

AJUNTAMENT D'ESPORLES



# CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI D'ESPORLES

octubre de 2016

(v.C.P.-10.2016)

## **NORMES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT**



Treballs patrocinats pel

Departament de Territori i infraestructures

**marès**

---

arquitectura, paisatge i territori



# VOLUM II. NORMES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

## TAULA DE CONTINGUT

<b>CAPÍTOL 1. ASPECTES GENERALS</b>	<b>5</b>
Article 1. Àmbit d'aplicació i abast del Catàleg	5
Article 2. Revisió i modificació del Catàleg	5
Article 3. Fitxa particularitzada	5
Article 4. Zona de protecció	5
Article 5. Graus de protecció	6
<b>CAPÍTOL 2. NORMES D'INTERVENCIÓ</b>	<b>8</b>
Article 6. Normes generals d'intervenció en els béns catalogats	8
Article 7. Tipus d'obres i intervencions	8
Article 8. Règim d'usos.	10
Article 9. Regulació de la protecció integral (A)	10
Article 10. Regulació de la protecció parcial (B)	10
Article 11. Regulació de la protecció ambiental (C i C1)	10
Article 12. Elements a preservar dins la unitat catalogada	10
Article 13. Intervencions preferents i admissibles	11
Article 14. Resum, tipus d'obres i categories de protecció	11
Article 15. Mesures de protecció de les Rutes d'interès cultural.	12
Article 16. Mesures de protecció de les Rutes d'interès paisatgístic	12
<b>CAPÍTOL 3. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LICÈNCIES EN ELS BÉNS CATALOGATS</b>	<b>13</b>
Article 17. Disposicions preliminars	13
Article 18. Documents per a la sol·licitud de llicències	13
<b>CAPÍTOL 4. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT</b>	<b>14</b>
Article 19. Obligació de conservació específica del patrimoni catalogat	14
Article 20. Obligacions i ajuts econòmics a la conservació	14

---

**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

---

<b>SR01</b>	SÒL RÚSTIC 01	1/5.000
<b>SR02</b>	SÒL RÚSTIC 02	1/5.000
<b>SR03</b>	SÒL RÚSTIC 03	1/5.000
<b>SR04</b>	SÒL RÚSTIC 04	1/5.000
<b>SR05</b>	SÒL RÚSTIC 05	1/5.000
<b>SR06</b>	SÒL RÚSTIC 06	1/5.000
<b>SR07</b>	SÒL RÚSTIC 07	1/5.000
<b>SR08</b>	SÒL RÚSTIC 08	1/5.000
<b>SU01</b>	SÒL URBÀ 01	1/1.000
<b>SU02</b>	SÒL URBÀ 02	1/1.000
<b>SU03</b>	SÒL URBÀ 03	1/1.000
<b>SU04</b>	SÒL URBÀ 04	1/1.000
<b>SU05</b>	SÒL URBÀ 05	1/1.000
<b>SU06</b>	SÒL URBÀ 06	1/1.000
<b>SU07</b>	SÒL URBÀ 07	1/1.000
<b>SU08</b>	SÒL URBÀ 08	1/1.000
<b>SU09</b>	SÒL URBÀ 09	1/1.000
<b>SU10</b>	SÒL URBÀ 10	1/1.000

## **CAPÍTOL 1. ASPECTES GENERALS**

### **Article 1. Àmbit d'aplicació i abast del Catàleg**

1. Les presents normes del **CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI** del terme d'Esporles (en endavant simplement *Catàleg*) tenen per objecte regular la intervenció en els edificis, construccions i elements protegits de tot el territori municipal.
2. Les presents normes son un document complementari de les Normes Subsidiàries de Planejament vigents tal i com ve exposat en la Secció V del Reglament de Planejament (RD 2159/1978).
3. Les presents normes seran d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.
4. El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada de cada immoble o element, i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació de protecció que indica el tipus d'obres i intervencions permesos com s'indica en els articles següents.

### **Article 2. Revisió i modificació del Catàleg**

1. El Catàleg serà susceptible de ser revisat o modificat per incursions o exclusions, per alteració del nivell de protecció, o per modificacions del contingut de les fitxes individualitzades, d'acord amb el que es disposa la legislació urbanística vigent.

### **Article 3. 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 4. Zona de protecció**

Per a alguns elements catalogats es determina una zona de protecció, ja sigui dirigida a la preservació de visuals o de la pròpia integritat de l'element catalogat. Cada fitxa particularitzada determinarà detalladament les limitacions que dins l'àmbit de la zona de protecció s'estableixen a la construcció d'edificacions.

2. A les zones 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.
3. La sol·licitud per a obres majors a efectuar a les zones de protecció d'un bé catalogat inclourà a més de l'especificat a les Normes Urbanístiques del

planejament municipal, una descripció gràfica tal que permeti apreciar el correcte compliment de les prescripcions aplicables al cas concret

## **Article 5. Graus de protecció**

Els nivells de protecció **A, B, C i C1**, corresponen als tres nivells o graus de protecció que defineix la norma 47.1.b del PTIM, tal i com segueixen:

### **A. Nivell de protecció integral.**

*Es refereix a aquells edificis, parts d'edificis, construccions o elements qualificables de singulars pels seus valors històrics, arquitectònics, estètics o tipològics, així com als elements o edificis incoats o declarats Bé d'Interès Cultural (BIC). La preservació dels elements objecte d'aquesta protecció ha de ser integral o total.*

### **B. Nivell de protecció parcial.**

*Per a aquells casos diferents dels anteriors que, amb el límit de la conservació íntegra de la seva volumetria, estructura, tipologia, condicions ambientals i elements interiors permetin l'execució d'obres majors.*

*En els casos expressaments indicats en cada una de les fitxes individualitzades la protecció B s'estendrà a elements concrets, tant de l'interior com de l'exterior.*

### **C. Nivell de protecció ambiental.**

*Es refereix a aquells edificis, part d'edificis, construccions o elements que sense presentar singularitats històriques o arquitectòniques mereixen la seva preservació, fonamentalment, pel seu valor tipològic i ambiental. La seva conservació admetrà intervencions de major abast que les del grau de protecció anterior.*

*Concretament queden englobades en aquest nivell les remodelacions que afecten la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint les proteccions de façana i la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a aquesta, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva, tot d'acord a la proposta de cada fitxa individualitzada.*

*En els casos expressament indicats en cadascuna de les fitxes individualitzades la protecció ambiental C s'estén a les façanes o volumetria corresponent al segon aiguavés de les edificacions, a les edificacions auxiliars, a d'altres elements com cisternes, arcs, cellers, columnes, graons, pedrissos, emparrats, fumerals, trespols, voravies, forn de pa, i a espais exteriors tal com carreres, jardins, murs de tancament o barreres de ferro.*

### **C1. Nivell de protecció ambiental.**

*Es refereix a aquells conjunts d'edificis que sense presentar singularitats històriques o arquitectòniques mereixen la seva preservació, fonamentalment, pel seu valor tipològic i ambiental. La seva conservació admetrà intervencions de major abast que les del grau de protecció anterior.*

*Concretament queden englobades en aquest nivell les remodelacions que afecten la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint les*

*proteccions de façana i la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a aquesta, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva, tot d'acord a la proposta de cada fitxa individualitzada.*

## CAPÍTOL 2. NORMES D'INTERVENCIÓ

### Article 6. 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 els edificis catalogats no serà d'obligat compliment la normativa del Planejament municipal general relativa a condicions de dimensionament, higiene i instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat dels habitatges existents ni dels locals en obres d'ampliació, canvi d'ús o obres que afectin a la seva distribució, sense perjudici de l'efectiu compliment de les normes de seguretat que afectin a l'activitat d'acord a la seva normativa específica.

Tampoc no serà d'obligat compliment la normativa sobre condicions d'habitabilitat en els suposats prevists a la disposició addicional segona del Decret 145/1997 o, en el seu cas, normativa que el substitueixi.

El projecte tècnic que s'aculli al present article per a no complir la normativa aquí esmentada haurà d'identificar i justificar els incompliments de la normativa general mitjançant un annex específic. Els informes tècnics hauran de pronunciar-se específicament sobre la procedència de la inaplicació de la norma general i l'òrgan competent per a atorgar la llicència reflectirà al seu acord la motivació de la inaplicació de la norma general.<sup>5</sup>

3. 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. Es complirà 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 7. Tipus d'obres i intervencions

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:

1. **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.
2. **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 sigui reconeixible. Comporta la utilització, en la mesura que sigui possible, dels sistemes constructius i materials originals.



3. **Consolidació.** Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixedors.
4. **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'escapes 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.
5. **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.
6. **Reconstrucció.** Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïxi 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.
7. **Ampliació.** Són obres d'increment de la superfície edificada o del volum o altura existents.
8. **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.

## Article 8. Règim d'usos.

1. Amb caràcter general el règim d'usos es correspon amb la qualificació de sòl rústic o la zona de sòl urbà en la qual es troba el bé catalogat, si bé la fitxa pot restringir el ventall d'usos possibles.
2. En cap cas l'ús dels béns catalogats podrà alterar les característiques fonamentals que varen motivar la protecció de l'element, perjudicar la seva conservació o comportar risc de degradació.

## Article 9. Regulació de la protecció integral (A)

Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé protegit, és a dir, sense cap possibilitat de canvi que comporti una modificació en la seva estructura, distribució i acabats. Només s'hi permeten obres de **conservació, restauració, consolidació** i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals.

## Article 10. Regulació de la protecció parcial (B)

1. Les obres permeses en els béns catalogats a la categoria B, llevat que la fitxa normativa particularitzada permeti altre tipus d'intervenció, seran: **conservació, restauració, consolidació, rehabilitació** i, excepcionalment, **reestructuració** a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir.
2. La possibilitat de **reconstrucció** només és autoritzable en cas de ruïna i sempre es tracti d'un ús permès per les Normes Subsidiàries, i sempre que s'obtingui la corresponent llicència.

## Article 11. Regulació de la protecció ambiental (C i C1)

1. A la categoria C es podran realitzar les obres de **conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reestructuració**. També es permetran obres d'**ampliació i nova construcció** sempre que no afectin la façana i el volum del primer aiguavés.
2. En la categoria C1 es podran realitzar obres de **conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració, ampliació i nova construcció** sempre que les mateixes no afectin el valor del conjunt del bé protegit.
3. La possibilitat de **reconstrucció** només és autoritzable en cas de ruïna i sempre es tracti d'un ús permès per les Normes Subsidiàries, i sempre que s'obtingui la corresponent llicència.

## Article 12. Elements a preservar dins la unitat catalogada

1. A cada fitxa s'estableixen en concret els diferents tipus d'elements a preservar pertanyents a la unitat catalogada, sense perjudici de la protecció general i de les intervencions permeses inherents a la categoria de protecció assignada.
2. En general, els diferents tipus d'elements a preservar recollits a cada fitxa es refereixen a:
  - Volumetria exterior. La preservació comporta el manteniment tant de la relació entre els diferents cossos edificats existents, com dels paràmetres dimensionals de cada cos.

- Façanes. La seva preservació comporta el manteniment de la composició, proporció i dimensió dels buits existents i els acabats superficials.
- Sistemes estructurals originals. La seva preservació es farà sense perjudici de la possibilitat d'intervenció amb altres solucions tècniques i constructives actuals sempre que siguin necessàries per al manteniment de l'element catalogat.
- Interiors. Comporta el manteniment de la distribució i acabats superficials verticals i horitzontals que es considerin valuosos.
- Enginys mecànics. Comporta la seva conservació i, quan sigui possible, el manteniment de la ubicació original.
- Elements mobles. Comporta la seva preservació integral.

### Article 13. Intervencions preferents i admissibles

1. A cada fitxa del catàleg s'estableixen, si escau, les intervencions preferents i admissibles.
2. Es consideren intervencions admissibles totes les permeses segons la regulació de la categoria de protecció corresponent.
3. Les intervencions admissibles que afectin amb caràcter global l'element catalogat o a la seva major part (60%) de superfície total construïda o, si s'escaigués, que suposin un augment de més del 10% d'aquesta superfície, hauran de comportar simultàniament l'execució de les intervencions preferents establertes.

### Article 14. Resum, tipus d'obres i categories de protecció

Tipus d'obres	Categoria de Protecció			
	A	B	C	C1
1. Conservació	*	*	*	*
2. Restauració	*	*	*	*
3. Consolidació	*	*	*	*
4. Rehabilitació	-	*	*	*
5. Reestructuració	-	*(1)	*	*
6. Reconstrucció	-	*(3)	*(3)	*(3)
7. Ampliació	-	-	*(2)	*
8. Nova construcció	-	-	*(2)	*

\* 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

**Article 15. Mesures de protecció de les Rutes d'interès cultural.**

1. D'acord amb les determinacions del Pla territorial s'estableix una protecció específica per a la residència de Sa Granja, element integrant de la ruta del Barroc (segons PTIM ruta núm.4) que discorre per la carretera Ma-10 (Pollença-Andratx).
2. S'ha establert una zona de protecció al voltant de la residència de Sa Granja tal i com ve grafiat a la planimetria.
3. Dins la zona de protecció es prohibeixen actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística.
4. La regulació dels usos d'aquesta ruta es farà mitjançant un Pla Especial que serà redactat pel Consell de Mallorca.

**Article 16. Mesures de protecció de les Rutes d'interès paisatgístic**

1. D'acord amb les determinacions del Pla Territorial s'estableix una protecció específica per a la Ruta de Pedra en Sec (Ruta núm.5) i Ruta de Na Cerdana (Ruta del sistema hidràulic de Palma), coincidint amb el traçat del Sistema Hidràulic de la Font d'en Baster (fitxa EC13/A-BIC – BOE núm.192, de 24/05/2005).
2. La zona de protecció paral·lela al traçat de la Ruta de Pedra en Sec serà la que determini el propi pla especial i, en el seu defecte, queda fixada en quinze metres per banda.
3. D'acord amb el que estableix la declaració de BIC, s'estableix una zona de protecció de cinc metres a cada banda del Sistema Hidràulic de la Font d'en Baster.
4. Dins les zones de protecció es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta i dels elements que la componen.
5. La regulació dels usos d'aquestes rutes es farà mitjançant plans especials que seran redactats pel Consell Insular de Mallorca.

### **CAPÍTOL 3. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LICÈNCIES EN ELS BÉNS CATALOGATS**

#### **Article 17. Disposicions preliminars**

1. Les llicències es concediran a reserva de treballs arqueològiques i paleontològiques. En el cas que es produeixin les esmentades treballs es procedirà a la immediata paralització de les obres, aplicant el previst a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.

#### **Article 18. Documents per a la sol·licitud de llicències**

Per a realitzar obres en elements situats als àmbits catalogats, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obres, s'hauran d'aportar els documents següents:

- 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.
- d) Documentació gràfica contenint les preses dels serveis amb les seves dimensions i situació exacta.
- f) Quan hi hagi obres de demolició haurà de quedar patent i clar el seu abast i la zona afectada.
- g) 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.

## **CAPITOL 4. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT**

### **Article 19. Obligació de conservació específica del patrimoni catalogat**

1. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements catalogats d'interès cultural correspon als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord amb la LPHIB o normativa que la substitueixi. Quan es produeixin troballes d'interès arqueològic s'estarà al que disposen aquestes Normes.

2. 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 o millors condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament, o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.

3. 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 a la LPHIB. La possibilitat de reconstrucció només és autoritzable quan es tracti d'un ús permès per les Normes Subsidiàries, i sempre que s'obtingui la corresponent llicència.

4. 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.

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

### **Article 20. Obligacions i ajuts econòmics a la conservació**

1.- Els propietaris de béns o elements catalogats poden sol·licitar de l'Ajuntament d'Esporles la cooperació per a les tasques de conservació, el qual l'ha de prestar en els termes, límits i condicions que determina la legislació de règim local i la legislació urbanística.

2.- L'Ajuntament d'Esporles, d'acord amb la legislació d'hisendes locals i en els termes en ella establerts, pot introduir mesures d'ajut o de foment a la rehabilitació dels elements continguts en el Catàleg.

Esporles, octubre de 2016

Per l'equip redactor,

Sgt: **Jaume Luis Salas**  
arquitecte