

LA PRESIDENTA DEL CIM, Sgt.: Maria Antònia Munar Riutort

— o —

Consell Insular de Menorca

Núm. 7199

La Comissió Insular d'Urbanisme de Menorca, en sessió de dia 31 de març de 1999, adoptà l'acord següent:

«QUART.- EXPEDIENTS DE PLANEJAMENT:2) PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC ARTÍSTIC DE CIUTADELLA DE MENORCA (46 EPO 98201)

Atès l'expedient de referència. Atès l'acord adoptat per la Comissió Insular d'Urbanisme de Menorca en sessió de dia 22 de febrer de 1999.

Atesa la documentació complementària aportada per l'Ajuntament de Ciutadella de Menorca, aprovada en sessió plenària de 11 de març de 1999.

Atès l'informe de l'arqueòloga i l'arquitecte del Consell Insular de Menorca.

Atès el dictamen de la Ponència Tècnica, emès en la reunió de dia 22 de març de 1999.

La Comissió, per majoria de 5 vots a favor (president, vicepresident, director insular Administració General de l'Estat, representant Govern Balear i representant grup PP), 1 vot en contra (representant grup PSOE) i 1 abstenció (representant municipal), adopta el següent

ACORD :

Aprovar definitivament el Pla Especial de Protecció del conjunt històric artístic de Ciutadella de Menorca, amb les següents prescripcions:

1. L'article 1.2.5 s'inclou a l'índex.

2. L'article 11.2.7 passa a integrar-se a la Memòria, en concret a l'annex 2 «Consideracions incidents en la Normativa», apartat 4.

3. Quant al Pla de Sant Joan:

1) La delimitació inclou el sector de les finques següents: 27,26,25,24,23,49 i 50 de l'illa 15886.

2) Pel que fa als grups 1 i 5 s'introdueixen les següents modificacions:

a) Es manté el parcel·lari actual. En conseqüència amb açò, la normativa establerta al punt 5.5.2. s'elimina.

b) Es permet la mateixa edificabilitat, com a màxim, sota rasant que en superfície.

c) Es modifica el punt 5.1.1. a), determinant que la configuració topogràfica actual s'ha de mantenir, i s'elimina qualsevol possibilitat de modificació.

d) Es modifica el punt 5.1.2. b), amb les especificacions següents per tal de protegir la configuració del mur de tancament al Pla:

-Només es podren practicar noves obertures per a l'adaptació a la normativa de seguretat.

-Només es permeten, com a màxim, dues obertures per finca, incloses les existents.

-Les obertures noves tindran un màxim d'amplada d'1,20 m.

e) Quant al punt 5.1.4. relatiu als murs de separació entre finques, es considera que aquests són un element que configura el Pla i, per tant, es mantenen. En conseqüència amb açò, s'elimina l'apartat a) i es modifica el b).

En cas de modificacions en aquests murs, no superaran l'alçada màxima de 2,40m i mínima d'1,20 m.

f) S'afegeix al punt 5.1.6. que els nous passos-escales han de tenir les mides grafiades al plànol EC8/P1 i, en tot cas, la seva articulació amb el mur de tancament al Pla, respectarà aquest i les mides màximes d'obertura (1,20 m d'amplada)

3) S'unifiquen els grups 2,6 i 7 perquè constitueixen l'entorn del Bastió de sa Font, declarat BIC per ministeri legal. Per tant, se li dispensa una protecció integral. En tot cas:

- S'eliminen els punts 5.2.2. i 5.6. de la Normativa. Es mantenen els testimonis culturals d'adaptació a l'orografia.

- Es deixen per a tots aquests grups, les condicions reflectides al punt 5.7. de la Normativa.

- S'elimina l'actual impacte visual, la contaminació i la insalubritat que

ocasiona el col·lector d'evacuació d'aigües.

4) S'integra el grup 3, dins el grup 4. S'estableixen pel grup 3 les mateixes condicions particulars expressades per aquell.

4. Quant als estudis de detall:

- S'adequen els paràmetres d'edificabilitat màxima, ocupació màxima, altura màxima i alineacions de les façanes dels actuals ED2 i ED3, resultants de la divisió de l'anterior ED2, als previstos en aquest últim.

- ED6: Es corregeix en la fitxa el nombre de plantes, que és 1.

- ED8 (anterior ED10): Es corregeix en la fitxa l'altura màxima amb nova edificació, que és de 3 plantes.

5. Les consideracions generals relatives a la protecció arqueològica incloses a l'article 12.1.1 s'inclouen a la Memòria, a l'apartat titulat Evolució històrica.

6. S'inclou a la fitxa de la Catedral la disposició de que serà el seu Pla Director el que regirà les intervencions en l'edifici.

7. L'Ajuntament haurà d'aportar cinc exemplars del Text Refós en el termini de dos mesos.»

Contra el present acord es pot interposar recurs ordinari davant el Ple del Consell Insular de Menorca, durant el termini d'un mes a comptar del dia següent al de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, sense perjudici de qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

Maó, 7 d'abril de 1999.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'URBANISME DE MENORCA,

Cristóbal Triay Humbert

Atès l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme de Menorca en sessió de 31.3.1999, d'aprovar definitivament el Pla Especial de Protecció del conjunt històric artístic de Ciutadella de Menorca, es publica la normativa, conformement amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i resta de disposicions concordants.

Maó, 7 d'abril de 1999.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'URBANISME DE MENORCA,

Cristóbal Triay Humbert

INDICE

TITULO I

CARACTERISTICAS GENERALES URBANISTICAS Y DOCUMENTACION DEL PLAN.

CAPÍTULO 1 MARCOS LEGALES, CONTENIDOS Y EFECTOS

1.1.1 DELIMITACION Y MARCO LEGAL URBANISTICO.

1.1.2 VIGENCIA Y REVISIÓN

1.1.3 MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL

1.1.4 EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL.

1.1.5 RELACION CON LA LEGISLACION DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

1.1.6 RELACION CON LA LEGISLACION DE LA COMUNIDAD AUTONOMA

CAPITULO 2 ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

1.2.1 ESTRUCTURA DE LA DOCUMENTACION

1.2.2 DOCUMENTACION GENERAL

1.2.3 INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION

1.2.4 DOCUMENTACION PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS

1.2.5 INTERPRETACION DE POSIBLES ERRORES CARTOGRAFICOS EN PLANOS, EN LA DEFINICION DE ALINEACIONES Y OTROS ASPECTOS DE LOS EDIFICIOS

TITULO II

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1 CONCEPTOS GENERALES

2.1.1 INTERVENCION PUBLICA EN EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

2.1.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACION, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

2.2.1 ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES.

2.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION

2.3.1 CLASES DE INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

2.3.2 UNIDADES DE AGREGACION O AGRUPACION VOLUNTARIA DE PARCELAS O SEGREGACION VOLUNTARIA DE PARCELAS

2.3.3 TIPOS DE FINCAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE AGREGACION O AGRUPACION VOLUNTARIA

2.3.4 TIPOS DE FINCAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE SEGREGACION VOLUNTARIA

2.3.5 PROHIBICION DE SEGREGACION DE EDIFICIOS CATALOGADOS

2.3.6 UNIDADES EDIFICATORIAS O ELEMENTOS CONSTRUIDOS FUERA DE ORDENACION

2.3.7 REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR Y DE EDIFICACIONES RUINOSAS E INADECUADAS

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

2.4.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

2.4.2 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

SECCION 1. PROYECTOS DE EDIFICACION

2.4.3 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

2.4.4 TIPOS DE PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES

2.4.5 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES, EXIGIBLE PARA LA CONCESION DE LICENCIA

2.4.6 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACION, EXIGIBLE PARA LA CONCESION DE LICENCIA

TITULO III.

REGULACION DE LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS INMUEBLES

CAPÍTULO 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

3.1.1 OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

3.1.2 CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE LAS EDIFICACIONES

3.1.3 COLABORACION MUNICIPAL EN LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

CAPÍTULO 2. DEBERES ESPECIFICOS DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION

3.2.1 ALCANCE DE LA NORMATIVA DE PROTECCION Y UTILIDAD PUBLICA DE LAS ACTUACIONES

3.2.2 COLABORACION CON LA IGLESIA CATOLICA

3.2.3 OBLIGACIONES PARTICULARES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS EDIFICIOS

3.2.4 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER ORDINARIO

3.2.5 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO

CAPÍTULO 3. INTERVENCION PUBLICA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS NECESARIAS EN LOS EDIFICIOS

3.3.1 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE CONSERVACION

3.3.2 PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO

3.3.3 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO

3.3.4 EJECUCION SUSTITUTORIA DE LAS OBRAS

CAPÍTULO 4. SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA Y DEMOLICION DE LAS EDIFICACIONES

3.4.1 SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA

3.4.2 CONDICIONES PARA LA DEMOLICION DE UN EDIFICIO

3.4.3 SANCIONES EN CASO DE DERRIBO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

3.4.4 CONDICIONES PARA LA REESTRUCTURACION INTERIOR TOTAL DE UN EDIFICIO

3.4.5 CONDICIONES PARA EL SUPUESTO EXCEPCIONAL DE DEMOLICION Y RECONSTRUCCION DE UN EDIFICIO INCLUIDO EN NORMATIVA DE PROTECCION

TITULO IV.

TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION
CAPITULO 1. TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION

4.1.1 CONCEPTOS GENERALES: ACTUACIONES GENERALES Y PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

4.1.2. CONCEPTO DE ACTUACIONES GENERALES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

4.1.3 TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

4.1.4 TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES DE DEMOLICIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN

4.1.5 CONCEPTO DE ACTUACIONES PARCIALES EN EDIFICIOS EXISTENTES

CAPITULO 2 ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES, QUE IMPLIQUEN SU CONSERVACION

4.2.1 ACTUACIONES DE RESTAURACION

4.2.2 ACTUACIONES DE REHABILITACION

4.2.3 ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION INTERIOR, PARCIAL O TOTAL

4.2.4 ACTUACIONES DE AMPLIACION

4.2.5 ACTUACIONES DE DEMOLICION

4.2.6 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION

SECCION 2. ACTUACIONES PARCIALES

4.2.7 OBRAS DE CONSERVACION, REPARACION Y ADECUACION DE FACHADAS

4.2.8 OBRAS PARCIALES DE REHABILITACION DE PISOS Y LOCALES

TITULO V

CALIFICACION URBANISTICA DE LOS EDIFICIOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS

CAPITULO 1. CRITERIOS Y GRUPOS DE CALIFICACION URBANISTICA

5.1.1 GRUPOS DE CALIFICACION URBANISTICA

5.1.2 CRITERIOS DE FORMACION DEL CATALOGO DE EDIFICACIONES, ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS DE VALORES SINGULARES

5.1.3 EDIFICIOS PROTEGIDOS, NO CATALOGADOS

5.1.4 EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

5.1.5 SOLARES

5.1.6 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION

5.1.7 CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AÑADIDOS

5.1.8 PATIOS Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS INTERIORES DE PARCELA

5.1.9. IMPLICACIONES DE CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS EN CASO DE AGREGACIONES, AGRUPACIONES O SEGREGACIONES DE LOS MISMOS.

CAPITULO 2. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE CONSERVACION Y ACTUACION EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS, NO CATALOGADOS

5.2.1 MODALIDADES DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS

5.2.2 CALIFICACION URBANISTICA Y GRADOS DE PROTECCION DE LA ESTRUCTURACION Y CONFORMACION TIPOLOGICA Y CONSTRUCTIVA

5.2.3 CALIFICACION DE LA CONFIGURACION EXTERIOR

5.2.4 IDENTIFICACION DE LOS GRADOS DE CALIFICACION Y PROTECCION, MEDIANTE LAS FICHAS PARTICULARIZADAS DEL EDIFICIO Y PLANOS DE NORMATIVA.

5.2.5 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS CONDICIONES DE CONSERVACION DE LA ESTRUCTURACION Y CONFORMACION TIPOLOGICA Y CONSTRUCTIVA

5.2.6 CONDICIONES DE CONSERVACION DE LA PARCELA

5.2.7 CONDICIONES DE CONSERVACION DE LA CONFIGURACION DE LA EDIFICACION, EN PLANTAS, ALTURAS Y FORMA DE LAS CU-

BIERTAS.

5.2.8 CONDICIONES DE REESTRUCTURACION DE LA EDIFICACION

5.2.9 CONDICIONES DE CONSERVACION DE LA ESTRUCTURACION INTERIOR Y COMPONENTES TIPOLOGICOS ORIGINARIOS

5.2.10 CONDICIONES DE CONSERVACION DE LOS SISTEMAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS TRADICIONALES

5.2.11 CONDICIONES DE CONSERVACION DE FACHADAS Y CONFIGURACION EXTERIOR

5.2.12 CONDICIONES DE ADAPTACION DE FACHADAS Y CONFIGURACION EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS, CUANDO PRESENTEN ELEMENTOS INADECUADOS

5.2.13 ACTUACIONES AUTORIZADAS, EXCLUIDAS Y EXIGIBLES, EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS EN GRADOS PT1 Y PT2

5.2.14 ACTUACIONES AUTORIZADAS Y EXCLUIDAS EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS EN GRADO PA

CAPITULO 3. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ACTUACION EN LOS EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

5.3.1 MODALIDADES DE REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ACTUACION

5.3.2 CALIFICACION URBANISTICA DEL EDIFICIO

5.3.3 CALIFICACION DE LA CONFIGURACION EXTERIOR

5.3.4 TIPOS DE ACTUACION AUTORIZADAS Y EXCLUIDAS

5.3.5 CONDICIONES DE ACTUACION EN LA CONFIGURACION EXTERIOR

CAPITULO 4. CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AÑADIDOS EN INTERIORES DE PARCELA Y CUBIERTA, PATIOS Y ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

5.4.1 CONCEPTO Y CALIFICACION URBANISTICA DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AÑADIDOS

5.4.2 CONDICIONES DE CONSERVACION Y ACTUACION EN PATIOS Y ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

5.4.3 CONDICIONES PARA LA REORDENACION DE CONSTRUCCIONES AUXILIARES EN PATIOS

5.4.4. MUROS DIVISORIOS DE PARCELAS

CAPITULO 5. REGULACION DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION EN SOLARES O EN PARTESEDIFICABLES DE PARCELAS

5.5.1 CONDICIONES.

CAPITULO 6 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION (UNIDAD DE EJECUCION UE-1)

5.6.1 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

5.6.2 REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACION

5.6.3 CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AÑADIDOS CALIFICADOS COMO DISCONFORMES EDI

TITULO VI

REGULACION DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS DE LA NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACIONES INTERIORES TOTALES

CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES

6.1.1 AMBITO DE APLICACION

6.1.2 DOCUMENTOS PARA LA REGULACION

CAPITULO 2. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN PLANTA

6.2.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

6.2.2 DIVISIONES DE PROPIEDAD DE LAS UNIDADES PARCELARIAS

6.2.3 ALINEACIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

6.2.4 FONDO EDIFICABLE

6.2.5 DIVISION DE CUERPOS EDIFICADOS DE DISTINTA ALTURA

CAPITULO 3. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ALTURAS Y CUBIERTAS

SECCION 1. REGULACION DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION

6.3.1 MODALIDADES DE REGULACION DE LA ALTURA

6.3.2 ALTURAS DEL EDIFICIO, EN NUMERO DE PLANTAS

6.3.3 ALTURA, SEGUN CORNISA DE EDIFICIO PROTEGIDO COLINDANTE

6.3.4 AUTORIZACION DE SOTANO

6.3.5 CONCEPTOS DE COTAS DE PLANTA, ALTURA DE PISOS Y ALTURA LIBRE DE PISO

6.3.6 ALTURAS DE LA PLANTA BAJA

6.3.7. ALTURA DE PLANTAS SUPERIORES

SECCION 2. REGULACION DE LAS CUBIERTAS.

6.3.8 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS CUBIERTAS

6.3.9 REGULACION DE LA CUBIERTA INCLINADA

6.3.10 REGULACION DE LAS CUBIERTAS PLANAS

6.3.11 REALIZACION DE PLANTA DE PORXOS

6.3.12 ELEMENTOS AUTORIZADOS SOBRE CUBIERTA

CAPITULO 4. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ESTRUCTURACION INTERIOR: ESCALERAS Y ASCENSORES

SECCION 1 RED DE ACCESOS Y ESCALERAS

6.4.1 CONDICIONES DE LOS PORTALES

6.4.2 CONDICIONES DE LAS ESCALERAS

CAPITULO 5. CONDICIONES DE LOS PATIOS Y CONSTRUCCIONES EN LOS MISMOS.

6.5.1 CONDICIONES DE LOS PATIOS

CAPITULO 6 REGULACION DE LAS CONDICIONES DE OCUPACION BAJO RASANTE Y BAJO CUBIERTA

6.6.1 SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE

6.6.2. SUPERFICIES OCUPABLES BAJO CUBIERTA

TITULO VII

REGULACION DE LAS CONDICIONES DE CONSERVACION Y ACTUACION EN LA CONFIGURACION EXTERIOR DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

CAPITULO 1 CRITERIOS GENERALES

7.1.1 CRITERIOS SOBRE LA COMPOSICION EXTERIOR

7.1.2 CRITERIOS SOBRE LOS COMPONENTES Y ELEMENTOS DE LA CONFIGURACION EXTERIOR.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS COMPONENTES TRADICIONALES DE LA CONFIGURACION EXTERIOR

7.2.1 MUROS Y ACABADOS DE FACHADA

7.2.2 COLORES DE PARAMENTOS DE FACHADA

7.2.3 PUERTA PRINCIPAL

7.2.4 VENTANAS

7.2.5 BALCONES Y BALAUSTRAS

7.2.6 MIRADORES O BOINDERS

7.2.7 HUECOS DE PORXOS

7.2.8 ALEROS Y CORNISAS

7.2.9 MATERIALES DE CUBIERTAS Y ELEMENTOS DE RECOGIDA Y EVACUACION DE PLUVIALES

7.2.10 HUECOS DE LOCALES EN PLANTA BAJA

TITULO VIII.

CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES DE LA CONFIGURACION EXTERIOR DE LA NUEVA EDIFICACION O DE ADECUACION DE EDIFICIOS NO PROTEGIDOS.

CAPITULO 1. CRITERIOS Y CONCEPTOS GENERALES.

8.1.1 AMBITO DE APLICACION

8.1.2 DIFERENCIACION DE AREAS URBANAS HISTORICAS Y RECIPIENTES, PARA LA REGULACION DE LAS CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES

8.1.3 CONSIDERACION DE EDIFICIOS SINGULARES

CAPITULO 2. REGULACION DE LA CONFIGURACION EXTERIOR, EN EDIFICIOS NO SINGULARES

8.2.1. CRITERIOS GENERALES PROYECTUALES EN AREAS AH Y AR

8.2.2. CRITERIOS PARA LA COMPOSICION DE FACHADAS

8.2.3. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS DE FACHADAS.

8.2.4. COLORES DE PARAMENTOS DE FACHADA

8.2.5 PUERTA PRINCIPAL

8.2.6 CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS EN FACHADAS

8.2.7 CARPINTERIAS EXTERIORES DE VENTANAS

8.2.8 CARPINTERIAS EXTERIORES DE BALCONES

8.2.9 CERRAJERIA DE BALCONES

8.2.10 CARACTERISTICAS DE LOS MIRADORES

8.2.11 PROHIBICION DE OTROS ELEMENTOS VOLADOS O ENTRANTES

8.2.12 ALEROS, CORNISAS Y OTROS ELEMENTOS DE CORONACION DE FACHADA

8.2.13 CUBIERTAS, MATERIAL DE CUBRICION Y ELEMENTOS SOBRE CUBIERTA

8.2.14 CANALONES Y BAJANTES

CAPITULO 3

FACHADAS COMERCIALES Y OTROS HUECOS EN PLANTA BAJA

8.3.1 COMPOSICION Y DIMENSIONES DE HUECOS COMERCIALES EN PLANTAS BAJAS.

- 8.3.2 TOLDOS
- 8.3.3 CARPINTERIA EXTERIOR DE LOCALES
- 8.3.4 PUERTAS DE GARAJE O ACCESOS A PATIOS
- 8.3.5 ROTULOS
- 8.3.6 ILUMINACION

CAPITULO 4.
REGULACION DE LA CONFIGURACION EXTERIOR EN EDIFICIOS SINGULARES

- 8.4.1. CRITERIOS GENERALES PROYECTUALES EN AREAS AH Y AR
- 8.4.2. CRITERIOS PARA LA COMPOSICION DE FACHADAS
- 8.4.3 REVESTIMIENTOS Y ACABADOS DE FACHADAS.
- 8.4.4. COLORES DE PARAMENTOS DE FACHADA
- 8.4.5 PUERTA PRINCIPAL
- 8.4.6 CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS EN FACHADAS
- 8.4.7 CARPINTERIAS EXTERIORES DE VENTANAS
- 8.4.8 CARPINTERIAS EXTERIORES DE BALCONES
- 8.4.9 CERRAJERIA DE BALCONES
- 8.4.10 CARACTERISTICAS DE LOS MIRADORES
- 8.4.11 PROHIBICION DE OTROS ELEMENTOS VOLADOS O ENTRANTES
- 8.4.12 ALEROS, CORNISAS Y OTROS ELEMENTOS DE CORONACION DE FACHADA
- 8.4.13 CUBIERTAS, MATERIAL DE CUBRICION Y ELEMENTOS SOBRE CUBIERTA
- 8.4.14 CANALONES Y BAJANTES

TITULO IX
REGULACION DE LOS USOS

CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LOS USOS.

- 9.1.1 CONCEPTOS
- 9.1.2 CLASIFICACION DE LOS USOS POR SUS ACTIVIDADES FUNCIONALES
- 9.1.3 CLASIFICACION DE LOS USOS POR SU CARACTER PUBLICO, PRIVADO O COMUNITARIO
- 9.1.4 REGULACION DE LOS USOS SEGUN GRUPOS DE EDIFICIOS
- 9.1.5 CONCEPTOS SOBRE EL ORDEN PRIORITARIO DE INSTALACION DE USOS PUBLICOS, SEGUN LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL
- 9.1.6 USOS PUBLICOS ADMITIDOS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS A EFECTOS DEL ART. 20 DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL
- 9.1.7 RELACION DE EDIFICIO CATALOGADOS CON USOS PUBLICOS, A EFECTOS DEL ART. 20 DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

CAPITULO 2. REGULACION DE LOS USOS EN EDIFICIOS CATALOGADOS

- 9.2.1 CONCEPTO
- 9.2.2 CONSIDERACION DE USOS DOTACIONALES
- 9.2.3 REGULACION DE USOS DE PLANTAS BAJAS EN EDIFICIOS DEL GRUPO 2 DE EDIFICIOS CATALOGADOS
- 9.2.4 REGULACION DE LOS USOS DE PLANTAS BAJAS EN EDIFICIOS DEL GRUPO 4 DE EDIFICIOS CATALOGADOS
- 9.2.5 IMPLICACIONES SOBRE LA CONFIGURACION EXTERIOR EN CASOS DE CAMBIOS DE USO PRINCIPALES
- 9.2.6 CONDICIONES PARTICULARES DE USOS DE CASINOS

CAPITULO 3. REGULACION DE LOS USOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

- 9.3.1 EDIFICIOS PROTEGIDOS, CON ESTRUCTURACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
- 9.3.2 EDIFICIOS PROTEGIDOS CON ESTRUCTURACION DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR
- 9.3.3 EDIFICIOS PROTEGIDOS CON ESTRUCTURACION ARQUITECTONICA DE USOS NO RESIDENCIALES
- 9.3.4 VIVIENDA EN PLANTA SUPERIOR
- 9.3.5 PISCINAS

CAPITULO 4. REGULACION DE LOS USOS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

- 9.4.1 EDIFICIOS NO PROTEGIDOS, CON ESTRUCTURACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
- 9.4.2 EDIFICIOS NO PROTEGIDOS CON ESTRUCTURACION DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR
- 9.4.3 VIVIENDA EN PLANTA SUPERIOR

CAPITULO 5 REGULACION DE LOS USOS EN ELEMENTOS CONSTRUUIDOS INTERIORES DE PATIOS

- 9.5.1 CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE USO HOTELERO EN EDIFICACIONES INTERIORES EN PATIOS DE PARCELA
- 9.5.2 OTROS USOS DE ELEMENTOS CONSTRUUIDOS INTERIORES
- 9.5.3 USOS Y CARACTERISTICAS DE LOS PATIOS

TITULO X
CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
CAPITULO 1 CONCEPTOS GENERALES
10.1.1 APLICACION DE CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN TIPOS DE ACTUACION.

10.1.2 CONDICIONES TECNICAS Y DE DISEÑO PARTICULARES
CAPITULO 2 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS, EN NUEVAS EDIFICACIONES O REESTRUCTURACIONES TOTALES DE EDIFICIOS EXISTENTES.

10.2.1 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
10.2.2 PROGRAMA, COMPOSICION Y DIMENSIONES MINIMAS.
CAPITULO 3 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE REHABILITACION O REESTRUCTURACION PARCIAL

- 10.3.1 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
- 10.3.2 CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA
- 10.3.3 CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO.

TITULO XI
ACTUACIONES EN ESPACIOS LIBRES PUBLICOS, MOBILIARIO URBANO, INSTALACIONES, ELEMENTOS SIMBOLICOS U ORNAMENTALES QUE AFECTEN A LA ESCENA URBANA Y APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS

CAPITULO 1 ORDENACION DE LAS ACTUACIONES DE ADECUACION AMBIENTAL DE ESPACIOS LIBRES

- 11.1.1 INTRODUCCION
- 11.1.2 DOCUMENTACION TECNICA DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE ADECUACION DEL AMBIENTE URBANO
- 11.1.3 CRITERIOS GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE ADECUACION DE ESPACIOS LIBRES Y AMBIENTE URBANO.

CAPITULO 2 MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES QUE AFECTEN A LA ESCENA URBANA

- 11.2.1 MOBILIARIO URBANO
- 11.2.2 SEÑALIZACIONES
- 11.2.3 PUBLICIDAD.
- 11.2.4 CABLEADO VISTO Y ENTERRAMIENTO DE REDES Y APLICACION DE LA LEY 6/1993 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE LAS ISLAS BALEARES
- 11.2.5 ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACION EN EDIFICIOS
- 11.2.6 EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO EN LOS EDIFICIOS

CAPITULO 3 CONDICIONES DE CONSERVACION Y ADECUACION DE ELEMENTOS SIMBOLICOS U ORNAMENTALES

- 11.3.1 HORNACINAS CON IMAGENES RELIGIOSAS Y OTROS ELEMENTOS ORNAMENTALES O FUNCIONALES EN FACHADAS O ESPACIOS PUBLICOS
- 11.3.2 FUENTES PUBLICAS DE INTERES, PLACAS Y ELEMENTOS ORNAMENTALES
- 11.3.3 PROTECCION DE LOS ESCUDOS EN LOS EDIFICIOS

CAPITULO 4 APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS

- 11.4.1 AUTORIZACION DE APARCAMIENTO PUBLICO SUBTERRANEO EN LA PLAZA DEL BORN Y ENTORNO
- 11.4.2 APARCAMIENTOS EN EL AREA AR

TITULO XII
PROTECCION DE BIENES ARQUEOLOGICOS
CAPITULO 1 PROTECCION DE BIENES ARQUEOLOGICOS
12.1.1 REGIMEN JURIDICO DE PROTECCION DE LOS BIENES ARQUEOLOGICOS

12.1.2 CALIFICACION DE ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA Y EXIGENCIA DE INFORMES ARQUEOLOGICOS
12.1.3 INFORME DE LA COMISION DE PATRIMONIO HISTORICO DE MENORCA

12.1.4 COORDINACION DEL ARQUEOLOGO REDACTOR DEL INFORME Y LA DIRECCION TECNICA DE LA OBRA

ANEXO 1

ESTUDIOS DE DETALLE

ANEXO 2

MODIFICACION DEL PGOU 23/3/1988, CARACTERIZACION DEL PLAN ESPECIAL COMO INSTRUMENTO DE ORDENACION INTEGRAL DE SU AMBITO E IDENTIFICACION DE ASPECTOS DEL PGOU 23/3/1988 QUE MANTENDRAN SU APLICACION

TITULO I

CARACTERISTICAS GENERALES URBANISTICAS Y DOCUMENTACION DEL PLAN.

CAPÍTULO I MARCOS LEGALES, CONTENIDOS Y EFECTOS

1.1.1 DELIMITACION Y MARCO LEGAL URBANISTICO.

1. El presente Plan Especial desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudadela aprobado definitivamente el 23/3/1988, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 113 de sus Normas Urbanísticas.

2. El marco jurídico del Plan Especial es el definido por la legislación urbanística vigente. Sus determinaciones y documentos son los propios de los Planes Especiales a que se refieren los artículos del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El Plan Especial constituye, por tanto, el instrumento de ordenación integral de su ámbito, que se delimita en los Planos de Normativa N-1 y N-2.

Serán de aplicación las normas del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23/3/1988, en todos los aspectos no regulados explícitamente en el Plan Especial.

1.1.2 VIGENCIA Y REVISION.

1. El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente.

2. Podrá procederse a la revisión del Plan Especial en los siguientes casos:

a) Cuando se proceda a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23/3/1988, y esa revisión tenga incidencia determinante en el ámbito del presente Plan Especial, en los supuestos previstos en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

b) Cuando se aprueben normas legales de rango jerárquico superior que prevean la revisión.

3. En cualquier caso, se procederá a su revisión en el plazo de 25 años.

1.1.3 MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL

1. Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Especial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En estos supuestos, la modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

2. Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente Plan que sean afectados por las mismas.

3. La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Especial, adecuándose en particular a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

1.1.4 EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL.

La entrada en vigor del Plan Especial determina los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

El Ayuntamiento de Ciudadela regulará el procedimiento y plazos de consulta o información.

b) Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.

1.1.5 RELACION CON LA LEGISLACION DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

1. El presente documento tiene el carácter de los Planes Especiales de Protección previstos en el Título II de la Ley de Patrimonio Histórico Español del 25 de Junio de 1.985, siendo de aplicación las normas previstas en esta Ley y Real Decreto de desarrollo, número 111/1986 de 10 de Enero.

2. Se establecen, por ello, las determinaciones y recomendaciones exigidas en los Artículos 20 y 21 de la citada Ley, relativas a los siguientes aspectos:

a) La catalogación de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, incluyendo inmuebles edificados, espacios libres exteriores o interiores anejos a las edificaciones u otras estructuras significativas, así como espacios y elementos urbanos singulares

b) El establecimiento de grados adecuados de protección para los diferentes elementos de interés, previendo la protección integral para los elementos singulares, y definiendo los criterios específicos de actuación en cada elemento afectado por normativa de protección.

Respecto al orden prioritario de instalación de usos públicos en los edificios especialmente adecuados para esas actividades, se indica lo siguiente:

a) se mantienen las actuales calificaciones de equipamientos públicos del PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988.

b) en los edificios catalogados, actualmente con usos públicos, se han mantenido los mismos.

c) en los edificios catalogados actualmente con usos privados o desocupados, se han identificado los usos autorizados en cada caso, en función de sus características arquitectónicas específicas. Cuando éstas lo consienten, se tipifican entre los usos autorizados los de carácter público.

d) La delimitación de Areas de Rehabilitación Integrada, a que se refiere dicho Artículo ya ha sido efectuada por iniciativa municipal con anterioridad al presente Plan

e) sólo se admite la sustitución de edificios que carecen de cualquier interés arquitectónico, tipológico, histórico y cultural, identificándolos específicamente en Planos y Fichas.

f) la mayor parte de la edificación del casco posee valores tipológicos y ambientales pero no valores arquitectónicos, históricos y culturales singulares. Esta edificación tradicional ha sido protegida en sus componentes específicos interiores tipológicos y estructurales y en sus componentes exteriores.

g) No se prevén remodelaciones, salvo la puntual prevista por el PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988, para la finalización de la calle Lepanto.

3. Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial y conforme a lo señalado en el epígrafe 4 del Artículo 20, el Ayuntamiento de Ciudadela será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen las determinaciones del Plan, salvo en inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural y sus entornos y de los Bienes Catalogados comunicar las autorizaciones y Licencias a la Comisión Insular de Patrimonio de Menorca.

Será de aplicación lo previsto en el mismo epígrafe, en el supuesto de que se realizasen obras contrarias al presente Plan Especial.

4. Se aplicarán, en los casos procedentes, las normas previstas en las citadas disposiciones, relativas a otros aspectos que no han sido señalados en el presente Artículo.

1.1.6 RELACION CON LA LEGISLACION DE LA COMUNIDAD AUTONOMA

1 El Plan Especial de Protección del casco antiguo de Ciudadela cumplirá con lo que dispone la Ley del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares en el momento en que esta entre en vigor. En caso de detectarse contradicciones con la Ley autonómica se procederá a la inmediata revisión y adecuación

2 Se aplicará asimismo la legislación autonómica con incidencia en el

conjunto histórico, y en particular la siguiente legislación vigente:

1 Ley 3/1993, de 4 de Mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas. Así como toda la normativa posterior que la desarrolla.

2 Decreto 111/1986, de 18 de diciembre, de condiciones higiénicas y normas de habitabilidad de los edificios, viviendas o locales.

3 Decreto 39/1991, de 2 de mayo, sobre declaración de áreas de rehabilitación integrada en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

4 Ley 3/1987, de 18 de marzo, de Medidas de Fomento del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

5 Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre Adecuación de las Redes de Instalaciones a las Condiciones Históricas y Ambientales de los Nucleos de Población.

6 Ley 8/1988, de 1 de julio, sobre Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación.

7 Decreto 2/1992, de 16 de enero, por el que se ordena y regula la Oferta Turística Complementaria en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

8 Ley 12/98 de 21 de diciembre de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

CAPITULO 2 ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

1.2.1 ESTRUCTURA DE LA DOCUMENTACION

La documentación del Plan Especial se estructura de la forma siguiente:

1) Documentos Generales, referidos a todo el ámbito del Plan Especial o a conjuntos urbanos singulares

2) Documentos Particularizados para cada edificio o finca.

1.2.2 DOCUMENTACION GENERAL

De acuerdo con lo exigido en el Art. 77 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Especial se encuentra compuesto por los documentos de carácter general que se señalan a continuación:

1. MEMORIA GENERAL Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

1.1 MEMORIA

Este documento se refiere, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la redacción del Plan Especial.
- b) Estudio de la formación histórica.
- c) Información y análisis de la estructura urbana y la edificación.
- d) Estudio de los usos y actividades.
- e) Condiciones del vecindario.
- f) Evaluación general de las condiciones de la actuación.
- g) Características generales de la ordenación propuesta.

1.2 DOCUMENTACION SOCIO-ECONOMICA COMPLEMENTARIA

- Volumen de Características de los Residentes y las Viviendas
- Volumen de Actividades Comerciales y Económicas

2. PLANOS DE INFORMACION

3. NORMATIVA GENERAL

Los documentos escritos de la Normativa general comprenden los Títulos que se señalan en el Índice de este Documento

3. PLANOS DE ORDENACION

Se componen de los siguientes Grupos:

3.1. Planos N-1

Calificación de la Edificación y espacios libres existentes

Comprende 21 planos, numerados del N-1/1 al N-1/21

3.2 Planos N-2

Estructura Edificada y Urbana resultante del Plan

Comprende 21 planos, numerados del N-2/1 al N-2/21.

4 PLANOS DE PROPUESTAS INDICATIVAS

5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.2.3 INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION

En caso de que los Planos contengan errores gráficos en la delimitación de parcelas o cuerpos edificados, o errores de numeración de alturas, se efectuará su corrección en el momento de solicitud de Licencia de Obras, previa comprobación de la realidad existente.

En caso de discrepancias entre Planos y Fichas, prevalecerán las referencias de estas últimas cuando se refieran a fachadas, y prevalecerán los Planos en sus aspectos relativos a fondos edificables y patios.

1.2.4 DOCUMENTACION PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS

Se compone de dos tipos de Documentos:

1 CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS DE VALORES SINGULARES.

2 DOCUMENTACIÓN PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS

2.1 Edificios y solares con Normativa de Actuación directa

Se refiere a todos los edificios y solares existentes no incluidos en Catálogo, en los que se admite actuación directa. Se divide en tres Grupos:

- Edificios Protegidos
- Edificios No Protegidos
- Solares

2.2 Fincas independientes con Normativa de Actuación remitida a Estudio de Detalle.

1.2.5 INTERPRETACION DE POSIBLES ERRORES CARTOGRAFICOS EN PLANOS, EN LA DEFINICION DE ALINEACIONES Y OTROS ASPECTOS DE LOS EDIFICIOS

En el supuesto de que se detectasen errores en la definición de alineaciones exteriores de los edificios por haberse grafiado como tales las proyecciones de los aleros de cubiertas o por otros errores del proceso de elaboración de la cartografía, se considerarán como alineaciones las existentes.

En esos casos, la documentación del Proyecto incluirá la justificación del error detectado, y la posición de la alineación materialmente existente.

Asimismo, en caso otros errores cartográficos respecto a volúmenes, alturas de cuerpos de edificación, delimitación de patios, etc.. se considerará como válida a efectos urbanísticos, la realidad existente, siempre que se documente gráfica y fotográficamente en Proyecto.

TITULO II

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1 CONCEPTOS GENERALES

2.1.1 INTERVENCION PUBLICA EN EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

1. Corresponde al Ayuntamiento de Ciudadela el desarrollo y ejecución del

Plan Especial, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en las leyes y en la Normativa del presente Plan.

2El Consell Insular de Menorca, competente en materia de Patrimonio Histórico, así como la administración autonómica y del Estado, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y obligaciones, cooperarán con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos del Plan

2.1.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACION, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN

El desarrollo del Plan Especial se efectuará con los siguientes instrumentos:

- a) De ordenación.
- b) De gestión.
- c) De ejecución.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

2.2.1 ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrá aprobar Ordenanzas Municipales en desarrollo de los criterios del Plan Especial, o de las normas o recomendaciones del mismo, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Regulación particularizada de las actividades y usos, de acuerdo con la asignación genérica de usos efectuada en el Plan Especial.
- b) Regulación del tráfico y aparcamiento.
- c) Especificación de aspectos constructivos o formales de los tipos de obras autorizadas.
- d) Supervisión y control municipal de las obras.
- e) Contenido y tramitación de los proyectos.
- f) Regulación de la fiscalidad municipal, con el fin de incentivar determinados tipos de obras o usos, entre los autorizados por el Plan Especial.
- g) Establecimiento de ayudas económicas o técnicas, específicas o complementarias de las previstas por otras Administraciones, para el fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- h) Publicidad, carteles y otros elementos colocados en espacios públicos.
- i) Organización exterior y composición de fachadas de locales comerciales.
- j) Programa de adecuación de Fachadas, con subvenciones y Direcciones Técnicas públicas.
- k) Cualquier otro aspecto acorde con los criterios y objetivos del Plan.

2.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE

La ordenación de determinadas fincas se encuentra remitida a Estudios de Detalle, según delimitaciones efectuadas en los Planos N-1 y N-2.

La tramitación del Estudio de Detalle sólo será necesaria cuando se prevea la reordenación interior de la parcela y la realización de las nuevas edificaciones autorizadas en cada caso.

Si no se previeran estas actuaciones, se autorizan obras independientes en el edificio principal, de acuerdo con su Calificación Urbanística y su Ficha Particularizada

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION

2.3.1 CLASES DE INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Se establecen los siguientes instrumentos de gestión:

- a) Unidades de Agregación o Segregación de Parcelas.
- b) Unidades Edificatorias o elementos Fuera de Ordenación.
- c) Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar y de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas.

2.3.2 UNIDADES DE AGREGACION O AGRUPACION VOLUNTARIA DE PARCELAS O SEGREGACION VOLUNTARIA DE PARCELAS

1 Unidades de Agregación o Agrupación Voluntaria

El Plan Especial identifica algunos edificios o solares que, por sus condiciones de tamaño excepcionalmente reducido o por su forma particular, son incapaces de constituir el soporte para edificaciones racionalmente utilizables y dotadas de la mínima adecuación funcional, que tampoco presentan características aptas para su conversión en espacios libres, y que carecen en cualquier caso de valores históricos o arquitectónicos que justifiquen su conservación.

En estos casos, el Plan autoriza la agregación o agrupación de esos edificios o solares con otros colindantes, de modo que puedan constituir Unidades edificatorias aptas.

Se establece, para la resolución de esas problemas, el concepto de Unidades de Agregación o Agrupación Voluntaria de Parcelas

2 Unidades de Segregación Voluntaria

Se encuentran asimismo en el ámbito del Plan parcelas de notable superficie que por su forma irregular o su inserción en el tejido de la manzana dificultan la disposición de edificaciones adecuadas, o parcelas que integran edificaciones resultantes de adiciones incongruentes, en las que se hace conveniente autorizar su subdivisión en dos o más unidades parcelarias.

Para resolver estos problemas, se aplica el concepto de Unidades de Segregación Voluntaria de Parcelas

3 En ambos casos el Ayuntamiento y otras Administraciones o entidades públicas competentes autorizarán la agregación o segregación de parcelas, a iniciativa voluntaria de la propiedad.

4 La gestión de las actuaciones en las fincas incluidas en ambos tipos de Unidades será por iniciativa voluntaria de la propiedad o propiedades afectadas.

Las determinaciones contractuales relativas a distribución de los aprovechamientos, contribuciones económicas, fórmula de promoción y otros aspectos de la actuación se efectuarán acuerdo entre las partes. Deberá efectuarse Inscripción Registral de la finca o fincas resultantes.

2.3.3 TIPOS DE FINCAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE AGREGACION O AGRUPACION VOLUNTARIA

Podrán ser objeto de Agregación o Agrupación Voluntaria las siguientes fincas:

- a) las que se encuentran reflejadas gráficamente en los Planos N-1 con las siglas UAV.
- b) las que, aún no encontrándose reflejadas gráficamente en los citados planos cumplan estas condiciones:

1 la agregación o agrupación comprenderá como máximo dos fincas colindantes.

2 la suma de las superficies de ambas parcelas no será mayor de 300 m2.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones arquitectónicas del Art. 5.1.9.

2.3.4 TIPOS DE FINCAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE SEGREGACION VOLUNTARIA

Podrán ser objeto de segregación voluntaria las siguientes fincas:

- a) las reflejadas gráficamente en los Planos N-1 con las siglas USV
- b) las que, aún no encontrándose reflejadas en dichos planos, tengan más de 600 m2 de superficie de parcela.

2.3.5 PROHIBICION DE SEGREGACION DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Los edificios catalogados no podrán segregarse. Se exceptúan los que cuentan con Escritura de Segregación a la fecha de Aprobación del Plan Especial.

2.3.6 UNIDADES EDIFICATORIAS O ELEMENTOS CONSTRUIDOS FUERA DE ORDENACION

Las Unidades Edificatorias o elementos construídos Fuera de Ordenación se determinan en los Planos N-1. La finalidad de las actuaciones en cada caso se refleja en los Planos N-2

2.3.7 REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR Y DE EDIFICACIONES RUINOSAS E INADECUADAS

En el Plazo máximo de dos años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento procederá a la inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar y de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas de los solares o edificaciones que presentasen las condiciones establecidas a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

2.4.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

1. La ejecución de las actuaciones determinadas por el Plan Especial y por los Estudios de Detalle previstos en el mismo se realizará mediante proyectos técnicos, que, según sus contenidos y características, se clasifican en:

- a) Proyectos de urbanización.
- b) Proyectos de edificación.
- c) Proyectos de instalaciones.
- d) Proyectos de otras actuaciones urbanísticas, ambientales y estéticas.

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias se redactarán conforme a lo exigido por la legislación vigente, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23/3/1988 y, en su caso, las Ordenanzas o Instrucciones Técnicas municipales específicas, aplicándose asimismo los requisitos complementarios exigidos en la presente Normativa.

2.4.2 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Los Proyectos de Urbanización, de acuerdo con lo señalado en los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, constituyen los instrumentos para la definición técnica de obras de urbanización previstas en el Plan Especial.

2. Los Proyectos de Urbanización comprenderán, al menos, los documentos señalados en el Art. 69 del Reglamento de Planeamiento, con el grado de precisión y documentación complementaria requerida para la coherente realización de las obras previstas. En cualquier caso, la documentación deberá incluir además:

- a) Plano general a escala mínima 1:200. Los proyectos que se refieran al acondicionamiento de espacios libres públicos comprenderán, al menos, un plano a escala mínima 1:100, donde se detallen las características de la pavimentación y otros aspectos de la actuación.
- b) Plan de obras, señalando tanto el plazo final, como, en caso de obras en fases, los distintos plazos parciales.
- c) Modelos de luminarias, bancos y otro mobiliario urbano a aplicar.
- d) Justificación de la idoneidad de la iluminación, respecto a la adecuación del entorno histórico y, en su caso, con la valoración de edificios singulares
- e) Detalles de elementos de vegetación, justificando idoneidad climática y adaptación al entorno edificado.
- f) Detalles y muestras de materiales de pavimentación.

SECCION 1. PROYECTOS DE EDIFICACION

2.4.3 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

Los Proyectos de Edificación podrán tener por objeto, conjunta o independientemente, las siguientes clases generales de obras:

- a) Actuaciones en las construcciones y espacios existentes.

- b) Actuaciones de nueva edificación.

2.4.4 TIPOS DE PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES

Según el tipo de obras cuya ejecución se prevea, los Proyectos adoptarán una de las siguientes denominaciones:

- a) Proyecto de demolición.
- b) Proyecto de reparación o consolidación.
- c) Proyecto de adecuación de fachadas y elementos exteriores del edificio.
- d) Proyecto de rehabilitación.
- e) Proyecto de reestructuración.
- f) Proyecto de ampliación.
- g) Proyecto de restauración.

En caso de incluir varios tipos de obras, la denominación del Proyecto se referirá a la de mayor entidad.

2.4.5 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES, EXIGIBLE PARA LA CONCESION DE LICENCIA

1. Documentación general para todos los tipos de actuaciones

Los proyectos referidos a actuaciones en construcciones y espacios existentes, para la tramitación de la licencia de obras comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23/3/1988 o instrucciones municipales, y en cualquier caso la siguiente documentación general:

a) Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.

b) Documentación gráfica o fotográfica de los elementos tipológicos y constructivos tradicionales que existieran en el edificio, como muros interiores o bóvedas de marés, forjados de fira e quart, escaleras de madera, porxos y otros

c) Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras, incluyendo siempre sección con cotas de posición de forjados.

d) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos o fotografías correspondientes.

e) Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.

f) Justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa particularizada del edificio.

g) Justificación mediante documentación escrita y gráfica de la conservación de elementos tipológicos y constructivos tradicionales, en relación al Grado de Protección del edificio.

h) Justificación, en su caso, de actuaciones de supresión o recomposición de Elementos Disconformes en patios interiores o en cubierta

Planos del proyecto a escala mínima 1:100.

2. Documentación complementaria para todas las actuaciones que afecten a fachadas y otros elementos exteriores

Con independencia del tipo de obras que se proyecten, siempre que afecten a fachadas u otros elementos exteriores se aportarán los planos correspondientes a escala mínima 1:100 y documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.

b) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1:20

c) Justificación de la supresión de elementos disconformes, y proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.

d) Detalle de los frentes de locales comerciales en caso de que se previeran, con indicación de elementos propios de los mismos, como rótulos, iluminación exterior, etc..

3. Documentación específica para los proyectos en edificios incluidos en Catálogo

Cuando el proyecto de obras se refiera a un edificio incluido en el Catálogo, se incluirán además los siguientes documentos específicos:

a) Memoria histórica, describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuando el valor histórico del mismo.

b) Justificación de la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originarios de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.

c) Otros documentos específicos que fueran requeridos por los Servicios Técnicos Municipales, en función de la entidad y características de las obras

4. La documentación citada en los Apartados anteriores será obligatoria, tanto si el Proyecto presentado a tramitación consiste en un Proyecto Básico como si se trata de un Proyecto Básico y de Ejecución.

2.4.6 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACION, EXIGIBLE PARA LA CONCESION DE LICENCIA

1. Documentación general para todos los tipos de actuaciones

Los proyectos, para la tramitación de la licencia de edificación, comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23/3/1988 o instrucciones municipales, y, además, la siguiente documentación general:

a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de textura y calidades, e indicación o muestra de color de los mismos.

b) Plano de fachada a escala 1:50 en color.

c) Inserción de la fachada con los edificios colindantes, mediante esquema gráfico y documentación fotográfica.

d) Detalles de soluciones de carpintería y cerrajería exterior u otros elementos constructivos u ornamentales de fachadas, a escala mínima 1:20.

En caso de proyectar miradores se detallarán alzados y secciones del mismo, a escala mínima 1:20.

2. Esta documentación será obligatoria tanto si el proyecto presentado o tramitación consiste en un Proyecto Básico como si se trata de un Proyecto Básico y de Ejecución

TITULO III.

REGULACION DE LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS INMUEBLES

CAPÍTULO 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

3.1.1 OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

1. Los propietarios de edificaciones, terrenos, y otros elementos construídos o instalaciones urbanas deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Se considerarán contenidos en este deber de conservación los establecidos por la legislación vigente, en sus determinaciones obligatorias y en sus límites.

3.1.2 CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE LAS EDIFICACIONES

A los efectos previstos en el Plan Especial, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros, deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

Los revestimientos de fachadas, aleros o cornisas, voladizos de balcones, miradores y otros elementos exteriores, se encontrarán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

Los elementos de accesos, como portal, escaleras y otros, poseerán unas adecuadas condiciones para sus usos.

Los elementos de protección contra caídas, como antepechos, balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad.

Los edificios contarán con instalación de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento en buen estado de funcionamiento.

En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse en buen estado.

La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

Las viviendas existentes deberán disponer de las instalaciones, servicios higiénicos y de cocina que se fijan en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23/3/1988.

c) Condiciones de ornato.

Las fachadas y elementos exteriores de las edificaciones deberán encontrarse en buen estado de conservación.

En especial, se velará por la conservación de las fachadas y elementos ornamentales o constructivos afectados por Normas de Protección

3.1.3 COLABORACION MUNICIPAL EN LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

De acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico Español el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las obligaciones de conservación que conciernen a los propietarios de los edificios declarados BIC o catalogados.

En casos de grave incumplimiento de esas obligaciones el Ayuntamiento podrá ordenar al propietario las actuaciones necesarias para la salvaguarda de dicho bien.

El Ayuntamiento recabará la aplicación prioritaria para esas finalidades de los recursos y ayudas disponibles de la Administración Autónoma, y, dentro de sus posibilidades presupuestarias, establecerá medios de ayuda para las mismas

CAPÍTULO 2. DEBERES ESPECIFICOS DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION

3.2.1 ALCANCE DE LA NORMATIVA DE PROTECCION Y UTILIDAD PUBLICA DE LAS ACTUACIONES

La Normativa de Protección de los edificios comporta la aplicación de las medidas legales previstas para los inmuebles catalogados por su interés histórico-artístico, en orden a su conservación, protección y valoración.

Los propietarios de los edificios deberán cumplir esos deberes particulares, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y legislación de protección del Patrimonio Histórico Español y de la normativa autonómica que sea de aplicación.

Las Administraciones Públicas y, en especial, el Ayuntamiento de Ciudadela, el Consell Insular de Menorca y los organismos competentes de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, podrán colaborar económicamente con los particulares en la realización de dichas obras, en razón de la utilidad pública de las mismas.

La regulación de esta colaboración económica se efectuará mediante Ordenanzas municipales o Normativa Autonómica específica, o bien mediante los Planes Insulares de Conservación del Patrimonio Histórico.

3.2.2 COLABORACION CON LA IGLESIA CATOLICA

De acuerdo con la importancia patrimonial de los bienes inmuebles de la Iglesia Católica en Ciudadela, y con el fin de coordinar las ayudas públicas de que ésta disponga, procedente de la Administración Central, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares o del Consell Insular de Menorca, el Ayuntamiento incentivará la realización de Convenios plurianuales conjuntos de las diversas Administraciones con la Iglesia Católica, para desarrollar del modo más adecuado los programas de restauración, rehabilitación y conservación de su patrimonio.

3.2.3 OBLIGACIONES PARTICULARES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS EDIFICIOS

1. Los propietarios de los edificios deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su Calificación Urbanística y ajustándose a lo establecido en las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

2. En particular, los propietarios de edificios que incluyan elementos exteriores disconformes respecto a la Normativa del presente Plan, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos en su caso por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

3.2.4 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER ORDINARIO

Comprenderán las obras requeridas por motivos de interés arquitectónico, histórico o ambiental, que se encontrasen incluidas dentro de los límites del Deber de Conservación de los edificios que corresponden a la propiedad de los mismos, de acuerdo con lo especificado en el Art 3.1.1.. Se considerarán específicamente como Obras de Carácter Ordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras, cubiertas o fachadas a patios:

a) Revocos, enfoscados y pinturas en paramentos verticales.

b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos u ornamentales existentes, como aleros y cornisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

c) Supresión de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

3.2.5 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO

1. Incluirán las obras cuya ejecución excediera de los límites del Deber de Conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos y que afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el Plan Especial.

2. Se considerarán específicamente como Obras de Carácter Extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:

a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, alterados o suprimidos. En particular, en fachadas con zócalos con revestimientos añadidos incongruentes, de baldosa, placado de ladrillo, u otros, se incluirán en estas obras la

supresión de estos acabados y a restitución de acabados conformes a las características arquitectónicas e históricas de los edificios.

b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se incluirán entre estas obras las de reposición de puertas tradicionales, incluidos sus elementos de cerrajería, o de celosías y carpinterías exteriores de ventanas o balcones, que hubiesen sido sustituidos por otros elementos de diseño o materiales incongruentes.

c) Obras de restitución de la composición originaria de fachadas. Entre estas obras se incluirá, por ejemplo, la recuperación de huecos de porxos cegados o alterados, o de huecos de ventanas de proporciones disconformes, etc.

3. Asimismo, en fachadas comerciales de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición originaria, por ejemplo mediante apertura de huecos de dimensiones o formas no autorizadas en esta Normativa, o con elementos incongruentes con el entorno histórico, como revestimientos en materiales plásticos, rótulos publicitarios luminosos, persianas o cerramientos de materiales disconformes, etc., se considerarán como obras de carácter extraordinario las que permitieran alcanzar una coherente adaptación e integración formal, mediante la restitución de las partes originarias que hubieran sido alteradas o mediante la instalación de nuevos elementos, en conformidad con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

CAPÍTULO 3. INTERVENCION PUBLICA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS NECESARIAS EN LOS EDIFICIOS

3.3.1 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE CONSERVACION

El Ayuntamiento y, en su caso, la Comisión del Patrimonio Histórico de Menorca ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en los deberes con los contenidos mínimos establecidos en el Capítulo 3.1.

La Orden de Ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, en los límites legales del deber de conservación, con independencia de que el Ayuntamiento u otras Administraciones pudieran aplicar ayudas económicas para ejecutar dichas obras.

3.3.2 PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO

La emisión de Ordenes de Ejecución de Obras de Interés Arquitectónico de carácter extraordinario, por parte del Ayuntamiento, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo, y el procedimiento para el control de su ejecución.

El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas en las condiciones establecidas en la Orden.

b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

3.3.3 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO

1. El Ayuntamiento y, en su caso, la Comisión del Patrimonio Histórico de Menorca, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, para su adecuación arquitectónica o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La Orden de Ejecución distinguirá:

a) Las obras comprendidas dentro del Deber de Conservación de los

propietarios, definidas por tanto en el concepto de Obras de Interés Arquitectónico de carácter ordinario.

b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de Obras de Interés Arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

4. Las obras de carácter extraordinario serán costeadas por la Administración que las hubiese ordenado.

3.3.4 EJECUCION SUSTITUTORIA DE LAS OBRAS

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las Ordenes de Ejecución, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y Ley de Procedimiento Administrativo, podrá proceder a la ejecución sustitutoria de las mismas.

2. En caso de que se tratase de obras comprendidas legalmente dentro de los deberes generales de conservación de los inmuebles o de obras de adecuación arquitectónica de carácter ordinario que se encontrasen comprendidas en esos deberes mínimos de la propiedad, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

3. Si se tratase de obras de consolidación o reparación no comprendidas en los deberes generales de la propiedad, fijados en el Cap. 3.1 o de Obras de Interés Arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas.

CAPÍTULO 4. SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA Y DEMOLICION DE LAS EDIFICACIONES

3.4.1 SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA

Para la tipificación de las situaciones de ruina, supuestos de declaración de ruina, procedimientos de declaración y otros aspectos relativos a estas situaciones, se aplicará lo dispuesto en la legislación vigente.

3.4.2 CONDICIONES PARA LA DEMOLICION DE UN EDIFICIO

1. La Declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demolerla en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. Los edificios Catalogados, así como los afectados por Normativa de Protección en cualquiera de sus Grados que fuesen declarados en ruina no podrán ser demolidos, si bien tal declaración tendrá los efectos legales previstos para la resolución de los posibles contratos de arrendamiento.

Se mantendrán en cualquier caso los elementos protegidos en cada edificio según su Grado de Protección.

Se admite excepcionalmente la demolición y reconstrucción de edificios calificados en Grados PT1, PT2 y PA, según las condiciones del Art. 3.4.5.

Para la reparación de edificios catalogados o protegidos que pudieran ser declarados en ruina, las Administraciones prestarán la ayuda económica adecuada, dentro de las previsiones de la legislación vigente.

3. Será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del Proyecto de Demolición de un edificio y del Proyecto Básico de edificación.

El Ayuntamiento sólo concederá la Licencia de Demolición previa comprobación de que el Proyecto Básico de edificación cumple las Condiciones de la Edificación y Condiciones Compositivas y Formales del presente Plan Especial.

Se establece un plazo máximo de 6 meses entre la finalización de las obras de demolición y el comienzo de las obras de edificación.

3.4.3 SANCIONES EN CASO DE DERRIBO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Cuando se derribase total o parcialmente un edificio Catalogado o afectado por Normativa de Protección en cualquiera de sus grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble y quienes ejecutasen materialmente el derribo serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.

3.4.4 CONDICIONES PARA LA REESTRUCTURACION INTERIOR TOTAL DE UN EDIFICIO

Sólo podrá procederse a la reestructuración interior total de un edificio cuando este tipo de actuación se encuentre autorizada con carácter general por su calificación específica.

En el caso de edificios No Protegidos se admite en cualquier circunstancia la reestructuración interior total, en su caso con las condiciones necesarias de adecuación de la fachada.

En el caso de edificios Protegidos sólo se admite la reestructuración interior total en el nivel de protección PA.(Protección Ambiental)

3.4.5 CONDICIONES PARA EL SUPUESTO EXCEPCIONAL DE DEMOLICION Y RECONSTRUCCION DE UN EDIFICIO INCLUIDO EN NORMATIVA DE PROTECCION

Cuando un edificio que se encuentre protegido en Grados PT1, PT2 o PA sea declarado en estado ruinoso, y los elementos estructurales determinantes de su configuración fuesen de muy difícil consolidación o reparación, o presente daños irreversibles, podrá admitirse su demolición y reconstrucción, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo con las determinaciones que éstos fijasen. Salvo excepciones que se justificasen por motivos de seguridad, se conservará siempre la fachada.

Se presentará levantamiento general del estado actual del edificio a escala mínima 1:50 y a escala suficientemente precisa, de todos los elementos que deberían ser reconstruidos o repuestos, como escaleras y forjados tradicionales, elementos exteriores, etc..

Los Servicios Técnicos Municipales detallarán los elementos que debieran ser desmontados para su reposición.

En particular, en la reconstrucción se velará por los siguientes aspectos:

- a) El espesor real o aparente de los nuevos muros será igual al existente.
- b) Si contuviese bóvedas o forjados tradicionales, será obligatoria su reconstrucción
- c) En caso de edificios con cubierta inclinada, se admitirá que la reconstrucción modifique la pendiente de la misma, que estará comprendida entre el 22% y el 33% de acuerdo con lo indicado en el Art. 6.3.9, manteniendo la altura de cornisa del edificio demolido.

3.4.6 APLICACION DE LA LEGISLACION DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL Y DE LAS ISLAS BALEARES EN LOS SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA

1 En los expedientes de declaración de ruina se ha de tener en cuenta la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español si ese procedimiento afectara a un inmueble afectado por Expediente de Declaración de Bien de Interés Cultural.

En particular, conforme al Art. 24 de dicha Ley, en esos supuestos la Administración competente para la ejecución de la Ley estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiendo ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopta

Se aplicarán asimismo los apartados 2 y 3 de dicho Art. 24, así como lo previsto en el Art. 25 respecto a la posibilidad de ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declaradas de interés cultural.

2 Se aplicará asimismo lo previsto en la Ley 12/98 de 21 de diciembre, Ley de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares para los expedientes de declaración de ruina de inmuebles afectados por dicha Ley.

3 La comisión de Patrimonio Histórico de Menorca será parte interesada en los Expedientes de declaración de ruina de inmuebles catalogados y deberá ser notificada del inicio de las resoluciones de dichos Expedientes.

TITULO IV.

TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION

CAPITULO 1. TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION

4.1.1 CONCEPTOS GENERALES: ACTUACIONES GENERALES Y PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

1. Con el fin de regular las condiciones y efectos de las obras, se definen dos tipos de Actuaciones:

- a) Actuaciones Generales
- b) Actuaciones Parciales.

4.1.2. CONCEPTO DE ACTUACIONES GENERALES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

1. Se consideran Actuaciones Generales en edificios existentes las que afectan a la totalidad de un edificio, o al menos a sus elementos comunes e instalaciones generales, según la definición legal de estos elementos.

2. Asimismo, se incluirán en el concepto de Actuaciones Generales cualquier tipo de obras cuyo Presupuesto de Ejecución Material por m² útil de la superficie afectada del edificio, supere el 40% del Módulo vigente para la V.P.O.

4.1.3 TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

Se definen los siguientes tipos de Actuaciones Generales en edificios existentes, que impliquen su conservación, en cualquiera de sus grados.

1. Actuaciones de Restauración.
2. Actuaciones de Rehabilitación.
3. Actuaciones de Reestructuración Interior, distinguiéndose dos grados:
 - parcial.
 - total.
4. Actuaciones de Ampliación.

4.1.4 TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES DE DEMOLICIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de demolición.
2. Actuaciones de nueva edificación.

4.1.5 CONCEPTO DE ACTUACIONES PARCIALES EN EDIFICIOS EXISTENTES

1 Comprenden diferentes modalidades de obras que afectan únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales, o a elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios, y que se realizan independientemente, no incluidas en Actuaciones Generales.

Se establecen los siguientes conceptos:

1. Obras de Mantenimiento, Reparación o Consolidación de los Edificios.
2. Actuaciones de Adecuación Arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios.
3. Obras de Adecuación de fachadas de locales en planta baja.

4. Obras de acondicionamiento de pisos, locales o espacios libres de los edificios.

2. Con independencia de la caracterización constructiva de las obras, se considerarán Actuaciones Parciales:

a) aquellas obras de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios cuyo Presupuesto de Ejecución Material fuese inferior al 20% del Módulo vigente para la V.P.O., por m² útil de la superficie afectada del edificio.

b) las obras de acondicionamiento de pisos o locales cuyo Presupuesto de Ejecución Material fuese inferior al 40% del Módulo vigente para la V.P.O. por m² útil de los pisos o locales afectados.

c) si se conjugasen las actuaciones a que se hace referencia en los apartados anteriores, se aplicarán los módulos económicos de cada tipo de obras.

CAPITULO 2 ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES, QUE IMPLIQUEN SU CONSERVACION

4.2.1 ACTUACIONES DE RESTAURACION

1. Conceptos

Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

En general, sólo se aplicará este tipo de actuación en los edificios incluidos en el Catálogo.

2. Criterios proyectuales

La ejecución de Actuaciones de Restauración se justificará sólo cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.

Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico, y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Consideraciones en caso de estratificaciones históricas o componentes diferenciados

Cuando en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo, de dichos elementos. Se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:

- a) La conservación total o parcial de esa estratificación de elementos.
- b) La supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.

En cualquier caso, en el Proyecto se documentarán los diversos elementos y componentes.

4. Complementación con obras de adecuación técnica

Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

5 Implicaciones respecto a elementos inadecuados

Las Actuaciones de Restauración comportarán obligatoriamente la supresión o adecuación de Elementos Inadecuados, tanto en configuración exterior como en interiores o cubiertas, que se identifiquen en Planos y Fichas Particularizadas.

4.2.2 ACTUACIONES DE REHABILITACION

1. Conceptos

Cuando un edificio presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su ineficiente distribución interior, se entiende por Rehabilitación la actuación que tenga por finalidad su adecuación para ese uso, a través de la ejecución de obras que supongan la conservación sustancial de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

2. Criterios proyectuales en edificios Catalogados o Protegidos

Las Actuaciones de Rehabilitación podrán suponer la redistribución de los espacios interiores del edificio, siempre que se conserven los elementos existentes determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.

En los edificios Catalogados o en los edificios Protegidos, las actuaciones de rehabilitación conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, y valoración de sus elementos existentes o, en su caso, para la recuperación de sus características tipológicas y constructivas originarias, así como de su configuración exterior, con la consiguiente supresión de elementos disconformes, de acuerdo con las determinaciones específicas de las Fichas Particularizadas del edificio.

3. Criterios proyectuales en edificios No Protegidos

En edificios no afectados por Normativa de Protección, cuya calificación permita la realización de actuaciones de Rehabilitación, y que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, las obras deberán suponer siempre la adecuación de la configuración exterior de acuerdo con las Normas del Plan y de las determinaciones específicas de las Fichas Particularizadas del edificio

4. Implicaciones en edificios de vivienda

En el caso de edificios destinados a usos residenciales, deberán alcanzarse las condiciones de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Adecuación de Habitabilidad de las viviendas, definidas en el Plan Especial.

5. Incidencia en elementos estructurales y constructivos tradicionales

Las actuaciones de rehabilitación podrán suponer la sustitución de elementos estructurales, cuando estos presentasen inadecuadas condiciones de seguridad. Si se tratase de elementos tradicionales, como bóvedas o forjados de fira e quart, etc.. deberán reponerse con las mismas características, sin perjuicio de que se complementasen con otros elementos técnicos para mejorar sus condiciones de estabilidad, aislamiento frente a la humedad, aislamiento acústico, etc..

Los muros de carga existentes normalmente de marés, podrán ser sustituidos por muros con otros sistemas estructurales y constructivos.

4.2.3 ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION INTERIOR, PARCIAL O TOTAL

1. Conceptos

Cuando un edificio resulta inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, se entenderá por actuaciones de Reestructuración las que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2. Exigencias de conservación de fachadas y otros aspectos de la configuración exterior

Las actuaciones de reestructuración no podrán, por tanto, suponer un incremento de volumen y altura del edificio, y deberán implicar la conservación, al menos, de las fachadas exteriores y de las interiores, salvo en los casos particulares en que la Normativa determine el cambio de alineación de estas

últimas, con nuevo Fondo Edificable

3 Exigencias de adecuación o recomposición de fachadas

Cuando se tratase de edificios No Protegidos y de fachada discordante, deberá sustituirse o recomponerse la fachada exterior, por otra más integrada en el entorno histórico.

4 Incidencia en elementos estructurales

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

5. Implicaciones en edificios de vivienda

En caso de edificios de vivienda, cuando se trate de actuaciones de reestructuración parcial, deberán suponer la consecución de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Habitabilidad de las viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de reestructuración mayoritaria o total se cumplirán las condiciones fijadas para los edificios de viviendas de nueva edificación.

6 Contenidos de las Actuaciones de Reestructuración Parcial

En tipos edificatorios de «casas de trast» se entenderá como Reestructuración Parcial cuando afecte sólo a las crujeas interiores del edificio, sin afectar a la crujea exterior y a la estructura de escalera.

En otros tipos edificatorios se considerará Reestructuración Parcial la que mantenga los esquemas y componentes predominantes de la estructuración existente.

7 Contenidos de las Actuaciones de Reestructuración Total

Se considerarán como tales las que suponen el vaciado de la totalidad o mayor parte del edificio, manteniendo sólo su/s fachada/s.

8 Contenidos específicos de las Actuaciones de Reestructuración Parcial en Edificios Catalogados o en Edificios Protegidos

En estos casos las actuaciones de reestructuración tendrán los contenidos y finalidades que se especifican en las Fichas Particularizadas del edificio.

4.2.4 ACTUACIONES DE AMPLIACION

1. Concepto

Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto la ampliación de un edificio existente, manteniendo sus planos de fachada exteriores, e incrementando su altura en plantas o su superficie edificada hacia el interior de parcela

2. Condiciones del edificio o de otras obras simultáneas

Las actuaciones de adición sólo podrán efectuarse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones plenamente adecuadas para su uso. En otro caso, sólo se autorizarán si se ejecutan simultáneamente a actuaciones de Rehabilitación o Reestructuración.

3 Incidencia en la adecuación o recomposición de fachadas

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, su autorización sólo procederá si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos.

4. Condiciones en Edificios Protegidos

En edificios afectados por Normativa de Protección la adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así se determinen específicamente.

Se seguirán, en su caso, los criterios que figuren en las Fichas Particularizadas del edificio.

4.2.5 ACTUACIONES DE DEMOLICION

Las actuaciones de demolición se agrupan en varias modalidades:

- a) Demolición de elementos añadidos disconformes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
- b) Demolición parcial de un edificio.
- c) Demolición total de un edificio.

4.2.6 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION

Se incluyen en este concepto diferentes tipos de obras:

- a) De Nueva Edificación, en solares vacantes, o por sustitución de un edificio existente
- b) De Reconstrucción. Suponen la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido o en el que se realice previamente su demolición, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su analogía constructiva.

También se incluyen en este concepto las obras de reproducción de elementos o de la totalidad de edificios protegidos cuya demolición fuera autorizada, por su extremo e irreversible deterioro estructural o su precariedad constructiva.

Se aplicarán en cualquier caso las condiciones fijadas en el Art. 3.4.5

SECCION 2. ACTUACIONES PARCIALES

4.2.7 OBRAS DE CONSERVACION, REPARACION Y ADECUACION DE FACHADAS

1. Obras en Edificios Catalogados y Edificios Protegidos

Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de edificios afectados por Normativa de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores.

2. Obras en Edificios No Protegidos, para su adecuación a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan

En edificios no afectados por Normativa de Protección, se distinguirán obras de adecuación parcial o total de las fachadas a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan.

a) Obras de adecuación parcial

Entre las obras de adecuación parcial se incluirán, por ejemplo, la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como rútolos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

b) Obras de adecuación total

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc., en conformidad con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

3. Supuestos de autorización como obras independientes

Las obras de adecuación arquitectónica de fachada, en cualquiera de las modalidades señaladas, sólo se autorizarán como actuación independiente cuando el edificio presente las Condiciones de Adecuación Estructural establecidas en el Plan.

Cuando el edificio carezca de esas condiciones, su autorización sólo procederá cuando se ejecuten simultáneamente a obras que permitan su consecución.

4. Exigencia en caso de Actuaciones Generales

Las Actuaciones Generales de Rehabilitación y Reestructuración conllevarán siempre obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores, según las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial

4.2.8 OBRAS PARCIALES DE REHABILITACION DE PISOS Y LOCALS

1. Concepto

En edificios de vivienda plurifamiliar, se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos, las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.

2. Supuestos de autorización como obras independientes

En cualquier tipo de edificio, las obras independientes en una vivienda o un local, sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, saneamiento y estanquidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

TITULO V

CALIFICACION URBANISTICA DE LOS EDIFICIOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS

CAPITULO 1. CRITERIOS Y GRUPOS DE CALIFICACION URBANISTICA

5.1.1 GRUPOS DE CALIFICACION URBANISTICA

1 Los edificios, espacios y elementos urbanos existentes se clasifican en diferentes grupos de Calificación Urbanística, atendiendo a sus valores arquitectónicos, sus características tipológicas y constructivas, sus significados históricos y sus cualidades ambientales, y considerando asimismo otros aspectos incidentes en la previsión de medidas de conservación, adecuación o modificación.

Se establecen, con esos criterios, los siguientes Grupos de calificación:

1 Edificaciones, espacios y elementos urbanos de valores singulares, incluidos en Catálogo

2 Edificios o fincas, con normativa de Actuación directa

2.1 Edificios Protegidos, no Catalogados

2.2 Edificios No Protegidos

2.3 Solares

3 Edificios o fincas cuya ordenación se remite a Estudio de Detalle.

Los edificios incluidos en estos casos se encuentran a su vez calificados como Protegidos o No Protegidos.

4 Elementos y componentes de edificación

En las edificaciones principales o las fincas se distinguen componentes o elementos con Calificación Urbanística específica, entre los que se encuentran:

1 Edificaciones y elementos Fuera de Ordenación

2 Construcciones y elementos añadidos

3 Patios y espacios libres privados interiores de parcela

5.1.2 CRITERIOS DE FORMACION DEL CATALOGO DE EDIFICACIONES, ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS DE VALORES SINGULARES

1 Se incluyen en el Catálogo los edificios que poseen valores arquitectónicos e históricos singulares, que justifican su consideración individualizada y detallada, para la definición de normas específicas de protección de regulación de las actuaciones y los usos, y una especial atención de las Administraciones Públicas por su conservación, como componentes esenciales del Patrimonio

Cultural.

Asimismo, se incluyen espacios urbanos y elementos artísticos u ornamentales de excepcional relevancia.

2 A efectos de su clasificación y regulación se diferencian los siguientes Grupos:

Grupo 1 Iglesias y otras edificaciones religiosas

Grupo 2 Palacios y casas nobiliarias

Grupo 3 Construcciones militares

Grupo 4 Edificaciones civiles, institucionales y dotacionales

Grupo 5 Edificaciones residenciales

Grupo 6 Elementos arquitectónicos, escultóricos y ornamentales

Grupo 7 Espacios Libres

Grupo 8 Conjunto del Pla de Sant Joan

3 El listado de los edificios, elementos y espacios urbanos componentes del Catálogo, los documentos de información sobre sus características, y la regulación de las condiciones de conservación, actuación y uso, se incluyen en el Documento específico del presente Plan Especial

4 El Catálogo recoge las edificaciones, elementos y espacios que componen el Inventario de Protección del Patrimonio Histórico del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudadela aprobado definitivamente el 23/3/1988, e incluye asimismo otras edificaciones que no formaban parte de ese Inventario, que han sido identificados en los trabajos de campo y de documentación del Plan Especial y que poseen valores singulares que justifican la aplicación de criterios de protección individualizada

5.1.3 EDIFICIOS PROTEGIDOS, NO CATALOGADOS

1 Este Grupo se compone de edificaciones que deben ser objeto de conservación y protección por sus valores históricos, tipológicos, constructivos o ambientales, si bien no alcanzan grados de interés arquitectónico y cultural, que justifiquen su inclusión en el Catálogo

2 La mayoría de los edificios incluidos en este Grupo consisten en arquitecturas tradicionales de carácter popular, de notable regularidad tipológica, estructural y constructiva, denominados usualmente «casas de trast». Se sitúan en el antiguo recinto intramuros y se caracterizan por su estructura entre medianeras con anchura de una crujía, y por su constitución originaria como viviendas unifamiliares, que aún se mantiene en la mayoría de los casos. El interés de conservación de estos edificios radica en los valores de ese tipo edificatorio, en sus materiales y sistemas constructivos tradicionales y en la contribución de sus fachadas y configuración exterior a la escena histórica del casco.

También se incluyen otras edificaciones tradicionales de vivienda, con variantes de ese tipo, en «trast e mig» o en «dos trast».

Comprenden asimismo algunas edificaciones que no responden a esos tipos tradicionales, y que presentan generalmente rasgos comparativos propios de los diversos estilos de finales del XIX y principios del XX, con valores arquitectónicos.

En fin, incluyen edificios sin interés en su estructuración interior, pero cuyas fachadas y elementos exteriores contribuyen a la continuidad y equilibrio de la escena histórica.

5.1.4 EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

Este Grupo comprende, en su mayoría, edificaciones de los ensanches de la Contramurada y del área del antiguo convento de San Francisco, en unos casos construidos en las últimas décadas, y en otros casos de mayor antigüedad pero sin valores tipológicos o ambientales propios.

Incluye asimismo algunas edificaciones recientes en el casco histórico, y edificaciones antiguas que han sido alteradas mayoritariamente, por diversas circunstancias como, por ejemplo, la conversión de la originaria estructuración unifamiliar en plurifamiliar; la división y transformación de la organización

arquitectónica de la finca originaria, dando lugar a varias edificaciones independientes; la transformación de tipos de «casas de trast», o de sus variantes para su adaptación a usos comerciales, oficinas, etc.. alterando o destruyendo su caracterización residencial

5.1.5 SOLARES

Se incluyen en este Grupo, con regulación propia, los solares existentes para la regulación de las condiciones de nueva edificación

5.1.6 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION

Se incluyen en este Grupo las edificaciones y elementos a demoler sin sustitución, por su extrema disconformidad con los valores del conjunto histórico, o por su grave incidencia negativa en las condiciones de habitabilidad y uso de los edificios.

5.1.7 CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AÑADIDOS

Se incluyen en este Grupo las construcciones y elementos añadidos en interiores de parcela, independientes de la edificación principal o que han ido agregándose a la misma, para su ampliación.

Generalmente, consisten en construcciones de una planta, y se destinan a servicios o dependencias auxiliares de la vivienda, o a almacenamiento. En algunos casos, cuando la planta baja o la totalidad del edificio tiene un uso comercial, esas construcciones se vinculan al mismo, como almacén o espacio auxiliar.

Su posición, sus dimensiones, y su relación con la forma y superficie de la parcela, determinan circunstancias diferentes en cuanto las condiciones de habitabilidad de las viviendas y las condiciones ambientales. Con alguna frecuencia, estas construcciones añadidas han ido ocupando congestivamente la superficie de la parcela, haciendo casi desaparecer el patio o jardín, creando deficiencias de iluminación y ventilación en las piezas originarias de planta baja del edificio originario, graves sobre todo cuando ésta se destina a vivienda.

En ocasiones, existen asimismo elementos añadidos en cubierta, urbanísticamente disconformes por su incidencia negativa en la imagen tradicional del casco.

5.1.8 PATIOS Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS INTERIORES DE PARCELA

El tejido urbano del conjunto histórico se caracteriza por la imbricación de edificación y espacio libre, en cada parcela. En los edificios de vivienda unifamiliar, que componen la mayoría del casco, el espacio libre, configurado como patio o jardín, constituye un componente indisoluble del uso residencial.

Las agregaciones o subdivisiones parcelarias, así como actuaciones de sustitución congestiva, y las obras de ampliación y adición de construcciones añadidas, mencionadas en el Art. 5.1.7. han alterado en muchos casos negativamente las configuraciones originarias

Con el fin de preservar los patios existentes que presentan condiciones adecuadas, y de prever la recomposición o ampliación de patios inadecuados, el Plan Especial establece una calificación específica sobre los espacios libres interiores de parcela.

5.1.9. IMPLICACIONES DE CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS EN CASO DE AGREGACIONES, AGRUPACIONES O SEGREGACIONES DE LOS MISMOS.

1 Cuando un Edificio Protegido sea objeto de Agregación o Agrupación se aplicarán las condiciones de conservación interior y exterior que le sean propias, con independencia del tipo de calificación de la otra u otras fincas con que se agregue.

2 Si la agregación o agrupación afectase únicamente a edificios No Protegidos, y no se previese su demolición y nueva edificación, las fachadas deberán adecuarse según las Condiciones Compositivas del Plan Especial, pero manteniendo su diferenciación.

3 Si la agregación o agrupación afectase únicamente a Edificios No Protegidos, y se previese su sustitución, la nueva edificación resultante tendrá fachada

de composición unitaria.

4 En caso de segregación de un Edificio Protegido se conservarán los elementos que le sean propios.

5 En caso de segregación de un Edificio No Protegido o solar, y se optase por nueva edificación, cada fachada resultante tendrá una composición diferenciada.

CAPITULO 2. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE CONSERVACION Y ACTUACION EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS, NO CATALOGADOS

5.2.1 MODALIDADES DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS

1 Se establecen las siguientes modalidades de protección:

a) Protección de la estructura interior, en su conformación tipológica y sus sistemas, materiales y elementos constructivos tradicionales.

b) Protección de la configuración exterior.

2 Los edificios, en función de sus características, pueden recibir ambas modalidades de protección, o solamente una de ellas.

5.2.2 CALIFICACION URBANISTICA Y GRADOS DE PROTECCION DE LA ESTRUCTURACION Y CONFORMACION TIPOLOGICA Y CONSTRUCTIVA

Se establecen tres Grados de Calificación Urbanística y de Protección, en función de las características y valores propios de cada edificio:

Grado PT1 Edificios de relevante interés en su tipo arquitectónico y sus características constructivas

Grado PT2 Edificios que poseen una estructuración interior y unas características constructivas de interés, aunque menos relevantes que los del Grado PT1.

Grado PA Edificios que sólo poseen interés en su configuración exterior de fachada a espacios públicos, por su contribución a la continuidad y equilibrio de la escena histórica, pero que generalmente no poseen una estructuración interior con valores que justifiquen su protección.

5.2.3 CALIFICACION DE LA CONFIGURACION EXTERIOR

Se establecen dos Grados de Calificación de la configuración exterior:

Grado PE1 Edificios con fachadas a espacios públicos de relevante interés ambiental.

Grado PE2 Edificios con fachadas a espacios públicos que contribuyen a la continuidad y equilibrio del ambiente urbano histórico, pero que no alcanzan un interés relevante

5.2.4 IDENTIFICACION DE LOS GRADOS DE CALIFICACION Y PROTECCION, MEDIANTE LAS FICHAS PARTICULARIZADAS DEL EDIFICIO Y PLANOS DE NORMATIVA.

1 Cada uno de los Edificios Protegidos se regula con Fichas Particularizadas de los edificios Protegidos que especifican:

a) La Calificación Urbanística y el Grado de Protección del edificio.

b) La Calificación de la Configuración exterior.

2 Los Planos N-1 identifican gráficamente ambas modalidades de calificación de los edificios y de sus fachadas a espacios públicos.

3 Se reproducen a continuación los modelos de Fichas Particularizadas de un Edificio Protegido.

5.2.5 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS CONDICIONES DE CONSERVACION DE LA ESTRUCTURACION Y CONFORMACION TIPOLOGICA Y CONSTRUCTIVA DE LOS EDIFICIOS

A efectos de la regulación de las condiciones de protección y conservación

de los edificios, se distinguen los siguientes conceptos:

1 Parcela

2 Condiciones de la edificación en plantas, alturas y forma de la cubierta.

3 Estructuración interior y componentes tipológicos originarios.

4 Sistemas y Elementos constructivos tradicionales.

5.2.6 CONDICIONES DE CONSERVACION DE LA PARCELA

1 Será obligatoria la conservación de la actual parcela identificada en los Planos N-1, salvo si la Ficha Particularizada del edificio y los Planos N-1 incluyen la parcela en una Unidad de Ejecución o alguna de las dos situaciones siguientes:

- Inclusión en Unidad de Agregación o Agrupación Voluntaria

- Inclusión en Unidad de Segregación Voluntaria

2 En los casos de Unidad de Agrupación o Agregación, o Segregación, los Planos N-1 indican las fincas que componen la Unidad

3 No será obligatoria la conservación de la actual parcela si se producen agregaciones o agrupaciones o segregaciones por cumplirse las condiciones de superficie de las fincas, señaladas en el Art. 2.3.4. y 2.3.5

5.2.7 CONDICIONES DE CONSERVACION DE LA CONFIGURACION DE LA EDIFICACION, EN PLANTAS, ALTURAS Y FORMA DE LAS CUBIERTAS.

1 Los Edificios Protegidos, en cualquier de sus Grados, mantendrán sus condiciones actuales de alineación exterior, fondo edificado, superficie construída, altura o en su caso, alturas de los diversos cuerpos que integran el edificio, y forma de la cubierta, con las siguientes excepciones:

a) Si se autorizan actuaciones de reestructuración con modificación del Fondo Edificable

b) si se autorizan actuaciones de ampliación por incremento de altura o adición en planta.

2 La supresión de elementos añadidos o autorización de nuevas construcciones auxiliares, se efectuará con independencia de las exigencias de conservación de la edificación principal

5.2.8 CONDICIONES DE REESTRUCTURACION DE LA EDIFICACION

Se definen mediante las Fichas Particularizadas de cada edificio y los Planos N-1 y N-2

1 Regulación en Fichas Particularizadas

Las Fichas Particularizadas de los Edificios establecen, en su caso, las Condiciones de las Actuaciones de Reestructuración, definiendo los siguientes aspectos:

a) FONDO EDIFICADO

Se regula con los siguientes supuestos:

- Mantenimiento de Fondo Edificado interior
- Modificación de Fondo Edificado interior
- Modificación voluntaria de Fondo Edificado interior

b) ACTUACIONES EN PATIOS

Se regulan con las fórmulas siguientes:

- Patio actual a mantener
- Patio a recuperar por supresión de cuerpos añadidos
- Ampliación de patio existente
- Creación de nuevo patio en parcela
- Autorización de elemento construído en patio
- Autorización de nuevas construcciones en patio.

c) REGULACION DE ALTURAS

- Mantenimiento de la altura actual.
- Autorización de incremento de alturas
- Supresión de elementos construídos en la cubierta

2 Regulación en Planos

Los Planos N-1 y N-2 reflejan gráficamente los siguientes parámetros para los supuestos de Actuaciones de Reestructuración:

- Calificación del edificio
- Patios y cuerpos añadidos en su estado actual
- Alineación exterior de edificación
- Fondo edificable máximo en caso de reestructuración
- Fondo edificado que se mantiene
- División de cuerpos edificados de distinta altura
- Modificación voluntaria de fondo edificable
- Alturas actuales que se mantienen
- Número máximo de plantas en caso de reestructuración.
- Ocupación máxima autorizada de edificaciones interiores en patios interiores de parcela, con indicación de altura máxima
- Patios y espacios libres interiores de parcela que se conservan o resultantes de la Normativa del Plan.

5.2.9 CONDICIONES DE CONSERVACION DE LA ESTRUCTURACION INTERIOR Y COMPONENTES TIPOLOGICOS ORIGINARIOS

1 Estas condiciones se aplicarán a los edificios incluidos en Grados PT1 y PT2.

2 Se conservarán las componentes estructurales que en cada caso caracterizan el tipo edificatorio del edificio, según las consideraciones que sobre dichos tipos se exponen en la Memoria, en su Anexo sobre consideraciones incidentes en la Normativa.

Los criterios de conservación afectarán a los siguientes elementos o componentes tipológicos y estructurales que se señalan a continuación

3 Organización en sucesivas crujías

Se conservará la estructuración en sucesivas crujías formadas por muros transversales originarios o sustituidos con el mismo grosor aparente.

4 Posición y características de las escaleras

Se conservarán el trazado y forma de la escalera, admitiendo su reforma o sustitución en casos de peldaños muy irregulares en sus alturas, con objeto de homogeneizar y conseguir adecuadas condiciones de seguridad. Pero su posición será la misma.

5 Posición de forjados

Se conservará la posición de forjados con las siguientes excepciones:

- En caso de forjados de pisos de porxos se admitirá su modificación, situándolos a cota inferior hasta +50cms., siempre que la planta inferior, después de su modificación, tenga una altura libre mínima de 2,50 m.

- Asimismo, en el caso de forjados de pisos de planta primera se admitirá también su modificación situándolos a cota inferior hasta + 50 cms., siempre que la planta baja después de esa modificación tenga una altura libre mínima de 3m.

6 Sótanos

Se conservarán los sótanos que existen realizados mediante bóveda.

7 Desván o porxos

Se conservarán los espacios de desvanes o porxos, admitiendo la ampliación de huecos existentes, hasta 0,25 m² por hueco, cuando se prevea la utilización del porxo para pieza habitable.

5.2.10 CONDICIONES DE CONSERVACION DE LOS SISTEMAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS TRADICIONALES

1 Estas Condiciones se aplicarán con carácter general a los edificios incluidos en los Grados PT1 y PT2.

2 La exigencia de conservación afectará a los sistemas, materiales y elementos constructivos tradicionales como, por ejemplo:

a) bóvedas de sillares de marés

b) forjados de viguería de madera y losas de marés, con el esquema y modulación usual del «fira e quart»

c) escaleras de peldaños de marés, encajadas en el muro medianero, con peldaños volados, o encajados entre muros transversales

d) escaleras sobre bóvedas tabicadas.

e) escaleras de peldaños y balaustres de madera.

Se conservarán asimismo los elementos constructivos u ornamentales de interés, como balaustres metálicos antiguos en escaleras, carpinterías de paso de construcción tradicional, y otros.

3 Condiciones particulares de modificación de elementos constructivos tradicionales.

Cuando se prevea acondicionar la planta de porxos para su uso como pieza habitable, se admite el desplazamiento de su forjado de piso, hasta -50 cms. debajo de su cota actual, siempre que la pieza inferior tenga como mínimo una altura libre de 2,50 m.

Asimismo, en caso de forjados de pisos de planta primera se admitirá también su modificación, situándolos a cota inferior hasta +50 cms., siempre que la planta baja después de esa modificación tenga una altura libre mínima de 3m.

Si el forjado fuera de fira e quart se efectuará con esas mismas características constructivas, si bien podrá mejorarse su eficiencia técnica y estructural.

Se admitirá la reordenación del peldañado de la escalera sin modificar su posición ni su caracterización, cuando el peldañado existente sea de alturas extremadamente irregulares, en detrimento de las condiciones de seguridad.

5.2.11 CONDICIONES DE CONSERVACION DE FACHADAS Y CONFIGURACION EXTERIOR

1 Ambito

Estas exigencias de conservación se aplicarán a todas las fachadas calificadas como PE1 y PE2 en los Planos N-1 y Fichas Particularizadas

2 Criterios generales sobre fachadas

Deberán conservarse todos los elementos que conforman la fachada o fachadas en su estructuración material y composición de huecos originaria, así como la forma de los mismos.

Se conservarán asimismo los elementos constructivos y ornamentales originarios que existieran en fachada, como cornisas y aleros.

Se conservarán o repondrán las carpinterías tradicionales de ventanas, con particular atención a los casos de ventanas de guillotina.

Asimismo, deberán conservarse o reponerse las contraventanas tradicionales características del edificio, normalmente en celosía de madera tradicional de tall de fabiol o en los casos particulares de paños opacos o mixtos. Los colores de las contraventanas en cualquier caso serán los tradicionales, verde o marrón. Los colores de paramentos de fachada se ajustarán a lo establecido en el Art. 8.2.4..

Se velará por la conservación o reproducción de las puertas principales propias del edificio en sus caracterizaciones tradicionales.

En lo que respecta a revestimientos y acabados, se conservarán o repondrán las características originarias del edificio, aplicando para casos de obras de adecuación los criterios que se exponen en las Condiciones Compositivas y Formales de esta Normativa

Se velará por la conservación de las fachadas que poseen tratamientos singulares como despieces, relieves ornamentales o esgrafiados característicos

del Modernisme, eclecticismos historicistas o Art-Decó

3 Criterios sobre las cubiertas

Se mantendrán la forma y características de la cubierta, así como los materiales de cubrición tradicionales, teja cerámica curva en cubiertas inclinadas y baldosín cerámico en cubiertas planas.

4 Protección genérica de elementos puntuales

Se conservarán otros elementos particulares tradicionales de la arquitectura popular menorquina que pudieran existir en fachadas, como canalones y bajantes de pluviales formadas por canales de tejas curvas, chimeneas u otras.

En las puertas las exigencias de conservación o restitución se extienden asimismo a elementos de cerrajería y herrajes tradicionales, como mirillas, manillas y tiradores, picaportes de rotación o «pestillo menorquín» en latón, etc

5 Identificación particularizada de elementos a conservar

La Ficha Particularizada de Configuración Exterior identifica los Elementos de fachada de Protección Particularizada, como puerta principal, carpinterías exteriores, aleros, impostas, huecos de remate de fachada, etc..

6 Cuando las fachadas posean elementos históricos que han quedado ocultos, como portales arqueados, arcos, ventanas molduradas, etc.. y se descubran al efectuar obras de adecuación, deberán exhibirse como testimonios de la estratificación de la escena arquitectónica, siempre que tengan suficiente consistencia e interés.

7 Ampliación de huecos de porxos

Cuando se prevea utilizar la planta de porxos para pieza habitable, y los huecos fuesen extremadamente reducidos, se admite su ampliación hasta una superficie de 0,25 m2. Las proporciones serán las convenientes para adecuarse a la composición de huecos de plantas inferiores. Se cerrarán con celosía de madera.

No podrán modificarse los huecos de porxos de formas singulares, como óvalos, arcos, etc..

5.2.12 CONDICIONES DE ADAPTACION DE FACHADAS Y CONFIGURACION EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS, CUANDO PRESENTEN ELEMENTOS INADECUADOS

1 Elementos Inadecuados: consideración general

Se consideran aspectos inadecuados en fachadas y configuración exterior de los Edificios Protegidos, los que se consideran como tales en las Condiciones Compositivas y Formales de esta Normativa, y entre los que figuran, por ejemplo:

a) Las modificaciones en la composición originaria de huecos de fachada, que hayan supuesto por ejemplo el cerramiento de huecos originarios, la apertura de nuevos huecos de forma y dimensiones disconformes con las características de la edificación histórica, y en especial los que afecten a frentes de locales comerciales de plantas bajas.

b) La supresión o alteración incongruente de aleros o cornisas originarias.

c) Los acabados inapropiados, los que afectan sobre todo a zócalos revestidos en azulejo o plaquetas cerámicas, gres, plaqueta de ladrillo y otros acabados disonantes.

d) Carpinterías de ventanas o balcones en materiales incongruentes con el entorno histórico, como aluminio, acero inoxidable, PVC.

e) Balcones añadidos por volado directo de forjados, o con balaustres inapropiados al entorno histórico, así como miradores que desvirtúan y degradan la imagen de los tradicionales boinders, por el predominio de paños y pilastras en fábrica, sus excesivas proporciones respecto al edificio, sus cubriciones con tejadillos, sus carpinterías en materiales inapropiados, etc..

2 Identificación particularizada de elementos inadecuados

En cualquier caso, la Actuación suprimirá o adaptará los Elementos Inadecuados reflejados en la Ficha de Configuración Exterior.

Para la apertura, ampliación o recomposición de huecos se seguirán asimis-

mo los criterios de la Ficha.

3 Condiciones de presentación de la propuesta

En cualquier caso, tanto si se trata de una adaptación general como de una adaptación parcial de la fachada, será preceptivo para la obtención de la Licencia la presentación de una propuesta donde se refleje la totalidad de la fachada del edificio, con el fin de comprobar la adecuación de la modificación solicitada respecto a las Condiciones Compositivas del Plan Especial.

5.2.13 ACTUACIONES AUTORIZADAS, EXCLUIDAS Y EXIGIBLES, EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS EN GRADOS PT1 Y PT2

1 OBRAS EN LA ESTRUCTURACION Y CONFORMACION TIPOLOGICA Y CONSTRUCTIVA

1 Actuaciones Generales autorizadas: Restauración y Rehabilitación

Los criterios y contenidos de estos tipos de obras se señalan en los Art. 4.2.1 y 4.2.2

2 Actuaciones autorizadas en circunstancias particulares: Reestructuración o Ampliación

En el caso de autorización en las Fichas Particularizadas del edificio, se admitirán Actuaciones de Reestructuración Parcial o de Ampliación con los contenidos fijados en la misma y Plano N-2

Asimismo, con independencia de su autorización en Ficha, cuando existieran partes del edificio sin valor tipológico o constructivo, por haber sido objeto de reformas que alteraron la estructuración originaria, o por tratarse de cuerpos recientes que no adoptaron la estructura tradicional, se admitirá la reestructuración de sus componentes, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos municipales. Las obras de reestructuración irán dirigidas a la recuperación de la conformación originaria o a su adaptación a la misma.

3 Actuaciones excluidas: Demolición

Asimismo, se excluyen las actuaciones Reestructuración Parcial y Total, y Ampliación, salvo en las circunstancias señaladas en el punto 2.

4 Obras Parciales autorizadas

Se autorizan, con independiencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre ascensores o instalación eléctrica, y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Las obras de reparación, conservación y consolidación deberán adecuarse a los valores arquitectónicos del edificio.

5 Sótanos y creación de forjado aislado de planta baja

Se admitirá la realización de sótanos en la superficie ocupada por la edificación, siempre que no se altere la estructuración originaria.

Asimismo, se autoriza en cualquier caso la realización de nuevo forjado de planta baja, separado con cámara de aire respecto al terreno, manteniendo siempre muros y otros elementos estructurales de interés como escaleras. La cota del nuevo forjado coincidirá con la existente.

2ACTUACIONES EN LA CONFIGURACION EXTERIOR

1 Actuaciones autorizadas: conservación y adecuación

Se autorizan todas las obras tendentes a la conservación y adecuación de las fachadas y otros componentes de la configuración exterior, como cubiertas, con los criterios señalados en el art. 5.2.11

2 Condiciones de actuación generales

Se seguirán los criterios del Título VII, Regulación de las condiciones de conservación y actuación en la configuración exterior de edificios protegidos.

3 Condiciones de conservación de elementos específicos

Se aplicarán las condiciones de protección particularizada de elementos que figuran en la Ficha Particularizada.

4 Condiciones de autorización de recomposición o apertura de huecos

Se aplicarán las Condiciones Especiales que figuran en la Ficha Particularizada, relativas a:

- Apertura de nuevos huecos
- Ampliación de huecos existentes
- Recomposición de huecos existentes
- Otras condiciones

5 Autorización de conversión de ventana/s de planta baja en puerta/s

Las Fichas de Normativa Particularizada de cada fachada, al establecer las Condiciones Específicas de Actuación, limitando o autorizando la apertura o modificación de huecos, se refieren a la situación del edificio en su uso actual.

Cuando un edificio residencial se reconvirtiese a uso no residencial, totalmente o sólo en su planta baja, se admite la transformación de la ventana o ventanas de planta baja en puertas o puertas balconeras con una anchura igual a la de la puerta actual del edificio y en todo caso inferior a 1,20 m. con independencia de lo que señalase la ficha.

6 Exigencia de adaptación de elementos inadecuados

Elementos Inadecuados en Fachada del edificio:

- Zócalos de material o color inadecuado
- Carpintería inadecuada en puerta y/o huecos superiores
- Ventanas de proporciones disconformes
- Huecos cegados o alterados
- Huecos de planta baja de proporciones disconformes

Elementos inadecuados en fachada de locales:

- Huecos de proporciones disconformes
- Marquesinas o toldos
- Carpintería o cerrajería
- Rótulos y anuncios
- Elementos decorativos

7 Condiciones de presentación de la propuesta

En cualquier caso, tanto si se trata de una adaptación general como de una adaptación parcial de la fachada, será preceptivo para la obtención de la Licencia la presentación de una propuesta donde se refleje la totalidad de la fachada del edificio, con el fin de comprobar la adecuación de la modificación solicitada respecto a las Condiciones Compositivas del Plan Especial.

8 Condiciones de los huecos comerciales en plantas bajas

Se cumplirá lo señalado en el Art. 8.3.1. en el que, entre otros aspectos, se señala que la anchura máxima de los huecos no podrá exceder de 50 cms. a la anchura de huecos de fachada de plantas superiores, ni podrá rebasar 1,60 m. de ancho.

9 Regulación especial de las actuaciones de apertura de huecos en planta baja rasgados hasta el suelo en el Area AR

En el área AR, que comprende fundamentalmente la Contramurada y zona de San Francisco, y que se delimita en el Art. 8.2.1, se admite en cualquier caso la realización de huecos de local destinados a locales comerciales, cumpliendo las condiciones que se señalan en el Art. 8.3.1., debiendo cumplirse asimismo todas las condiciones en cuanto a toldos, carpintería, rótulos, etc., que se señalan en los art. 8.3.2, 8.3.3, 8.3.5, 8.3.6 y planos ejemplificativos de dicho capítulo.

5.2.14 ACTUACIONES AUTORIZADAS Y EXCLUIDAS EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS EN GRADO PA

1 OBRAS EN LA ESTRUCTURACION Y CONFORMACION TIPOLOGICA Y CONSTRUCTIVA

1 Actuaciones generales autorizadas: Rehabilitación y Reestructuración Parcial y Total

La Rehabilitación se ajustará a los criterios del Art. 4.2.2.

La Reestructuración seguirá los criterios del Art. 4.2.3 y señalados en la Ficha Particularizada del edificio y Plano N-2

2 Actuaciones de conservación exigibles con carácter excepcional

Si existieran en el edificio elementos estructurantes de interés tipológico, o elementos constructivos tradicionales de valor, se conservarán o restituirán, con los criterios que señalen los Servicios Técnicos Municipales.

3 Actuaciones de Ampliación autorizadas en circunstancias particulares

Se admiten Actuaciones de Ampliación cuando se prevean explícitamente en las Fichas Particularizadas y el Plano N-2

4 Actuaciones excluidas: Demolición Total y Restauración

5 Obras Parciales autorizadas

Se aplican las mismas normas que se establecen para los edificios protegidos en Grados PT1 y PT2 en el Art. 5.2.13

6 Sótanos y creación de forjado aislado de planta baja

Se aplican las mismas normas que se establecen para los edificios protegidos en Grados PT1 y PT2 en el Art. 5.2.13

2ACTUACIONES EN LA CONFIGURACION EXTERIOR

Se aplicarán las mismas Normas que en el Apto. 2 del artículo anterior 5.2.13.

CAPITULO 3. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ACTUACION EN LOS EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

5.3.1 MODALIDADES DE REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ACTUACION

Se establecen dos modalidades de regulación:

- a) de la estructuración y características tipológicas del edificio
- b) de la configuración exterior

5.3.2 CALIFICACION URBANISTICA DEL EDIFICIO

Considerando las características de su estructuración, su volumen y altura, así como sus condiciones tipológicas se establecen diferentes Grados de Calificación.

NPc Con tipología adecuada y con volumen y altura conformes al entorno histórico.

NPe Con volumen y/o altura excesivos respecto al entorno histórico

NPr Con altura excesivamente reducida respecto al entorno histórico

NPi Con tipología inadecuada por sus dimensiones y forma o por excesiva ocupación de parcela.

5.3.3 CALIFICACION DE LA CONFIGURACION EXTERIOR

1 Se distinguen tres Grados de Calificación:

NP1 No Protegido, No Discordante con el entorno histórico

NP2 No Protegido, Discordante con el entorno histórico

FOE Fuera de Ordenación, por su extrema discordancia.

2 La Calificación de la Configuración Exterior se efectúa en:

- La Ficha Particularizada del edificio, de Normativa de Configuración Exterior.

- Los Planos N-1

3 La Ficha Particularizada identifica además:

- a) los elementos inadecuados de la fachada del edificio.
- b) los elementos inadecuados de frentes de locales
- c) los elementos a conservar
- d) las condiciones específicas de actuación en casos de obras de reforma:
 - Apertura de nuevos huecos
 - Recomposición de huecos existentes
 - Otros

En cada caso se fija el carácter obligatorio o voluntario de las mismas.

5.3.4 TIPOS DE ACTUACION AUTORIZADAS Y EXCLUIDAS EN EL EDIFICIO

1 Tipos de Actuaciones Generales

Grado	Autorizadas	Excluidas
N _{Pc}	Rehabilitación	Restauración
	Reestructuración	Ampliación
	Sustitución	

N _{Pe}	Reestructuración (1)	Restauración
	Sustitución (1)	Ampliación
	Rehabilitación	

N _{Pr}	Sustitución (2)	Restauración
	Ampliación (2)	Rehabilitación (3)
	Reestructuración (3)	

N _{Pi}	Sustitución	Restauración
	Reestructuración	Rehabilitación
	Ampliación	

- (1) En ambos casos, con reducción de volumen o altura
- (2) En ambos casos, alcanzando la altura conforme
- (3) Si no implican la ampliación hasta altura conforme al entorno.

2 Determinación de las Actuaciones de Reestructuración, Sustitución o Ampliación autorizadas.

Estas Actuaciones se ajustarán a:

- Las determinaciones de Fondo Edificado, Patios, Alturas y otras que figuran en la Ficha Particularizada del edificio.
- Las determinaciones del Plano N-2
- Otras condiciones aplicables de la Normativa del Plan Especial

3 Implicaciones en la adecuación exterior

Cualquier Actuación General, tanto de Rehabilitación o Reestructuración como de Ampliación o Sustitución, supondrá necesariamente la adecuación de la fachada y configuración exterior según las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

En las Actuaciones que no impliquen la sustitución, la Adaptación de la fachada y configuración exterior implicará además específicamente, la supresión de los Elementos Inadecuados señalados en la Ficha Particularizada del edificio y, en su caso, el mantenimiento de los elementos de Protección Particularizada.

4 Actuaciones Parciales autorizadas

Se autorizan en cualquier caso obras de conservación y reparación, así como mejora de las condiciones funcionales y de habitabilidad.

5 Sótanos y creación de forjado aislado de planta baja

Se aplican las mismas normas que se establecen para los edificios protegidos en Grados PT1 y PT2 en el Art. 5.2.13

5.3.5 CONDICIONES DE ACTUACION EN LA CONFIGURACION

EXTERIOR

1 Fachadas exteriores

La Sustitución del edificio o cualquier otra Actuación General, como se señala en el Art. 5.3.3. supondrá la adaptación de la fachada a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

En caso de Actuaciones que no impliquen la Sustitución del edificio, se conservarán los elementos con Protección Particularizada que pudiera incluir la Ficha de Normativa de Configuración Exterior y se suprimirán los Elementos Inadecuados señalados en la misma ficha.

La modificación de huecos seguirá asimismo las Condiciones Específicas fijadas en la Ficha.

2 Cubiertas

En caso de Sustitución o Ampliación podrá optarse por cubierta plana o inclinada, con las Condiciones que para ambas se señalan en esta Normativa.

La forma de la cubierta se adaptará preferentemente a las predominantes en el entorno del edificio.

3 Autorización de conversión de ventana/s de planta baja en puerta/s

Se aplicará lo indicado en el artículo 5.2.13. en el apartado 2.

4 Ampliación de huecos de porxos

Se aplicará lo definido en el punto 7 del art. 5.2.11.

CAPITULO 4. CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AÑADIDOS EN INTERIORES DE PARCELA Y CUBIERTA, PATIOS Y ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

5.4.1 CONCEPTO Y CALIFICACION URBANISTICA DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AÑADIDOS

1 Concepto

Con independencia de la Calificación Urbanística de los edificios, esto es, de su consideración como Protegidos o No Protegidos, se califican las construcciones y elementos añadidos que existieran en interiores de parcela y cubierta.

2 Grados de calificación

En función de sus circunstancias concretas y de las condiciones específicas de cada finca, los elementos añadidos se califican en los siguientes grados, con la clave que se señala en cada caso:

ED1 Elementos disconformes en patio

ED2 Elementos no disconformes en patio

END Elementos no disconformes condicionados a la recomposición general del patio

La calificación de cada elemento se refleja en los Planos N-1 y Fichas Particularizadas del edificio.

3 Condiciones de conservación o supresión

a) Se recomienda que los Elementos Disconformes en patios (ED1) sean suprimidos, para la mejora de las condiciones de habitabilidad y uso, en el momento en que se prevea realizar una Actuación General en el edificio.

Cuando se tratase de edificios entre medianeras con patio posterior que incluyesen tales Elementos Disconformes grafiados en Planos N-1, su supresión será en cualquier caso obligatoria si se diese cualquiera de las dos condiciones siguientes:

- si la superficie libre del patio fuese menor de 9 m².

- si su anchura libre en el punto medio del patio fuese menor al 50% de la anchura o menor de 2m.

No será exigible en ningún caso la eliminación de Elementos Disconformes que presentasen algún tipo de interés histórico o constructivo, como pequeñas construcciones con bóveda de marés, brocales de pozos, hornos, etc..

b) Los Elementos No Disconformes (ED2) podrán tanto conservarse como ser objeto de actuaciones de supresión o de reducción, pero nunca se admitirá su ampliación.

c) Los Elementos No Disconformes (END) deberán reordenarse cuando se prevea realizar la recomposición general del patio, de acuerdo con las condiciones señaladas en los Planos N-2

d) Se tipifican además los Elementos Disconformes en cubierta, que consisten por lo general en torreones o cuerpos añadidos que no cumplen las normas de elementos autorizados en cubiertas. Deberán ser suprimidos o adaptados en caso de Actuación General en el edificio

5.4.2 CONDICIONES DE CONSERVACION Y ACTUACION EN PATIOS Y ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

1 Regulación en Fichas

Con independencia de la Calificación Urbanística de los edificios las Fichas Particularizadas regulan las actuaciones en los patios y espacios libres de parcela, señalando alguno de los siguientes criterios:

- Patio actual a mantener
- Patio a recuperar por supresión de cuerpos añadidos
- Ampliación de patio existente
- Creación de nuevo patio en parcela
- Autorización de elemento construido en patio
- Autorización de nuevas construcciones en patio.

2 Regulación en Planos

Los Planos N-1 reflejan los patios y elementos libres existentes.

Los Planos N-2 determinan los patios y elementos libres resultantes de las actuaciones.

5.4.3 CONDICIONES PARA LA REORDENACION DE CONSTRUCCIONES AUXILIARES EN PATIOS

1 Los Planos N-2 reflejan gráficamente las áreas interiores de parcela en las que se autoriza la disposición de construcciones auxiliares, de modo que se inserten adecuadamente en el tejido edificado de la manzana, sin detrimento de la calidad ambiental y de las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación natural, y sin afectar negativamente a fincas colindantes.

2 Estas construcciones auxiliares grafiadas en Planos N-2 sólo podrán tener una planta sobre rasante. Se admite sótano ocupando únicamente la superficie de la construcción auxiliar.

5.4.4 MUROS DIVISORIOS DE PARCELAS

La solución preferible es la división mediante muros o verjas de altura no superior a la de la planta baja y sin rebasar nunca, en ningún punto del muro una altura máxima de 3,50 m.

No obstante, por motivos de privacidad se admite añadir a dichos muros de separación verjas o celosías, en su caso con elementos vegetales, sin rebasar nunca los 5 m.

CAPITULO 5. REGULACION DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION EN SOLARES O EN PARTES EDIFICABLES DE PARCELAS

5.5.1 CONDICIONES.

Las actuaciones deberán ajustarse a las condiciones que se establecen en la Ficha Particularizada correspondiente, y que se refieren, entre otros aspectos a:

- Alineación exterior
- Fondo edificado máximo

- Altura máxima admisible
- Forma de cubierta

Los Planos N-2 determinan gráficamente las condiciones de Alineación, Fondo Edificado máximo y Altura Máxima.

Las Fichas incluyen asimismo, en su caso, otras Condiciones Particulares, gráficas o escritas

CAPITULO 6 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION (UNIDAD DE EJECUCION UE-1)

5.6.1 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Se califican como Fuera de Ordenación para su demolición las partes o totalidad de edificios afectados por la finalización de la calle Lepanto, (Unidad de Ejecución 1) grafiados en Plano N-1/20 y con la siguiente numeración:

Manzana	Finca	Afección
14811	01	Parcial
14811	02	Total
14811	03	Parcial
14811	04	Parcial
14811	05	Parcial
14811	53	Parcial
14811	54	Parcial

La calificación de Fuera de Ordenación afecta únicamente a la parte de las fincas grafiada en Plano N-1/20. Las edificaciones de dichas fichas no grafiadas en Plano poseen las siguientes calificaciones:

01 NPr
03 E (Nueva edificación)
04 NPc
05 NPr
53 NPc
54 NPc

5.6.2 REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACION

Las partes de edificaciones y fincas afectadas por la finalización de la calle Lepanto (Unidad de Ejecución UE-1) que se grafián en el Plano N1/20 serán adquiridas mediante Expropiación por el Ayuntamiento de Ciudadela.

En las partes de los edificios y fincas no afectadas, las actuaciones serán de libre iniciativa de los propietarios, dentro de los tipos de actuaciones permitidas en cada caso según calificación de la finca. En caso de nueva edificación se aplicarán las alineaciones, alturas y fondos edificables que se señalan en el Plano N2/20

En dichas partes de edificios y fincas grafiados Fuera de Ordenación se aplicará la Normativa vigente para esta clase de calificación urbanística y no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

La fachada mínima y otras condiciones de edificación que no estén especificadas por este Plan Especial se registrarán por la Normativa del PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988

5.6.3 CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AÑADIDOS CALIFICADOS COMO DISCONFORMES ED1.

Los elementos grafiados en Planos N-1 como ED1, Elementos disconformes en patios, no poseen el régimen urbanístico previsto en la legislación vigente para las edificaciones Fuera de Ordenación. Su supresión o reordenación seguirá los criterios que se señalan en los artículos correspondientes del Capítulo 4 del Título V.

TITULO VI

REGULACION DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS DE LA NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACIONES INTERIORES TOTALES

CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES

6.1.1 AMBITO DE APLICACION

1 Se regulan en el presente Título y en los Planos correspondientes, las condiciones de las Actuaciones de Nueva Edificación en los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de la planta
- b) Condiciones de alturas y cubiertas
- c) Condiciones de estructuración interior: accesos, escaleras y patios
- d) Condiciones de los espacios bajo rasante y bajo cubierta

2 Se aplicarán asimismo a las Actuaciones de Reestructuración Interior Total de Edificios No Protegidos

En el caso de Edificios Protegidos en Grado PA que sean reestructurados totalmente en su interior, se ajustarán en su caso a las condicionantes derivadas de las características de la fachada y de la envolvente de cubierta.

6.1.2 DOCUMENTOS PARA LA REGULACION

1 Las actuaciones se ajustarán a las condiciones establecidas en esta Normativa cumpliendo además:

- a) En el caso de fincas y edificios individualizados

- las condiciones gráficas de los siguientes Planos:

- N-1 Calificación de la Edificación Existente
- N-2 Estructura edificada y urbana resultante del Plan

- las condiciones que sean de aplicación de las Fichas Particularizadas de los edificios:

b) En el caso de fincas de ordenación remitida a Estudio de Detalle se cumplirán las condiciones de sus Fichas.

Se aplicará lo previsto en el Art. 2.2.2

2 En lo no definido en esta Normativa, Planos y Fichas, se aplicarán las condiciones del PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988.

CAPITULO 2. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN PLANTA

6.2.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

La regulación de las condiciones de la edificación en planta se efectúa en los Planos N-2, mediante los siguientes conceptos:

1. Divisiones de propiedad de las unidades parcelarias

2. Alineaciones y Fondo Edificable

- Alineación exterior de edificación
- Fondo edificable máximo en caso de sustitución o reestructuración, o fondo edificado que se mantiene
- División de cuerpos edificados de distinta altura
- Modificación voluntaria de fondo edificable

- 3 Alturas

- Alturas actuales que se mantienen
- Número máximo de plantas en caso de reestructuración, adición o nueva construcción

- 4 Edificaciones en patios interiores de parcela y condiciones de los patios

- Ocupación máxima autorizada de edificaciones interiores en patios interiores de parcela, con indicación de altura máxima.
- Patios y espacios libres interiores de parcela que se conservan o resultantes de la Normativa del Plan, no edificables

- 5 Unidades de Agregación y Segregación

- UAV. Unidad de Agregación Voluntaria de Fincas.
- USV. Unidad de Segregación Voluntaria de Fincas.
- Divisoria de fincas en caso de Segregación

6 Los edificios Catalogados EC se regirán por la Normativa específica de sus Fichas.

7 La edificación de las parcelas remitidas a Estudio de Detalle se regirán por las condiciones de las mismas.

6.2.2 DIVISIONES DE PROPIEDAD DE LAS UNIDADES PARCELARIAS

Se aplican los siguientes conceptos:

1. Alineaciones de parcela

Líneas perimetrales que delimitan una unidad parcelaria, separándola de los espacios públicos y de otras parcelas, según Plano catastral vigente en el momento de la aprobación del Plan Especial. (Plano con fecha de digitalización Mayo 1995)

2. Alineaciones de parcela resultantes de la ordenación del Plan

En las Unidades parcelarias se mantienen, salvo excepciones, las alineaciones de parcela existentes.

3. Divisorias medianeras

Se regulan dos situaciones

a) Divisiones medianeras existentes entre unidades edificatorias que se mantienen.

b) Divisorias existentes cuya supresión se autoriza en Unidades de Agregación, o nuevas divisorias en Unidades de Segregación.

6.2.3 ALINEACIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

Se definen en los Planos N-2.

Respecto a las Alineaciones Exteriores de la Edificación sólo podrán sobresalir:

a) En edificios objeto de reestructuración interior, los balcones y miradores existentes, a conservar, identificados en la Ficha Particularizada de Configuración Exterior de los edificios

b) Los balcones y miradores de nueva creación, en los supuestos autorizados en esta Normativa

6.2.4 FONDO EDIFICABLE

1. El Fondo Edificable Máximo delimita el límite de la edificación en el interior de la parcela.

Se definen en los Planos N-2.

En los supuestos de Reestructuración Interior Total, en unos casos coincide con el fondo edificado actual, en cuyo caso se mantendrá éste, y en otros es diferente, en cuyo caso sólo se mantendrá la fachada exterior del edificio, aplicándose el nuevo Fondo Edificable.

Respecto a la línea de Fondo Edificable no podrá sobresalir ningún cuerpo volado.

2 Los Planos N-2 señalan asimismo, en ocasiones, una línea de Modificación Voluntaria de Fondo Edificable, retranqueada sobre la línea de Fondo Edificable máximo.

6.2.5 DIVISION DE CUERPOS EDIFICADOS DE DISTINTA ALTURA

La línea de división de cuerpos edificados de distinta altura, que se graña en los planos N-1 y N-2 será de aplicación para las Actuaciones de Reestructuración

Interior Total, que deberán conservar el volumen del edificio.

CAPITULO 3. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ALTURAS Y CUBIERTAS

SECCION 1. REGULACION DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION

6.3.1 MODALIDADES DE REGULACION DE LA ALTURA

Se efectúa con una de las dos modalidades siguientes:

- a) con número de plantas
- b) definiendo la altura, según edificio colindante Protegido

6.3.2 ALTURAS DEL EDIFICIO, EN NUMERO DE PLANTAS

1. Es el número de plantas por encima de la rasante, incluida la planta baja.
2. La altura de plantas de la edificación resultante de la ordenación del Plan se fija en el Plano N-2.
3. En caso de reestructuración o sustitución de edificios con plantas de porxos, estas se encontrarán autorizadas en la edificación resultante

6.3.3 ALTURA, SEGUN CORNISA DE EDIFICIO PROTEGIDO COLINDANTE

1. Se entiende por línea de cornisa la línea definida por la intersección del plano de fachada del edificio con la cara inferior del forjado de techo de la última planta, o en su caso, con la cara inferior del alero de cubierta
2. Esta modalidad de regulación de altura se fija, en su caso, en la Ficha Particularizada del edificio

6.3.4 AUTORIZACION DE SOTANO

En cualquier caso, se autoriza realización de sótano ocupando como máximo la superficie en planta de la edificación.

6.3.5 CONCEPTOS DE COTAS DE PLANTA, ALTURA DE PISOS Y ALTURA LIBRE DE PISO

- a) Se entiende por cota de planta la distancia vertical medida entre la cota de origen de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a que se refiera la medición.
- b) Se considera altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- c) Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

6.3.6 ALTURAS DE LA PLANTA BAJA

1 Cota de planta baja

La cota de pavimento acabado en planta baja deberá situarse entre 17 cms. y 51 cms. sobre rasante de acera exterior, o de vial, en el caso de viales peatonales sin acerado. En caso de rasante en pendiente, se tomará como cota de referencia el punto medio de la fachada, pero ningún punto del pavimento estará por debajo de 17 cms. sobre la cota más elevada de la rasante.

El acceso al interior del edificio cumplirá las condiciones que al respecto establece la Normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad.

2 Altura libre

La altura libre se encontrará comprendida entre 3,50 y 4,50 m. si se destinase a uso no residencial.

Si se tratase de un edificio singular, según se define en el Art. 8.1.4 la altura libre podrá ser mayor si fuera justificable para el adecuado uso del edificio o su coherente composición e inserción urbana.

En caso de destinarse a vivienda tendrá una altura mínima de 3,00 m. La máxima será de 4,50 m. en caso de que se desee seguir el esquema tradicional del tipo de «casas de trast» con primera crujía de altura mayor al resto de las plantas. Este supuesto sólo se autorizará si se trata de un edificio de dos plantas.

En caso de forjado de vigería de madera vista, la altura se medirá a cara inferior de las vigas.

Si la estructura de muros se realizase en sillería de marés, la altura se ajustará a la modulación de las piezas.

No se admiten entreplantas.

3 Criterios en caso de Edificio Protegido colindante o cercano.

En caso de que exista un Edificio Protegido colindante o cercano, salvo que se trate de un Edificio Singular, se recomienda adoptar la misma altura de planta baja, siempre que se ajustase a las necesidades funcionales.

4 Condiciones constructivas

No se admitirá construcción sobre solera. En caso de no realización de sótano, el forjado de planta baja deberá disponerse con cámara de aire de aislamiento respecto al terreno, según reglas de buena construcción.

Se evitarán con las adecuadas soluciones técnicas las humedades ascendentes por capilaridad.

6.3.7. ALTURA DE PLANTAS SUPERIORES

1 Las alturas libres estarán comprendidas entre 2,50 y 3,00 m. Si se desee seguir los esquemas tradicionales de las «casas de trast» con diferentes niveles de forjados, se admitirán piezas habitables de hasta 2,20 m. de altura libre, siempre que no supongan más del 15% de la superficie construida del edificio.

2 No se encuentran comprendidos en estas condiciones las plantas bajo cubierta inclinada, que se regulan en el Artículo 6.3.11 (plantas de porxos) y 6.6.2

3 Si se tratase de plantas destinadas a uso público o a lugar de estancia prolongada de trabajo, la altura libre será como mínimo de 3,50 m. en plantas bajas y de 3m. en plantas superiores.

SECCION 2. REGULACION DE LAS CUBIERTAS.

6.3.8 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS CUBIERTAS

Se autorizan las siguientes formas de cubierta:

- a) cubierta inclinada
- b) cubierta plana
- c) combinación de ambas formas según cuerpos del edificio.

En esta modalidad, siempre se empleará cubierta inclinada en el cuerpo o cuerpos exteriores a la calle.

6.3.9 REGULACION DE LA CUBIERTA INCLINADA

1 Como regla general, se empleará la cubierta inclinada en todas las actuaciones, con las salvedades el Art. siguiente.

2 Siendo abc el triángulo rectángulo formado por a, línea de la cara inferior de cubierta inclinada; b la línea perpendicular a muro de fachada en el encuentro del plano de cubierta con cara interior y c el tercer lado que mide la altura, la inclinación se medirá con la relación:

$$\frac{c}{b}$$

Esta relación que define la inclinación en tanto por ciento, estará comprendida entre un 22% y un 33%.

3 Si el edificio fuese colindante, o inmediatamente cercano a un Edificio Protegido con cubierta de forma similar, se adoptará su inclinación.

4 Considerando la línea b, del esquema, la cara inferior de cumbrera de la cubierta no podrá nunca encontrarse a una altura superior a 2,50 m. sobre esa línea.

5 Se podrá modificar la pendiente de cubierta, actualmente hacia el interior, dirigiéndola hacia el exterior, con advertencia de mantener la cornisa actual.

6.3.10 REGULACION DE LAS CUBIERTAS PLANAS

Solo se admitirán en los siguientes casos:

a) en cuerpos edificados de una planta

b) combinados con cubierta inclinada, siempre que no supongan más de 1/3 de la superficie de cubierta, o que cubran uno de los cuerpos del edificio, en caso de que el edificio se componga de cuerpos de diferente altura.

6.3.11 REALIZACION DE PLANTA DE PORXOS

En edificios de una o dos plantas, que fuesen objeto de reestructuración total, y en nuevas edificaciones de dos plantas, se admitirá otra planta de porxos, con las siguientes características:

a) la pendiente de cubierta estará comprendida entre un 22% y un 33%. Para las restantes condiciones de cubierta se cumplirá lo señalado en el Art. 6.3.9.

b) en fachada, se efectuará un tratamiento compositivo según pautas tradicionales, por ejemplo mediante cornisa a la altura de forjado de piso, situando pequeños huecos, etc..

c) no se permiten buhardillas. Sólo se autorizan lucernarios enrasados a plano de cubierta, de superficie inferior a 1 m².

6.3.12 ELEMENTOS AUTORIZADOS SOBRE CUBIERTA

1 Cubierta inclinada

Sólo podrán emerger sobre los planos de cubierta las chimeneas. Estas se definirán en Proyecto a escala de detalle.

Se prohíben buhardillas de cualquier tipo.

2 Cubierta plana

Sólo podrán sobresalir las chimeneas y elementos de acceso de escaleras si se trata de cubierta utilizada como terraza. Estos elementos se delimitarán asimismo en Proyecto. Se autorizan también barandillas y antepechos, y elementos de separación con edificio colindante, todos con una altura máxima de 1 m.

Se prohíben pérgolas o instalaciones similares.

3 En caso de instalación de ascensores se aplicará lo previsto en el Art. correspondiente

CAPITULO 4. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ESTRUCTURACION INTERIOR: ESCALERAS Y ASCENSORES

SECCION 1 RED DE ACCESOS Y ESCALERAS

6.4.1 CONDICIONES DE LOS PORTALES

1. Cuando se tratase de un edificio de vivienda plurifamiliar y la fachada en la que se sitúa el acceso tenga una longitud inferior a 6 m., el portal tendrá una anchura mínima de 1,50 m. y una longitud mínima de 3 m. desde el plano de la puerta hasta el arranque de la escalera. Si la longitud de fachada fuese mayor, el ancho mínimo será de 2,00 m.

2 La puerta de acceso al portal será de una anchura libre mínima de 1,20 m. practicable

3 Los edificios de nueva planta en que se sitúe un ascensor y aquellos cuyo uso implique concurrencia de público, cumplirán lo dispuesto en la Normativa aplicable sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida.

6.4.2 CONDICIONES DE LAS ESCALERAS

No autorizándose ningún edificio de altura superior a 3 plantas, se distinguen dos casos:

a) en edificios de vivienda unifamiliar la posición de escaleras será libre

b) en edificios de vivienda plurifamiliar o de usos no residenciales, la escalera podrá situarse con huecos al exterior en cuyo caso cumplirá las condiciones del PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988, para este tipo de escaleras, o podrá disponerse en el interior del edificio, con un vacío interior de superficie mínima de 1,50 m², cubriéndose con lucernario de vidrio en toda la superficie del núcleo de escaleras.

CAPITULO 5. CONDICIONES DE LOS PATIOS Y CONSTRUCCIONES EN LOS MISMOS.

6.5.1 CONDICIONES DE LOS PATIOS

1 Regulación gráfica de los patios

El Plano N-2 determina para cada parcela, a excepción de las remitidas a Estudio de Detalle, la superficie y dimensiones del patio resultante.

2 Regulación gráfica de la posición de construcciones auxiliares interiores

El Plano N-2 determina asimismo las áreas en cada parcela en que se autorizan construcciones auxiliares del edificio principal.

En cuanto a sus condiciones volumétricas, se aplicará lo siguiente:

a) Tendrán una altura de una planta, de 3,00 m. de altura libre máxima.

b) Podrán disponer de sótano, ocupando como máximo la misma superficie que ocupan en planta.

c) Se realizarán con cubierta plana

d) Se aplicarán las mismas condiciones de acabados que en el edificio

CAPITULO 6 REGULACION DE LAS CONDICIONES DE OCUPACION BAJO RASANTE Y BAJO CUBIERTA

6.6.1 SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE

1. Se admite la ocupación en sótano de la parcela, con los siguientes usos:

a) Instalaciones generales del edificio

b) Garaje-aparcamiento, cuando se cumplan las condiciones específicas de este uso en el PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988 de Ciudadela

c) Trasteros anejos a las viviendas, o almacenes vinculados al uso y necesidad de planta baja.

d) Espacios vinculados a comercios, bares-restaurantes y locales de ocio en planta baja, siempre que cumpla la Normativa específica vigente relativa a accesibilidad, evacuación y protección frente a incendios.

6.6.2. SUPERFICIES OCUPABLES BAJO CUBIERTA INCLINADA

1 Se admiten los siguientes usos en las plantas bajo cubierta:

a) Vivienda

Se autoriza su aprovechamiento como espacio habitable si se encuentra unida a la vivienda de la planta inferior.

b) Trasteros o instalaciones generales

TITULO VII

REGULACION DE LAS CONDICIONES DE CONSERVACION Y ACTUACION EN LA CONFIGURACION EXTERIOR DE EDIFICIOS PROTEGI-

DOS

CAPITULO 1 CRITERIOS GENERALES

7.1.1 CRITERIOS SOBRE LA COMPOSICION EXTERIOR

1 Las Actuaciones en la configuración exterior de Edificios Protegidos se dirigirán a la conservación, valoración y en su caso restauración de la composición arquitectónica originaria.

2 Las actuaciones en fachadas suprimirán los Elementos Inadecuados identificados en las Fichas Particularizadas, ajustándose en cualquier caso a las normas del presente Título, en cuanto a elementos constructivos, acabados y otros aspectos.

3 Sólo se realizarán nuevos huecos de fachada o se modificarán los existentes si así lo autorizan las Condiciones Específicas de Actuación de la Ficha

En los casos en que se hubieran producido modificaciones de la composición de huecos de sus fachadas, se recuperará la disposición originaria. Para ello, se seguirá la documentación gráfica o fotográfica de la que pudiera disponerse, así como las trazas identificables materialmente. Si fueran perceptibles esas alteraciones compositivas, pero no existieran trazas materiales de la situación originaria, se aplicarán criterios de analogía con edificios similares que mantengan su composición histórica. En todo caso se aplicarán las normas de composición y dimensiones de huecos que se establecen en el presente Título.

4 Se velará por la especial conservación de los Elementos con Protección Particularizada identificados en dichas Fichas

7.1.2 CRITERIOS SOBRE LOS COMPONENTES Y ELEMENTOS DE LA CONFIGURACION EXTERIOR.

1 Las fachadas y, en general, la configuración exterior de los Edificios Protegidos de carácter tradicional compuestos por «casas de trast» y sus variantes, poseen una acusada homogeneidad en su composición de huecos y unos acabados y unos componentes -puertas, ventanas, aleros y cornisas, etc.- muy típicos.

Se establecen por ello en el presente Título los criterios de conservación y, en su caso, de restauración o reposición de los componentes fundamentales, distinguiendo:

- a) muros de fachada y acabados
- b) puerta principal
- c) ventanas
- d) balcones
- e) miradores o boinders
- f) aleros y cornisas
- g) cubiertas

2 En los Edificios Protegidos que presentan tipologías diferentes de las «casas de trast» o lenguajes arquitectónicos diferentes de los tradicionales, como algunos ejemplos de eclecticismos historicistas, Modernisme y otros, se aplicarán criterios de conservación específicos, adecuados a sus características particulares.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS COMPONENTES TRADICIONALES DE LA CONFIGURACION EXTERIOR

7.2.1 MUROS Y ACABADOS DE FACHADA

1 Consideraciones

La inmensa mayoría de los Edificios Protegidos con los tipos de «casas de trast» y sus variantes poseen unos acabados tradicionales de fachada muy típicos:

- muro de fachada en sillares de marés, de 0,33 m. de altura.
- fachada en un sólo plano vertical
- en algunos casos, zócalos de unos 80 cms. de altura, formado por el mismo muro de piedra con un espesor algo mayor, que se encuentra con el plano de fachada con un sencillo corte a 45º sin molduras. En otras, el plano de fachada se prolonga hasta el suelo, sin resaltes.

- revestimiento del muro y zócalo con pintura a la cal, o excepcionalmente con sillería vista

- a finales del XIX y principios del XX comenzaron a utilizarse revestimientos de zócalos mediante baldosas hidráulicas y cerámicas que pueden ser consideradas hoy como adaptados, al contrario de los revestimientos más recientes, frecuentemente distorsionantes.

- la fachada se remata siempre con cornisas y aleros, con las características que se señalan en este Capítulo

- no son frecuentes las impostas ni los recercados en relieve, y casi inexistentes las cadenas laterales también en relieve, produciéndose por tanto normalmente una continuidad de los planos de fachada de los edificios, sin elementos de resalte que definan la separación.

- los huecos carecen de recercados en relieve
- el color predominante actualmente en las fachadas es el blanco, pero aparecen otros colores por adición a la cal, con tonos amarillentos, ocre-dorados y rojizos-granate, así como azulados y otros tonos fríos.

Cuando la fachada no es blanca, son frecuentes los recercados e impostas pintados en blanco, que a veces se delimitan con una fina línea oscura que separa los dos colores.

2 En edificaciones de finales del XIX y principios del XX, relacionadas con la difusión de los eclecticismos historicistas, el Modernisme, y otros lenguajes cultos, aparecen otros acabados, como:

- despieces en franjas horizontales resaltadas, de anchura similar a la de los sillares, separadas por acanaladuras.

- esgrafiados
- recercados de huecos o impostas en relieve, efectuados con mortero, con ricos motivos ornamentales.

- ornamentación de fachada con pintura simulando despieces de sillares, a veces con líneas de varios colores.

3 Normas de conservación

En las fachadas del tipo más usual, sin despieces ni relieves, descritos en el punto 1, se mantendrán los acabados y elementos ornamentales existentes, y especialmente los indicados en las Fichas Particularizadas del edificio.

4 Normas de adecuación

1 Paramentos de fachada

- Pinturas a la cal.

- Pinturas al silicato.

- Estucos con mortero de cal.

Se realizarán cumpliendo los criterios de la NTE-QR en sus apartados RPP-21, RPP-22 y RPP-7, respectivamente

2 Zócalos

a) Materiales admitidos en actuaciones de adecuación:

- Pintura a la cal
- Estucos con mortero de cemento
- Estucos con morteros de resinas sintéticas
- Pintura al silicato
- Estuco a la cal

b) Materiales existentes admitidos.

Además de los materiales anteriores se admitirán los siguientes, cuando existieran actualmente en el edificio:

- Baldosas de ornamentación característica del Modernisme.
- Aplacados de piedra, siempre que su coloración sea ocre-dorada o

grisácea.

c) Materiales prohibidos.

Se prohíben los siguientes materiales.

- Ladrillo
- Baldosa cerámica o de cemento, salvo las señaladas en el punto b)
- Azulejo, «gresite» y similares.
- Terrazos, gres, etc..
- Aplacados de piedra, cuando no existieran previamente.
- Pinturas plásticas.

7.2.2 COLORES DE PARAMENTOS DE FACHADA

1 Consideraciones

El actual paisaje urbano de Ciudadela se caracteriza por el predominio del enlucido blanco en las fachadas de la edificación popular, sobre el que destacan las fachadas de sillaría de marés de color ocre dorado de las arquitecturas monumentales. En la tonalidad de la escena urbana inciden además las cubiertas, visibles desde numerosos lugares, con el predominio de coloraciones ocres-sienas de la teja, así como los pavimentos tradicionales de piedra viva, de colores ocres claros.

Dentro de ese fondo tonal, han sido y son usuales otras coloraciones en la edificación tradicional con una gama relativamente limitada, de ocres-dorados, amarillos claros, sienas y rojizos y, con mucha menor frecuencia, colores fríos, azulados o verdosos. En las arquitecturas nobiliarias que no exhiben la piedra vista y en otros edificios de lenguajes cultos del XIX y principios del XX no son frecuentes las coloraciones blancas, sino los sienas, ocres y rojizos, con presencia menor de tonos azulados-grisáceos.

Debemos considerar que probablemente el paisaje urbano histórico tuvo una coloración diferente, con menor presencia del blanco, y mayor riqueza y variedad cromática, aspecto que debería ser objeto de un Estudio del Color en técnicas adecuadas.

En cuanto no se cuente con un Estudio científico de la coloración de la ciudad, se procurarán mantener los delicados equilibrios de colores que hoy percibimos, por lo que será fundamental que los Proyectos consideren:

- a) las características de orientación del edificio, en su exposición al sol, las dimensiones de la calle o plaza, su percepción visual limitada o amplia.
- b) las características del edificio, en su caracterización de arquitectura «popular» o «cultura»
- c) las coloraciones de los edificios cercanos y del conjunto urbano en que se sitúa.

2 Normas de tratamientos de color en las fachadas características de las «casas de trast»

2.1 Si se documenta el color originario o de mayor antigüedad será ese el empleado.

En otro caso, se admitirán los siguientes colores:

- Blanco
- Ocre-dorado
- Amarillo claro
- Siena
- Rojizo-granate
- Azul-grisáceo claro.

2.2 Colores de zócalos

Serán en general de tonos grises u ocres apagados, combinando con la coloración de la fachada.

2.3 Recercados

Si la fachada presentase impostas y recercados originarios diferenciado de los paramentos se exigirá su conservación.

En caso de que no contase con esos elementos, se admitirá el tratamiento diferenciado de recercados de huecos y en su caso impostas o cadenas laterales,

cuando la fachada tuviese un color diferente del blanco.

En general, los recercados se efectuarán en blanco. Se recomienda su delimitación con respecto al color del paramento mediante una fina línea de color oscuro, según procedimiento usual en la arquitectura popular menorquina.

2.4 Medianeras

Se tratarán en general en el mismo color de la fachada o en blanco.

2.5 En cuanto a los colores, se tendrá en cuenta, en cualquier caso, lo señalado en el Art. 8.2.4. sobre Colores de paramentos de fachada.

3 Tratamientos de color en fachadas de edificios de lenguajes arquitectónicos de la segunda mitad del XIX y principios del XX.

En general, muchos de estos edificios mantienen sus acabados originarios, o pueden documentarse en sus trazas materiales.

En esos casos, se restaurarán o reproducirán esos tratamientos, por ejemplo, despieces o relieves, se emplearán los mismos acabados, estucos o pinturas, y la misma coloración.

En caso de no contar con referencias documentales o materiales, se actuará con criterios de analogía con edificios semejantes, aplicando los colores definidos en el 2.1 a excepción del blanco y el amarillo.

4 Exigencia específica de conservación y restauración de fachadas con molduras o relieves ornamentales, esgrafiados y otros acabados especiales

Se velará especialmente por la conservación de las fachadas de lenguajes eclectistas historicistas, del Modernisme y otros lenguajes con tratamientos especiales, como esgrafiados, relieves y molduras ornamentales.

7.2.3 PUERTA PRINCIPAL

1. Consideraciones generales

1 En las «casas de trast», que componen la mayoría de los Edificios Protegidos, la puerta principal posee una acentuada caracterización, que responde a su directa apertura a la pieza de estancia de la crujía exterior. Por ello, se hace necesario que la puerta permita resolver simultánea o alternativamente diferentes cometidos, como por ejemplo, proporcionar a la vez iluminación o ventilación, y protección de vistas o de accesos.

Generalmente se componen de dos hojas, que han ido adoptando tradicionalmente esquemas que combinan los siguientes elementos:

- hoja maciza
- hoja con vidriera en la mitad superior, casi siempre con contraventana interior para asegurar la protección
- montante superior acristalado

Así, se encuentran desde puertas que incorporan los máximos elementos de transparencia, con las dos hojas de vidriera y montante superior acristalado, hasta puertas con dos hojas opacas.

Las hojas son casi siempre de cuarterones de madera, con un bastidor con montanes y peinazos, cerrando los cuadros con plafones.

Las vidrieras se componen casi siempre con tres o cuatro piezas de vidrio en un ligero bastidor de madera.

El montante superior de vidrio se encuentra casi siempre protegido con rejas, en algunos casos realizadas en forja o pletina con dibujos ornamentales.

Unos elementos característicos de las puertas vidrieras y que será imprescindible conservar, aunque, obviamente, dependerá más de la continuidad de la sensibilidad cultural de los habitantes de Ciudadela que de usos y normas urbanísticas, serán las cortinas y visillos tradicionales que permiten la protección de vistas desde la calle, la recepción tamizada de luz y la observación desde el interior de la casa, y que al mismo tiempo, con su rica y delicada variedad, actúan como elementos de significación y de identidad de la vivienda, diferenciándola dentro de la sobria y homogénea conformación de las fachadas.

2 En las tipologías residenciales tradicionales de capas medias, o en edificaciones de finales del XIX y principios del XX, aparecen otros modelos de

puertas de mayor holgura y de carácter más representativo, que encajan una puerta de dos hojas dentro de otra mayor, practicable sólo ocasionalmente y casi siempre con montante acristalado superior.

3 Debe hacerse mención a las puertas de la época del Modernisme, que en los ejemplos más ornamentados se componen de bastidores curvilíneos, incluso con elementos tallados con motivos florales o vegetales, y que en las variantes más simples incorporan sólo el montante superior con un simple trazado curvilíneo. Las rejas de los montantes se realizan casi siempre con refinados esquemas curvilíneos.

4 Los elementos de madera, salvo excepciones, se encuentran esmaltados, en el característico color verde oscuro. Y, en menos ocasiones, en marrón. Los ligeros bastidores de la vidriera suelen ir pintados en blanco, contrastando con los tonos oscuros de la puerta.

5 Elementos característicos de las puertas de Ciudadela son los pestillos y picaportes y manillas de latón, con diversos modelos tradicionales, como el «pestillo menorquín», el picaporte de rotación, etc..

6 El nivel de piso se encuentra en mayor o menor medida elevado respecto a la calle, por lo que incluyen uno o dos peldaños realizados generalmente con baldosa cerámica o piedra.

2 Normas de conservación o reproducción

Se conservarán o reproducirán las puertas tradicionales existentes en el edificio así como los elementos de cerrajería característicos.

Todos los elementos de madera de las puertas se esmaltarán, en color verde oscuro o marrón, salvo que se tratase de maderas nobles, en cuyo caso podrán tratarse con barnices.

Los bastidores de vidrieras y montantes se pintarán en blanco.

Los peldaños se realizarán en piedra caliza, piedra artificial de color homogéneo o en baldosa cerámica rojiza u ocre de gres, excluyéndose otros materiales, como terrazos, piezas de mármoles granito o baldosas vitrificadas.

3 Puertas no admitidas

Se consideran puertas inadecuadas las que no se ajusten a los modelos tradicionales, por presentar alguna de las siguientes características:

a) puertas con carpintería metálica, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable, aluminio en cualquier tratamiento, PVC y otros materiales no conformes con el casco.

b) puertas totalmente acristaladas, salvo que se trate de edificios de uso no residencial en cuyo caso se admitirá que incorporen parcialmente elementos acristalados

c) puertas de madera con esquemas y diseño no ajustados a los esquemas tradicionales, salvo que se trate de edificios no residenciales

4 Normas para la sustitución de puertas inadecuadas

Cuando la puerta existente se encuentre en alguno de los supuestos del punto anterior o, en cualquier caso, no se tratase de una puerta tradicional o con valores de diseño y ejecución, deberá procederse a su adecuación, con uno de los supuestos siguientes:

a) si se trata de un edificio destinado a vivienda, y con tipología de vivienda popular de «casa de trast» u otras, se instalará un modelo que reproduzca alguno de los esquemas tradicionales

La solución a adoptar procurará seguir los esquemas predominantes en la zona.

b) si se trata de un edificio de lenguaje arquitectónico específico -eclecticismo historicista del XIX, Modernisme, etc.- se seguirán las pautas de esos estilos, pudiendo imitar o incluso reproducir ejemplos existentes.

c) en edificios de usos no residenciales, se admitirán soluciones diferenciadas como:

- puertas totalmente acristaladas

- puertas de madera con soluciones constructivas distintas a los esquemas de bastidor y cuarterones.

Pero no se admitirán en ningún caso puertas con las características señaladas en el punto a) del Apto. 3 de este Artículo.

7.2.4 VENTANAS

1 Consideraciones

Las ventanas de Ciudadela, y, en general de toda la isla, se caracterizan por su tipificación, en sus materiales, sus soluciones constructivas de carpintería, sus elementos de oscurecimiento y protección, su coloración y sus herrajes. Deberá velarse especialmente por su mantenimiento y su reposición, al ser uno de los elementos determinantes del paisaje urbano de la ciudad.

Generalmente, la ventana se dispone a haces de fachada.

En Ciudadela los modelos más frecuentes son las ventanas de dos hojas, con secciones constructivas muy tipificadas. Los vidrios se colocan normalmente en un ligero bastidor.

También aparecen ventanas en guillotina, también con los vidrios encajados en un ligero bastidor de madera.

Las contraventanas se enrasan a fachada, complementándose en ocasiones con piezas de vierteaguas, en madera, en el dintel y/o en el alfeizar.

Se componen casi siempre de dos hojas, con un bastidor de montantes y peñazos entre los que se sitúan celosías de «tall de fabiol».

También son tradicionales, aunque mucho menos frecuentes, las contraventanas de madera de bastidor y plafones opacos, así como la combinación de ambos modelos, con una parte opaca y la otra en celosía

2 Normas de conservación

Se conservarán o restaurarán las ventanas tradicionales existentes

3 Normas de reposición

Se emplearán los modelos tradicionales, reproduciendo los existentes o, en caso de que el edificio no conservase elementos tradicionales, aplicando el modelo más apropiado al carácter del edificio.

4 Materiales y elementos admitidos

a) Posición: se dispondrá a haces exteriores de fachada, salvo que la carpintería originaria se colocase a cara interior de muro.

b) La carpintería de la ventana será de madera, con las secciones tradicionales

c) Se mantendrán las ventanas tradicionales existentes, tanto de una o dos hojas como de guillotina. En caso de sustitución cuando la carpintería actual no fuese adecuada, o de apertura o recomposición de huecos, se autorizarán cualquiera de los tipos de ventana tradicionales, que se ajuste más convenientemente a las dimensiones del hueco.

d) El vidrio se montará en bastidor de madera de pequeña sección, según esquema constructivo tradicional

e) Las contraventanas serán de celosía de madera de «librillo», fija o regulable. En casos de contraventanas de dos hojas, el esquema usual será el de bastidor rectangular con peñazo intermedio.

Se realizarán con el sistema tradicional de Ciudadela, en «fall de fabiol», es decir que las tabillas horizontales que forman la celosía deberán quedar enrasadas con los montantes de la hoja en las dos caras.

f) Se conservarán los elementos de vierteaguas en dintel o alfeizar. Se admite su aplicación en nuevos huecos o en recomposición de existentes.

5 Colores

La madera irá esmaltada, preferentemente en verde, admitiéndose el ma-

rrón. El bastidor de bressols que alberga los vidrios se esmaltará siempre en blanco.

Se autoriza la madera vista, barnizada, cuando se trate de maderas de gran calidad.

7.2.5 BALCONES Y BALAUSTRÉS

1 Consideraciones generales

En las «casas de trast» que forman la mayor parte de los edificios protegidos, no son frecuentes los balcones, que aparecen sobre todo en las arquitecturas palaciegas o civiles catalogadas, y en edificación de viviendas de lenguajes cultos.

Los balcones existentes, o balconadas que recogen varios huecos, poseen casi siempre balaustres de cerrajería, en forja, fundición o pletina curvada.

También aparecen balcones sin voladizo, casi siempre en edificios de finales del XIX y principios del XX.

Aparecen en ocasiones en las «casas de trast» y edificaciones de finales del XIX y principios del XX «puertas-balconeras» en planta baja, esto es, huecos rasgados hasta el nivel de pavimento, casi siempre de dimensión idéntica a las de la puerta principal, que se protegen con balaustres, en forja, fundición o pletina curvada, casi siempre de gran valor ornamental. La carpintería de estas «puertas-balconeras» suele ser de dos hojas, con cuarterones macizos hasta la altura de los balaustres. Suelen protegerse con contraventanas a haces de fachada, con cuarterones opacos en su parte inferior y celosías de librillo en su parte superior.

Las «puertas-balconeras» se difundieron sobre todo a finales del XIX, sobre todo en las edificaciones de viviendas de capas medias, y fueron después aplicándose por imitación en el caserío popular.

2 Normas de conservación

Se conservarán los balcones tradicionales existentes, en todos sus elementos de huecos, carpinterías, contraventanas, etc.. así como tableros y voladizos del balcón y balaustres.

Se mantendrán asimismo las «puertas balconeras» existentes, en todos sus elementos tradicionales.

3 Normas de adecuación o reposición

Cuando los balcones o «puertas balconeras» se encontrasen alterados o hubiesen desaparecido algunos de sus componentes, se restaurarán o repondrán.

Para los elementos de carpintería se utilizarán los materiales, procedimientos constructivos, colores, etc.. señalados para las ventanas.

Los balaustres reproducirán los originarios. En caso de balaustres de fundición, que hubiesen desaparecido o se encontrasen irreversiblemente deteriorados, se admite su reproducción en fundición de aluminio.

7.2.6 MIRADORES O BOINDERS

1 Consideraciones generales

El mirador o boinder es uno de los elementos característicos de la arquitectura urbana menorquina, cuyo origen se adscribe usualmente a la influencia inglesa, sobre todo en sus frecuentes modelos ochavados, o en los que integran diferentes cuerpos, por ejemplo, los rectangulares con un saliente semicircular central a modo de tribuna. Se realizan casi siempre en madera.

Su difusión en Menorca data sobre todo de finales del XIX, con algunos antecedentes más antiguos en Mahón.

La configuración de los boinders de finales del XIX - principios del XX, sigue los esquemas del decorativismo eclectista y del Modernisme. Se componen de ligeros bastidores de madera, con pilastras casi siempre muy ornamentadas y coronadas en capiteles, y un esquema de composición horizontal con un primer cuerpo de antepecho, casi siempre de vidrio protegido con balaustres metálicos de rica ornamentación. Un segundo cuerpo, en ocasiones en guillotina, acristalado, con vidriera sobre finos bastidores fijos y hojas practicables. Un tercer cuerpo de coronación, también acristalado con vidrios no practicables. Y un cuerpo de coronación a modo de entablamento, en madera, con molduración que recuerda la distribución de arquitrabe, friso y cornisa clasicista.

En Ciudadela, los miradores con esos esquemas cultos y refinados sólo son frecuentes en los Palacios y algunas edificaciones de vivienda burguesa.

Ya bien entrado el XX y sobre todo en los años 40, 50 y 60 se difundió la utilización de este elemento, con el fin de ampliar la superficie de la vivienda y sobre todo, con finalidades de ornato. Pero sus esquemas compositivos y soluciones constructivas casi nunca siguieron los sutiles y refinados modelos originarios, sino que se basaron en soluciones mucho más sencillas, y en ocasiones torpes, basándose en elementos de fábrica de ladrillo, en antepechos, pilastras y remates, cubriéndose con voluminosos tejadillos inclinados, cubiertos con teja, con elementales carpinterías, y sin ningún componente ornamental o decorativo. En las décadas más recientes la imagen de estos miradores ha ido aun empeorando, por la sustitución de la madera por el aluminio o el PVC, la colocación de vidrios coloreados, etc..

2 Normas de conservación

En los edificios protegidos sólo se conservarán los miradores que se señalen explícitamente en las Fichas Particularizadas.

3 Normas de adecuación

Deberán suprimirse los miradores señalados en el listado de Elementos Inadecuados de las Fichas Particularizadas.

Podrán ser sustituidos por otros sólo si el edificio se situase en una calle o plazas de más de 10 m. de anchura.

7.2.7 HUECOS DE PORXOS

1 Consideraciones generales

Es frecuente en la edificación tradicional, tanto popular como nobiliaria, la existencia de la llamada «planta de porxos», utilizada originariamente como desván. Esta planta, con el fin de poder ser aprovechable, suele tener en el plano de fachada una altura cercana a 1m. Su iluminación y ventilación se resuelve mediante pequeños huecos en fachada, pero nunca con lucernarios en cubierta, que serían incongruentes con el cálido y soleado clima menorquín.

En el caserío popular la forma de estos huecos suele ser rectangular vertical, pero también aparecen otras formas que prolongan el lenguaje medieval gótico.

En ocasiones estos huecos se encuentran cegados, al haber desaparecido su misión para la ventilación del desván, y en otras han sido deformados.

2 Normas de conservación o restitución

Se mantendrán todos los huecos de porxos existentes, o se restituirán cuando se encontrasen cegados o alterados.

Se eliminarán las carpinterías inapropiadas existentes, que en el caso de trazados curvilíneos no siguen su forma, o que por su excesiva sección distorsionan su imagen

Si se pretendiera su acristalamiento se realizará preferentemente con alguna de las soluciones siguientes:

- mediante soluciones de acristalamiento practicable sin marco, siempre a cara interior.

- con marco a cara interior de muro, no visible desde el exterior, con solución de corredera.

3 Ampliación de huecos de porxos

Se admite su ampliación, cuando se prevea acondicionar la planta de porxos para piezas habitables. En ese caso su superficie máxima será de 0,25 m², y sus dimensiones se proporcionarán a las de los huecos de plantas inferiores. En estos supuestos, se entenderá que se cumplen las condiciones de protección particularizada de las Fichas del edificio, ya que se mantendrá la tipología de huecos aunque se alteren ligeramente sus dimensiones.

Si se tratase de huecos de porxos de traza singular, como huecos ovalados, o rematados en arco, u otros, no se admitirán posibilidades de ampliación.

7.2.8 ALEROS Y CORNISAS

1 Consideraciones generales

En la edificación de «casas de trast» tradicionales, y sus variantes, se encuentran en general dos soluciones constructivas para el remate superior de la fachada:

a) volado de dos hiladas de teja, apoyando la inferior en una cornisa de piedra

b) cornisa de remate, prosiguiendo sobre la misma un antepecho en el mismo plano de la fachada. Corresponde a edificios de cubierta plana pero también a soluciones de cubierta inclinada que recogen las pluviales en canalizaciones tras el antepecho, con el fin de resolver más eficazmente su depósito; tema característico de la arquitectura menorquina, en la que se trata de evitar la pérdida de pluviales que supone su vertido directo a la calle o el terreno.

También aparecen casos mixtos, con cornisa e hiladas de teja sobre la misma, elevándose a continuación un antepecho con elementos de recogida de aguas en su parte posterior, con lo que la cornisa e hiladas de teja sólo tienen por fin incrementar la protección de fachada frente a lluvia.

Otro tipo mixto es la cornisa rematada en teja, tras la cual prosigue el muro de fachada, rematado a su vez directamente por un alero de teja que vierte a canales formados por tejas encajadas en el mismo, con la característica solución constructiva menorquina.

Las molduraciones de las cornisas son diferentes, desde esquemas elementales a otras de mayor riqueza compositiva, imitando los esquemas de las arquitecturas cultas de la ciudad. Se realizan siempre en piedra, la mayor parte de las veces encaladas como la fachada.

2 Normas de conservación o restitución

Se conservarán los aleros y cornisas tradicionales existentes, con especial atención a los que aparecen identificados en las Fichas Particularizadas de los edificios como Elementos de Protección Particularizada.

Si las cornisas se encontrasen extremadamente deterioradas o alteradas parcialmente, se admitirá su reproducción, previo levantamiento gráfico detallado.

Se conservarán explícitamente los sistemas tradicionales de recogida de aguas, con canales de teja.

3 Realización de nuevas cornisas y aleros

Si las cornisas y aleros originarios hubiesen sido alterados totalmente y no se dispusiese de documentación sobre los mismos, se realizarán siguiendo los esquemas y procedimientos de edificios de similar tipología y época de construcción. Se realizarán siempre en piedra de marés. Las tejas, en su caso, serán cerámicas curvas, con dimensiones tradicionales.

7.2.9 MATERIALES DE CUBIERTAS Y ELEMENTOS DE RECOGIDA Y EVACUACION DE PLUVIALES

1 Consideraciones generales

Como en el conjunto de Menorca, la forma de cubierta más frecuente es la inclinada, con cubrición de teja cerámica árabe.

Función importante en la construcción de las cubiertas es la recogida de agua, normalmente mediante canalones y tubería vertical, salvo en casos de edificios con medianera a patios de su finca, en los que todavía aparece el procedimiento característico de la arquitectura rural menorquina, con canales inclinados de tejas empotradas en el muro.

Cuando el edificio cuente con procedimientos de recogida de agua, suelen llevarse a cisternas en patio, normalmente en marés.

Con menor entidad que en la arquitectura rural, la edificación urbana incorpora las características «fumeral» con diversas soluciones de remate (con tejas inclinadas, con remate plano de placa cerámica o de marés, etc).

En casos de cubierta plana, se realizaba normalmente con baldosín cerámico, incorporando a menudo cuerpos de salida de la misma, desde las escaleras interiores, con características formas y encalados.

1 Normas de conservación o reposición

a) Cubiertas inclinadas

En cubiertas inclinadas se empleará únicamente teja cerámica curva, de dimensiones tradicionales. Se preferirá la reposición de teja vieja.

b) Cubiertas planas

Los materiales de cubrición serán baldosines cerámicos de tonos ocres o rojizos.

c) Materiales excluidos

Se prohíben otros materiales distintos de los señalados

d) Circunstancias excepcionales

En edificios de usos singulares y si la calidad arquitectónica lo justifica, podrán admitirse cubiertas inclinadas en cobre o zinc.

3 Elementos tradicionales menorquines de recogida de aguas pluviales, con canales de teja

En caso de que la recogida de aguas pluviales se efectuase con los procedimientos característicos de la arquitectura popular menorquina, mediante hiladas de canales de teja curva encajada en el muro, usualmente encalados, se mantendrán en su integridad.

4 Canalones y bajantes

Si el edificio poseyese originariamente los elementos urbanos de canalones y bajantes de tubo, vistas, se mantendrán o repondrán.

Se admiten los siguientes materiales: zinc, cobre, fundición o chapa esmaltada

Se prohíbe el PVC

5 Si la recogida de aguas del edificio se efectuase tras el antepecho de remate de la fachada, se mantendrá ese procedimiento característico.

7.2.10 HUECOS DE LOCALES EN PLANTA BAJA

1 Consideraciones generales

La edificación de las «casas de un trast» históricas, destinándose a vivienda, no contaban con más huecos en planta baja que la puerta y en su caso una ventana, o más tarde una puerta balconera.

Debemos considerar que en la Ciudadela anterior a la mitad del XIX, existía sólo un pequeño número de comercios en edificios, sobre todo de alimentación, en mercados al aire libre, con la importante innovación del Mercado cubierto en 1869.

Por otro lado debemos también tener en cuenta que por su tipología y dimensiones, la «casa de trast» es difícilmente compatible con la reserva de la planta baja a comercio y las superiores a vivienda, por la inserción de la escalera en al primera crujía o con paso desde la misma, diferenciándose por ello de los dos tipos entre medianeras que encontramos por ejemplo en ciudades del norte italiano, con gran caracterización comercial desde el medievo. En todo caso, en los comercios tradicionales de Ciudadela, el titular residía frecuentemente en las plantas superiores del edificio.

Los huecos existentes suelen ser objeto de reformas recientes, cuando coexisten con la vivienda.

2 Consideraciones de huecos de locales disconformes

Se consideran huecos disconformes en fachada de planta baja los que se señalan explícitamente en la Ficha Particularizada de Configuración Exterior, así como los que no cumplen las reglas de dimensiones de esta Normativa, salvo que se encontrasen señalados como Elementos Protegidos

3 Criterios y Normas para la adecuación de huecos de locales

1 Cualquier actuación de reforma del local o nueva de Licencia de Actividades o Uso en el local, o Actuación General en el edificio cuando el local o locales

no se encontrasen ocupados, requerirá la recomposición de huecos disconformes, rehaciéndolos con las reglas de la Normativa.

2 Elementos compositivos y constructivos del hueco y escaparate y de elementos de identificación del local

Se aplicarán asimismo las Normas.

7.2.11 PUERTAS COCHERAS

1 Consideraciones generales

Las puertas cocheras no aparecen nunca, por motivos obvios, en la edificación popular de «un trast», siendo propias sólo de las edificaciones de clases acomodadas o nobiliarias.

Cuando existen, son en madera, con bastidores y cuarterones macizos, incorporando en ocasiones montantes de iluminación

2 Normas de instalación y adecuación

Se autorizará la instalación de Garaje sólo si el edificio contase con dependencias auxiliares de la vivienda utilizables para esta finalidad, como antiguas cocheras o almacenes.

En el caso de realización de nueva puerta, sus dimensiones se ajustarán a las señaladas en el Art 8.3.4

Sus materiales y acabados serán asimismo los indicados en ese Artículo.

TITULO VIII.

CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES DE LA CONFIGURACION EXTERIOR DE LA NUEVA EDIFICACION O DE ADECUACION DE EDIFICIOS NO PROTEGIDOS.

CAPITULO 1. CRITERIOS Y CONCEPTOS GENERALES.

8.1.1 AMBITO DE APLICACION

Las Normas y Recomendaciones expuestas en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de actuaciones:

a) Nueva edificación.

b) Actuaciones Generales de Rehabilitación o Reestructuración u otras, en Edificios No Protegidos, en los que por el tipo de obras o la entidad cuantitativa y económica de las mismas, se exigirá la recomposición o adecuación de sus fachadas y en general, de su configuración exterior.

8.1.2 DIFERENCIACION DE AREAS URBANAS HISTORICAS Y RECIENTES, PARA LA REGULACION DE LAS CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES

1. Se distinguen dos tipos de áreas dentro del ámbito del Plan Especial, a efectos de aplicación de las Condiciones Compositivas y Formales:

1.1 Areas con permanencia de morfología y tipologías parcelarias históricas, que a efectos de regulación se denominarán con las siglas AH.

Comprenden las áreas interiores del casco, con su apretado e irregular trazado viario de carácter medieval, escasamente modificado a lo largo de la historia, y con predominio de edificación antigua

1.2 Areas configuradas por las reformas urbanas de XIX y del XX en la Contramurada, que a efectos normativos se denominarán con las siglas AR.

2. La delimitación de estas áreas se efectúa en el Plano adjunto (Delimitación de Areas AH y AR, para la regulación de las Condiciones Compositivas y Formales).

8.1.3 CONSIDERACION DE EDIFICIOS SINGULARES

Se consideran edificios singulares a efectos compositivos y formales los destinados a Equipamientos o Servicios de la Administración, o a otros usos de

carácter no residencial, que presenten considerable incidencia en la actividad urbana o en su imagen, y en los que por ello se justificase su individualización compositiva.

CAPITULO 2. REGULACION DE LA CONFIGURACION EXTERIOR, EN EDIFICIOS NO SINGULARES

8.2.1. CRITERIOS GENERALES PROYECTUALES EN AREAS AH Y AR

1. Areas AH

La definición proyectual de los nuevos edificios y adecuación de fachadas de los edificios existentes responderá a unos criterios generales de integración en el contexto histórico, adaptadas específicamente a la caracterización del entorno inmediato y al destino funcional del edificio.

Como criterio general, se recomienda que las soluciones formales se basen en la interpretación de elementos tradicionales en la edificación histórica del casco histórico de Ciudadela, desde planteamientos de diseño contemporáneos.

Sin embargo, también se autorizarán criterios proyectuales historicistas, con soluciones miméticas, aplicando esquemas compositivos y soluciones constructivas repetitivas de la edificación histórica del casco.

Sin embargo, cuando el edificio sea colindante con edificios protegidos, no se permitirá la repetición idéntica de las características de los mismos, debiendo definirse elementos armónicamente diferenciados, dentro de las soluciones predominantes en el entorno.

2. Areas AR

Las soluciones formales se basarán en general en la interpretación de la edificación histórica caracterizadora del casco de Ciudadela, desde criterios de diseño contemporáneos.

No se consideran deseables soluciones de reproducción exacta de composiciones y acabados históricos, si bien se autorizarán si el Proyecto posee el adecuado rigor en su diseño y si sus soluciones y acabados fueran de carácter tradicional.

8.2.2. CRITERIOS PARA LA COMPOSICION DE FACHADAS

La composición será siempre ordenada y regular, situando los huecos en ejes verticales. En particular, la puerta principal y, en su caso, los huecos de locales en planta baja, se situarán en ejes de huecos de ventanas o balcones.

Predominarán los macizos sobre los huecos.

Como indicación general las fachadas se conformarán preferentemente planas, sin cuerpos volados como miradores o balcones, y sin entrantes.

En la composición de huecos podrá aplicarse miméticamente, o interpretarse, los esquemas compositivos tradicionales, en sus variaciones según épocas y áreas del casco. En este sentido, podrán combinarse huecos de balcones y ventanas, pero siempre que cada uno de estos elementos se distribuya uniformemente en cada planta, no siendo autorizable combinar balcón y ventana en la misma planta, salvo cuando tuviera cuatro o más huecos, en cuyo caso se autorizan combinaciones de ambos elementos.

Los huecos de última planta, en edificios de cuatro plantas (B + 3) se efectuarán preferentemente con menores dimensiones que los de plantas inferiores, pudiendo distribuirse con un ritmo más apretado, siempre adecuándose a sus reglas compositivas.

8.2.3. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS DE FACHADAS.

1 Condiciones de los acabados

Se adoptará preferentemente una conformación de fachada plana, sin resaltes de impostas ni recercados, salvo aleros y cornisas.

Los revestimientos serán también preferentemente planos, aunque se admita su conformación con despieces con acanalamientos. En este último caso, en las Areas AH podrán reproducir o imitar despieces históricos, con los tradicionales esquemas de simulación ornamental de sillería, o podrán seguir esquemas

geométricos más sucintos y minimizadores. En las Areas AR no se aconseja imitar despieces tradicionales.

La fachada tendrá en general un zócalo. En las Areas AH podrá optarse por su resalte, o por enrasado a plano de fachada. En las Areas AR se preferirá la segunda opción.

2 Acabados de paramentos de fachada

Se admiten los siguientes acabados:

a) sillería de marés visto, cuando su calidad fuese adecuada para no precisar revestimiento.

b) morteros tendidos a la cal, o de resinas sintéticas cumpliendo las Normas NTE RPR - 7 y RPR - 9.

c) pintura a la cal, cumpliendo la NTE RPP - 21

d) pintura al silicato, cumpliendo la NTE RPP - 22

e) excepcionalmente, podrán incorporar esgrafiados

3 Zócalos

Materiales admitidos:

- En Areas AH

a) los anteriores del punto 2, así como morteros de cemento.

- En Areas AR

Los de las Areas AH, más aplacados de piedra, sin veteado, en coloración gris clara u ocre.

Materiales excluidos:

Se excluye cualquier otro material y, específicamente:

- baldosa, en cualquier material y diseño
- ladrillo o aplacados de ladrillo
- gres
- azulejos, gresite y similares
- pinturas plásticas

4 Molduras y recercados

En caso de efectuar recercados de huecos resaltados, impostas horizontales o cadenas verticales, u otras molduraciones ornamentales, se formarán preferentemente mediante relieve de la fábrica de base o con morteros, acabándose con los revestimientos señalados en el punto 2. Se admiten escayolas de intemperie.

Se prohíben recercados de piedra natural vista o artificial, así como GRC y otros materiales prefabricados. Se admitirá piedra vista de marés en impostas y cadenas. Los aleros y cornisas se regulan conforme al Art.8.2.12

8.2.4. COLORES DE PARAMENTOS DE FACHADA

1. Se autorizan los siguientes colores:

- Blanco
- Ocre-dorado
- Amarillo claro
- Siena
- Rojizo - granate
- Azul grisáceo claro

2. Si el edificio objeto de actuación fuese colindante con Edificios Protegidos o Catalogados, la elección de color justificará su adaptación armónica a los acabados y color de los mismos.

3 Los colores de zócalos, cuando se efectuasen con acabados de revocos o pinturas, serán grises u ocres apagados.

4 Se admiten franjas de recercados o impostas pintadas, en general, en blanco apagado, o colores más claros que el de la fachada.

8.2.5 PUERTA PRINCIPAL

1 Criterios

En el Area AH podrán efectuarse imitando o reproduciendo alguno de los modelos tradicionales señalados en el Art. 7.2.3

En el Area AR podrá seguirse también ese criterio imitativo, si bien se preferirán versiones contemporáneas de esos esquemas, salvo si se tratase de un edificio a reformar que conservase una puerta de valor, en cuyo caso se mantendrá

2 Materiales

Se efectuarán en madera, esmaltada en verde oscuro o marrón, en todo caso siempre en el mismo color que la carpintería de ventanas y balcones.

Se admite madera vista si fuese de suficiente calidad.

3 Herrajes

En Areas AH será obligatorio el empleo de pestillos, tiradores o manillas tradicionales en latón. En Areas AR podrán utilizarse diseños actualizados, siempre en latón o similar.

8.2.6 CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS EN FACHADAS

1 Si se tratase de la recomposición de la fachada de un edificio existente y tuviese carpinterías o balcones tipificados excepcionalmente como de interés en la Ficha Particularizada, deberán conservarse o reponerse.

2. Características de los huecos en fachadas a espacios públicos

2.1 Ventanas

Los huecos de ventanas tendrán preferentemente forma rectangular vertical, con antepecho a cota 0,90-1,10 m. respecto a cota de piso.

La relación entre altura y ancho estará comprendida entre 1,2 y 1,6 veces, como regla general.

No se autorizan ventanas rectangulares apaisadas, ni de proporciones entre altura y anchura menor de 1,2, salvo en remate de última planta en edificios de cuatro plantas

Podrán utilizarse huecos rectangulares de pequeñas dimensiones, o huecos de forma circular u ovalada en remates de plantas bajo cubierta, con la solución de los huecos de porxos tradicionales.

2.2 Huecos de balcones sin voladizo

a) Dimensiones

Serán proporcionales a las dimensiones y forma de la fachada, así como a la altura libre de piso, y se adecuarán en sus proporciones a las dimensiones de los balcones existentes en edificios protegidos de su entorno inmediato.

En cualquier caso, su altura libre estará comprendida entre 2,10 metros y 2,50 metros adaptándose en su caso a la modulación de las piezas de marés y su anchura se proporcionará a la altura, debiendo estar comprendida entre 0,80 metros y 1,20 metros.

La relación altura - anchura estará comprendida entre 2,2 y 2,5 veces.

b) Distribución

En Areas AH se situarán preferentemente sólo en primera planta

2.3 Huecos de balcones con voladizos

Sólo se permiten en Areas AR, siempre que se encontrasen en edificios situados en Plazas o calles con más de 8 m. de anchodesde la posición de la fachada objeto de actuación hasta la edificación que se enfrente a la misma

Cuando se proyecten balcones con voladizo, éste podra sobresalir como máximo 40 cms respecto al plano de fachada y como máximo 20 cms lateralmente respecto a cada cara del hueco

El voladizo no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo de forjado del piso.

Se admiten las siguientes soluciones para la formación del voladizo:

a) Con elementos moldurados de piedra, o con molduración de mortero, cuyo espesor irá disminuyendo desde su arranque, no pudiendo tener en su frente de remate un espesor superior a 6 cms. El perfil de la molduración será de libre diseño.

b) Mediante bastidores de perfiles metálicos, con un frente de anchura no superior a 8 cms, y elementos de piso con una anchura no superior a esa medida, preferentemente en placas de marés o cerámica.

2.4 Balconadas

Se entiende por balconadas los voladizos continuos a los que abren dos o más huecos de balcones.

Se aplicarán todas las condiciones del Apto. 2.3 a excepción del vuelo máximo que podrá alcanzar los 80 cms.

3. Características de los huecos en fachadas a espacios interiores de parcela o manzana, de carácter privado, no visibles desde espacios públicos

Los huecos de estas fachadas serán de características acordes a las utilizadas en fachadas a espacios públicos, aunque no necesariamente idénticas.

Podrán utilizarse loggias o galerías, cuando el edificio cuente con jardín o patio de dimensiones significativas.

8.2.7 CARPINTERIAS EXTERIORES DE VENTANAS

1 Disposición y tipos

Las carpinterías de ventanas se situarán preferentemente enrasadas a plano de fachada, según esquema tradicional.

Las ventanas podrán ser de una o dos hojas, o de guillotina. Los balcones serán de dos hojas, autorizándose montante acristalado superior. En Areas AR se admiten balcones de una hoja, o con una hoja practicable y otra fija.

2 Solución constructiva

Las hojas de ventanas en Areas AH podrán seguir las soluciones tradicionales, con bastidor de madera interior para sustentar los vidrios, en piezas de pequeñas dimensiones (en torno a 40 x 40 cms.), o podrán utilizar sólo un único paño de vidrio, con criterios más contemporáneos.

En Areas AR será preferible no recurrir a bastidores imitativos de los tradicionales.

3 Celosías o contraventanas exteriores

Será obligatoria la colocación de contraventanas exteriores en todos los huecos, a excepción de huecos a porxos o huecos de dimensiones reducidas.

Las contraventanas serán de madera y adoptarán una de las dos disposiciones tradicionales:

a) con cerramientos de materiales opacos

b) con celosía de librillo

4 Materiales y acabados

Se admite únicamente la madera esmaltada, o en su color natural si se tratase de maderas nobles.

Los colores serán verde oscuro o marrón. En cualquier caso serán homogéneos para todas las carpinterías del edificio.

Si llevasen montantes o travesaños para fijación de paños de vidrio de pequeñas dimensiones, se pintarán de blanco.

5 Se admite la disposición de pieza sobre dintel de protección frente a la lluvia, así como pieza de alféizar, reproduciendo o interpretando las soluciones

tradicionales en Areas AH y pudiendo incorporar soluciones de diseño actuales en las Areas AR.

6 Materiales y elementos prohibidos

Se prohíben explícitamente carpinterías en:

- acero
- PVC
- aluminio, en su color o lacado.

Asimismo, se prohíben otros elementos de oscurecimiento y protección que no sean las contraventanas de madera exteriores, prohibiéndose persianas enrollables de cualquier material y posición.

8.2.8 CARPINTERIAS EXTERIORES DE BALCONES

Podrán disponerse a cara exterior de fachada o remetidas a cara interior.

Su disposición seguirá los criterios que se señalan en el Apto. 2 del Art. 8.2.7, autorizándose tanto en Areas AH como AR la colocación de cuarterón opaco en parte inferior.

Se aplicarán asimismo los mismos criterios fijados en los Aptos. 3, 4, 5 y 6 de dicho Artículo.

8.2.9 CERRAJERIA DE BALCONES

Los balcones o balconadas en voladizo se protegerán mediante barandillas metálicas caladas. Se prohíben antepechos de fábrica, con pilastras de fábrica, así como antepechos de vidrio, madera, etc..

Las barandillas metálicas podrán reproducir las soluciones tradicionales, en fundición, forja o con pletina u otros elementos metálicos, o utilizar soluciones de diseño contemporáneas. En este caso, utilizarán pletinas o tubos de pequeña sección, en disposición vertical, con criterios minimizadores. Se prohíben chapas perforadas, deployés o similares.

Los elementos metálicos irán esmaltados o con pinturas imitativas de fundición, o similares.

8.2.10 CARACTERISTICAS DE LOS MIRADORES

1. En las Areas AH no se autoriza la utilización de estos elementos, salvo si se tratase de la recomposición de una fachada que tuviese un mirador con protección particularizada en Ficha.

2 En las Areas AR, podrán utilizarse en calles o Plazas con más de 10 m. de anchura, con las condiciones que se establecen a continuación.

a) Imitación de los miradores históricos, cuando se adopte un lenguaje compositivo tradicional en el conjunto de la fachada.

b) Solución contemporánea, con formalización interpretativa de ese elemento tradicional, y diseño minimizador de elementos estructurantes y de carpintería.

c) No podrán reproducirse ni imitarse miradores de los Edificios Catalogados.

3. Disposición y número

a) Se autorizan como máximo dos por fachada. No se autorizarán nunca en fachadas a interiores de parcela.

b) En edificios residenciales corresponderán siempre a estancias, y otras piezas principales, no pudiendo disponerse a cocinas u otras dependencias funcionales secundarias. En general no corresponderán a dormitorios.

En edificios no residenciales sólo se admitirán miradores cuando tengan carácter puntual y se diseñen con soluciones formales contemporáneas, no miméticas de los miradores característicos de los edificios residenciales antiguos.

4 Forma y dimensiones

a) Los miradores se realizarán preferentemente con planta rectangular u ochavada. Se admitirán, cuando la calidad del diseño lo justifique, otras formas,

compuestas tanto por líneas rectas como curvas.

b) Su vuelo máximo será de 1m., medido desde plano de fachada a cara exterior de superficie acristalada.

c) Sólo se admitirán en plantas cuya altura libre interior sea superior a 2,70 m.

d) Su altura exterior será como mínimo 2,70 m. y su anchura máxima 3 m.

5 Disposición constructiva y elementos

a) Los miradores se compondrán siempre como cuerpos acristalados, reduciendo por ello al mínimo los elementos sustentantes y otras piezas de carpintería, protección y ornato.

b) Compositivamente, se diferenciarán siempre dos franjas horizontales, el antepecho y la vidriera propiamente dicha, pudiendo incorporar una tercera franja de remate.

c) Los elementos estructurales verticales serán de piezas lineales de madera, que podrán reforzarse con elementos metálicos.

d) Se prohíben:

- soluciones estructurales de fábrica de ladrillo o similares
- elementos metálicos vistos de cualquier naturaleza
- PVC

e) No incorporarán ningún elemento de oscurecimiento, interior ni exterior, salvo piezas textiles, como cortinas, visillos, stores, etc..

Por ello se prohíben:

- contraventanas, de cualquier tipo
- persianas enrollables.

Los huecos que se abren a los miradores podrán incorporar contraventanas.

f) Los antepechos serán acristalados, prohibiéndose explícitamente su cerramiento con materiales opacos, como madera, fábrica o metal. Podrán incorporar elementos metálicos de protección, de mínima presencia.

g) El voladizo no se efectuará mediante vuelo de forjado sino con alguna de las soluciones señaladas en el Art. 8.2.6.2.3. a propósito de los balcones.

h) La cubrición se efectuará siempre con elementos ligeros, con la pendiente mínima para evacuación de aguas, y con cubrición metálica.

Se prohíben explícitamente su cubrición con tejadillos inclinados y teja.

i) Se autoriza la utilización de vidrios traslúcidos, o con dibujos o grabados al ácido, o cualquier otra combinación imitativa de las soluciones tradicionales o en interpretación contemporánea de las mismas.

8.2.11 PROHIBICION DE OTROS ELEMENTOS VOLADOS O ENTRANTES

Salvo los balcones y miradores que se regulan en los Art. 8.2.6.2.3., no se autorizará ningún otro cuerpo volado, respecto a alineación de fachada.

Como criterio general, no se autorizarán tampoco entrantes en fachadas a espacios públicos.

En caso de utilizar entrantes, sólo se admitirán en edificios de tres o cuatro plantas y siempre en la última, a modo de loggia o galería, con pilastras u otros elementos de partición vertical siguiendo la composición de huecos.

En fachadas interiores se autorizan entrantes, siempre con esquema de loggia o galería.

8.2.12 ALEROS, CORNISAS Y OTROS ELEMENTOS DE CORONACION DE FACHADA

1 Las fachadas se rematarán siempre con alero o cornisa, en Areas AH. En Areas AR se admite rematar al plano de fachada directamente, sin esos elementos.

2 Podrá seguirse cualquiera de los procedimientos expuestos en el Art.

7.2.8:

a) con cornisa, elevando sobre la misma un antepecho de remate en continuidad con el plano de fachada, o ligeramente remetido.

b) con cornisa, volando sobre la misma la teja, en una o dos hiladas, en continuidad con el plano de cubierta.

c) con la solución anterior, pero sin continuidad con el plano de cubierta, que finalizaría sobre un muro retranqueado, recogiendo el agua.

En Areas AR se preferirán las soluciones a que se hace referencia en el punto a) anterior.

3 Las soluciones constructivas y de diseño de las cornisas se efectuarán en imitación de las molduraciones tradicionales, preferentemente las más simplificadas.

Se efectuarán en piedra, o con otras soluciones de morteros o piedra artificial. Se prohíbe su realización en hormigón, GRC o similar.

4 Se evitarán soluciones de simplificación mediante aplicación de simples molduraciones de listelos, salvo en soluciones a) en Areas AR en que se admitirán.

5 Las cornisas no podrán sobresalir más de 30 cms. respecto al plano de fachada. Sobre éstas, volará la teja, con una o dos hiladas.

8.2.13 CUBIERTAS, MATERIAL DE CUBRICION Y ELEMENTOS SOBRECUBIERTA

1 Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja cerámica curva, de color ocre-rojizo tradicional.

Las cubiertas planas se cubrirán con baldosín cerámico o de gres, ocre o rojizo.

Se prohíbe cualquier otro material distinto a los citados.

2 Chimeneas

Se situarán preferentemente cercanas a la línea de cumbrera. Su distancia mínima del plano de fachada será del 50% de la proyección del plano de cubierta y como mínimo 3m.

Sobresaldrán respecto a la cumbrera al menos 0,80 m.

Se realizarán en fábrica, con el revestimiento que se aplique en fachada.

Podrán adoptar remates con soluciones tradicionales, o interpretativas de las mismas.

Se prohíben chimeneas en elementos metálicos.

Se prohíben asimismo chimeneas prefabricadas en hormigón o similares.

3 Se admite la realización de lucernarios sobre caja de escalera, interpretando los modelos tradicionales.

8.2.14 CANALONES Y BAJANTES

1 Los aleros formados por hiladas de teja no se rematarán con canalón. La recogida de aguas se efectuará mediante canalón remetido, bien encajado en el mismo plano de cubierta, bien con el esquema tradicional de faldón de cubierta retranqueado respecto al elemento independizado de cornisa y alero.

2 En fachadas rematadas con antepecho, el canalón se alojará detrás de ese elemento.

3 Las bajantes se dispondrán siempre en interior del muro de fachada.

4 Si se tratase de la recomposición de una cubierta existente y dispusiese de elementos tradicionales de recogida de aguas, con canales de teja, se conservarán.

CAPITULO 3

FACHADAS COMERCIALES Y OTROS HUECOS EN PLANTA BAJA

8.3.1 COMPOSICION Y DIMENSIONES DE HUECOS COMERCIALES EN PLANTAS BAJAS.

1 Los huecos destinados a puertas de acceso o escaparate de locales, seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores.

Se dimensionarán proporcionalmente a los huecos de balcones de plantas altas, si existieran.

Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de 50 cms. a la anchura de huecos de fachada de plantas superiores, ni podrá rebasar 1,60 m. de ancho.

Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo de altura no superior a 90 cms. En este último caso la relación altura/anchura del hueco será como mínimo de 1,5.

2 El dintel de todos los huecos se situará a la misma altura y coincidirá con el de la puerta principal. La separación entre huecos se efectuará mediante machones o pilastras de fábrica, de un ancho mínimo de 35 cms.

3 No se admiten en ningún caso soportales, ni escaparates de locales remetidos más de 0,40 cms. respecto al plano de fachada. Las puertas principales y las de garaje seguirán el mismo criterio.

4 En los soportales de Ses Voltes y de la Plaza del Mercado no se exigirá que los huecos se sitúen bajo ejes verticales de fachada exterior, exigiéndose las restantes condiciones.

8.3.2 TOLDOS

Se prohíben las marquesinas.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, en ningún caso superará los 2,50 m. Serán de lona en su color natural hueso o marfil u ocre claro. Se prohíben explícitamente otros colores.

Sólo se admitirán encajados en cada vano, sin exceder de su anchura.

Se ejemplifican estas condiciones en gráfico adjunto: «Ejemplo de condiciones de recomposición de locales disconformes en planta baja»

8.3.3 CARPINTERIA EXTERIOR DE LOCALES

La carpintería exterior será idéntica a la empleada en los huecos de fachada del edificio, con la misma coloración

8.3.4 PUERTAS DE GARAJE O ACCESOS A PATIOS

1 Tendrán una anchura máxima de 3 m.

Su dintel se situará a la misma altura de otros huecos de locales planta baja, si existieran.

El dintel será recto. Se admite su formación en arco, en áreas AH

2 Sólo se admite su realización en madera, esmaltada en el mismo color que la carpintería exterior, o vista, si se tratase de madera noble.

Los tiradores o manillas serán en latón, pudiendo imitar o reproducir elementos tradicionales, en conjunción con los de la puerta principal.

3 Podrán incorporar montante acristalado.

8.3.5 ROTULOS

1 Se autorizan los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales en planta baja:

a) En una franja encajada bajo el dintel del hueco de la fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

Esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a 30 cms.

Podrán ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabadas en bajo relieve, u otras soluciones acordes con el entorno.

En casos particulares, y únicamente en áreas AR podrán admitirse rótulos de neón, siempre que alcancen adecuada calidad de diseño, pero nunca sobre los muros, sino sólo en el interior de los vanos.

b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 5 cms. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de madera; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíbe explícitamente otros materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio visto y otros acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el apartado anterior.

2 Se ejemplifica su disposición en el gráfico «Condiciones de recomposición de locales disconformes en planta baja».

3 Se prohíben rótulos en banderola

8.3.6 ILUMINACION

La iluminación de fachadas de locales comerciales y, en particular, de los rótulos, se efectuará mediante focos exteriores, colocados a una distancia máxima de 50 cms. respecto al paramento.

La longitud máxima del brazo respecto a fachada será de 50 cms.

En ningún caso se situarán a una altura inferior a 2,50 m. respecto al plano de la acera.

Los focos serán preferentemente de color blanco, con el fin de reducir su presencia visual.

CAPITULO 4.

REGULACION DE LA CONFIGURACION EXTERIOR EN EDIFICIOS SINGULARES

8.4.1. CRITERIOS GENERALES PROYECTUALES EN AREAS AH Y AR

1 Criterios

Se aplicarán los criterios generales señalados en el Art. 8.2.1, en unas u otras áreas, adaptadas a la caracterización singular del edificio proyectado. Es decir, se considerarán, como elementos de referencia contextual, no sólo los componentes del «tejido menor», sino también las arquitecturas de gran valor, incluidas en el Catálogo.

2 Consideraciones

Estas consideraciones se orientarán, salvo decisiones excepcionales de imitación o mimesis, por una interpretación analítica de los esquemas compositivos determinantes de las arquitecturas históricas, y en especial de los palacios y casas nobiliarias, de los que pudieran deducirse indicaciones o matices proyectuales, por ejemplo en cuanto a:

a) las relaciones entre fachadas y estructuras interiores, con sus variadas

situaciones, de autonomía, adaptación, simulación, o dependencia.

b) las imaginativas y al mismo tiempo meditadas decisiones respecto a la composición exterior, en su relación con las dimensiones y trazado del espacio público inmediato.

c) la graduación de los elementos de significación arquitectónica, en función de las características del emplazamiento.

d) la adaptación de los planos de fachada al viario, sin recurrir salvo excepciones, a modificaciones en el tejido urbano.

e) la composición más repetitiva en las fachadas de los palacios, con criterios de diferenciación de diversos cuerpos: el basamento, escasamente perforado, evidenciando la singularidad del edificio, ajeno al flujo de la vida comercial y del uso cotidiano de las calles, la planta o plantas principales con sus importantes huecos, y sus aiosos despliegues de balcones. La apretada hilera de huecos menudos de remate. Las vigorosas cornisas, etc..

f) la importancia de la puerta principal, como fuente organizadora de la composición exterior y como elemento de significación

g) la esencial presencia del patio cubierto, albergando la gran escalera principal, como elemento de estructuración interior y de identidad y representatividad, en torno al cual pueden organizarse los diferentes componentes del edificio con criterios más libres.

h) en fin, las delicadas continuidades entre los espacios construídos y los patios o jardines

8.4.2. CRITERIOS PARA LA COMPOSICION DE FACHADAS

Se tendrán en cuenta las anteriores consideraciones, así como las expuestas en el Art. 8.2.2.

Junto a estos criterios generales será conveniente valorar en el proyecto otras indicaciones, algunas de ellas consecuencia del análisis e interpretación crítica de las arquitecturas históricas, y otras de posiciones consolidadas en la teoría arquitectónica:

a) las determinaciones compositivas y de diseño, pero también de modulación, derivadas del uso de la sillería de marés, que siempre será un elemento predominante o importante en estos edificios.

b) la significación de la función del edificio, así como de su grado de relevancia ciudadana, y de su densidad de uso público.

c) la preferencia por planteamientos proyectuales discretos, enraizados más en una búsqueda de rigor y elementarismo geométrico que en un intento de soluciones formales complejas.

8.4.3 REVESTIMIENTOS Y ACABADOS DE FACHADAS.

1 Condiciones de los acabados

Se aplican las mismas condiciones señaladas en el Apto. 1 del Art. 8.2.3

2 Acabados de paramentos de fachada

Se aplican las mismas condiciones señaladas en el Apto. 2 del Art. 8.2.3

3 Zócalos

Además de los materiales admitidos en el Apto. 3 del Art., se admite mampostería vista de marés, según colocación tradicional. En Areas AR se admite también hormigón visto. En ambos casos sólo se admitirán esas soluciones si los planos superiores de fachada no se realizan en piedra vista sino con pinturas o revocos.

Se prohíben los materiales señalados en el Apto. 3

4 Molduras y recercados

Se aplican las mismas condiciones del Apto. 4 del Art. 8.2.3

8.4.4. COLORES DE PARAMENTOS DE FACHADA

Se aplican las mismas condiciones que en el Art. 8.2.4.

8.4.5 PUERTA PRINCIPAL

Será de dimensiones y composición libre.

Como regla general, se realizarán en madera esmaltada o vista si se tratase de maderas nobles. Se admiten también, si la calidad de diseño lo justifica, otros materiales, como chapa de cobre o vidrio traslúcido.

Los herrajes serán en latón. En Areas AR se admite el acero inoxidable mate.

Podrán incorporar elementos acristalados

8.4.6 CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS EN FACHADAS

Se aplicarán los criterios del Art. 8.2.6 admitiéndose ampliar las dimensiones verticales y horizontales de los huecos de balcones, manteniendo siempre la relación altura - anchura entre 2,2 y 2,5 veces

Se admiten huecos rematados en arcos, siempre que la altura de las jambas sea al menos de 2,50 m.

8.4.7 CARPINTERIAS EXTERIORES DE VENTANAS

En Areas AH las carpinterías exteriores serán en madera esmaltada o vista, si se tratase de maderas nobles.

En Areas AR se admiten además carpinterías en acero lacado, y celosías en chapa metálica lacada, en colores grisáceos o en blanco.

En general, se preferirán soluciones de balcones y ventanas de una sola hoja. Se admiten soluciones pivotantes, o combinación de hojas practicables y paños fijos.

Se procurará evitar los despieces de carpintería, dando el máximo de continuidad de la superficie de vidrio.

El vidrio será siempre transparente o traslúcido, prohibiéndose vidrios coloreados y reflectantes.

8.4.8 CARPINTERIAS EXTERIORES DE BALCONES

Se aplicarán los mismos criterios que el artículo anterior.

8.4.9 CERRAJERIA DE BALCONES

Se aplicarán los mismos criterios que en el artículo 8.2.9

8.4.10 CARACTERISTICAS DE LOS MIRADORES

Se aplicarán las mismas condiciones que las del Art. 8.2.10, admitiéndose la disposición de paños opacos, en madera esmaltada; chapa metálica lacada, cuando se utilizase en celosías o contraventanas, o cobre.

8.4.11 PROHIBICION DE OTROS ELEMENTOS VOLADOS O EN-TRAN- TES

Se aplicarán las condiciones del Art. 8.2.11

8.4.12 ALEROS, CORNISAS Y OTROS ELEMENTOS DE CORONA- CION DE FACHADA

Se aplicarán las mismas condiciones que en el Art. 8.2.12, a excepción de la que limita el vuelo de la cornisa, que podrá ser hasta 90 cms., proporcionada a la altura y composición del edificio.

8.4.13 CUBIERTAS, MATERIAL DE CUBRICION Y ELEMENTOS SOBRECUBIERTA

Además de los materiales autorizados en el Art. 8.2.13 en las Areas AH se admitirán excepcionalmente, si la calidad del diseño lo justifica, la cubrición en cobre, acero cortén o chapa de acero lacada.

8.4.14 CANALONES Y BAJANTES

Se aplicarán los criterios del Art. 8.2.14

TITULO IX REGULACION DE LOS USOS

CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LOS USOS.

9.1.1 CONCEPTOS

1 Se aplicarán en la Normativa del Plan Especial los siguientes conceptos generales para la regulación de los usos:

a) Usos obligatorios

Son aquellos a los que deberá destinarse un edificio o terreno, sin que se admita su sustitución por otro uso

b) Usos autorizados

Son los que se autorizan explícitamente en un edificio, en un área determinada o en todo el ámbito del Plan

c) Usos prohibidos

Son aquellos que se excluyen explícitamente de un edificio, de un área determinada, o de todo el ámbito del Plan

d) Uso principal de un edificio y usos compatibles con el mismo

En un edificio con determinado uso obligatorio o autorizado, que se considerará por ello como principal, se fijarán, en su caso, otros usos compatibles con el mismo, normalmente localizados en planta baja.

9.1.2 CLASIFICACION DE LOS USOS POR SUS ACTIVIDADES FUNCIONALES

A efectos de la aplicación de la normativa de regulación de las actividades, se establece la siguiente clasificación de usos, siguiendo los conceptos del PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988 en los aspectos aplicables al ámbito del Plan Especial

1 USOS RESIDENCIALES

Comprenden los usos de vivienda o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

a) Edificio exclusivo de vivienda unifamiliar.

Se incluyen en esta categoría los edificios que se destinan a vivienda unifamiliar, incluida la planta baja.

b) Edificio exclusivo de vivienda plurifamiliar.

Comprende los edificios destinados totalmente a vivienda, incluida la planta baja, con dos o más viviendas, que poseen acceso por espacios comunes.

c) Edificios de vivienda unifamiliar o plurifamiliar con usos no residenciales compatibles.

d) Uso de Residencia Comunitaria

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares, oficinas, locales de trabajo, etc.. utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

2 USOS HOTELEROS

Se consideran usos hoteleros los que tienen por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas, de forma retribuida, incluyéndose las actividades complementarias de ese uso principal.

3 USOS DE BAR, RESTAURANTE Y SIMILARES

Comprende los siguientes Grupos de Clasificación de la vigente N.A.C.E. rev.1 1989: H-55, H-553 (Restaurantes) y H-554 (establecimientos de bebidas), excluyendo por tanto explícitamente establecimientos de bebidas y cafés con

espectáculos, así como discotecas, disco-bares y similares, cafés cantantes, salas de fiesta y similares.

4 USO COMERCIAL

Comprenden las distintas actividades de compraventa de mercancías al por menor, como, por ejemplo, los usos más difundidos en el casco: tiendas de alimentación, de venta de prendas de vestir y zapaterías, electrodomésticos, recuerdos turísticos y artesanía, prensa, farmacias, TV y sonido.

Incluye también las actividades que tienen por finalidad prestar servicios personales como peluquerías, salones de belleza, lavandería o tintorería, estudios fotográficos, etc.. Asimismo heladerías y similares.

5 USOS DE OFICINA

Se incluyen en esta calificación las actividades terciarias de naturaleza privada, cuya función principal es proporcionar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, comprendiendo explícitamente sedes empresariales, bancos, gestorías, agencias de todo tipo, despachos profesionales, etc..

No se encuentran comprendidas en esta calificación las actividades terciarias proporcionadas por las diversas Administraciones Públicas y sus Organismos Autónomos.

6 USO DE COMERCIO AL POR MAYOR

Comprende la clasificación G-51 de la vigente N.A.C.E. Rev. 1 /1989

7 USOS INDUSTRIALES

Se aplican los conceptos de las Normas Urbanísticas del PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988 con los Artículos que se señalan que regulan:

a) Categoría de Actividades (Art. 93)

b) Situaciones en los edificios (Art. 94)

c) Actividades de servicios, características de los locales industriales y calificación de las Actividades (Atr. 95, 96 y 97)

Comprende las siguientes actividades:

1) almacenes destinados a la conservación y distribución de productos, sin servicios de venta directa.

2) Industrias de materiales de construcción

3) Garajes

4) Talleres de reparación y estaciones de servicio de automóviles

5) Agencias de transporte

6) Actividades de obtención transformación y transporte de productos y mercancías

7) Otras similares descritas en la CNAE en epígrafes industriales

8 USO SANITARIO - ASISTENCIAL

Se refiere a las actividades de tratamiento y alojamiento de personas enfermas. Comprende los hospitales y sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorías médicas, Centros de Salud y similares

Incluye también las clínicas veterinarias y similares

9 USO DOCENTE

Abarca cualquier actividad de enseñanza, en todos los grados y modalidades

10 USO CULTURAL

Comprende instalaciones dedicadas a la difusión o disfrute de las artes y las actividades culturales, como museos y salas de exposiciones, bibliotecas, salas de

conferencias, salas de audiciones musicales, salas de cine o teatro, danza, etc..

También incluye locales de Asociaciones o Fundaciones que cuenten entre sus finalidades estatutarias la difusión o creación artística o cultural.

11 USOS RELIGIOSOS

Actividades de culto religioso, o directamente vinculadas al mismo, normalmente localizadas en templos o iglesias

12 USOS RECREATIVOS

Se incluyen en esta calificación las actividades de carácter recreativo y de relación social, desarrolladas en locales o edificios destinados específicamente a esta finalidad, como salas de fiesta, discotecas, salas de juegos recreativos, bares o restaurantes con espectáculo, bingos, así como los denominadas usualmente disco-bares o bares de copas, con horario de cierre superior a las 12,00 horas de la noche.

13 USO DEPORTIVO

Locales o edificios dedicados a la práctica y enseñanza de la cultura física y los deportes

14 USOS ADMINISTRATIVOS

Comprende todas las actividades de oficinas y gestión desarrolladas por las Administraciones Públicas en cualquiera de sus niveles, y Organismos Autónomos.

15 USOS DE COMUNICACIONES

Entre los usos tipificados en el Punto 5 del citado Art. 009 se aplican los siguientes:

1 Uso de circulación rodada

2 Uso de aparcamiento en superficie

3 Uso de circulación peatonal

Los usos de garaje se incluyen en el Punto 7

9.1.3 CLASIFICACION DE LOS USOS POR SU CARACTER PUBLICO, PRIVADO O COMUNITARIO

Se aplican los criterios del punto b) del Art. 90 del PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988.

9.1.4 REGULACION DE LOS USOS SEGUN GRUPOS DE EDIFICIOS

A efectos de la regulación de los usos, se distinguen los siguientes grupos de edificios:

a) Edificios Catalogados

b) Edificios Protegidos

Para la adecuada regulación de los usos, en función de las características concretas del edificio, se considerarán los siguientes aspectos:

1) el Grado de Protección

- PT1 y PT2 - PA

2) la estructuración arquitectónica y el tipo edificatorio

3) la superficie y otros aspectos dimensionales

c) Edificios No Protegidos

Con el mismo criterio de adaptación de los usos a las condiciones arquitectónicas y dimensiones de los edificios, se considerarán los puntos 2) y el 3) del anterior apartado de Edificios Protegidos.

9.1.5 CONCEPTOS SOBRE EL ORDEN PRIORITARIO DE INSTALACION DE USOS PUBLICOS, SEGUN LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

1 De acuerdo con el epígrafe 2 del Art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico español, el presente Plan Especial de Protección establece para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios que sean aptos para ello.

2 A tales efectos se consideran Usos Públicos:

a) los Usos Dotacionales, en sus tipificaciones sanitario-asistencial, docente o cultural que se definen en el Art. 9.1.2. de la Normativa. Podrán ser de titularidad pública, privada o comunitaria.

b) los Usos Administrativos, desarrollados por las Administraciones Públicas en cualquiera de sus niveles y Organismos Autónomos.

3 Cuando se prevea la instalación de usos públicos, se seguirá el siguiente orden de prioridad:

1) Primer Orden de Prioridad: En Edificios Catalogados.

Dentro de los Edificios Catalogados, se concederá a su vez la prioridad a los que se encontrasen desocupados u ocupados parcialmente, u ocupados con un uso inadecuado a la tipología, y/o en situación de deterioro estructural y constructivo.

Estas circunstancias se encuentran reflejadas en las Fichas Particularizadas de los edificios, según toma de datos efectuada en el curso de los trabajos de redacción del Plan, entre octubre de 1996 y mayo de 1997.

2) Segundo Orden de Prioridad: en Edificios Protegidos

3) Tercer Orden de Prioridad: en Edificios No Protegidos o actuaciones de nueva edificación.

4 No se aplicará este Orden de Prioridad cuando existieran circunstancias que lo justificasen, como razones derivadas del carácter de la propiedad, o motivos de racionalidad económica o singular adaptación del edificio al uso previsto.

9.1.6 USOS PUBLICOS ADMITIDOS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS A EFECTOS DEL ART. 20 DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

1 En todos los edificios catalogados las Fichas correspondientes señalan:

- el uso actual
- los usos autorizados en caso de cambio de uso
- la adaptación del uso actual a la tipología del edificio.

2 Cuando el uso actual sea el de Vivienda, y se trate de edificios de caracterización arquitectónica residencial, se considera preferible el mantenimiento de ese uso.

3 En caso de cambio de uso o de nuevo uso en edificios desocupados, se seguirán los criterios señalados en las Fichas N-4 y lo previsto al respecto en la Normativa.

4 Se relacionan a continuación los edificios catalogados en que se autorizan Usos Dotacionales o Administrativos, considerados como usos públicos a efectos del Art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

9.1.7 RELACION DE EDIFICIO CATALOGADOS CON USOS PUBLICOS, A EFECTOS DEL ART. 20 DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

GRUPO I IGLESIAS Y OTRAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS

Comprende los edificios con los números de catálogo:

Edificio N1 catálogo
 Palacio Episcopal01-017
 Catedral 01-052
 Iglesia del Roser 01-053
 Iglesia Sant Crist 01-054
 Iglesia Socorro 01-055
 Seminari 01-056
 Iglesia San Jose 01-057
 Iglesia Sant Francesc 01-058
 Iglesia Carmelitas 01-059

Iglesia Sant Miquel 01-060
Iglesia M0 Auxiliadora 01-061

a) Todos estos edificios poseen uso dotacional religioso salvo los 01-053, 01-055 y 01-057, que poseen uso dotacional-cultural.

b) Se mantendrá la actual calificación de usos.

c) En los templos abiertos al culto, en caso de que fuesen desafectados por parte de las Instituciones eclesiásticas, se admite cualquier uso dotacional, cultural o social, siempre que suponga el mantenimiento de la configuración arquitectónica en su percepción unitaria.

GRUPO 2 PALACIOS Y CASAS NOBILIARIAS

N1 Catálogo	Uso Actual	Usos Públicos autorizados en el conjunto del edificio
02-001	VU	D-A
02-002	Ocup. parcial	D
02-003	VU	D-A
02-004	VU	D-A
02-005	Oficinas	D-A
02-006	VU	D-A
02-007	Ocup. parcial	D-A
	Varios usos resid	
02-008	VU	D-A
02-009	VU	D-A
02-010	VU	D
02-011	VU	D-A
02-015	VP	D-A
02-016	VU	D-A
02-032	VU	D-A
02-037	VU	D-A

GRUPO 4 EDIFICACIONES CIVILES, INSTITUCIONALES Y DOTACIONALES

N? Catálogo	Uso Actual	Usos Públicos autorizados en el conjunto del edificio
04-012	Ayuntamiento	DA
04-014	D	D
04-018	D	D
04-019	Casino	D
04-024	Consell	DA
04-027	D	—
04-028	Mercado	D
04-044	Casa de Cultura	D
04-156	Ocup. parcial	D

N? Catálogo	Uso Actual	Usos Públicos autorizados en el conjunto del edificio
05-019	VU	A
05-020	O	A
05-021	VU	—
05-023	O	A
05-026	VU	D
05-030	VU	A
05-031	VP	A
05-033	D	DA
05-034	VU	D
05-035	VP	DA
05-036	VU	DA
05-038	VU	D
05-039	VU	DA
05-040	VU	—
05-041	VU	A
05-042	VU	A
05-043	VU	A
05-046	D	DA
05-047	VU	—
05-049	OP	D
05-050	VU	D
05-063	OP	—
05-135	VU	—

05-136	VU	A
05-137	VP	—
05-138	VU	D
05-139	VU	—
05-140	VU	A
05-141	OP	A
05-142	OP	A
05-143	VU	—
05-144	VP	A
05-145	D	A
05-146	OP	—
05-147	VU	DA
05-148	OP	—
05-149	VU	—
05-150	D	—
05-151	VU	D
05-152	VU	—
05-153	VU	D
05-154	D	—
05-155	VU	D

CAPITULO 2. REGULACION DE LOS USOS EN EDIFICIOS CATALOGADOS

9.2.1 CONCEPTO

En la documentación de los Edificios Catalogados se incluye para cada edificio una Ficha de Información y Normas sobre los Usos.

Esta Ficha se compone de dos partes:

1 Datos informativos

a) Información sobre las condiciones actuales de ocupación

b) Información sobre las condiciones actuales de uso.

- usos principales
- usos en plantas bajas

2 Normativa de Regulación de los Usos

- a) Usos principales autorizados
- b) Consideraciones sobre los usos
- c) Situaciones particulares de usos en plantas bajas.

Se reproducen a continuación los modelos de Fichas de los diferentes Grupos de Edificios Catalogados

9.2.2 CONSIDERACION DE USOS DOTACIONALES

A efectos de la regulación de usos en los Edificios Catalogados, se considerarán como Usos Dotacionales los que se refieren a Usos Culturales y Docentes

9.2.3 REGULACION DE USOS DE PLANTAS BAJAS EN EDIFICIOS DEL GRUPO 2 DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1 Las plantas bajas de los Edificios Catalogados podrán ser utilizadas para usos diferentes del principal del edificio si se cumplieren una de las condiciones siguientes:

a) Si lo autoriza la Ficha Particularizada del edificio, por poseer ya el edificio puertas en fachada por las que pueda realizarse el acceso.

b) Si lo autorizase la Ficha Particularizada del edificio, por permitir la apertura de nueva puerta exterior, recomponiendo la fachada, según indicaciones gráficas del Plano incluido en la Ficha.

c) Si no existieran puertas independientes a fachada o no se autorizase apertura de nuevas puertas, se admitirá uso no residencial en planta baja siempre que el acceso al local o locales se realizase a través del zaguán, patio o vestíbulo existente. En esos casos, la posible separación de esos espacios de acceso público respecto a los espacios privativos del edificio se realizará mediante elementos totalmente acristalados, con mínima presencia visual. Esta posibilidad es independiente de la autorización específica de las Fichas, que sólo se refiere a los casos a) y b)

2 En cualquier caso se cumplirán las condiciones arquitectónicas fijadas en las Fichas del edificio, en su definición escrita y gráfica y se aplicarán además las siguientes:

3 Condiciones de los usos autorizados en plantas bajas

a) Bar - restaurante, excluyendo los usos de establecimientos de bebidas y cafés con espectáculo, así como discotecas, disco-bares, cafés cantantes, salas de fiesta y similares.

b) Comercio, con las siguientes características:

- Calzado o cuero.
- Productos farmacéuticos o perfumería
- Productos alimenticios menorquines de carácter artesanal vinculados a la difusión turística
- Enotecas y comercios de licores
- Fotografía y óptica
- Artículos de regalo
- Joyería y relojería
- Librería y prensa
- Venta de discos
- Institutos de belleza y peluquerías.
- Artesanía.
- y actividades equiparables en el grupo XXXVII según el Decreto 18/1996 de 8 de febrero, Reglamento de actividades clasificadas.

Se excluyen comercios con otras finalidades

c) Uso Cultural

d) Uso Administrativo

e) Uso de Oficinas

f) Uso Docente

4 Condiciones de adecuación arquitectónica, mobiliario y decoración

La adaptación de plantas bajas se realizará cumpliendo para ello criterios de minimización y reversibilidad en la instalación. En cualquier caso, reunirán las siguientes condiciones arquitectónicas, además de las que se fijan en las Fichas en cuanto a huecos al exterior y otras:

a) Si los muros fuesen de sillares de piedra de marés vistos, podrán mantenerse en esas condiciones vistas o revestirse con placas adosadas a las mismas, en materiales acordes, como placas de madera, vista, lacada o esmaltada, tableros conglomerados de fibras, o similares, placas metálicas lacadas, excluyéndose plásticos, o placas metálicas en su color, debiendo ser siempre su instalación reversible.

No se admiten revestimientos con albañilería, estucos u otros que afecten materialmente a la sillería o dificulten su reversibilidad.

Se admiten pinturas en las mismas condiciones que las fachadas.

b) La instalación eléctrica y otras instalaciones no serán nunca empotradas en muros.

c) Las instalaciones necesarias de servicios higiénicos y otras se efectuarán siempre con particiones de elementos ligeros, que consientan la reversibilidad de la actuación

d) La iluminación se efectuará con criterios de minimización de la visión de los aparatos y de valoración del espacio arquitectónico originario. Se prohíbe aparatos de fluorescencia. Se excluye asimismo cualquier tipo de aparato empotrado en muros o bóvedas.

e) Los mostradores, particiones de ambientes, y otros elementos que adopten diseños contemporáneos, buscarán su minimización, con predominio de elementos de vidrio.

Se admite aplicación de mobiliario histórico, justificando la calidad del mismo.

f) Se mantendrá o restaurará el pavimento existente, si posee valor arquitectónico. En caso contrario, los pavimentos se efectuarán en piedra, preferentemente piedra viva o calizas de coloración dorada, admitiéndose también la baldosa cerámica rojiza o gres, y las tarimas de madera. Se excluyen laminados plásticos, linoleum, terrazos y otros materiales industriales.

9.2.4 REGULACION DE LOS USOS DE PLANTAS BAJAS EN EDIFICIOS DEL GRUPO 4 DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1 En cuanto a su autorización, se aplicarán los criterios del aptdo. 1 del art. 9.2.3.

2 En cuanto a los usos admisibles, serán los mismos que los señalados para el Art. 9.2.3 para los Palacios y casas nobiliarias.

3 En lo que respecta a sus condiciones de adecuación, se distinguen dos situaciones:

a) plantas bajas con características similares a las de las casas palaciegas y nobiliarias del Grupo 2, esto es, con muros y bóvedas de sillería vista, o techos de vigería de madera en cuyo caso se aplicarán los mismos criterios del Art. anterior, en lo que respecta a las condiciones arquitectónicas, de decoración e instalaciones

b) plantas bajas con muros interiores en otros materiales y acabados distinta a la sillería vista, y con techos planos, es decir, no realizados en bóvedas de piedra o en vigería vistas

En estos últimos casos se cumplirán los procedimientos señalados en el 9.2.3 admitiéndose además revestimientos de muros en estucos o pinturas, falsos techos de escayola lisa con aparatos de iluminación empotrados, o alojamiento de conductos de climatización.

En los pavimentos se admitirán además mármoles, baldosa hidráulica tradicional (cuando se tratase de un edificio de finales del XIX principios del XX)

9.2.5 IMPLICACIONES SOBRE LA CONFIGURACION EXTERIOR EN CASOS DE CAMBIOS DE USO PRINCIPALES

En caso de cambio de uso principal de un edificio catalogado en cualquiera de sus Grupos, de acuerdo con los Usos autorizados en las Fichas N-4 para la concesión de la preceptiva Licencia se exigirá simultáneamente la adecuación de la configuración exterior, con los siguientes criterios:

a) limpieza o tratamiento en sillería vista, si las fachadas se realizasen con esos procedimientos y presentasen condiciones de deterioro.

b) reposición de estucos, si las fachadas contuviesen esos acabados, y se encontrasen en mal estado.

c) adecuación de cubiertas, bajantes, etc.. si presentasen deficiencias.

d) supresión y adecuación de Elementos Disconformes exteriores, reflejados en fichas particularizadas

e) otras obras de adecuación de elementos exteriores que se incluyeran dentro de los deberes de conservación imputables a la propiedad.

9.2.6 CONDICIONES PARTICULARES DE USOS DE CASINOS

Dadas las particularidades del uso de Casino, la carencia de este uso en Ciudadela, la ventajosa contribución que podría tener su implantación en el ámbito del casco, y considerando al mismo tiempo la necesidad de un control público que garantice su coherencia con los espacios en que se sitúen y su ausencia de molestias sobre el vecindario, es conveniente la previsión de su reglamentación, con las siguientes determinaciones.

a) se autoriza el uso de Casino en los edificios catalogados en los Grupos 2 y 4, así como en edificaciones no catalogadas, siempre que cumplan la Normativa vigente para este uso.

b) si los usos afectan a elementos interiores de edificios Catalogados, se ajustarán a las Normativas aplicables en esos espacios, según las Fichas de Catálogo.

c) se autoriza su complementación con restaurante cafetería, con la salvedad de que deberán cumplir las condiciones del Art. 9.2.3 en su apartado 1, es decir, que se excluirán los usos de cafés con espectáculo, discotecas, disco-bares, cafés-cantantes, salas de fiesta, etc.. salvo ocasiones puntuales (galas, festividades, etc..) sujetas a autorización municipal

d) la implantación del uso implicará la adecuación de la configuración exterior, según las condiciones del Art. 9.2.5.

e) deberán cumplirse las exigencias específicas de la reglamentación vigente en materia de Casinos y similares.

f) se cumplirán las normas de aislamiento acústico, y otras normas municipales sobre establecimientos de concurrencia pública.

CAPITULO 3. REGULACION DE LOS USOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

9.3.1 EDIFICIOS PROTEGIDOS, CON ESTRUCTURACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1 Uso preferente

Vivienda unifamiliar en uso exclusivo de todo el edificio

2 Admisión de otros usos compatibles con la vivienda, en planta baja.

Se admitirá otro uso compatible con la vivienda en planta baja, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) el acceso a la vivienda en planta superior se realizará a través de las escaleras existentes debiendo disponerse el portal que conduce a ellas con ancho mínimo de 1,20 m.

b) la superficie construída de la vivienda unifamiliar en el edificio será superior a 75 m² útiles.

Si se tratase de un edificio de 2 plantas y la primera planta se encontrase bajo cubierta inclinada, se contabilizarán los espacios con altura libre \$ 2,20 m, debiendo tener más de 75 m² con esas condiciones

c) el local conservará la estructuración y los elementos constructivos tradicionales

d) la máxima superficie de local será de 150 m² útiles

Los usos admisibles en planta baja serán únicamente los siguientes:

- Comercial

- Oficinas.

- Docente

- Cultural

- Industrial en categorías 1? y 2?

3 Instalación de garaje en planta baja

Sólo se admite adecuar la planta baja para garaje en edificios calificados en Grado PA. En los edificios PT1 y PT2 se admitirá con fachada de longitud superior a 6 m. y siempre que exista puerta independiente para la vivienda, salvo que la Ficha particularizada del edificio proteja específica e individualizadamente los huecos existentes en planta baja.

4 Admisión de otros usos exclusivos diferentes del residencial

Estos edificios podrán destinarse a otros usos diferentes de la vivienda unifamiliar, en régimen exclusivo de todo el edificio:

- Residencia comunitaria

- Hotelero

- Bar - restaurante, con las exclusiones señaladas en el punto 3 del art. 9.1.2., es decir, se excluyen explícitamente discotecas, cafés concierto, cafés cantantes, disco-bares y salas de fiesta.

- Sanitario asistencial

- Docente

- Administrativo

- Oficinas

5 Circunstancias excepcionales de conversión en edificio de vivienda plurifamiliar

Se admitirá la subdivisión de estos edificios para su uso como vivienda plurifamiliar cuando se dan todas las condiciones siguientes:

a) si el edificio se encuentra calificado en Grados PT1 o PT2 deberán mantenerse todos los elementos de la estructuración interior, y en particular, escaleras, muros, posiciones de forjados y otras.

b) si se tratase de edificios entre medianeras con longitud de fachada inferior a 9 m., las viviendas corresponderán a plantas completas y cada vivienda deberá tener al menos una superficie útil de 75 m².

c) si se trata de edificios entre medianeras con longitud de fachada superior a 9 m. se admite la subdivisión en dos viviendas por planta, siempre que todas ellas tengan al menos 75 m² útiles

d) todas las viviendas dispondrán de al menos una pieza con huecos a la vía pública.

e) si consisten en parcelas de esquina o edificios exentos, las viviendas tendrán las condiciones de los puntos c) y d).

9.3.2 EDIFICIOS PROTEGIDOS CON ESTRUCTURACION DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

1 Uso preferente

Vivienda

2 Admisión de otros usos en planta baja compatibles con la vivienda

Se aplicarán las condiciones a), b) y e) del Apto. 2 del Art. anterior admitiéndose los usos del mismo Art. En el caso de uso industrial no se exigirá que el titular sea usuario de alguna de las viviendas del edificio.

3 Instalación de garaje en planta baja

Se aplicará lo dispuesto en el Apto. 3 del Art. anterior.

4 Admisión de otros usos exclusivos diferentes del residencial

Se aplicará lo dispuesto en el Apto. 4 del Art. anterior.

Además de esos usos se admitirá siempre la adaptación a vivienda unifamiliar

5 Uso de pisos de vivienda para usos no residenciales

Se admiten usos de despachos profesionales en plantas primera y segunda y, en su caso, superiores. Se admiten estos usos, así como los de oficinas y de sedes de asociaciones culturales u otras asociaciones en planta primera.

9.3.3 EDIFICIOS PROTEGIDOS CON ESTRUCTURACION ARQUITECTONICA DE USOS NO RESIDENCIALES

1 Uso preferente

El del uso propio del tipo edificatorio salvo si se tratase de uso industrial en cuyo caso sólo se admitirán Categorías 1?, 2? y 3?, en situaciones 2 y 3 en todos los casos

2 Otros usos autorizados

Se autoriza cualquier uso de los descritos en los puntos del Apto 4 del Art. 9.3.1.

3 Condiciones arquitectónicas

Si el edificio se encuentra calificado en Grado PT1 o PT2 sólo se admitirá la implantación de un nuevo uso si se justifica el mantenimiento y valoración de los elementos de interés arquitectónico, constructivo y ornamental interior, y la adaptación del uso a la estructuración tipológica del edificio.

9.3.4 VIVIENDA EN PLANTA SUPERIOR

Las condiciones de exigencia de disponer de vivienda en planta superior, de superficie mayor de 75 m² útiles, no se aplicará a cocheras existentes, en el supuesto de transformarse en local.

9.3.5 PISCINAS

En los edificios con patios de superficie mayor de 40 m² se admite piscina que ocupe menos del 50% del patio con profundidad máxima de 1,50 m.

Se permitirán piscinas e invernaderos en los patios o jardines de edificios catalogados, que figuren específicamente definidos como Espacios a conservar en las Fichas de Catalogación siempre con características de diseño cualitativo y de mínima presencia visual.

CAPITULO 4. REGULACION DE LOS USOS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

9.4.1 EDIFICIOS NO PROTEGIDOS, CON ESTRUCTURACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1 Uso preferente

Vivienda unifamiliar en uso exclusivo de todo el edificio

2 Admisión de otros usos compatibles con la vivienda, en planta baja.

Se admitirá otro uso compatible con la vivienda, en planta baja, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) la superficie construída destinada a vivienda unifamiliar en primera planta será superior a 75 m² útiles.

b) Si se tratase de un edificio de 2 plantas y la primera planta se encontrase bajo cubierta inclinada, se contabilizarán únicamente los espacios con altura libre \$ 2,20 m., que deberán ser superiores a 75 m² útiles

Los usos admisibles en planta baja serán únicamente los siguientes:

- Comercial
- Oficinas.
- Docente
- Cultural
- Industrial en categorías 1? y 2?
- Garaje

3 Admisión de otros usos exclusivos diferentes del residencial

En los edificios podrán destinarse a otros usos diferentes de la vivienda unifamiliar, en régimen exclusivo de todo el edificio:

- Residencia comunitaria
- Hotelero
- Bar - restaurante, con las exclusiones señaladas en el punto 3 del art. 9.1.2., es decir, se excluyen explícitamente discotecas, cafés concierto, cafés cantantes, disco-bares y salas de fiesta.
- Sanitario asistencial
- Docente
- Administrativo
- Oficinas
- Industrial, en categorías 1?, 2? y 3? en situaciones 2 y 3 en todos los casos.

4 Circunstancias excepcionales de conversión en edificio de vivienda plurifamiliar

Se admitirá la subdivisión de estos edificios para su uso como vivienda plurifamiliar cuando se den todas las condiciones siguientes:

a) si se tratase de edificios entre medianeras con longitud de fachada inferior a 9 m., las viviendas corresponderán a plantas completas y cada vivienda deberá tener al menos una superficie construída de 90 m² útiles

b) si se trata de edificios entre medianeras con longitud de fachada superior a 9 m. se admite la subdivisión en dos viviendas por planta, siempre que todas ellas tengan al menos 75 m² útiles

c) todas las viviendas dispondrán de al menos una pieza con huecos a la vía pública.

d) si consisten en parcelas de esquina o edificios exentos, las viviendas tendrán las condiciones de los puntos b) y c).

5 Autorización de oficinas y despachos profesionales en plantas superiores

Se autorizan oficinas y despachos profesionales en todas las plantas superiores.

9.4.2 EDIFICIOS NO PROTEGIDOS CON ESTRUCTURACION DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

1 Uso preferente

Vivienda

2 Admisión de otros usos en planta baja compatibles con la vivienda

Se aplicarán las condiciones a) y b) del Apto. 2 del Art. 9.3.1 admitiéndose los usos del mismo Art. En el caso de uso industrial no se exigirá que el titular sea usuario de alguna de las viviendas del edificio.

3 Instalación de garaje en planta baja

Se admitirá cumpliendo las normas relativas a puertas de garaje

4 Admisión de otros usos exclusivos diferentes del residencial

Se aplicará lo dispuesto en el Apto. 4 del Art. 9.3.1

Además de esos usos se admitirá siempre la adaptación a vivienda unifamiliar

5 Uso de pisos de vivienda para usos no residenciales

Se admiten usos de despachos profesionales en plantas primera y segunda y, en su caso, superiores. Se admiten estos usos, así como los de oficinas y de sedes de asociaciones culturales u otras asociaciones en planta primera.

9.4.3 VIVIENDA EN PLANTA SUPERIOR

Las condiciones de exigencia de disponer de vivienda en planta superior, de superficie mayor de 75 m² útiles, no se aplicará a cocheras existentes, en el supuesto de transformarse en local.

CAPITULO 5 REGULACION DE LOS USOS EN ELEMENTOS CONSTRUIDOS INTERIORES DE PATIOS

9.5.1 CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE USO HOTELERO EN EDIFICACIONES INTERIORES EN PATIOS DE PARCELA

Se autoriza la implantación de uso hotelero en edificaciones interiores en patios de parcela, la autorización del uso se supeditará a las dos condiciones siguientes:

a) Cumplimiento de las condiciones de seguridad y accesibilidad aplicables a ese uso, según la Normativa vigente en la materia

b) Cumplimiento de las condiciones específicas de la Normativa del Govern Balear para los usos hoteleros.

9.5.2 OTROS USOS DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS INTERIORES

Cuando no se tratase de uso hotelero, los elementos construidos interiores, existentes o de nueva creación, sólo podrán dedicarse a usos de servicio o complementarios del uso principal del edificio. En caso de edificios residenciales, esos usos podrán ser por ejemplo trasteros, espacios de estudio o trabajo doméstico, y similares. Podrán incluir espacios de alejamiento no permanente, y similares. Podrán incluir espacios de alejamiento no permanente, por ejemplo, habitaciones de invitados, o espacios de descanso u ocio. Pero nunca podrán constituir una vivienda objeto de uso permanente e independiente.

9.5.3 USOS Y CARACTERISTICAS DE LOS PATIOS

Se tratarán predominantemente con superficies verdes. Los pavimentos serán cerámicos, en coloraciones ocres o rojizos, o de piedra natural.

Se destinarán a usos de estancia, descanso u ocio, al servicio del edificio principal. Se excluyen usos de bar, restaurante o similares.

TITULO X CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

CAPITULO 1 CONCEPTOS GENERALES

10.1.1 APLICACION DE CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN TIPOS DE ACTUACION.

Se establecen dos modalidades de regulación:

a) Condiciones de las viviendas de nueva construcción, o en edificios existentes que sean objeto de Actuaciones Generales de Reestructuración interior total.

b) Condiciones de las viviendas en edificios existentes, que sean objeto de Actuaciones Generales de Rehabilitación o Reestructuración Parcial, Ampliación o Restauración.

10.1.2 CONDICIONES TECNICAS Y DE DISEÑO PARTICULARES

En cualquier caso, las viviendas deberán cumplir las condiciones técnicas que les sean de aplicación.

En particular, las Viviendas de Protección Oficial deberán sujetarse a las Normas de Diseño y Calidad y normativa técnica específica en ese régimen de promoción.

CAPITULO 2 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS, EN NUEVAS EDIFICACIONES O REESTRUCTURACIONES TOTALES DE EDIFICIOS EXISTENTES.

10.2.1 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas en edificios de Nueva Edificación, o en Reestructuraciones Totales de edificios existentes, deberán cumplir las condiciones que se señalan en el presente Capítulo. En los aspectos no regulados en el mismo, se aplicará lo previsto en el PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988.

10.2.2 PROGRAMA, COMPOSICION Y DIMENSIONES MINIMAS.

1. Superficie útil

A los efectos previstos en esta Normativa, se define como superficie útil la delimitada por el perímetro de la cara interna de los paramentos verticales de cada espacio de la vivienda o local.

2. Superficie útil mínima de la vivienda

La superficie útil mínima será de 40 m².

3. Programa mínimo

Toda vivienda se compondrá como mínimo de los siguientes espacios:

- Vestíbulo
- Cocina
- Estar comedor
- Un dormitorio doble
- Un baño completo (bañera, lavabo e inodoro)

Se admite la unión en una sola pieza del estar-comedor y la cocina.

4. Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas

a) Superficie útil mínima:

- Sala o cuarto de estar: 12 m² (se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro).

- Comedor-cocina o Sala de estar-cocina: 20 m² (se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro).

- Dormitorio individual: 6 m², con lado mínimo de 1,80 m y 15 m³ de volúmen.

- Dormitorio doble: 10 m², con un lado mínimo de 2,50 m.

- Baño completo: 3,5 m²

- Aseo: 1,5 m²

- Cocina: 7 m². Se incorporará un espacio de tendedero, salvo que se realice en patio interior.

b) Anchura libre mínima

Los espacios libres de paso (pasillos y escaleras interiores de la vivienda), tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., si bien podrá admitirse en algún punto 0,85 m. para salvar pilares o moquetas, etc.

c) Altura libre mínima

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m., salvo aseos, pasillos y despensas, armarios, etc., en las que se podrá reducir a 2,25 m.

5. Iluminación y ventilación de las habitaciones y dependencias

a) Toda vivienda reunirá, al menos, una de las condiciones siguientes:

a) un hueco practicable sobre la fachada exterior del edificio, a vía pública y otro hueco a patio posterior de parcela

b) dos huecos a fachada exterior

b) Cada una de las dependencias principales de uso continuo y prolongado de personas (sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina-comedor, etc.) tendrá iluminación y ventilación natural por medio de huecos practicables, bien a fachada a vía pública, bien a patio de parcela

La superficie de estos huecos será al menos de 1/8 de superficie de la estancia y en cualquier caso, no inferior a 1 m².

Los huecos serán practicables y conllevarán medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior, con contraventanas o persianas de librillo, según modelos del Plan Especial

c) La ventilación de otras dependencias, destinadas a aseos, baños, trasteros y aquellas dependencias que no sean las especificadas en el epígrafe anterior, excepto cocinas, podrá efectuarse mediante la utilización del siguiente sistema:

- Ventilación por conducto, de acuerdo con las Normas Técnicas NTE-ISV, «Instalaciones de Salubridad: Ventilación», aprobada por Orden de 2 de julio de 1.975, o con las que se publiquen en sustitución y complementación de éstas.

d) La cocina dispondrá de un conducto de extracción de humos y gases. En el caso de que esté incorporada a la sala, estará dotada de medios mecánicos de ventilación suplementaria que aseguren al menos la extracción de 300 m³/h. Estos conductos dispondrán de salida a la cubierta o azotea del edificio.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas NTE-ISH, NTE-ISV y Norma Básica de instalaciones de gas en edificios habitados y Normas específicas al respecto contenidas en el Reglamento de Vivienda de Protección Oficial.

6 Organización funcional y distribución interior de viviendas.

- Los dormitorios y baños serán recintos independientes.

- La cocina no dará acceso a ningún dormitorio y aseo.

- El acceso a dormitorios se realizará desde los espacios de distribución y acceso internos (pasillos, hall, distribuidores, etc). No se admite acceso desde el estar.

- El acceso a baños y aseos deberá efectuarse, asimismo, desde estos espacios, salvo si existiesen dos baños, en cuyo caso uno de ellos podrá enlazarse a un dormitorio

- El número mínimo de baños será de uno para viviendas de uno o dos

dormitorios. Un baño y un aseo, para viviendas de tres dormitorios. Y dos baños para viviendas de cuatro o más dormitorios.

CAPITULO 3 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DEACTUACIONES DE REHABILITACION O REESTRUCTURACION PARCIAL

10.3.1 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas en edificios existentes que sean objeto de Actuaciones Generales de Rehabilitación o de Reestructuración Parcial, o las viviendas en que se ejecuten obras particulares de Rehabilitación, deberán alcanzar las condiciones del Nivel de Adecuación de Habitabilidad que se definen en el presente Capítulo.

10.3.2 CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIENDA

Se entenderá que una vivienda posee Condiciones Mínimas de Habitabilidad cuando se sitúe en un edificio que cuente con el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional con las condiciones que se señalan en 10.3.3. y presenta las siguientes condiciones:

1 Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un cuarto de baño completo

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

2. Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al baño. En el caso de un único dormitorio, el baño podrá estar incorporado a él.

3. Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado con hueco al exterior. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por 100 de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4. Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos, cocinas y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie al menos de 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndose dotar entonces de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5. Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 40 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina: 5 m²
Cocina-comedor 8 m²
Estar 10 m²
Dormitorio principal 10 m²
Dormitorio doble 8 m²
Dormitorio sencillo 6 m²
Aseo 1,5 m²
Vestíbulo 1,5 m²

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal.

El área total correspondiente a cocina, estar y comedor no será inferior a 18 m² útiles.

6. En toda vivienda situada en un edificio cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas libres existentes, siempre que sean iguales

o superiores a 2,20 m.

En el caso de piezas habitables bajo cubierta inclinada no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 m., y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 m. de altura.

7. En las piezas habitables en planta baja, que no dispusieran de sótano o forjado sobre cámara de aire, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

8. Deberá poseer adecuadas condiciones de vertido de aguas residuales, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado.

10. El baño contendrá como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanos, medias bañeras o bañera.

11. La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

10.3.3 CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO.

Condiciones generales

Se entenderá que un edificio posee un nivel de Adecuación Estructural y Funcional, cuando presente las siguientes condiciones generales, además de otras particulares fijada en esa disposición:

1. Seguridad estructural y constructiva

La seguridad estructural y constructiva se garantizará mediante el mantenimiento o la recuperación, como mínimo, de las características de funcionamiento y resistencia originales de los elementos estructurales y constructivos generales del edificio, así como mediante la adecuación de esos elementos a las nuevas condiciones que pudieran producirse por efecto de otras obras de rehabilitación. De igual forma, se garantizará la compatibilidad entre los sistemas estructurales y constructivos existentes y los nuevos que pudieran introducirse.

2. Adecuación de las condiciones de accesibilidad

Se garantizará la adecuada accesibilidad de personas y bienes desde el espacio público exterior hasta las viviendas y diferentes compartimentos de los edificios mediante el buen estado de conservación y uso de las redes de acceso existentes.

3 Funcionalidad de las instalaciones y conductos

1. La instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.

2. La instalación de suministro de agua potable se encontrará en buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigidos por la normativa vigente.

3. Se garantizará el adecuado funcionamiento de la red de saneamiento existente vertical y horizontal.

En caso de que para la consecución de esta exigencia fuera necesaria la sustitución o nueva realización total o parcial de la red, se garantizará el cumplimiento de la Normativa específica vigente en los elementos afectados.

4. Asimismo se garantizará el correcto funcionamiento y buen estado de conservación de otras instalaciones generales de que dispusiese el edificio.

5. Si se trata de un edificio de vivienda plurifamiliar no presentará antenas de televisión individuales en fachadas ni en cubiertas, disponiendo, en su caso, de una antena colectiva y su red de conexiones en cada vivienda, de acuerdo con la Ley de 23 de junio de 1968, sobre este tipo de instalaciones.

4. Estanqueidad y aislamiento frente a la lluvia y la humedad

1. Se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y nieve, así como la resistencia a la presión y succión del viento. Asimismo, se garantizará la impermeabilidad de los paramentos exteriores.

2. Se obtendrán, a través de medios técnicos normales, la estanqueidad de las redes de agua, la adecuada ventilación de las viviendas, la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor y agua y las humedades de origen externo, y la impermeabilidad de las soleras de plantas en contacto con el suelo.

5. Medios de seguridad frente a accidentes y siniestros

El edificio contará con unas adecuadas condiciones de seguridad frente a posibles accidentes y siniestros, y será exigible al menos:

a) En edificios de vivienda plurifamiliar, la existencia de un extintor manual en el portal.

b) En edificios de vivienda plurifamiliar, la protección de antena colectiva, si ésta existiera, así como de los cuadros y tomas de corriente de espacios comunes.

c) La ventilación específica de cuartos de calderas, conducciones y almacenamiento colectivo de combustible, en caso de existencia de estas instalaciones.

6. Acabados generales

Los acabados generales y elementos arquitectónicos o decorativos tanto exteriores como interiores, presentarán un buen estado de conservación.

TITULO XI ACTUACIONES EN ESPACIOS LIBRES PUBLICOS, MOBILIARIO URBANO, INSTALACIONES, ELEMENTOS SIMBOLICOS U ORNAMENTALES QUE AFECTEN A LA ESCENA URBANA Y APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS

CAPITULO 1 ORDENACION DE LAS ACTUACIONES DE ADECUACION AMBIENTAL DE ESPACIOS LIBRES

11.1.1 INTRODUCCION

Constituye uno de los objetivos fundamentales del Plan Especial la adecuación de los espacios libres, con criterios de mejora de la calidad ambiental, de incremento de las áreas estanciales y de circulación peatonal, y de cualificación de la escena urbana, con criterios de valoración del contexto histórico.

La Memoria del Plan Especial y los planos Actuaciones Urbanas Singulares proporcionan criterios e indicaciones para el desarrollo de esos instrumentos de ejecución, exponiendo para cada uno de los espacios afectados, y en especial, para los lugares que comprenden mayoritariamente espacios libres públicos, distintas consideraciones indicativas sobre los siguientes aspectos.

a) Identificación de los valores y deficiencias de cada zona.

b) Establecimiento de criterios y objetivos de actuación.

c) Previsión o recomendación de soluciones de tráfico que mejoren su calidad ambiental, favoreciendo siempre el disfrute de esos espacios como espacios de estancia y encuentro público.

d) Avance de soluciones formales con carácter meramente indicativo, pero válidas para ejemplificar las características de las soluciones recomendadas, y para ilustrar los criterios y objetivos de actuación en cada área.

11.1.2 DOCUMENTACION TECNICA DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE ADECUACION DEL AMBIENTE URBANO

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos a que se hace referencia en el artículo 2.4.2. de esta Normativa, y explícitamente incluirán un Plano general a escala mínima 1:200.

Los proyectos que se refieran al acondicionamiento de espacios libres públicos comprenderán, al menos, un plano a escala mínima 1:100, donde se detallen:

a) Pavimentación de viario y aparcamientos.

b) Pavimentación de espacios libre públicos.

c) Obras de adecuación ambiental, incluyendo en su caso ajardinamiento y tratamiento de vegetación.

d) Alumbrado público.

e) Mobiliario urbano.

f) Señalizaciones.

g) Redes de instalaciones y servicios urbanos en los que sean necesarios actuaciones.

h) En su caso, elementos artísticos u ornamentales.

11.1.3 CRITERIOS GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE ADECUACION DE ESPACIOS LIBRES Y AMBIENTE URBANO.

Los Proyectos de Urbanización y de adecuación del ambiente urbano, se orientarán por los siguientes criterios:

1 PAVIMENTACIÓN DE VIARIO Y APARCAMIENTO

Se definirán las características de los materiales y se justificará su adecuación funcional al uso de tráfico y aparcamiento, y su adecuación ambiental al entorno.

2 PAVIMENTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

1 Normas de conservación

Se conservarán y restaurarán los pavimentos históricos existentes, con especial atención al mantenimiento de los lugares en que se presentan combinaciones de elementos diversos en franjas centrales de calzada, plaza y en el contacto con las fachadas.

2 Normas de adecuación

Se admiten los siguientes materiales de pavimentación:

a) Losas y adoquines de piedra viva, o de características similares de textura y coloración.

Estos materiales serán obligatorios en las plazas y ejes de mayor importancia monumental y mayor significado urbano.

Se justificará su idoneidad respecto a durabilidad, resistencia a la helada, comportamiento frente a la humedad, resistencia a la abrasión, absorción de líquidos y grasas, capacidad de antideslizamiento, limpieza y mantenimiento, y otros aspectos incidentes en su uso.

Como criterio general, no se emplearán piedras de características físicas diferentes que incidan en su desgaste desigual en el tiempo, o en distintos comportamientos físicos frente al tránsito peatonal, o su limpieza y mantenimiento.

Asimismo, como criterio general, no se combinarán los enlosados de piedra con elementos industrializados, como baldosas de cemento o similares, salvo cuando estos materiales sean predominantes y la piedra se reserve a fajeados o elementos puntuales.

b) Losas y adoquines prefabricados, en colores ocres claros.

Se recomienda la elección de unos modelos normalizados en el mercado o el diseño y encargo de fabricación específico, adecuado a las características del casco.

c) Se justificará la idoneidad de las soluciones elegidas para la accesibilidad de minusválidos y personas de movilidad reservada.

d) Se adjunta una propuesta de utilización de elementos modulares para pavimentación de calles, que podría ejecutarse con piezas de piedra o prefabricadas.

3 OBRAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL, INCLUYENDO EN SU CASO AJARDINAMIENTO Y TRATAMIENTO DE VEGETACIÓN.

En espacios libres urbanos no conceptuados como áreas verdes, no se recomienda la disposición de parterres de césped, salvo cuando sean de dimensiones suficientes, como para su adecuado mantenimiento, y sean además congruentes con las características urbanas, los antecedentes históricos y los valores arquitectónicos del espacio en que se actúe.

La implantación de árboles se efectuará preferentemente sobre alcorques.

El Proyecto justificará la conveniencia de la implantación de árboles y arbustos, y la idoneidad de las especies elegidas, en relación a la valoración del entorno histórico y a su adecuación al uso estancial público.

El Proyecto incluirá secciones que ilustren la idoneidad de la localización de arbolado, respecto a las condiciones de soleamiento y, en su caso, la no ocultación de elementos arquitectónicos de interés de edificios singulares.

No se recomienda la utilización de jardineras, salvo que se justifique su conveniencia ambiental. En cualquier caso, para la colocación de estos elementos se tendrán en cuenta las exigencias prioritarias de fluidez y seguridad de las circulaciones peatonales, y la no reducción injustificada de la superficie de áreas estanciales.

Los materiales recomendados para jardineras serán la madera vista o la fundición. Se excluyen, como criterio general, las producidas en hormigón, o piedras artificiales.

4 ALUMBRADO PÚBLICO

Se estima conveniente tipificar dos tipos de elementos para el alumbrado público, diferentes por sus características de diseño y su rendimiento lumínico:

a) las luminarias dirigidas a la creación de una iluminación ambiental en áreas estanciales o de circulación peatonal.

b) las luminarias de reforzamiento de los niveles generales de iluminación, por exigencias de seguridad vial.

En cuanto al diseño de las luminarias tipo a), se recomienda la utilización mayoritaria de modelos tradicionales de elementos de fundición, que podrán combinarse con la aplicación puntual de modelos de diseño contemporáneo, con elementos de fundición o acero lacado en tonos grises u oscuros, excluyéndose acero inoxidable, con características formales minimizadores.

En el conjunto del recinto histórico se aplicarán como criterio general, luminarias de brazo adosadas a fachadas de la edificación. En las calles de la Contramurada, Muradeta, y Plazas del Born de los Pinos, de Alfonso III, Artrutx, Dormidor de les Monges, Sa Font y otras, se aplicarán modelos de báculo de fundición. En estas últimas Plazas a lo largo de la Contramurada procurarán utilizarse los modelos existentes en dicha Avenida

No obstante lo anterior, podrá estudiarse la instalación de luminarias de características singulares, en espacios de características especiales, cuya reconfiguración se preve, como la Plaza del Born.

5 APLICACION DE LA LEY 3/1993 DE 4 DE MARZO DE LAS ISLAS BALEARES

Se aplicará la Ley 3/1993 de 4 de marzo para la mejora de las Condiciones de Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas así como toda la normativa posterior que la desarrolle

CAPITULO 2 MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES QUE AFECTEN A LA ESCENA URBANA

11.2.1 MOBILIARIO URBANO

- bancos:

En general, se recomienda el empleo de elementos de madera, debiendo justificarse la conveniencia de otros materiales admisibles, como la piedra. Salvo que lo justifiquen particulares cualidades de diseño e idoneidad de uso y mantenimiento, no se aplicarán materiales metálicos, salvo en elementos puntuales.

- mobiliario de terrazas:

El mobiliario de terrazas será de adecuada calidad de diseño. Las sillas serán de tijera, con el característico modelo menorquín.

Las mesas, serán preferentemente de madera vista o esmaltada en tonalidades claras, o de tableros de mármol sobre pies de madera o fundición. Se prohíben materiales plásticos.

Los toldos, serán en lona de tonalidades huese, u ocres. Los rótulos publicitarios que puedan incorporar serán de dimensiones reducidas.

- Bolardos, vallas y otros elementos de protección.

Se aconseja el empleo de bolardos de fundición, recurriendo preferentemente a pocas gamas de modelos. En caso de empleo de vallas, se recomienda la aplicación de un diseño que minimice su presencia, excluyendo elementos ornamentales sin utilidad funcional. La coloración de las vallas será preferentemente en gris oscuro.

- Kioskos de terrazas

Los kioskos de terrazas de servicios de bebidas y similares, se realizarán con un diseño mayoritariamente acristalado que minimice su presencia en el espacio urbano. En el proyecto de estos elementos, para su aprobación por el Ayuntamiento, se definirán los elementos de cierre y protección, que se diseñarán asimismo con criterios de respeto al entorno histórico y de minimización visual.

- Cabinas telefónicas, kioskos de ONCE, etc.

Se procurará que su colocación no afecte a la percepción visual de los edificios de interés arquitectónico ni dificulte el tránsito peatonal.

Los Proyectos de adecuación de espacios públicos preverán los puntos de localización de estos elementos.

11.2.2 SEÑALIZACIONES

El Ayuntamiento tipificará un modelo de rótulo informativo en los edificios monumentales o de gran interés arquitectónico, señalando sus datos esenciales: denominación, época, autor y uso, y otros que se consideren convenientes. Se recomienda su realización en bronce o metacrilato o vidrio de seguridad, adosado a un paramento vertical y diseñado con criterios de estricto cometido funcional, sin afectar la percepción del edificio.

Los elementos de señalización vial no se colocarán nunca afectando la visión de edificios monumentales o de gran valor arquitectónico, salvo manifiesta imposibilidad técnica.

Los Proyectos de adecuación de espacios libres preverán la localización de la señalización vial, en coordinación con los Servicios Técnicos Competentes del Ayuntamiento

11.2.3 PUBLICIDAD.

No se considera conveniente, en general, la colocación de vallas exentas o columnas publicitarias, u otros elementos publicitarios en el conjunto histórico, excluyéndose explícitamente en los entornos inmediatos de arquitecturas monumentales.

En su caso se recomienda la previsión de un modelo tipificado para la difusión de actividades culturales e institucionales, espectáculos, etc. con un diseño que prime la sencillez formal, excluyendo como acabados los materiales plásticos y el aluminio en su color.

11.2.4 CABLEADO VISTO Y ENTERRAMIENTO DE REDES Y APLICACION DE LA LEY 6/1993 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE LAS ISLAS BALEARES

Se prohíbe taxativamente el cableado visto en todo el ámbito del Plan Especial. A partir de la aprobación definitiva del Plan las Compañías Suministradoras deberán proceder al enterramiento de las redes, en el plazo máximo de 3 años.

Esta prohibición afecta tanto a los edificios Protegidos como No Protegidos.

Las obras de urbanización que ejecute el Ayuntamiento o los privados preverán zanjas y preinstalaciones para la simultánea o posterior disposición subterránea de las redes.

Todas las obras en edificios, tanto de iniciativa pública como privada, deberán incluir en el Proyecto la previsión del enterramiento de las instalaciones.

Será de aplicación en todos los supuestos lo previsto en la Ley 6/1993 de 28 de septiembre de las Islas Baleares sobre Adecuación de las Redes de Instalacio-

nes a las condiciones Históricas y Ambientales de los núcleos de población

11.2.5 ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACION EN EDIFICIOS

Serán de aplicación las Normas contenidas en el Real Decreto Ley 1/1997 de 27 de febrero sobre Infraestructuras en los edificios y Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones.

Esta Normativa se aplicará a todos los edificios Protegidos y No Protegidos.

11.2.6 EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO EN LOS EDIFICIOS

En todos los edificios Protegidos y No Protegidos se prohíben los aparatos de aire acondicionado que sobresalgan de las fachadas de los edificios a espacios públicos, tanto si se tratase de aparatos individuales como si consistieran en instalaciones colectivas.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire sobre cubierta plana deberán procurar el menor impacto visual posible, mediante su posición, que tratará de impedir su visión desde espacios públicos. A tal fin, el Proyecto justificará la idoneidad de la solución adoptada, mediante Plano de cubierta y Sección de visuales desde espacios públicos.

En caso de cubierta inclinada, las instalaciones de acondicionamiento en cubierta se situarán en forjado de piso de la misma, procurando que no emerjan sobre faldón de cubierta o que su emergencia sea la menor posible. Se recubrirán con celosía esmaltada en color similar al de la teja de cubierta, con esta finalidad, el Proyecto justificará la idoneidad de la solución adoptada, mediante Plano de planta y Sección de cubierta, y Sección de visuales desde espacios públicos.

CAPITULO 3 CONDICIONES DE CONSERVACION Y ADECUACION DE ELEMENTOS SIMBOLICOS U ORNAMENTALES

11.3.1 HORNACINAS CON IMAGENES RELIGIOSAS Y OTROS ELEMENTOS ORNAMENTALES O FUNCIONALES EN FACHADAS O ESPACIOS PUBLICOS

Se conservarán y valorarán las hornacinas o altarcillos con imágenes religiosas de carácter popular y que poseen gran interés para la evocación de las formas de vida de la antigua Ciudadela, y el papel de las advocaciones religiosas, y que contribuyen significativamente a la escena urbana tradicional.

Entre estas hornacinas figuran, por ejemplo las de San Miguel, San Rafael y San Sebastián, en las calles de los mismos nombres.

Cualquier actuación en los edificios que posean estas hornacinas deberán salvaguardar ese elemento.

11.3.2 FUENTES PUBLICAS DE INTERES, PLACAS Y ELEMENTOS ORNAMENTALES

Se conservarán las fuentes de fundición existentes, admitiéndose su desplazamiento.

Se protegerán los rótulos comerciales de interés histórico así como placas conmemorativas, identificadas en las Fichas de los Edificios como elemento de protección particularizada.

Se exigirá la protección o reproducción de los vidrios con dibujos al ácido, característicos de algunos edificios de finales del XIX, que figuran en ventanas o boinders. Se protege la escultura del Bé, obra de Matías Quetglas.

11.3.3 PROTECCION DE LOS ESCUDOS EN LOS EDIFICIOS

Será de aplicación en el ámbito del Plan Especial lo previsto en la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español respecto a la protección de Escudos en los edificios como Bienes de Interés Cultural, quedando sometidos al régimen de dicha Ley.

CAPITULO 4 APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS

11.4.1 AUTORIZACION DE APARCAMIENTO PUBLICO SUBTERRANEO EN LA PLAZA DEL BORN Y ENTORNO

Se autoriza la creación de aparcamiento subterráneo en la Plaza del Born y

área de la c/. San Nicolau en el ámbito del Plan Especial.

La actuación se sujetará a las Normas de Protección Arqueológica previstas para las excavaciones.

Si el aparcamiento afectase a la Plaza del Born, será condición imprescindible para su autorización que se amplíe significativamente el espacio estancial peatonal, reduciendo la actual superficie de viario y aparcamiento en superficie. En ese supuesto de reforma de la superficie de la Plaza para ampliación del espacio estancial, se considerarán las indicaciones contenidas en la Memoria en el punto III.2 y en los Planos de Imagen Final Indicativa, a título de sugerencias o recomendaciones.

Se mantendrá en cualquier caso el obelisco central de la Plaza incluido en Catálogo.

11.4.2 APARCAMIENTOS EN EL AREA AR

En el Area AR que se grafía en el Plano del Capítulo 1 del Título VIII se autorizan los aparcamientos subterráneos públicos o privados con las condiciones que se establecen en el PGOU, aprobado definitivamente el 23/3/1988

TITULO XII PROTECCION DE BIENES ARQUEOLOGICOS

CAPITULO 1 PROTECCION DE BIENES ARQUEOLOGICOS

12.1.1 REGIMEN JURIDICO DE PROTECCION DE LOS BIENES ARQUEOLOGICOS

Como se señala en el Art. 1.1.5., el presente Plan Especial «tiene el carácter de los Planes de Protección previstos en el Título II de la Ley de Patrimonio Histórico Español del 25 de junio de 1985, siendo de aplicación las normas previstas en esta Ley y Real Decreto de desarrollo, número 111/1986 de 10 de enero».

En coherencia con esta caracterización jurídica, el Plan Especial velará por la protección del Patrimonio Arqueológico comprendido en su ámbito, a los efectos previstos en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Con una antelación mínima de 15 días al comienzo de las obras, el promotor pondrá ese hecho en conocimiento de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico de Menorca.

12.1.2 CALIFICACION DE ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA Y EXIGENCIA DE INFORMES ARQUEOLOGICOS

1 Todo el subsuelo del ámbito comprendido en el presente Plan Especial se considera área de protección arqueológica, a excepción de las parcelas situadas en la parte exterior de la ContraMurada y parte exterior de la Plaza dels Pins.

2 El Proyecto de cualquier obra, tanto de iniciativa pública como privada, que contemple obras de excavación en el terreno, deberá incluir un Informe Arqueológico redactado por un arqueólogo profesional, siendo esta condición imprescindible para la obtención de la Licencia Municipal.

Si en el transcurso de la excavación se produjeran hallazgos de restos arqueológicos muebles o inmuebles, el promotor o promotores estarán obligados a su paralización y a la inmediata comunicación del hecho a la Comisión Insular del Patrimonio Histórico de Menorca, que actuará de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

Para todas las situaciones no previstas se estará a lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español y la legislación en materia de Patrimonio Histórico vigente en la CAIB.

12.1.3 INFORME DE LA COMISION DE PATRIMONIO HISTORICO DE MENORCA

En las obras que impliquen excavación del suelo será exigible Informe de la Comisión de Patrimonio Histórico de Menorca antes de la concesión de la licencia.

12.1.4 COORDINACION DEL ARQUEOLOGO REDACTOR DEL INFORME Y LA DIRECCION TECNICA DE LA OBRA

En los supuestos de excavación en suelo, con Informe de la Comisión del

Patrimonio Histórico de Menorca, el Arqueólogo redactor del Informe deberá trabajar en coordinación con la Dirección Técnica de la Obra.

A tal fin, se documentará en el Expediente de concesión de licencia los datos del referido Arqueólogo, para el establecimiento de la oportuna coordinación.

NORMATIVA - ANEXO 1

ESTUDIOS DE DETALLE

(Se incorporan en este Anexo las Fichas de las fincas cuya ordenación se remite a Estudio de Detalle identificados en el Plano N-1. La calificación urbanística de los edificios principales de estas fincas se efectúa en dichos Planos y en la Ficha Particularizada correspondiente a cada edificio)

NORMATIVA - ANEXO 2

MODIFICACION DEL PGOU 23/3/1988, CARACTERIZACION DEL PLAN ESPECIAL COMO INSTRUMENTO DE ORDENACION INTEGRAL DE SU AMBITO E IDENTIFICACION DE ASPECTOS DEL PGOU 23/3/1988 QUE MANTENDRAN SU APLICACION

El Plan Especial modifica el PGOU aprobado definitivamente el 23/3/1988.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Especial, este Plan será el instrumento de ordenación de su ámbito y el PGOU 23/3/1988, cesará de tener vigor en el mismo, salvo en aquellos puntos de la Normativa en que se efectúa una referencia explícita y que son los siguientes:

Aspectos del PGOU 23/3/1988 que mantendrán su vigencia en el ámbito del Plan Especial

- Art. 1.1.5 Apto. 2 (segundo párrafo punto a)
- Apto. 2 (segundo párrafo punto f)
- Art. 5.6.2 4º párrafo
- Art. 6.1.2 Apto. 2
- Art. 6.4.2 punto b)
- Art. 6.6.1 punto b)
- Art. 9.1.2 1º párrafo de introducción
- Art. 9.1.2 Apto. 2 punto 7
- Art. 9.1.3
- Art. 10.2.1.
- Art. 11.4.2.

Asimismo, en el ámbito del Plan Especial mantendrán su vigencia las calificaciones de SISTEMAS que se identifican en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano del PGOU, y explícitamente las CALIFICACIONES de:

SISTEMA PORTUARIO SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS PUBLICOS EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Se mantendrán por tanto las calificaciones de los espacios y edificaciones que se delimitan con esas finalidades en los Planos del PGOU y se aplicarán las condiciones que para cada uno de esos Sistemas establecen las Ordenanzas del PGOU de 23/3/1988.

— o —

Núm. 7426

Conformement amb el que disposa l'article 36.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en mèrit a les transferències conferides al Consell Insular de Menorca per la Llei 9/1990, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, per la present queda sotmès a informació pública per període de quinze dies el següent expedient:

OBRES EN SÒL RÚSTIC:

TERME MUNICIPAL: Ciutadella de Menorca

PROMOTOR: Antonio Rodríguez Escobar

ASSUMPTE: Habitatge unifamiliar aïllat a Marines de Son Morell (Finca registral núm. 14.050)

El referit expedient podrà ser examinat durant el termini de quinze dies,

comptadors des del següent al de la publicació d'aquest anunci en el BOCAIB, a les dependències administratives del Consell Insular de Menorca, Camí des Castell núm 28 de Maó (Menorca), podent-se efectuar les al·legacions que es considerin pertinents durant el mateix termini.

Maó, 13 d'abril de 1999.
EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'URBANISME DE MENORCA,
Cristóbal Triay Humbert

— o —

Núm. 7428

Conformement amb el que disposa l'article 36.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en mèrit a les transferències conferides al Consell Insular de Menorca per la Llei 9/1990, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, per la present queda sotmès a informació pública per període de quinze dies el següent expedient:

OBRES EN SÒL RÚSTIC:

TERME MUNICIPAL: Maó

PROMOTOR: Construcciones Delgado y Ferrer, S.L.

ASSUMPTE: Habitatge unifamiliar aïllat a Forma Nou núm. 18 (Finca registral núm. 16.417)

El referit expedient podrà ser examinat durant el termini de quinze dies, comptadors des del següent al de la publicació d'aquest anunci en el BOCAIB, a les dependències administratives del Consell Insular de Menorca, Camí des Castell núm 28 de Maó (Menorca), podent-se efectuar les al·legacions que es considerin pertinents durant el mateix termini.

Maó, 13 d'abril de 1999.
EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'URBANISME DE MENORCA,
Cristóbal Triay Humbert

— o —

Núm. 7429

Conformement amb el que disposa l'article 36.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en mèrit a les transferències conferides al Consell Insular de Menorca per la Llei 9/1990, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, per la present queda sotmès a informació pública per període de quinze dies el següent expedient:

OBRES EN SÒL RÚSTIC:

TERME MUNICIPAL: Maó

PROMOTOR: Anthony Peter Hatch i Doreen Margaret Clough

ASSUMPTE: Habitatge unifamiliar aïllat a Forma Nou núm. 12 (Finca registral núm. 8.190)

El referit expedient podrà ser examinat durant el termini de quinze dies, comptadors des del següent al de la publicació d'aquest anunci en el BOCAIB, a les dependències administratives del Consell Insular de Menorca, Camí des Castell núm 28 de Maó (Menorca), podent-se efectuar les al·legacions que es considerin pertinents durant el mateix termini.

Maó, 13 d'abril de 1999.
EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'URBANISME DE MENORCA,
Cristóbal Triay Humbert

— o —

Núm. 7431

Conformement amb el que disposa l'article 36.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en mèrit a les transferències conferides al Consell Insular de Menorca per la Llei 9/1990, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, per la present queda sotmès a informació pública per període de quinze dies el següent expedient: