

I. NORMES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT**Article 1. Àmbit d'aplicació i abast del Catàleg**

1. Aquestes normes tenen per objecte regular la intervenció en els edificis, construccions i elements protegits de tot el municipi.
2. L'aplicació d'aquestes normes per a la protecció i conservació del patrimoni es durà a terme sense perjudici del prescrit a la resta de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries i ordenances municipals, en aquells punts que no venguin regulats específicament.
3. Aquestes normes seran d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.
4. El catàleg inclou jaciments arqueològics, escultura monumental, religiosa i heràldica, arquitectura religiosa, arquitectura civil, béns etnològics, béns d'interès industrial i béns d'interès paisatgístic i ambiental.

Article 2. Revisió i modificació del Catàleg

1. El Catàleg serà susceptible de ser revisat o modificat per inclusions o exclusions, per alteració del nivell de protecció, o per modificacions del contingut de les fitxes individualitzades, d'acord amb el que es disposa en aquestes normes i la legislació vigent.
2. Les modificacions del Catàleg, per inclusions o exclusions d'elements, s'incoaran d'ofici o a instància de part, en expedient que es tramitarà a l'efecte d'acord amb el procediment establert per al patrimoni catalogat. L'Ajuntament sol·licitarà informe a la institució que correspongui, segons la naturalesa de l'element catalogat.

Article 3. Àmbit d'influència

1. Es considerarà *l'àmbit d'influència* d'un bé catalogat amb **grau de protecció integral (A)** el cercle de 10m de diàmetre que l'envolta en els casos en què no estigui grafiat.
2. A *l'àmbit d'influència* 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 i a aquestes normes.
3. La sol·licitud per a obres majors a efectuar als àmbits d'influència d'un bé catalogat inclourà a més de l'especificat a les Normes Urbanístiques del planejament municipal, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) significativa de les obres a realitzar i la seva relació amb el bé catalogat.
4. En general la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran d'anàlogues característiques de les tipologies tradicionals de la zona, cercant la correcta harmonització amb el seu entorn. Els acabats de façana seran preferentment aterracats i de pedra vista.
5. Les parets mitgeres que quedin a la vista s'hauran de tractar amb la mateixa qualitat i amb harmonia quant a acabats, colors, materials i composició, que la façana principal.
6. El portam exterior serà de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques. La protecció exterior serà de persiana tradicional mallorquina. Es prohibeixin els materials plàstics en façanes i l'alumini en color natural (plata, bronze, o similars). Es preservaran les visuals de l'element catalogats dins l'entorn.

Article 4. Nivells de protecció

1. S'estructuren tres nivells de protecció:

- **NIVELL A1: PROTECCIÓ INTEGRAL**

Preservació íntegra del bé que s'ha de protegir, sense cap possibilitat de canvi que comporti una modificació de la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Ha de mantenir l'ús original o algun altre compatible amb l'adequat manteniment i

protecció del bé. Només es permeten obres de conservació, restauració, i en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals.

- **NIVELL A2: PROTECCIÓ INTEGRAL-SUBCATEGORIA**

Elements de gran valor que, a causa del seu deteriorament, requereixin obres de certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original desitjat; també queden inclosos en aquesta subcategoria els elements que, malgrat merèixer una protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb un nivell de protecció menor on es poden dur a terme obres de més entitat necessàries per a la continuïtat del seu ús.

- **NIVELL B: PROTECCIÓ PARCIAL.**

Casos diferents dels anteriors que, amb el límit de la conservació íntegra de les seves parts essencials i la volumetria, permetin l'execució d'obres majors.

- **NIVELL C: PROTECCIÓ AMBIENTAL.**

Quedaran englobades en aquest nivell les remodelacions que poguessin afectar la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint les proteccions de façana, que haurien d'obligar a mantenir la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a aquesta, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva.

Article 5. 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.
2. En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en allò que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les restants condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al *Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges i modificació amb el Decret 20/2007, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat* (BOIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene, habitabilitat i composició interior de l'edifici a intervenir.

3. S'hauran de conservar íntegrament els elements destacats. En aquests elements únicament es permetran obres de conservació i restauració que no modifiquin ni la seva estructura ni els seus elements d'acabat.
4. Les edificacions hauran de conservar el tractament original amb el qual van ser concebudes: No es permetrà referir les façanes construïdes de paredat, que han de deixar vists els aparells de maçoneria de pedra. Tampoc es deixaran vistes aquelles parets que originalment estaven recobertes amb morter de calç, que la seva mamposteria no té la cura necessària per a ser vista.
5. Es permet, sempre en casos degudament justificats, les obres d'adaptació de l'edificació existent a altres lleis (protecció contra incendis, accessibilitat, habitabilitat, CTE, etc.), sempre que, de manera justificada, no suposin més ampliació que l' estrictament necessària per aquestes finalitats i sempre que aquestes obres siguin compatibles amb la permanència dels valors que motivaren la seva catalogació.
6. Es prestarà especial atenció a la col·locació del cablejat vist per la façana d'un element catalogat. No es permetrà afegir nou cablejat per sobre les façanes d'aquests elements, i la llicència municipal considerarà la possible eliminació visual del cablejat existent. Es complirà en tot moment la regulació prevista a la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històrico-ambientals dels nuclis de població.

Article 6. Tipus d'obres i intervencions

Als efectes d'aquest Catàleg, els seus elements i la seva aplicació, els tipus d'obres es dividiran en les següents categories.

1. **Obres de Consolidació.** Són les encaminades a mantenir les condicions de resistència i estabilitat dels elements de les estructures mitjançant el seu reforçament, reparació o substitució parcial. Als efectes dels materials, també s'entén que són encaminades a tornar a donar la cohesió i consistència d'aqueixos. Les intervencions no implicaran, en cap cas, l'alteració de l'aspecte estètic.
2. **Obres de Conservació.** Són obres per al manteniment de tots els elements de l'edifici en perfecte estat amb la finalitat de prolongar la vida dels bens amb tots els seus valors, assegurant l'estabilitat del bé i de les seves parts integrants, mitjançant la conservació preventiva, evitant el deteriorament, o frenar aquest mitjançant feines d'estabilització. Es consideren dins d'aquesta categoria les

reparacions de tots els elements i instal·lacions en mal estat (cobertes, baixants, instal·lacions sanitàries, paviments, acabats, pintures, etc.).

3. **Obres de Restauració.** Són aquelles la finalitat de les quals és la de tornar a l'edifici les seves característiques originals, tant en les seves estructures, com en els seus acabats i decoració, no admetent-ne en el procés noves aportacions de nou disseny
4. **Obres de Rehabilitació.** Tenen com a objectiu l'adequació, millora de condicions d'habitabilitat, o redistribució de l'espai interior, mantenint les característiques estructurals de l'edifici i els aspectes fonamentals de la seva tipologia. Aquest tipus d'obres podrà suposar l'adequació dels usos dels porxos sota cobertes actuals, modificació de patis interiors o obertures que no siguin de façana, obertura de patis interiors i obertures d'escaleres que no afectin a l'estructura portant dels elements.
5. **Obres de Reforma.** Són les obres que tenen com a objectiu la transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o de substitució parcial dels elements estructurals mantenint les façanes, on únicament es podran introduir nous buits sempre que segueixin els ritmes compositius de la tipologia d'obertures dels existents. El cas extrem d'aquest tipus d'obra 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 acabats.
6. **Obres de Reconstrucció.** El seu objectiu és aixecar una construcció de nova planta que reproduïxi de la manera més fidel possible l'edifici que la va precedir en l'ocupació del solar.
7. **Obres d'Ampliació.** Són obres on s'incrementa la superfície construïda.
8. **Obres de Nova Construcció.** Són obres de nova planta sobre solars existents o els que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis com a resultat de la substitució d'edificis en els casos en què el planejament ho permet.
9. **Obres de Demolició.** Tenen per objectiu la supressió total o parcial d'un edifici

Article 7. Obres permeses en els diferents nivells de protecció

- **Nivell A1: PROTECCIÓ INTEGRAL**

Només es permeten obres de conservació, restauració, i en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals.

- **Nivell A2: PROTECCIÓ INTEGRAL-SUBCATEGORIA**

Consolidació, conservació, restauració i de forma excepcional obres de rehabilitació que permetin la recuperació de valors originals. Així mateix obres que permetin una millor lectura i posada en valor del bé, però només als annexes que no tinguin protecció integral o aquelles obres necessàries per a la continuïtat de l'ús.

- **Nivell B: PROTECCIÓ PARCIAL.**

A més de les obres descrites en les categories A1 i A2, es poden dur a terme obres de rehabilitació i reforma que permetin adaptar l'immoble a les necessitats de confort que garanteixin la continuïtat de l'ús al qual es destina, tenint en compte les condicions d'habitabilitat marcades pel Decret 145/1997 del Govern Balear, i modificacions posteriors.

- **Nivell C: PROTECCIÓ AMBIENTAL.**

Totes les pertanyents a les categories A1, A2, B, i les obres d'ampliació que no afectin als aiguavessos amb valors patrimonials ambientals.

Article 8. Usos permesos

Per facilitar la conservació i reutilització de l'edifici, es permeten tots els usos establerts a les NNSS segons la seva ubicació, sempre que es justifiqui que són compatibles amb la seva conservació tipològica, volumètrica i d'imatge, a excepció dels següents que estan prohibits:

- Magatzem, excepte si és complementari i necessari per al desenvolupament d'un altre principal.
- Comercial amb la modalitat de venda de carburants
- Taller

Article 9. Llicències d'obra

1. En l'àmbit afectat per la protecció de qualsevol element catalogat no es concediran llicències per a realitzar exclusivament obres de demolició. En tot cas la llicència d'obres o ordre d'execució contemplarà tant les operacions de demolició com les d'altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble o parcel·la. La llicència d'aquest conjunt d'operacions es concedirà en una unitat d'acte.
2. Les llicències es concediran a reserva de troballes d'interès cultural. En el cas que es produeixin les esmentades troballes es procedirà a la immediata paralització de les obres, aplicant el previst a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.
3. Previ a l'obtenció de la llicència municipal d'obres, per a l'autorització de qualsevol intervenció a dins de l'àmbit de protecció delimitat, serà necessària :
 1. La presentació d'un estudi previ que haurà de contenir com a mínim la següent documentació:
 - a. Plànols descriptius acurats i detallats de l'estat actual i plànols a nivell d'avantprojecte de la proposta d'intervenció.
 - b. Reportatge fotogràfic exhaustiu dels elements i les diferents parts que l'integren tant interiors com exteriors.
 - c. Estudi detallat del seu estat de conservació.
 - d. Memòria de valoració i reportatge fotogràfic dels elements a conservar, reparar o restaurar.
 - e. Memòria justificativa de la intervenció proposada així com descripció de les tècniques d'execució previstes i dels materials d'acabat.
 2. A més, si les obres a realitzar es troben dins l'àmbit de protecció d'un jaciment arqueològic, es presentarà un informe arqueològic previ redactat per un tècnic arqueòleg responsable. Aquest informe haurà de ser aprovat per l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca que correspongui. L'informe ha de incloure:
 - a. Els antecedents i la documentació històrica i/o arqueològica prèvia del lloc on s'ha d'intervenir.
 - b. Una proposta d'actuació, l'equip d'intervenció i la metodologia que s'hi ha d'aplicar.
 3. Aquest estudi previ haurà de ser informat pels tècnics municipals.
 4. Si aquest informe és favorable, es comunicarà a l'interessat perquè sol·liciti la llicència corresponent.

Article 10. Zona de delimitació i zona de protecció dels jaciments arqueològics

1. Qualsevol actuació a realitzar dintre de la zona de delimitació o de la zona de protecció d'un jaciment arqueològic haurà de comptar amb un estudi específic redactat per un tècnic competent que asseguri la no afectació del jaciment així com la preservació de les principals visuals sobre el mateix (segons Llei 12/98, de 21 de desembre, de Patrimoni de les Illes Balears i el Decret 14/2011 de 25 de febrer, d'arqueologia). Aquest estudi identificarà els efectes de l'actuació sobre el jaciment arqueològic, incorporarà les mesures protectores o correctores i establirà el programa de vigilància d'execució de l'actuació.
2. S'han establert dues zones arqueològiques: La primera, és la de Son Bessó –Sa Sínia– s'Hort de Son Rossinyol. La segona, l'àrea de Son Roig –Es Racons. Ambdues àrees inclouen no tan sols un control del jaciment sinó de tot el territori en què es varen establir les comunitats prehistòriques, i on encara es pot definir el model o patró d'assentament d'aquestes comunitats.

Zones arqueològiques.

Es proposa la declaració de dues zones arqueològiques, ja que presenten una alta concentració de jaciments arqueològics. La primera zona és la Son Bessó – Sa Sínia– S' Hort de Son Rossinyol, mentre que la segona és la de Son Roig– Es Racons.

Zona Arqueològica 1: Son Bessó – Sa Sínia– S' Hort de Son Rossinyol.

En aquesta zona es localitzen dotze jaciments: J.003 Sa Cleda Can Costeta, J.004. Sa Cleda Sa Pleta, J.008. Son Bessó, J.024 Sa Sínia Ses Cases Velles, J.025 Sa Sínia sa Cova de Ses Botelles, J.026 S' Hort de son Rossinyol, J.032 Sa Cleda ses Cases, J.038 Sa Sínia Sa cova des Claper, J.041 Sa Sínia. J.042 Son Bessó sa Pedrera, J.043 Son Bessó. Sa Cleda del tio Guillem, J.044 Son Bessó Son Torrens. A més a més hi localitzem el qanat sistema hidràulic de Son Bessó – S' Hort de Son Rossinyol.

La zona A estaria delimitada per aquestes coordenades: 1) X=501520 Y=4392468; 2) X=501406 Y=4392594; 3) X=501522 Y=4392786; 4) X=501641 Y=4392942; 5) X=501549 Y=4393253; 6) X=501669 Y=4393353; 7) X=501750 Y=4393465; 8)

X=501825 Y=4393405; 9) X=501971 Y=4393543; 10) X=502161 Y=4393343; 11) X=502565 Y=4393086; 12) X=502812 Y=4392946; 13) X=502730 Y=4392773; 14) X=502678 Y=4392775; 15) X=502627 Y=4392689; 16) X=502415 Y=4392406; 17) X=502598 Y=4392241; 18) X=502381 Y=4391906; 19) X=502158 Y=4391823; 20) X=502107 Y=4391945; 21) X=502062 Y=4392052; 22) X=501993 Y=4392172; 23) X=501800 Y=4392315; 24) X=501631 Y=4392384; 25) X=501574 Y=4392474.

La zona A inclou les següents parcel·les del Polígon 7: 72, 73, 74, 75, 76, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 554, 555, 557, 558 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 568, 569, 570, 571, 640, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 668, 669, 704, 705, 706, 745, 755, 756, 775, 777, 809, 810.

La Zona B estaria delimitada per les següents coordenades: 1) X=501988 Y=4392169; 2) X=502107 Y=4392072; 3) X=501769 Y=4391946; 4) X=501787 Y=4391911; 5) X=501535 Y=4391791; 6) X=501408 Y=4392054; 7) X=501191 Y=4392145; 8) X=501171 Y=4392223; 9) X=501290 Y=4392257; 10) X=501351 Y=4392341; 11) X=501343 Y=4392374; 12) X=501570 Y=4392463; 13) X=501637 Y=4392372; 14) X=501795 Y= 4392304; 15) X=501986 Y=4392168.

La zona B inclou les següents parcel·les del Polígon 7: 671, 689, 692.

Zona Arqueològica 2: Son Roig Es Racons.

Es tracta d'un poblat talaiòtic que té 12 estructures identificades, tres d'elles conserven el seu caràcter monumental, hi ha una alta probabilitat que hi hagi més estructures enterrades en el subsòl.

A més a més, és el jaciment amb major potencialitat per la seva adequació per la seva visita.

La zona de control arqueològic de Son Roig es Racons estaria delimitada per les següents coordenades: 1) X=500716 Y=4393867; 2) X= 500741 Y=4393782; 3) X= 500784 Y=4393748; 4) X=500859 Y=4393658; 5) X=500715 Y=4393502; 6) X=500786 Y=4393431; 7) X=500819 Y=4393396; 8) X=500728 Y=4393279; 9)

X=500694 Y=4393306; 10) X=500611 Y=4393230; 11) X=500580 Y=4393250; 12) X=500539 Y=4393222; 13) X=500438 Y=4393315; 14) X=500366 Y=4393258; 15) X=500333 Y=4393283; 16) X=500347 Y=4393325; 17) X=500326 Y=4393339; 18) X=500389 Y=4393400; 19) X=500278 Y=4393433; 20) X=500208 Y=4393469; 21) X=500314 Y=4393559; 22) X=500412 Y=4393629; 23) X=500384 Y=4393653; 24) X=500449 Y=4393731; 25) X=500602 Y=4393801.

La zona Inclouria les següents parcel·les del polígon 7: 410, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 425, 426, 427, 428, 431, 432, 434, 447, 448, 449, 450, 451, 454, 460, 461, 462, 463, 464, 484, 485, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 505, 506, 507, 508, 716, 717, 724, 725, 748, 789, 790, 791, 793, 792.

Article 11. Obligació de conservació específica del patrimoni catalogat

1. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements catalogats d'interès cultural, es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord amb l'LPHIB. Quan es produeixin troballes d'interès arqueològic s'estarà al que disposen aquestes Normes.
2. En el cas que els propietaris d'immobles catalogats no realitzessin les obres de conservació requerides pel planejament o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, es podrà realitzar per l'Ajuntament l'execució subsidiària o es podrà expropiar total o parcialment l'edifici o només la seva façana, segons el que disposa l'article anterior, la legislació urbanística i el PHIB.
3. Quan els elements catalogats estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguessin degudament atesos pel seu propietari, es podran expropiar amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública, en la forma indicada al PHIB i a legislació urbanística.
4. Les construccions catalogades en els graus A i B hauran de conservar, si escau, l'espai lliure contigu dins de la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament, o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.
5. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que sigui permès, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i sempre que aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La

demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència d'un edifici catalogat, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades al PHIB.

6. L'obligació de conservar els elements catalogats d'un edifici, així com la de realitzar les intervencions d'acord amb les determinacions específiques que s'indiquin no suposa en cap cas una situació de vinculació singular, ni que l'execució de les obres superi el límit del deure de conservació del propietari.
7. Únicament es permetrà realitzar exclusivament obres de demolició, total o parcial, d'un edifici catalogat en el cas de perill imminent de ruïna.

Article 12. Infraccions

1. Per al règim d'infraccions i sancions aplicables s'estarà al disposat en la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística i en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears

Article 13. Ajuts econòmics a la conservació

1. Els propietaris de béns inclosos en el Catàleg podran demanar per conservar-los, la cooperació de l'Ajuntament i d'altres organismes competents. L'Ajuntament durà endavant una ordenança d'ajuda als béns catalogats que podrà contemplar, entre d'altres mesures:
 - a. La reducció o exempció de taxes per llicències d'obres i/o impostos que gravin la propietat immobiliària.
 - b. Ajudes tècniques i de gestió
 - c. Premis a la restauració i la rehabilitació.

Article 14. Béns inclosos al catàleg.