatius regulen aquests àmbits amb la voluntat de preservar la ventilació de les façanes posteriors de les edificacions amb front als carrers principals i la seva visió de les seves obertures des dels carrers secundaris d'acord amb la manera tradicional d'aquestes tipologies. Malgrat això, es permet el tancament i l'edificació total o parcial de la part de la parcel·la amb front al carrer secundari sobre el que no es dibuixa la profunditat edificable en planta baixa.

2. A l'interior de l'illa, la profunditat màxima edificable (pme) establerta no pot ser superada per cossos sortints, però sí per elements sortints no superiors a cinquanta centímetres (50 cm).

CAPÍTOL TERCER. Regulació particular de les zones del PERI

Article 46. Nucli antic del Castell, codi RE-NA-C

1. Definició. Correspon al nucli històric de Capdepera, amb ordenació d'illes compactes i tancades i/o edificació entre mitgeres seguint el procés d'urbanització i edificació tradicional, amb qualitats ambientals específiques. El procés de formació d'aquest teixit es posa de manifest en la manca de regularitat geomètrica. La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte el manteniment de les seves característiques ambientals i històriques, d'acord amb les actuacions de rehabilitació, ampliació de l'edificació existent o nova construcció.

2. Subzones. El PERI no n'identifica.

3. Tipologia de les edificacions de la zona RE-NA-C.

Paràmetre	Condicions particulars
Tipus bàsic de l'edificació	Edificació alineada a espai públic. Edificació entre mitgeres.
Tipus de regulació volumètrica	Ordenació volumètrica definida en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a aquesta zona.

4. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona RE-NA-C.

Paràmetre	Condicions particulars
Parcel·la mínima	200 m ²
Amplada mínima de parcel·la	10 metres.

5. Paràmetres referents a l'edificació de la zona RE-NA-C.

Paràmetre	Condicions particulars
Coeficient d'edificabilitat	No és d'aplicació.
Superfície edificable (sostre)	Com a resultat de la suma de les superfícies edificables en cada planta.
Profunditat edificable	La profunditat edificable màxima s'indica en els plànols d'ordenació corresponents.
Índex d'intensitat d'ús residencial (SPE: m ² superfície de sòl dins la profunditat edificable)	1p: 1/75 m ² SPE. 2p: 1/100 m ² SPE. 3p: 1/125 m ² SPE.
Índex d'intensitat d'ús turístic (SPE: m ² superfície de sòl dins la profunditat edificable)	1p: 1/35 m ² SPE. 2p: 1/18 m ² SPE. 3p: 1/12 m ² SPE.
Ocupació màxima de parcel·la	No és d'aplicació.
Reculades	No és d'aplicació.
Espai no edificable de parcel·la	Condicions generals segons l'Article 55 d'aquestes Normes.

	Almenys el 70% de la seva superfície haurà de ser permeable (enjardinada o amb paviments drenants).
Parets mitgeres	Per tal de garantir la integració en l'entorn, els paraments de les parets mitgeres de qualsevol classe que puguin ser visibles des de l'exterior s'han de tractar usant colors i materials similars als de la façana. Aquesta obligació és de la propietat de l'edifici, i la propietat de l'edifici o solar contigu ha de consentir l'execució de les obres i les seves reparacions.
Nombre màxim de plantes	El nombre màxim de plantes edificables en cada cas s'indica en els plànols d'ordenació corresponents.
Altura reguladora màxima (ARM)	1p: 4 m. 2p: 6 m. 3p: 9 m.
Coberta	Podrà ser inclinada, plana o mixta i haurà de donar compliment al que s'estableix en l'Article 50 d'aquestes Normes.
Altura reguladora total (ART)	1p: 4 m + 1,50 m (coberta inclinada) 2p: 6 m + 1,50 m (coberta inclinada) 3p: 9 m. + 1,50 m (coberta inclinada)
Plantes sota rasant	S'admetrà una planta soterrani només sota la superfície de sòl dins la profunditat edificable.
Cossos i elements sortints	Segons Article 54 d'aquestes Normes.
Dotacions d'aparcament en parcel·la	1 plaça per cada habitatge, sempre i quan la façana disposi de més de set metres (7 m) d'amplada. No és obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament en edificis catalogats o ubicats en un entorn d'espai paisatgístic d'interès, edificis destinats a turisme d'interior o a equipaments.

7. Condicions d'ús de la zona RE-NA-C.

Ús global	Ús detallat	Predominant	Compatible	Condicionat	Incompatible
Residencial	Unifamiliar aïllat/entre mitgeres	X			
	Plurifamiliar		X		
	Comunitari		X		
	Habitatge de protecció pública		X		
	Estades turístiques en habitatge				X
Turístic	Allotjament turístic				
	Establiment turístic			(a)	
	Compatible i secundari al turístic			(b)	
Terciari	Petit comerç			(c)	
	Comercial de mida mitjana				X
	Comercial de mida gran i altres				X
	Administratiu privat			(d)	
	Recreatiu				X
	Taller mecànic				X
	Taller artesanal			(d)	
Industrial	Productiu				X
	Emmagatzematge				X
	Tecnològic i logístic				X
Dotacional	Comunicacions			(e)	

	Infraestructures o serveis urbans				X
	Espai lliure				X
	Equipament			(f)	

Al respecte de la regulació dels usos que determina l'Article 69 d'aquestes Normes es considera que l'ús predominant d'aquesta zona és l'habitatge unifamiliar.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús predominant establert pel PERI per aquesta zona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest PERI i les fixades per les ordenances reguladores corresponents. Els condicionants establerts per a la zona RE-NA-C són:

- (a) Únicament en situació 2 i 3.
- (b) Amb un màxim del 30% de l'edificació.
- (c) Superfície útil màxima: 200 m² i en situació 2.
- (d) Superfície útil màxima: 100 m².
- (e) Únicament aparcaments privats i col·lectius inferiors a 250 m².
- (f) No s'admeten els equipaments esportius tret de gimnasos i altres activitats similars que es realitzin en espais tancats.

Article 47. Edificació residencial extensiva unifamiliar del Castell, codi RE-EU-C

1. Definició. Correspon a l'àrea ubicada a l'extrem est de l'àmbit consolidada fonamentalment amb edificacions d'habitatges aïllades de caràcter unifamiliar.
2. Subzones. El PERI no n'identifica.
3. Tipologia de les edificacions de la zona RE-EU-C.

Paràmetre	Condicions particulars
Tipus bàsic de l'edificació	Edificació aïllada.
Tipus de regulació volumètrica	Ordenació volumètrica flexible.

4. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona RE-EU-C.

Paràmetre	Condicions particulars
Parcel·la mínima	300 m ²
Amplada mínima de parcel·la	10 metres

5. Paràmetres referits a l'edificació de la zona RE-EU-C.

Paràmetre	Condicions particulars
Coeficient d'edificabilitat	0,8 m ² /m ² , amb una edificabilitat màxima de 500 m ² per parcel·la.
Superfície edificable (sostre)	Com a resultant de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat sobre la parcel·la edificable.
Profunditat edificable	No és d'aplicació.
Índex d'intensitat d'ús residencial (m ² superfície parcel·la)	1 hab/300 m ²
Índex d'intensitat d'ús turístic (m ² sostre)	1 plaça/25 m ² sostre
Ocupació màxima de parcel·la	40%
Reculades	Façana: 3 metres. Mitgeres: 5 metres. Fons: 5 metres.
Espai no edificable de parcel·la:	Condicions generals segons estableix l'Article 55 d'aquestes Normes. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements auxiliars s'ha de mantenir en estat natural.
Parets mitgeres	No és d'aplicació.
Nombre màxim de plantes	2p (planta baixa + 1 planta).
Altura reguladora màxima (ARM)	6 m.
Coberta	Segons el que s'estableix en l'Article 50 d'aquestes Normes.
Altura reguladora total (ART)	6 m + 1.50 m (coberta inclinada)
Plantes sota rasant	S'admetrà una planta soterrani sota l'edificació principal.
Cossos i elements sortints	Segons l'Article 54 d'aquestes Normes.

Dotacions d'aparcament en parcel·la	1 plaça per cada habitatge.
-------------------------------------	-----------------------------

6. Condicions d'ús de la zona RE-EU-C.

Ús global	Ús detallat	Predominant	Compatible	Condicionat	Incompatible
Residencial	Unifamiliar	X			
	Plurifamiliar				X
	Comunitari				X
	Habitatge de protecció pública				X
	Estades turístiques en habitatge				X
Turístic	Allotjament turístic		X		
	Establiment turístic		X		
	Compatible i secundari al turístic		X		
Terciari	Petit comerç				X
	Comercial de mida mitjana				X
	Comercial de mida gran i altres				X
	Administratiu privat				X
	Recreatiu				X
	Taller mecànic				X
	Taller artesanal		X		
Industrial	Productiu				X
	Emmagatzematge				X
	Tecnològic i logístic				X
Dotacional	Comunicacions				X
	Infraestructures o serveis urbans				X
	Espai lliure		X		
	Equipament		X		

Respecte de la regulació dels usos que determina l'Article 69 d'aquestes Normes es considera que l'ús predominant d'aquesta zona és l'habitatge unifamiliar.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús predominant establert pel PERI per aquesta zona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest PERI i les fixades per les ordenances reguladores corresponents. No s'estableixen condicionants per a la zona RE-EU-C.

TÍTOL 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Article 48. Criteris de protecció

1. Tant en les obres de nova planta com de reforma s'ha de mantenir el caràcter de les edificacions tradicionals i sempre dins les condicions estètiques i de composició definides en aquest PERI.
2. Amb independència de la protecció específica per a cada immoble definit en aquestes Normes i, en el seu cas, en les fitxes de catàleg, totes les edificacions hauran de respectar les característiques estètiques i de composició definides en aquest PERI, a fi de mantenir el caràcter i imatge conjunta de l'àmbit.

Article 49. Altura de les edificacions

1. L'altura reguladora o màxima així com l'altura total de les edificacions seran les indicades per la qualificació establertes en aquest PERI per a cada zona indicada en el plànol d'ordenació corresponent.
2. En cas d'existir una edificació catalogada o amb protecció de volum, no es podrà modificar la seva altura. En els canvis de coberta, les solucions constructives no suposaran la modificació de l'altura existent de l'edifici.

En aquests casos, no es podrà augmentar l'altura interior del sotacoberta.

Article 50. Cobertes i coronaments

1. La coberta serà inclinada de teula àrab, almenys fins a la primera crugia des de l'espai públic i un mínim de 4 metres (4 m), de manera que tot el pla de façana vendrà rematat per la coberta inclinada amb el seu vessant orientat cap al carrer o façana principal, i amb un pendent comprès entre el 20% i el 30%.
2. A les rehabilitacions i adaptacions, la tipologia de la coberta i de l'ampit en el cas de cobertes planes, haurà de mantenir-se tal i com era originàriament.
3. A les reedificacions i noves edificacions, la coberta podrà ser:
 - inclinada de teula àrab en la seva totalitat i a dues aigües; o
 - mixta: inclinada de teula àrab fins a la primera crugia i un mínim de quatre metres (4 m); a partir de la segona crugia la coberta podrà ser plana.
4. La volada màxima de les cobertes serà de cinquanta centímetres (50 cm), formant una cornisa. Quan l'edificació consti únicament de planta baixa la volada de la coberta haurà de situar-se a una alçada superior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50m) sobre la voravia del carrer.
5. Es permeten els cossos edificats que contenguin els elements tècnics de l'ascensor, els fumerals, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua separats un mínim de quatre metres (4 m) de l'alineació a vial.
4. En el cas d'instal·lació de lluernaris s'haurà de fer en el mateix pla de coberta sense sobresortir, adaptant-se a la tipologia estructural. Es faran de la dimensió mínima necessària per complementar els buits de façana i dotar d'habitabilitat a la dependència servida. Com a màxim, el 3% de la superfície de la teulada podrà dedicar-se a lluernaris.

Article 51. Composició de façanes

1. S'han de mantenir les alineacions marcades en el plànol d'ordenació. No s'admeten cossos avançats o plans endarrerits, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de canals, baixants i cornises, o dels elements etnològics existents, com anelles i cavalcadors, entre altres.

2. La part massissa predominarà sobre les obertures. Els buits han de tenir una proporció predominant vertical i s'han d'organitzar en eixos verticals, de manera que els buits de les plantes superiors se situïn sobre el mateix eix compostiu que els de planta baixa. La proporció dels buits pot ser diferent en la darrera planta i per al portal del garatge. Les llindes seran de directriu recta.

2. A la planta baixa s'admet un portal de portassa d'una amplada màxima de dos metres i mig (2,50 m).

3. A la planta primera s'admeten finestres balconeres de proporció predominant vertical amb o sense balcons. En tot cas, els balcons hauran de ser paral·lels a l'alineació de la façana, no podran tenir una llargària major del 70% de l'amplada de la façana i s'hauran de separar un mínim d'un metre (1 m) de les mitgeres. En cap cas s'admeten les galeries.

4. En el cas que la coberta sigui plana, la façana es rematarà amb un ampit amb pilastres, que haurà de ser massís, de tipologia tradicional de la zona. No s'admeten «falsos històrics». El ritme de les pilastres ha d'anar en funció a l'ample de la façana. A més ha de tenir cornisa a la part inferior (entre la façana i l'ampit) i haurà de comptar amb una peça de remat a la part superior. L'altura es regeix segons normativa de seguretat en vigor.

5. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

6. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, pot sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior ha de ser de tal forma que quedin integrats en la resta de la façana.

7. Els edificis de nova planta hauran de preveure en el projecte la reserva d'espai i plantejar una solució a nivell formal per a la col·locació de la maquinària de climatitzadors i aire condicionat, amb la finalitat d'evitar l'impacte visual que provoca la seva instal·lació.

Article 52. Fusteries, persianes i baranes

1. Les fusteries seran de fusta envernissada o pintada de color verd obscur o amb tonalitats que s'integrin bé amb l'entorn. En tot cas, el color de totes les fusteries d'una mateixa edificació haurà de ser el mateix. No s'admet el PVC ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.

2. La protecció dels buits de les plantes pis ha de ser amb persianes de llibret mallorquí alineades a façana i fixades amb galfons i sense bastiments (mai enrotllables).

3. Les baranes seran de ferro amb els colors tradicionals (negre, gris o verd obscur). L'alçada de les baranes regeix segons normativa de seguretat en vigor. No s'admeten les balustrades.

Article 53. Materials i colors

1. En general, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran d'anàlogues característiques a les de tipologies tradicionals de la zona, cercant la correcta harmonització amb el seu entorn. Es potenciarà la utilització de materials tradicionals de baix impacte ambiental. No s'admeten imitacions de cap tipus de material i en tot cas es prioritzarà la honestat material de les intervencions.

2. No s'admeten els aplacats ni els emmarcaments amb pedra aplacada, tampoc l'obra vista, el bloc de formigó vist o la totxana sense arrebossar. No s'admeten tampoc acabats en PVC.

3. Les tonalitats i colors de les façanes seran ocres, cremes o terres poc saturats i de lluminositat mitja. En qualsevol cas s'afavorirà l'ús de tècniques que minvin un acabat

totalment pla i homogeni. El color blanc únicament s'admetrà en el recercats del buits de façana.

Es tendrà especial atenció en valorar els elements originals distintius com escuts, motllures, llindes, etc., que no podran ser tapats pels acabats ni per les instal·lacions en façana.

4. Es prohibeixen les canals i baixants de material plàstic, acer inoxidable, alumini i PVC. Les canals podran ser de giny, coure o fang.

5. En els projectes de nova edificació es tendrà en compte la utilització preferent de materials continus i homogenis i s'evitarà la utilització de materials i colors excessivament contrastats.

Article 54. Cossos i elements sortints

1. Cap element d'un edifici, tant si en forma part com si és una instal·lació adossada a una façana, tant si és decoratiu o arquitectònic com fix, desmuntable o mòbil, no pot sobresortir de l'alineació, és a dir, volar sobre la via pública, a alçada inferior a tres metres i vint centímetres (3,20 m) sobre la rasant de la voravia i a quatre metres (4 m) sobre la rasant de la via quan no tingui voravies, a excepció de marquesines, rètols, aparells d'il·luminació i tendals, per als quals s'estableixen les corresponents condicions en aquestes Normes. Queden incloses en aquesta prohibició les persianes, portes, reixes i tota classe d'elements de tancament, els quals s'han de disposar de tal forma que, en cap de les posicions, no sobresurtin de l'alineació oficial a alçada inferior a tres metres i vint centímetres (3,20 m) sobre la rasant de la voravia i a quatre metres (4 m) sobre la rasant de la via si no té voravies. Queden exclosos d'aquesta limitació els goterons dels ampits de les finestres i les persianes dels edificis catalogats.

2. Les baranes de vidre queden prohibides.

Article 55. Espai no edificable de parcel·la

1. Si les condicions particulars de cada zona no diuen altra cosa, pot ser ocupat per elements auxiliars com piscines, aljubs, rampes a garatge, terrasses, pèrgoles o altres construccions sense volum per sobre de la rasant del terreny natural i que no impliquin ampliació de l'espai habitable cobert.

2. La làmina d'aigua i els dipòsits compensadors de les piscines situades en l'espai no edificable de parcel·la s'han de separar de les partions i fons de parcel·la una distància mínima d'un metre (1 m). La maquinària de depuració pot estar dins l'espai de reculada sempre que estigui enterrada o dins l'espai edificable, adequadament protegida acústicament per evitar renous.

3. No es permet la sembra de plantes d'elevat consum d'aigua.

4. En el cas que hi hagi paviments antics o susceptibles de protegir que no es puguin considerar com a paviments drenants, la seva superfície no comptarà en el percentatge mínim establert en cada zona.

5. L'espai no edificable de parcel·la no és edificable tampoc en el subsol.

Article 56. Tanques

Les tanques dels solars tendran com a màxim l'altura d'un metre i vint centímetres (1,20 m). Per sobre d'aquesta alçada només podran situar-se tancaments permeables a la vista o bardisses. Aquests tancaments que no siguin d'obra hauran de ser amb pals de fusta i reixa metàl·lica.

Article 57. Instal·lació de serveis urbans

1. La instal·lació de noves esteses aèries, cablejats i equips en l'àmbit d'aquest PERI utilitzaran preferentment les canalitzacions subterrànies que s'hauran d'executar a l'efecte. Únicament en el cas de no existir dites canalitzacions subterrànies o si es justifica la impossibilitat tècnica o econòmica de la seva utilització, es podran autoritzar esteses aèries i per façanes, sempre que es compleixin acumulativament els següents requisits:

- a) Que el projecte garanteixi la plena integració visual de dita instal·lació amb la façana i l'entorn.
- b) Que dita instal·lació no impliqui una ruptura de l'estructura o de la composició de la façana, ni impliqui perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn.

2. Als efectes d'eliminar progressivament les esteses aèries i el cablejat i equips ja existents en les façanes dels immobles que integren el conjunt històric, l'Ajuntament, en la mesura que sigui possible i en coordinació amb la resta d'Administracions competents, companyies i operadors implicats, redactarà un Pla Especial d'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històriques i ambientals dels nuclis de població, que contindrà totes les determinacions legals i reglamentàries exigides següents:

- a) Àmbit d'actuació i la seva justificació amb relació a les mesures específiques de protecció de l'àrea i els graus d'adequació per a tots els elements que la componen, la interrelació amb la resta de les àrees, així com els sistemes urbanístics que l'afecten o què modifica.
- b) Estimació de les necessitats de subministrament o evacuació globals i detallades per sectors, amb previsions per a un termini mínim de deu anys.
- c) Estimació de les dificultats previstes per a l'adequació de les instal·lacions a les condicions històriques i ambientals, i també les solucions generals per a aquestes.
- d) Determinació de les característiques generals de les xarxes d'instal·lacions, així com de les mesures d'adequació al medi històric i ambiental.
- e) Establiment de les servituds, els límits i les alineacions forçoses necessàries.
- f) Previsió d'etapes, de terminis d'actuació i de sistemes de gestió, amb inclusió dels canvis pertinents en els sistemes de subministrament, evacuació i preses, i també la retirada de les instal·lacions que s'han de reformar.
- g) Previsió, si escau per la magnitud de l'actuació, del sistema d'actuació mitjançant qualsevol dels que es determinen en la LOUS i en aquest Reglament, amb preferència pel sistema de cooperació.
- h) Avaluació econòmica, amb determinació de la distribució de càrregues i beneficis, amb especial esment a les servituds i les alineacions forçoses, així com de la participació en aquelles de les persones propietàries implicades, l'administració, les companyies subministradores i, si escau, les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament.
- i) Estimació global de les conseqüències econòmiques i socials d'adequar les xarxes d'instal·lacions sobre les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament, així com les mesures adients perquè continuï el subministrament.
- j) Normativa referent a les condicions particulars de connexió, xarxes i elements.

3. Les caixes de les escomeses d'entrada d'aigua i electricitat que, segons la normativa de les corresponents companyies subministradores, hagin de situar-se en façana, es col·locaran protegides en l'interior d'armaris tancats per marcs i portes metàl·liques de fulles batents. Es pintaran de tal manera que quedin integrades en el tractament del revestiment

de façana. Els armaris, en cas de ser necessaris, quedaran reflectits en el projecte de façana.

4. 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.
- L'ús de materials vists inadequats.
- Les instal·lacions de serveis d'ús individual, així com les d'extracció de fum, no podran passar per la façana principal de carrer.

TÍTOL 6. PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE

Article 58. Dret a la qualitat paisatgística

Es reconeix el dret a les persones a l'ús i gaudi d'un paisatge urbà i rural de qualitat a tot l'àmbit del PERI. En aquest sentit es recull la necessitat de protegir, millorar i enriquir el paisatge i el patrimoni artístic i arquitectònic tant pel que fa al teixit urbà existent com a les noves edificacions.

Article 59. Adaptació a l'ambient i imatge urbana

1. Les construccions hauran d'adaptar-se al seu context i ambient urbà en què estiguessin situades, i a aquest efecte:

- a) En intervencions i alteracions en edificis existents hauran d'adequar-se als seus propis valors i als del seu entorn. En els edificis que continguin elements que no s'integrin en el medi en què s'insereixen, la concessió de llicència d'obres queda condicionada a la realització de les obres que eliminin o atenuïn els impactes negatius que continguin.
- b) En les noves construccions, tant pel que fa a les edificacions com a alteracions del terreny, hauran d'adequar-se en el seu disseny, composició i ambient urbà en funció d'allà on estiguessin situades.
- c) En els llocs de paisatge obert, o en les perspectives que s'ofereixin del Castell i el seu entorn, no es permetrà que cap construcció o elements que desfigurin la perspectiva i la silueta del conjunt.

2. La implantació d'usos o activitats que per les seves característiques puguin generar un important impacte paisatgístic com ara desmunts, etc., haurà de realitzar-se de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge, havent-se de justificar expressament aquest extrem en les corresponents sol·licituds de llicència, així com en els plans de restauració, amb un estudi tècnic justificatiu de la seva integració i adaptació al medi físic.

3. Les obres de nova edificació hauran de projectar-se prenent en consideració la topografia del terreny, la vegetació existent, la posició del terreny respecte a cornises, fites o altres elements visuals, l'impacte visual de la construcció projectada sobre el mitjà que l'envolta i el perfil de la zona, la seva incidència en termes d'asolellament i ventilació de les construccions de les finques confrontants i, en via pública, la seva relació amb aquesta, l'adequació de la solució formal a la tipologia i materials de l'àrea, i altres paràmetres definidors de la seva integració en el medi urbà.

Article 60. Condicions generals per a la col·locació de publicitat.

1. Queden prohibides totes les activitats publicitàries que es realitzin dins l'àmbit del PERI mitjançant la instal·lació de suports fixos que siguin visibles des de l'espai públic excepte les següents activitats i instal·lacions:

- a) La publicitat electoral.
- b) Les banderes representatives dels diferents països, organismes oficials i institucions públiques, associacions, col·legis professionals, centres socioculturals i religiosos i similars, sense missatge publicitari.
- c) El repartiment de publicitat impresa que es regirà per l'ordenança pertinent.
- d) Els cartells informatius, indicatius o de senyalització direccional relatius a monuments, usos dotacionals i de serveis públics, situats en el viari públic o la seva zona de protecció.

2. Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora en la via pública.
3. En tots els casos, l'Ajuntament podrà requerir, en qualsevol moment, la substitució o retirada d'un rètol o senyalitzador que resulti inadequat conforme a criteris de protecció de la façana, i d'integració en el paisatge urbà, així com per raó de falta de manteniment o falta de seguretat.

Article 61. Rètols, marquesines, tendals i altres

1. No s'autoritzen les marquesines. S'autoritzen els tendals de lona de carcassa mòbil, aparadors i mostradors, desmuntables o no, segons el disposat en aquestes Normes, mantenint els elements per sota el pla de façana principal i mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.
2. S'ha de mantenir en tots els casos el pla continu de la façana que no ha de quedar interrompuda per marqueteria ni per cap element sòlid (rètols, etc.). Se n'exceptuen les lletres sobre el pla de façana. No s'admeten elements afegits, la finalitat dels quals és unificar buits a planta baixa, i s'ha de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.
3. La retolació comercial anirà incorporada completament dins les obertures pròpies de l'edifici. Els rètols es col·locaran dins el forat de l'obertura de la planta baixa sense ocupar més del 20% de la superfície del forat. Els materials dels rètols estaran d'acord amb els de les façanes de les edificacions, i seran de forja, acer oxidat o pintat, fusta o pedra. Es prohibeixen els rètols lluminosos i els rètols perpendiculars a la façana (banderoles).
4. Els tancaments de locals es poden resoldre mitjançant làmines de vidre trempat, persiana enrotllable (que no sigui opaca), situant el rodet a l'interior de la façana de manera que no se n'interrompi el pla continu.
5. 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. La il·luminació del rètol no pot ser intermitent ni mòbil i la font d'il·luminació no pot quedar vista en cap cas. Ha d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

La il·luminació projectada, sobre qualsevol tipus de suport, ha de tenir sempre una orientació descendent amb una sola línia de projectors en la part superior. La projecció de llum no podrà sobrepassar els límits de la superfície publicitària i tindrà un efecte d'esvaïment, sense que pugui projectar-se directament sobre la superfície a il·luminar.

La luminància màxima dels suports publicitaris i dels elements d'identificació d'activitats, es limitarà en funció de la grandària de la superfície lluminosa d'acord amb els següents valors:

Superfície lluminosa en m ²	Luminància en cd/m ²
Menor de 0,5 m ²	900 cd/m ²
0,5 < S < 2 m ²	700 cd/m ²
2 < S < 10 m ²	500 cd/m ²
Major de 10 m ²	400 cd/m ²

Per a senyalitzar les oficines de farmàcia i altres centres i establiments de caràcter sanitari, dependències de les Forces i Cossos de Seguretat i de Protecció Civil es podran instal·lar suports lluminosos ajustats a les seves necessitats.

Article 62. Senyalètica

1. La situació de la senyalització, el retolament de carrers, plafons informatius, etc., de la trama viària, respectarà al màxim la composició i visualització de l'edificació. En especial la dels edificis catalogats.
2. En el pla de façana sols s'admeten les plaques de retolació i numeració dels carrers. Els rètols dels comerços hauran d'estar incorporats en les obertures de forma integrada. Les plaques de gual permanent es col·locaran en l'interior de les corresponents obertures.

Article 63. Il·luminació

1. Cal establir un criteri homogeni d'il·luminació pel conjunt de l'espai públic de l'entorn del Castell de Capdepera, que proporcioni la il·luminació necessària per a cada tipus d'espai: els eixos viaris principals, els carrers de prioritat per a vianants i les places.
2. La situació dels elements de la il·luminació viària, com els fanals adherits a la façana penjats, respectaran al màxim la composició o visualització de l'edificació, especialment en els edificis catalogats.

TÍTOL 7. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 64. Instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica

1. El present article regula la incorporació de sistemes de captació i utilització d'energia solar activa de baixa temperatura, a través d'instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica, per a la producció d'aigua calenta sanitària, així com per a la producció d'energia elèctrica a través de panells solars fotovoltaics dins l'àmbit del PERI.

Aquestes instal·lacions s'entendran exclusivament per a l'autoconsum, i vinculades a usos legalment establerts.

2. Les instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica es consideren usos compatibles en sòl urbà i seran considerades com a instal·lacions de l'edifici i, per tant, no computaran a efectes de l'edificabilitat ni ocupació.

3. Per a noves instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica serà necessària una llicència d'obres que inclogui el corresponent projecte d'instal·lació del sistema d'aprofitament de l'energia solar a implantar. Aquest projecte d'instal·lació podrà ser un projecte independent o un apartat específic del projecte d'obres i/o d'activitats de la construcció o ús a implantar.

4. Les instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica i els dipòsits que els acompanyen en edificacions i construccions hauran d'ajustar-se a les següents condicions següents:

- a) Queda prohibida la col·locació de panells de captació d'energia solar i panells fotovoltaics a les cobertes inclinades i a les façanes.
- b) En cobertes planes, els panells hauran de situar-se de forma que no podran sobrepassar l'altura dels ampits.

En cap cas es podran veure els panells des de l'espai públic.

5. S'admet la col·locació de panells de captació d'energia solar i panells fotovoltaics a l'espai lliure de parcel·la i hauran d'ajustar-se a les següents condicions següents:

- a) Els panells s'ubicaran a una alçada màxima del nivell del terreny natural de un metre (1 m), i amb una separació mínima de les mitgeres de dos metres (2 m). Tots els dipòsits i canalitzacions necessaris per a la seva instal·lació seran preferentment soterrats, sense perjudici de les condicions tècniques necessàries que aquests hagin de complir.
- b) La superfície màxima d'ocupació d'aquesta instal·lació serà de quaranta metres quadrats (40 m²). Per l'autorització d'aquestes instal·lacions s'haurà de presentar un projecte tècnic incloent un estudi d'integració paisatgística, en el qual a més de donar compliment a les esmentades determinacions es fixin les mesures adients per tal de garantir que el possible impacte visual i paisatgístic sigui mínim.

6. L'Ajuntament verificarà l'adequació de les instal·lacions a aquestes normes, valorarà la seva integració arquitectònica, els seus possibles beneficis i perjudicis ambientals, incloent que no produeixin reflexos freqüents que puguin molestar a persones residents en edificis confrontants.

Article 65. Retenció d'aigües pluvials

1. Els projectes d'urbanització d'espais lliures hauran de gestionar les aigües pluvials i disposar de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) que afavoreixin la permeabilitat i la infiltració en el terreny. Els SUDS actuaren com a retardadors dels cabals punta pels episodis de pluja, activant els processos de retenció, laminació i infiltració natural, que permeten limitar, mitigar o compensar el segellament del sòl i els seus efectes sobre els ecosistemes.

En conseqüència, tant la urbanització de Sistemes Generals d'Espais Lliures com de carrers incorporarà funcions de retenció, laminació, infiltració i drenatge.

2. En habitatges existents que disposin de sistemes tradicionals de recollida d'aigua de pluja (cisternes o aljubs), se'n fomentarà la recuperació amb l'objectiu de recollir el màxim cabdal d'aigua possible i mantenir la cultura antiga d'aigua a les Illes Balears. En aquells habitatges que no en disposin, es potenciarà la implantació de la recollida sempre que les condicions de la parcel·la i de l'edificació ho permetin.

2. En les noves edificacions o en les reformes integrals de les existents destinades a qualsevol ús (residencial o equipament) serà obligatòria la construcció d'un sistema de recollida d'aigua de pluja (cisternes o aljubs) que reculli almenys el 35% de la pluja anual sobre terrats i teulades. Es prendran mesures per a que les noves edificacions i espais lliures de parcel·la siguin els primers elements que s'encarreguin de laminar les aigües de pluja i d'infiltrar-se, en la mesura que sigui possible.

3. Les aigües pluvials es podran aprofitar per a qualsevol ús sense perjudici del tractament previ que sigui necessari per a l'ús d'aquestes, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable.

Article 66. Contaminació acústica

Per a la realització de projectes d'urbanització i edificació dins l'àmbit del PERI caldrà triar la maquinària i els equips adequats per a cada feina que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.

En els projectes d'urbanització i edificació s'haurà d'incloure un apartat de l'estudi acústic concretant les mesures que s'aplicaran per minvar el renou, les emissions de partícules i pols en les diferents fases del projecte en qüestió.

Article 67. Contaminació lumínica

1. En projectes d'urbanització o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, seran d'aplicació els següents requisits:

- a) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixes adequades contra l'enllumenat.
- b) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vies de circulació ràpida, per exemple).
- c) S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
- d) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.
- e) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

TÍTOL 8. RÈGIM D'USOS

Article 68. Definicions dels usos

1. Les definicions dels usos globals i usos detallats és la que s'estableix en l'article 1 de l'Annex I del RLUIB amb algunes singularitats que es precisen en l'apartat 2 d'aquest article.
2. A efectes d'aquest PERI s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:
 - a) Atenent a la funció urbanística es classifiquen els usos com a: globals, específics i/o detallats.
 - b) Atenent al domini es classifiquen els usos com a: públics, col·lectius o privats.
 - c) Atenent a la permissibilitat es classifiquen com a: majoritaris o predominants, compatibles, condicionats o incompatibles.

Article 69. Regulació dels usos

1. Les definicions dels usos globals i usos detallats és la que s'estableix en l'article 1 de l'Annex I del RLUIB amb algunes singularitats que es precisen en l'apartat 2 d'aquest article.
2. El PERI estableix per a cada zona o subzona existent en l'àmbit del PERI els usos globals i els detallats mitjançant la següent taula:

Ús global	Ús detallat
Residencial	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitari Habitatge de protecció pública Estades turístiques en habitatge (ETH) (*)
Dotacional	Comunicacions Espai lliure Equipament

(*) Comprèn les estades turístiques que es duen a terme en habitatges d'ús residencial, amb les característiques determinades en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (LTIB) i en les disposicions que la despleguen.

3. Els elements catalogats pel PERI s'adaptaran a la regulació d'usos que estableixin aquestes Normes, excepte en els casos expressament indicat a la fitxa individualitzada, on es prohibeixin aquells usos incompatibles amb la conservació i protecció de l'element o l'espai protegit.
4. En els espais d'interès paisatgístic d'interès es procurarà conservar els valors paisatgístics i patrimonials del Castell i del seu entorn.

Article 70. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present PERI estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

Article 71. Situacions de compatibilitat d'usos

1. El règim de compatibilitat dels usos és la concreció, per a cada zona de normativa diferenciada, de la relació d'usos que s'hi admeten, així com el nivell de permissivitat de cadascun.
2. Per a cada zona es defineixen un ús predominant, usos compatibles, usos condicionats i usos incompatibles.
3. Els usos que no figuren expressament com a predominants o compatibles es consideren prohibits.
4. Es defineixen les següents situacions:

Situació 1: en qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, tret de la situació 2.

Situació 2: en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (com a mínim el 50% de l'ús ha d'estar en planta baixa).

Situació 3: en edifici d'activitat exclusiva de l'ús.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL. RELACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR AMB LA REDACCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL DE CAPDEPERA

L'Ajuntament de Capdepera, en la propera revisió de les Normes subsidiàries vigents o instrument de planejament general que les substitueixi, adaptarà els continguts d'aquest PERI almenys pel que fa a la normativa, plànols d'ordenació i Fitxes de Catàleg d'elements i espais protegits.

ANNEX I: RELACIÓ DE LES FITXES DE SISTEMES GENERALS

Llistat de sistemes generals ordenats per codi:

SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS

1001 – Castell de Capdepera

SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES

2001 – Bosc del Castell - Llevant

2002 – Bosc del Castell - Ponent

2003 – Espai lliure al c/del Castell

ANNEX II: RELACIÓ DE LES FITXES D'ELEMENTS I ESPAIS CATALOGATS

Llistat d'elements i espais catalogats ordenat per codi:

CODI	DENOMINACIÓ	LOCALITZACIÓ	NIVELL_PROT
AC001/B	Can Melis (Ca s'Apotecari)	Carrer des Centre nº9	B
AC002/B	Casa Urbana	Carrer Major nº2	B
AC003/B	Casa Urbana	Pla den Cosset nº 2	B
AC004/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº4	C
AC005/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº6	C
AC006/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº8	C
AC007/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº10	C
AC008/B	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº12	B
AC009/C	Casa Urbana	Pla de'n Cosset nº14	C
AC010/C	Casa Urbana	Pla de'n Cosset nº16	C
AC011/B	Can Janos	Carrer Alt nº1	B
AC012/B	Can Binitu	Pla de'n Cosset nº20	B
AC013/B	Casa Urbana	Carrer dels Molins nº1	B
AC014/B	Es dos sostres	Carrer del Castell nº6	B
AC015/B	Can Martin	Pla de'n Cosset 13	B
AC016/B	Can Riera	Pla d'en Cosset nº1	B
AC017/B	Casa Urbana	Carrer Fondo nº27	B
AC018/C	Casa urbana	Carrer Fondo nº31	C
AC019/B	Casa Urbana	Carrer Mar nº 1	B
AC020/B	Casa Urbana	Carrer Mar nº3	B
AC021/B	Casa Urbana	Carrer Alt nº 3	B
AC022/B	Casa Urbana	Plaça Vella nº2	B
AC023/B	Casa Urbana	Carrer de Castell nº5	B
AC024/B	Casa urbana	Carrer Alt nº7	B
AC025/B	Casa Urbana	Carrer Baixada nº1	B
AC026/B	Casa urbana	Carrer Sant Joan nº1	B
AC027/B	Casa Urbana	Plaça Vella nº1	B
AC028/C	Casa Urbana	Carrer Major nº 6	C
AC029/C	Casa Urbana	Carrer Major nº8	C
AC030/C	Casa Urbana	Carrer major nº 10	C
AC031/B	Cofetes	Carrer Major nº12	B
AC032/C	Casa Urbana	Carre Major nº14	C
AC033/B	Can Max	Carrer Sant Joan nº4	B
AC034/C	Casa Urbana	Carrer Major nº 22	C
AC035/C	Casa Urbana	Carrer Major nº 26	C
AC036/C	Ca Madò Patrona	Carrer Major nº 32	C
AC037/B	Casa Urbana	Carrer Major nº34	B
AC038/B	Casa Urbana	Carrer Major nº36	B
AC039/B	Can Roncero	Carrer Major nº38	B
AC040/C	Casa Urbana	Carrer Sant Joan nº2	C
AC041/C	Casa urbana	Carrer Sant Joan nº6	C
AC042/B	Casa urbana	Carrer Major nº37	B
AC043/B	"La Palma"	Carrer Major nº 31-33	B
AC044/B	Casa Urbana	Carrer Major nº44 (cadastre nº48)	B
AC045/C	Ca na Caragola (restaurant es Castell)	Carrer Major nº47	C

AC046/C	Casa Urbana	Carrer Major nº 45	C
AC047/B	Casa Urbana	Carrer Major nº43	B
AC048/B	Casa Urbana	Carrer Major nº29	B
AC049/C	Casa urbana	Carrer Major nº27	C
AC050/B	Casa Urbana	Carrer Major nº25	B
AC051/C	Casa urbana	Carrer Major nº23	C
AC052/C	Casa Urbana	Carrer Major nº21	C
AC053/C	Casa Urbana	Carrer Major nº19	C
AC054/B	Ajuntament	Plaça des Sitjar nº5	B
AC055/B	Can Barraqueta	Plaça des Sitjar nº1-1A	B
AC056/C	Casa Urbana	Carrer Nou nº1	C
AC057/C	Casa Urbana	Carrer Nou nº3	C
AC058/C	Casa Urbana	C/ Major nº7	C
AC059/C	Casa Urbana	Carrer Major nº3	C
AC060/C	Can Patilla	Carrer Major nº1	C
AM001/A-BIC	Castell de Capdepera	Castell de Capdepera	A-BIC
AM002/A-BIC	Torre d'en Miquel Nunis	Interior del castell de Capdepra	A-BIC
AM003/A-BIC	Casa del Governador	Interior del Castell de Capdepera	A-BIC
AM004/A-BIC	El Portalet	Castell de Capdepera	A-BIC
AM005/A-BIC	Porta del Rei en Jaume	Castell de Capdepera	A-BIC
AM006/A-BIC	Torres i Murada	Castell de Capdepera	A-BIC
AM007/A-BIC	Torre de Defença	Carrer Major nº39	A-BIC
AR001/A-BIC	Santuari de Nostra Senyora de l'Esperança	Interior del castell de Capdepera	A-BIC
BA001/C	Conjunt urbà C/ de sa Baixada	Carrer de sa Baixada 1,2,6	C
BA002/C	Conjunt Urbà C/ de sant Joan	Carrer de Sant Joan nº 1, 1A, 2, 3, 4, 6, 8 i façana lateral de carrer Major nº23	C
BA003/C	Conjunt urbà plaça del Sitjar i carrer Nou	Plaça del sitjar i carrer Nou	C
BA004/C	Conjunt urbà carrer Major	Carrer Major	C
BA005/C	Conjunt urbà Plaça Vella, Carrer Alt, carrer del Castell	Plaça Vella, Carrer Alt, carrer del Castell	C
BA006/C	-	Carrer Fondo	C
BA007/C			C
BA008/C			C
BE001/B	Molí de vent 1	Carrer Pla de'n Cosset nº26	B
BE002/B	Molí de vent 2	Carrer Roteta nº19	B
BE003/B	Molí de vent 3	Cl f-f	B
JA001/A-BIC	Jaciment 13/36	Interior del Castell de Capdepera	A-BIC

Equip redactor

MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

COL LABORADORS

Lluís Garcia Coll

arqueòleg

A Capdepera, a data de la signatura electrònica.
Per l'equip redactor,