



AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre 2023

(V.AI/2309)

DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

MGL urbanisme
proximitat
cohesió



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 1/365

TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ.	5
1.1	Concepte i objectius de l'avaluació ambiental estratègica	5
1.2	Motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada	5
1.3	Procediment	5
1.3.1	Fase 1	5
1.3.2	Fase 2	6
1.3.3	Fase 3	6
1.4	Contingut documental	6
1.5	Autoria tècnica	7
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PERI	8
2.1	Objecte de la modificació. Una modificació oportuna i convenient	8
2.2	Justificació de la redacció del PERI	9
2.3	Alternatives viables estudiades	10
2.4	Descripció i anàlisi de les alternatives	10
2.4.1	Alternativa 0	10
2.4.2	Alternativa d'àmbit	11
2.4.3	Alternativa d'abast de la normativa	11
2.4.4	Alternativa de zonificació de l'àmbit	12
2.4.5	Alternativa de protecció d'edificacions i construccions	12
2.4.6	Alternatives de delimitació i tractament dels espais públics i viari	12
2.4.1	Alternatives de delimitació del sistema d'equipaments	13
2.5	Alternativa seleccionada	13
2.6	Característiques de la proposta d'ordenació	15
2.6.1	Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge	15
2.6.2	Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents	16
2.6.3	Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats	16
2.6.4	Garantir una mobilitat racional i sostenible	17
2.6.5	Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental	18
3	CARACTERITZACIÓ DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA O PROGRAMA EN L'ÀMBIT TERRITORIAL AFECTAT.	19
3.1	Localització	19
3.2	Medi físic	19
3.2.1.1	Climatologia	19
3.2.1.2	Fisiografia, geologia i litologia	22
3.2.1.3	Usos del sòl	23
3.2.1.4	Hidrologia	24
3.3	Medi perceptual	25



3.3.1	Paisatge	25
3.3.1.1	Els eixos tradicionals	26
3.3.1.2	L'ecosistema forestal del Castell	27
3.3.1.3	L'espai no edificable de parcel·la	27
3.3.1.4	La incidència paisatgística	29
3.3.1.5	Conques visuals	29
3.3.2	Patrimoni Cultural i etnogràfic	31
3.4	Medi biòtic i Espais Naturals i hàbitat	31
3.4.1	Vegetació i Fauna	32
3.5	Riscos	33
3.6	Infraestructures i serveis urbanístics	34
3.6.1	Abastiment i sanejament	35
3.6.2	Energia	35
3.6.3	Xarxa viària	35
3.7	Consum de recursos i generació de residus	35
3.7.1	Residus	35
3.7.2	Energia	35
3.7.3	Aigua potable	35
3.8	Medi socioeconòmic	35
3.8.1	Població	35
3.8.1.1	Evolució de la població	36
3.8.1.2	Població actual	37
3.8.2	Economia	41
4	EFFECTES PREVISIBLES	43
4.1	Efectes ambientals	43
4.2	Accions	43
4.2.1	Accions de conservació i de recuperació de les característiques tipològiques de l'àmbit del PERI	43
4.2.2	Accions de protecció de l'entorn.	43
4.2.3	Control arqueològic	43
4.3	Detecció i descripció dels factors ambientals	43
4.4	Perspectiva climàtica	47
5	EFFECTES PREVISIBLES SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS CONCURRENTS	49
5.1	Pla territorial de Mallorca	49
5.2	Pla Director Sectorial de Pedreres de Mallorca.	49
5.3	Pla Director Sectorial de Camps de Golf de Mallorca.	49
5.4	Pla Director Sectorial de Carreteres de Mallorca.	49
5.5	Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca	49
5.6	Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.	49
5.7	Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears	49



5.8	Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.	49
5.9	Pla Director Sectorial de Transports de les Illes Balears	49
6	MESURES PREVENTIVES, CORRECTORES O COMPENSATÒRIES	50
7	SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA	51
8	CONCLUSIONS.	52



1 INTRODUCCIÓ.

1.1 Concepte i objectius de l'avaluació ambiental estratègica

L'avaluació ambiental estratègica (en endavant AAE) és un procediment administratiu instrumental d'obligat compliment per a l'aprovació o adopció de plans i programes així com les seves revisions o modificacions. La proposta de **Pla Especial de l'entorn urbà del Castell de Capdepera (en endavant PERI)** s'ha de subjectar a aquest procés d'avaluació ambiental.

Actualment, la normativa en vigor en matèria d'avaluació d'impacte ambiental a l'estat espanyol és la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. En l'àmbit autonòmic, la legislació d'aplicació és el decret 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020).

Tal com preveu la legislació esmentada, l'objectiu de l'AAE és analitzar els possibles efectes significatius dels plans o programes proposats sobre el medi ambient, justificar la seva necessitat i demostrar la seva conveniència tot valorant possibles alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables. Per tal de garantir la sostenibilitat ambiental de les propostes, els efectes sobre el medi ambient que se'n derivin han de ser proporcionals i assumibles i, en tot cas, s'han de proposar les mesures preventives, correctores o compensatòries necessàries per a minimitzar els impactes negatius.

1.2 Motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada

Segons l'article 2 de la Llei 21/2013, epígraf g), ha d'existir proporcionalitat entre els efectes sobre el medi ambient dels plans, programes i projectes, i el tipus de procediment d'avaluació al qual, si s'escau, s'hagin de sotmetre. Amb aquest propòsit, l'article 9 de la Llei 12/2016 s'encarrega de determinar l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica ordinària i simplificada.

La redacció del PERI s'ha d'entendre com un Pla que estableix l'ús d'un àmbit concret de reduïda extensió a escala municipal, que implicarà una millora i protecció del Patrimoni i el paisatge de l'entorn del Castell. A conseqüència de l'exposat, es considera adient sotmetre aquest instrument de planejament al procediment **d'avaluació ambiental estratègica simplificada**.

1.3 Procediment

El procediment a seguir en les modificacions puntuals sotmeses a avaluació ambiental estratègica simplificada és l'establert en els articles 29 i següents de la Llei 21/2013. Es diferencien les següents fases:

1.3.1 Fase 1

Sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic.

L'òrgan substantiu ha de remetre a l'òrgan ambiental (la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears) la sol·licitud d'inici i els documents que s'hi ha d'adjuntar.



Actualment ens trobam en aquesta fase i aquest document constitueix el document ambiental estratègic simplificat que ha d'acompanyar la sol·licitud d'inici.

1.3.2 Fase 2

Consulta a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. L'òrgan ambiental ha de consultar les administracions públiques afectades i les persones interessades, i posar a la seva disposició el document ambiental estratègic i l'esborrany del pla o programa.

Les administracions públiques afectades i les persones interessades consultades s'han de pronunciar en el termini màxim de quaranta-cinc dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi rebut el pronunciament, el procediment continua si l'òrgan ambiental disposa dels elements de judici suficients per formular l'informe ambiental estratègic. En aquest cas, no s'han de tenir en compte els pronunciaments abans esmentats que es rebin posteriorment.

Si l'òrgan ambiental no té els elements de judici suficients bé perquè no s'han rebut els informes de les administracions públiques afectades que siguin rellevants o bé perquè, tot i haver-los rebut, aquests són insuficients □□ ha de requerir personalment el titular de l'òrgan jeràrquicament superior d'aquell que hauria d'emetre l'informe per a què en el termini de deu dies hàbils, comptats a partir de la recepció del requeriment, ordeni a l'òrgan competent el lliurament de l'informe corresponent en el termini de deu dies hàbils, sense perjudici de les responsabilitats en què pugui incórrer el responsable de la demora. El requeriment efectuat s'ha de comunicar a l'òrgan substantiu i al promotor, i suspèn el termini.

1.3.3 Fase 3

Informe ambiental estratègic. L'òrgan ambiental ha de formular l'informe ambiental estratègic en el termini de quatre mesos comptats des de la recepció de la sol·licitud d'inici i dels documents que s'hi han d'adjuntar. En aquest moment, l'òrgan ambiental ha d'emetre resolució mitjançant l'emissió de l'informe ambiental estratègic, que pot determinar que:

La modificació s'ha de sotmetre a una avaluació ambiental estratègica ordinària perquè pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient. En aquest cas l'òrgan ambiental ha d'elaborar el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic.

La modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient, en els termes establerts en l'informe ambiental estratègic.

L'informe ambiental estratègic, una vegada formulat, l'ha de remetre l'òrgan ambiental per a la seva publicació en el termini de quinze dies hàbils al «Butlletí Oficial de l'Estat» o diari oficial corresponent, sense perjudici de la publicació a la seu electrònica de l'òrgan ambiental.

1.4 Contingut documental

El present document s'ha d'entendre com el document ambiental d'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada que acompanya la documentació del PERI.

L'article 29.1 de la Llei 21/2013, exposa un llistat dels continguts del document ambiental estratègic. A més, també s'incorpora la perspectiva climàtica al procés d'avaluació ambiental d'acord amb les determinacions de l'article 17.7 del Decret legislatiu 1/2020, del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.



1.5 Autoria tècnica

Els documents de la modificació puntual han estat elaborats per
Maria Gómez Llabrés, arquitecta i urbanista.



2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PERI

2.1 Objecte de la modificació. Una modificació oportuna i convenient

El present Pla especial de reforma interior del Castell de Capdepera es redacta en compliment a les determinacions de les Normes subsidiàries de planejament de Capdepera de l'any 1986 i es desprèn la necessitat de la seva redacció de la normativa autonòmica en matèria d'urbanisme.

Les NS86 determinen que la regulació urbanística detallada de l'entorn del Castell de Capdepera es farà mitjançant la redacció d'un Pla especial de reforma interior del qual en delimita l'àmbit. En concret, el PERI diu d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn.

Així, i en compliment amb les determinacions de les NS86 i la normativa urbanística vigent, es redacta el present PERI amb l'objectiu d'establir un marc de regulació de les intervencions sobre les edificacions existents a l'entorn del Castell de Capdepera així com establir les pautes d'ordenació de l'espai lliure, tant públic com privat i a més de les actuacions sobre l'espai paisatgístic d'interès de l'entorn del Castell.

Més enllà però, de la regulació urbanística específica per a conservar i mantenir el teixit històric, s'incorporen també com a objectius promoure el manteniment de l'habitatge i de les activitats complementàries al mateix per tal de fomentar la revitalització de l'àmbit i la sostenibilitat ambiental, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori.

El Pla especial té per objectiu general la millora urbanística, paisatgística i ambiental de l'entorn del Castell de Capdepera i pretén:

1. Conservar i mantenir el teixit històric

- Manteniment, la rehabilitació i la millora del paisatge urbà de les façanes i del teixit construït;
- Definició dels instruments urbanístics i revisió de les afectacions urbanístiques per a la seva conservació i manteniment;
- Elaboració del catàleg d'elements protegits;

2. Promoure el manteniment de l'habitatge

- Avaluació de les activitats actuals, les dotacions, i l'estructura del parc d'habitatges per tal d'afavorir el manteniment i foment dels usos d'habitatge i de les activitats que hi donin servei en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents;

3. Promoure la sostenibilitat ambiental

- Incorporació de totes les mesures possibles per al manteniment i millora dels espais amb arbrat i vegetació existents, siguin públics o privats, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori;
- Avaluació de la capacitat dels carrers, de les places i dels interiors d'illeta, per tal d'estructurar un sistema urbà eficient i sostenible des del punt de vista ambiental; i
- Racionalitzar les infraestructures de la mobilitat per reduir els impactes del trànsit sobre el teixit històric.



La **conveniència i oportunitat** de la redacció d'aquest PERI venen, per una banda, perquè existeix la voluntat de crear un marc normatiu capaç de compatibilitzar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, i garantint estrictament les condicions d'habitabilitat de tots els edificis. Per altra banda, perquè és un bon moment per actualitzar alhora les mancances detectades d'un document amb tant recorregut i els reptes de futur del municipi, tot adequant-lo a les actuals necessitats del territori i a la potencialitat de la nova legislació, adaptant el règim urbanístic a les legislacions sobre sòl, urbanístiques i ambientals vigents amb posterioritat al planejament actualment executiu i als instruments d'ordenació territorial i urbanística incidents sobre el municipi.

Aquest nou marc normatiu permetrà gaudir, als agents interessats i al propi municipi en general, d'un instrument urbanístic adequat a les característiques de l'entorn històric, que tractarà la seva ordenació amb un grau de precisió adequat al seu objecte i la seva finalitat, incrementant l'anàlisi, el grau de detall de protecció, així com l'ajust de l'ordenació previst en les Normes subsidiàries municipals.

2.2 Justificació de la redacció del PERI

El present Pla especial urbanístic promogut per l'ajuntament de Capdepera desenvolupa les previsions de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de 1986 (d'ara endavant NS86) amb número d'expedient 53/1996 (ara exp. 7354/2022) *Àrea de protecció del Castell* que té per finalitat essencial la d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn. L'anomenada modificació puntual no es va aprovar definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme fins a la data 01/04/1997 i no es varen fer més actuacions.

En data 01/12/2022, el Ple de l'Ajuntament de Capdepera en sessió ordinària acordà la suspensió potestativa de llicències urbanístiques en la zona delimitada pel Plànol d'Ordenació amb la voluntat de redactar la documentació necessària per la tramitació del Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera (en endavant PERI del Castell).

Ens trobam així davant una mesura cautelar administrativa que pretén vetllar sobre la posterior i futura ordenació urbanística que resulti efectiva evitant la producció de fets que podrien desvirtuar l'àmbit a protegir.

L'àmbit que delimita la modificació de NS86 per a la redacció del present Pla especial és de 85.816 m² (8,58 Ha) i inclou, a més del Castell de Capdepera, el nucli urbà més antic que consisteix en l'entorn immediat del Castell.





Imatge 1. Àmbit del PERI. Font: Ajuntament de Capdepera.

És per aquests motius que es fa palesa la necessitat de redacció del **PERI**

2.3 Alternatives viables estudiades

D'acord amb les determinacions de la legislació ambiental, es realitza l'estudi d'alternatives de la modificació. Segons l'establert a la Llei 21/2013, l'avaluació de les alternatives anterior s'ha realitzat mitjançant un estudi multicriteri, on s'integren, a més dels factors mediambientals, criteris o aspectes de caire social i econòmic.

Per tant, les alternatives considerades són: :

- **Alternativa 0.** Seguir amb les determinacions de les Normes subsidiàries de planejament de Capdepera de l'any 1986 i no redactar i aplicar un PERI. Això contravé les previsions de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de 1986 sobre l'Àrea de protecció del Castell que té per finalitat essencial la d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn.
- **Alternativa 1.** Redactar el PERI atenent als valors paisatgístics i patrimonials de l'entorn del Castell de Capdepera.
- **Alternativa 2.** Ubicar el sistema general per poder dur a terme el correcte tractament i depuració de les aigües residuals dels habitatges del sòl urbà, situat a la part baixa del nucli urbà aprofitant les pendents per poder conduir les aigües residuals per gravetat fins a l'EDAR.

2.4 Descripció i anàlisi de les alternatives

2.4.1 Alternativa 0

MGL

Desembre 2023 (V.AI/2309) • 10 de 52



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 10/365

L'alternativa zero suposa la no protecció del patrimoni històric artístic i paisatgístic, al no comptar aquest entorn amb una normativa de protecció específicament elaborada per a aquest àmbit. Aquest fet constitueix un efecte negatiu sobre el patrimoni i sobre el paisatge.

La lenta però continua proliferació d'elements i actuacions discordants amb les característiques arquitectòniques i paisatgístiques de les construccions existents a l'àmbit, constitueix una dinàmica negativa que solament es pot erradicar amb la aplicació d'un pla especial de protecció de patrimoni.

2.4.2 Alternativa d'àmbit

L'àmbit de protecció ve fixat per la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de 1986 (d'ara endavant NS86) amb número d'expedient 53/1996 (ara exp. 7354/2022) Àrea de protecció del Castell que té per finalitat essencial la d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn.

L'àmbit establert inclou tot l'entorn d'interès del Castell per l qual cosa no cal plantejar una ampliació de l'àmbit.



Imatge 2. Àmbit del PERI. Font: Ajuntament de Capdepera.

2.4.3 Alternativa d'abast de la normativa

Un pla especial no pot modificar les determinacions de la normativa urbanística de rang superior (PTI, NNSS). Per lo demás, la normativa del PERI cobreix tots els aspectes necessaris per a garantir la protecció del patrimoni a l'àmbit.



No hi ha cap aspecte o qüestió rellevant que no estigui coberta per l'articulat de les NS i la modificació puntual que va establir l'àmbit, per la qual cosa no cal plantejar una ampliació del contingut normatiu.

2.4.4 Alternativa de zonificació de l'àmbit

La zonificació única proposada per la modificació de les NS es justifica pels estudis previs i documentació històrica analitzada al pla especial.

2.4.5 Alternativa de protecció d'edificacions i construccions

Tenint en compte que Capdepera no disposa d'un catàleg d'elements i espais protegits, el PERI elabora un catàleg exhaustiu de l'àmbit per tal de protegir el patrimoni i el paisatge. Segons els estudis disponibles, no cal afegir cap altre element a protegir.

2.4.6 Alternatives de delimitació i tractament dels espais públics i viari

A l'àmbit del PERI els sòls qualificats de sistema d'espais lliures tenen una superfície pel planejament vigent sumen un total de 10.130 m² de verd, que representa un 11,8% del total de l'àmbit. Cal tenir en compte, però, el caràcter poc accessible d'aquests a causa dels forts pendents.

La dotació de verd urbà dins l'àmbit és de 7,5 m²/habitant, un rati per sobre de les determinacions de la LUIB però molt inferior a l'estàndard de verd que establert per la UE de 26 m²/habitant.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Capdepera, la titularitat i la superfície de les finques qualificades pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures és la que s'indica en el quadre següent:

Codi	Nom de l'espai lliure	Titularitat	Obtenció	Sòl (m ²)
1	Bosc del Castell - Llevant	Municipal	Cessió	6.438
		Altres	-	410
2	Bosc del Castell - Ponent	Municipal	Cessió	1.037
3	Carrer del Castell Sud	Altres	-	2.245

Taula 1. Titularitat de les parcel·les qualificades com a sistema d'espais lliures. Font: Elaboració pròpia.

Segons aquesta informació, de les 6 parcel·les que el planejament vigent qualifica com a sistema d'espais lliures, tant sols 2 són de titularitat municipal. Amb una superfície total de 7.475 m², representen el 73,4% del total del sòl qualificat. Resten 4 parcel·les qualificades com a sistema d'espais lliures que tenen altres titulars. Això significa que 2.655 m² són de propietat privada, un 26,6 % del total del sòl qualificat com a sistema d'espais lliures actualment.





Imatge 3. Titularitat dels sistemes d'espais lliures. Font: Elaboració pròpia.

Es considera que la ubicació d'aquests espais lliures és la idònia en quant estan envoltant el Castell de Capdepera.

El sistema viari existent està consolidada i es correspon amb els traçat històric, pel que no es preveuen més modificacions que la de reduir el trànsit rodat.

2.4.1 Alternatives de delimitació del sistema d'equipaments

Els sòls qualificats de sistema d'equipaments tenen una superfície pel planejament vigent sumen un total de 6.934 m², que representa un 8,1% del total de l'àmbit.

El planejament vigent no inclou entre els seus equipaments l'adquisició del Centre Can Melis per part de l'Ajuntament.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Capdepera, la titularitat i la superfície de les finques qualificades pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures és la que s'indica en el quadre següent:

Codi	Nom de l'espai lliure	Titularitat	Sòl (m ²)
1	El Castell de Capdepera	Municipal	5.770
2	Ajuntament de Capdepera	Municipal	724
3	Centre Can Melis	Municipal	322

Taula 1. Titularitat de les parcel·les qualificades com a sistema d'equipaments. Font: Elaboració pròpia.

Tots els equipaments dins l'àmbit del PERI són de titularitat pública i municipal i no es preveu la necessitat de crear nous sistemes d'equipaments dins l'àmbit del PERI.

2.5 Alternativa seleccionada

Es descarta l'alternativa 0 perquè suposa la no protecció del patrimoni històric artístic i paisatgístic, al no comptar aquest entorn amb una normativa de protecció específicament



elaborada per a aquest àmbit. Aquest fet constitueix un efecte negatiu sobre el patrimoni i sobre el paisatge.

Es considera oportuna i necessària la redacció del PERI atenent a les alternatives exposades en quant a:

- Àmbit
- Abast de la normativa
- Zonificació de l'àmbit
- Protecció d'edificacions i construccions
- Delimitació i tractament dels espais públics i viari
- Delimitació del sistema d'equipaments



2.6 Característiques de la proposta d'ordenació

2.6.1 Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge

Les principals directrius pel que fa a la regulació de les intervencions en l'entorn del Castell de Capdepera, són el manteniment i posta en valor dels elements que caracteritzen el nucli i que li atorguen valor patrimonial, així com la garantia d'unes bones condicions de seguretat i salut com a condició bàsica d'habitabilitat.

Per tal de garantir la conservació de les característiques i valors patrimonials de l'entorn del Castell de Capdepera, es vetllarà per la conservació d'aspectes morfològics com el parcel·lari, la volumetria principal, la configuració de les cobertes, etc., i aspectes compositius, com la proporcionalitat dels buits i plens de façana, elements d'especial interès històric o arquitectònic, etc., i aspectes estètics o d'imatge com els materials i acabats, instal·lacions vistes, etc.

En aquest sentit, la regulació urbanística ha de respondre a diferents nivells d'interès patrimonial o de valor de la identitat, diferenciant els que són aspectes o elements que cal conservar i protegir, del que són qüestions de millora per posar en valor el patrimoni.

Els criteris que es plantegen per al manteniment de les característiques identitàries i patrimonials del paisatge dins de l'àmbit del PERI són:

- Identificació detallada dels elements i espais de protecció i millora
- Regulació de les intervencions i obres que es podran realitzar
- Ordenació i regulació de l'espai públic
- Manteniment i millora de les característiques de les edificacions

En parlar del paisatge urbà del Castell de Capdepera i del seu entorn parlem, entre altres coses, dels elements privats que defineixen els límits de l'espai públic, què és part substancial de l'estructura del paisatge. Parlem de la importància de la pell dels edificis, sobretot, conscients de que tan sols són un aspecte del paisatge que conformen per associació amb les edificacions col·lindants però que ha d'incidir de manera molt directa i determinant en la redacció de nous projectes i en la sensibilitat de ser conscient que s'intervé en un espai d'especial interès.

En aquest sentit, les Normes d'aquest PERI estableixen els condicionants normatius que han de garantir el manteniment de les característiques patrimonials i paisatgístiques de l'àmbit, tant dels edificis catalogats com els que no ho estan. Es refereixen a tres aspectes fonamentals que defineixen el nucli edificat: la tipologia de l'edificació, la composició de les façanes, els materials i acabats.

El PERI incorpora 80 fitxes individualitzades per a cada un dels béns a catalogar, diferenciant el que són aspectes o elements que cal conservar i protegir, del que són qüestions de millora per posar en valor el patrimoni.

Finalment, pel que fa als espais d'especial interès en l'entorn del Castell de Capdepera, en diferenciam de dos tipus:

- els eixos tradicionals
- les zones boscoses al voltant del Castell

Els eixos tradicionals, es corresponen amb els carrers que constitueixen els vials essencials que han vertebrat un creixement i una evolució històrica en el desenvolupament urbà de Capdepera. S'han protegit amb una fitxa individualitzada per assegurar la protecció del sistema paisatgístic, on es defineixen també les possibles intervencions admeses baix la premissa de posar en valor l'espai patrimonial i el seu entorn.

MGL

Desembre 2023 (V.AI/2309) • 15 de 52



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 15/365

2.6.2 Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents

Els sistemes urbanístics que trobam dins l'àmbit del PERI són sistema de xarxa viària, sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments.

Aquests es regulen per les determinacions pròpies que estableixen les Normes en cada cas.

En concret, els sòls d'espais lliures hauran de complir les determinacions pròpies segons els requeriments ambientals i d'acabats superficials següents:

- Mantenint, sempre que sigui possible, la vegetació existent.
- Plantant-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície.
- Afavorint l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- Utilitzant espècies vegetals autòctones i de baixos requeriments hídrics.
- Tenint en compte la orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- Tenint requeriments de manteniment mínims.
- Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. El reg es durà a terme mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament.
- Establint sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) i implementant sistemes de retenció/infiltració d'aigües pluvials.
- L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.
- Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai.

2.6.3 Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats

- Les principals directrius per a regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats es concreten amb les mesures següents:
 - Ajustant la zonificació establerta a les característiques pròpies del teixit existent.
 - Incorporant i protegint els elements i espais catalogats, a més dels articles de conjunt, mitjançant determinacions de tipus estètic de caràcter general establerts a les Normes, els hi corresponen les determinacions específiques que s'indiquen en les fitxes corresponents.
 - Ajustant les fondàries i les alçades màximes als teixits tradicionals.
 - Creant espais no edificables de parcel·la amb l'objectiu d'assegurar la correcta ventilació i assoleïament dels habitatges. A més, es vol fomentar el manteniment d'aquests espais lliures privats i el seu tractament en el futur, atesa la importància d'aquests espais en la configuració del teixit tradicional de Gràcia, des d'un aspecte morfològic i també com a qualitat ambiental. Amb aquesta finalitat es vol fomentar la permeabilitat dels sòls i la densitat de vegetació. També es proposa el manteniment dels arbres de major desenvolupament i presència urbana.
- També s'estableix que no és edificable el subsòl més enllà de la fondària edificable màxima fixada en els plànols d'ordenació.
- Fent coherents la regulació física de l'ordenació i el patrimoni, vetllant per la imatge urbana del conjunt.



- Garantint uns criteris adequats per a noves intervencions i per a la construcció de noves edificacions. Aquest PERI reconeix i preserva els elements compositius que caracteritzen l'estructura urbana existent pel que, els criteris generals de condicions estètiques i protecció i millora del paisatge, es completaran amb els que s'estableixen per a les zones de teixit a la secció corresponent.

En la mateixa línia, el tractament de les façanes afecta a la integració arquitectònica de les noves edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats, així com els materials i colors que es poden utilitzar.

- Fomentant que les activitats que donin servei dins l'àmbit del PERI en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents. Posant especial èmfasi en la regulació de l'ús turístic que es prohibeix la implantació de més Establiments Turístics Vacacionals dels existents.
- Fomentant l'autoconsum fotovoltaic residencial, sempre respectant el caràcter patrimonial de l'àmbit.
- Regulant detalladament els elements complementaris de l'ordenació de l'arquitectura: tanques, espais no edificables, cossos sortints, senyalètica, etc...

S'ha realitzat aquesta feina adaptant les condicions d'edificació vigents sobre l'estructura parcel·laria actual i exclouint els elements catalogats que tenen protegida la seva volumetria.

2.6.4 Garantir una mobilitat racional i sostenible

Les principals directrius pel que fa a la mobilitat, s'enfoquen en anar a cercar la mobilitat racional i sostenible mitjançant actuacions que es poden reunir en les línies estratègiques següents:

Línia estratègica A.- Ordenació de l'estructura viària

- Definició de la jerarquia viària diferenciant els carrers estructurants urbans (CI-VI-CE) i els carrers urbans de prioritat per a vianants (CI-VI-CV).
- Racionalització de la xarxa viària existent amb l'eliminació de dues rotondes en cul-de-sac afavorint el de completament de la xarxa viària.

Línia estratègica B.- Xarxa d'eixos cívics, carrers verds i de mobilitat blana

- Increment de l'espai destinat a la mobilitat activa i sostenible.
- Xarxa d'itineraris segurs que permeten, sobre tot a la població infantil i major, desplaçar-se de forma autònoma.
- Reforç del caràcter de proximitat de l'espai públic.

Línia estratègica C.- Plataformes de distribució de mercaderies.

L'heterogeneïtat dels productes a distribuir juntament amb l'increment de l'e-commerce (més entregues a domicili, més devolucions i més lliuraments fallits) augmenta la complexitat del sistema, que té associat un volum d'externalitats no poc significatiu.

Malgrat no hi ha una estratègia municipal definida, sembla evident la necessitat de buscar solucions alternatives i de diferents tipus d'espais per a aquestes operatives. És així, que aquest PERI pretén impulsar la creació de Microplataformes de Distribució d'Última Milla que permetin reduir el trànsit de camions i furgonetes dels carrers interns i pacífics, atès que la distribució final es fa amb tricicles elèctrics o similars, vehicles de menor impacte degut al seu volum i emissions.



2.6.5 Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental

Les principals directrius per a la millora ambiental de l'àmbit del PERI fan referència a la necessitat de preservar el verd. La proposta es basa, partint d'allò que ja existeix i potenciar a través, també dels verds privats, una estructura relligada i extensa.

És a dir que cada espai (ecosistema forestal, parcs i jardins, plaça, terrats i mitgeres, vialitat...) ofereix tot el seu potencial, independentment de la seva qualificació. Així, els serveis ecosistèmics són transversals, i no només patrimoni o servei dels espais lliures.



3 CARACTERITZACIÓ DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA O PROGRAMA EN L'ÀMBIT TERRITORIAL AFECTAT.

Per caracteritzar ambientalment la zona d'actuació es procedeix a definir de forma molt resumida l'entorn proper a aquest:

3.1 Localització

El Pla especial de reforma interior del Castell de Capdepera conforma el Castell de Capdepera i el seu entorn.

D'acord amb ajustos menors que s'introdueixen en el perímetre en contacte amb l'àmbit del PERI, l'àmbit objecte d'estudi es veu modificat per la delimitació gràfica que es descriu a continuació.

La superfície del PERI és de 85.816 m².

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



3.2 Medi físic

3.2.1.1 Climatologia

No es disposa de dades de qualitat d'aire en l'entorn immediat depenent la qualitat de l'aire de diversos factors (fonts d'emissió, condicions de dispersió etc.). En aquest cas donada la presència propera d'infraestructures viàries que suporten un tràfic mitjà es considera que la qualitat de l'aire és bona.

Temperatures

Les condicions meteorològiques de Capdepera es caracteritzen per un clima suau i moderat. A Capdepera, les precipitacions durant els hiverns superen les dels estius. La classificació climàtica Köppen-Geiger identifica aquest patró meteorològic específic com



a pertanyent a la categoria de Csa. La temperatura en aquest indret és d'aproximadament 17.6 °C, segons determina l'anàlisi estadística. Aproximadament el 473 mm de les precipitacions es produeixen anualment.

La zona designada està situada a l'hemisferi nord del nostre planeta. Els dies càlids i agradables de l'estiu comencen a finals del juny i acaben al setembre. Aquest període concret comprèn un interval de mesos, a saber: juny, juliol, agost, setembre. El període de juny, juliol, agost, setembre es considera la temporada alta.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	11.3	10.9	12.7	14.9	18	22.1	25	25.4	22.8	19.8	15.2	12.5
Temperatura mín. (°C)	9.3	8.8	10.3	12.5	15.4	19.4	22.3	23	20.6	17.8	13.4	10.7
Temperatura máx. (°C)	13.3	13.1	15.1	17.3	20.5	24.8	27.6	27.9	25	21.9	17.1	14.4
Precipitación (mm)	52	42	30	35	30	14	3	11	48	67	83	58
Humedad(%)	75%	73%	73%	73%	73%	70%	68%	68%	70%	74%	73%	74%
Días lluviosos (días)	6	5	3	4	3	2	1	1	5	7	7	6
Horas de sol (horas)	6.6	7.4	9.0	10.3	11.7	12.7	12.4	11.4	9.5	8.2	7.0	6.4

Taula 2. Tabla climàtica de Capdepera. Font: <https://es.climate-data.org/>



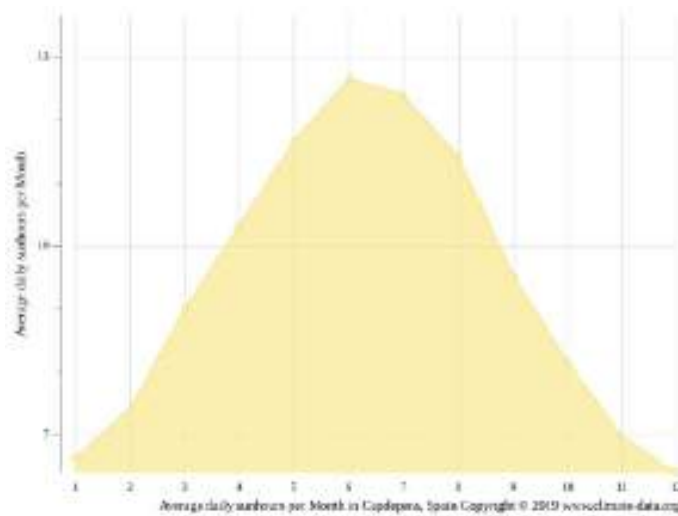
Imatge 4. Diagrama de temperatura de Capdepera. Font: <https://es.climate-data.org/>

De mitjana, la localitat de Capdepera registra el major nombre d'hores de sol diàries durant el juny. La durada mitjana de la llum solar per dia en aquest mes és d'aproximadament 12.4, amb un recompte total acumulat que arriba fins a 384.33.

De mitjana, Capdepera registra les hores de sol diàries més baixes al gener. Durant aquest període, hi ha una mitjana de 6.39 d'hores de sol al dia i una acumulació total de 198.17 d'hores.

Al llarg de l'any, es registra un total de 3428.06 hores de llum a la localitat de Capdepera. La mitjana mensual de llum solar és d'aproximadament 112.57 hores.



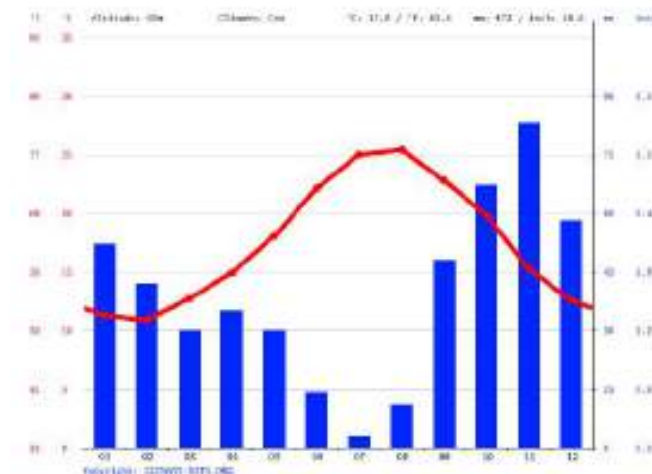
Imatge 5. Mitjana d'hores de sol a Capdepera. Font: <https://es.climate-data.org/>

Precipitacions

La variació en la precipitació entre els mesos més secs i més humits és 68 mm. Al llarg de l'any, les temperatures varien en 15.1 °C.

La humitat relativa més baixa de l'any és al juliol (63.77%). El mes amb major humitat és gener (75.95%).

La menor quantitat de dies plujosos s'espera al juliol (1.27 dies), mentre que els dies més plujosos es mesuren al novembre (9.60 dies).

Imatge 6. Climograma de Capdepera. Font: <https://es.climate-data.org/>

Vents

Tot i que no comptem amb mesures sobre la direcció i força dels vents, a les estacions emprades per al càlcul de les temperatures i precipitacions, podem fer algunes consideracions derivades de la posició del terme de Capdepera dins l'illa de Mallorca.

Entre els mesos d'abril i octubre a Mallorca predomina el règim autòcton de l'embat. A la resta de mesos la serralada de Tramuntana redistribueix el vent fent que sobre el Raiguer i la zona més propera del Pla predominin els vents paral·lels a la Serra: el NE (gregal) i el SW (llebeig).

MGL



Els vents més forts que afecten a la nostra zona són els de mestral (NW). Quan el mestral bufa damunt la serra de Tramuntana perpendicularment s'accelera als cims de la serra i cauen cap al Raiguer i el Pla produint ratxes variables, amb puntes molt intenses.

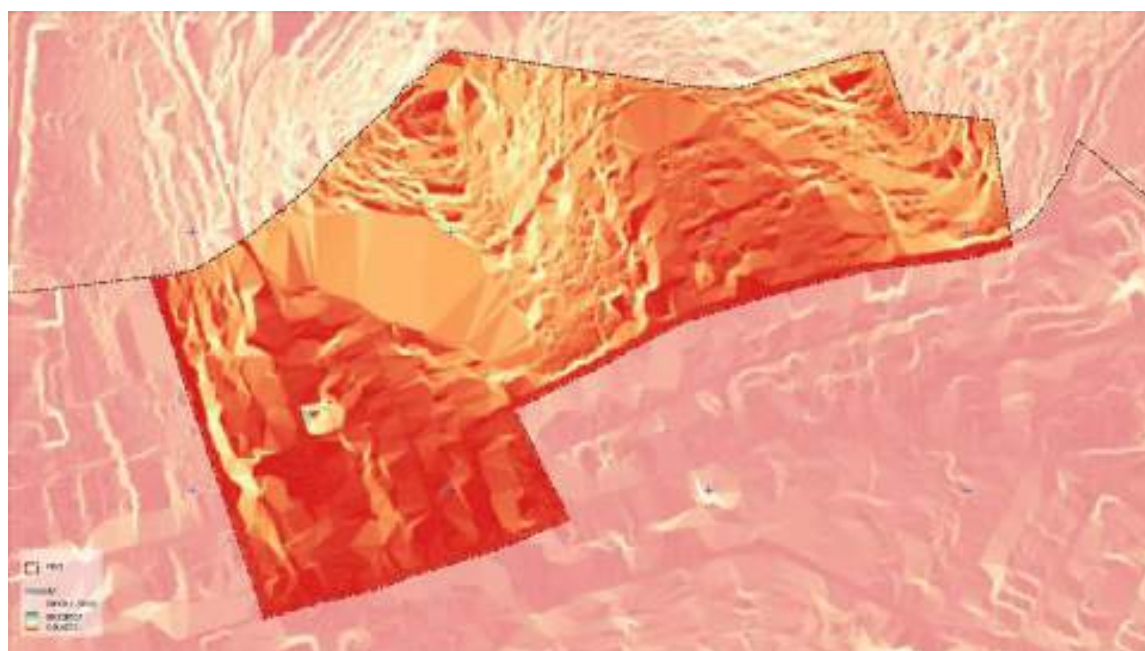
3.2.1.2 Fisiografia, geologia i litologia

El municipi de Capdepera se situa al nord-est de l'Illa de Mallorca.

L'àmbit d'afecció es troba situat al poble de Capdepera



Imatge 7. Hipsimetria. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del LIDAR.



MGL

Desembre 2023 (V.AI/2309) • 22 de 52



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 22/365

Imatge 8. Mapa de pendents de la zona. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del LIDAR.

Per a la descripció geològica de l'emplaçament, s'han consultat el full nº 671 del Mapa Geològic d'Espanya (E 1: 50.000)

La península d'Artà presenta una gran heterogeneïtat de materials. Els dipòsits d'aquesta unitat geològica, majoritàriament secundaris i amb predomini d'adolomies, margues i margocalitzes, són similars als de la Serra de Tramontana, i contrasten amb els materials del pla i sud de Mallorca, més, i gairebé en la seva totalitat són dipòsits neogènics i quaternaris.

La composició litològica d'aquesta àrea es pot esquematitzar en tres grups fundamentals:

Dipòsits secundaris: es troben d'una banda materials cretacs i juràsics com margues grises i margocalitzes, i de l'altra, dipòsits triàsics com arcalisses, dolomies i margues vermelles amb guió.

Dipòsits terciaris: es troben dos tipus de materials neogènics. Els conglomerats, gresos i margues es troben molt localitzats al centre de l'àrea de l'estudi mentre que les calcàries arrecifals i solífiques, arenisques i llims calcaris biogenètics es localitzen entre el Cab del Pinar i la Punta de n'Amer.

Dipòsits quaternaris: Es tracta de materials de dipòsit més recents. Hi ha vermells, conglomerats i gresos calcàries i sorres i gresos calcaris biogènics (arenisca).

Altres tipus de dipòsits: es tracta de dipòsits col·luvials, com les argiles, amb còdols i sorres calcàries que se situen en els cursos dels sobretot al torrent de Canyamel.



Imatge 9. Mapa Geològic. Font: IDEIB

3.2.1.3 Usos del sòl

Es troben usos forestals i urbans

Al mapa d'usos del Sistema d'Informació sobre Ocupació del Sol de España (SIOISE) apareix com a sòl urbà i coníferes





Imatge 10. SIOISE 2014. Font: IDEIB

3.2.1.4 Hidrologia

Pel que fa a l'escorrentia superficial, no es troba cap zona de risc d'inundació dels que estan traçats a l'Atles de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears, elaborat per la Direcció General de Recursos Hídrics.

Hidrologia superficial

Pel que fa a l'àmbit concret, la delimitació proposada no es veu afectada directament cap curs d'aigua o torrent dels que estan traçats a l'Atles de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears, elaborat per la Direcció General de Recursos Hídrics

La hidrologia superficial de Capdepera, igual que la resta de l'illa, està composta per torrents, amb un règim irregular caracteritzat per l'absència de cabals a l'estiu i per sobtades crescudes durant els episodis de pluges intenses que es donen amb més freqüència durant els mesos de tardor.

Dels grans vessants hidrogràfics que hi ha a Mallorca, els torrents de Capdepera pertanyen al vessant litoral sud-est. Destaquen tres torrents importants:

- Torrent de Canyamel, que desemboca a Canyamel i que presenta una de 77,6 km2 i presenta una elevació mitjana de 164,3m i un 6,9°. El drenatge presenta una tipologia detrítica, amb una ramificació arborescent dels cursos tributaris que connecten amb el principal formant angles aguts.
- Torrent de sa Mesquida, que desemboca a la platja de Cala Mesquida i una conca de 15,05 km2, una elevació mitjana de 84,1 m i un 6,3°.
- Torrent de Son Moll, amb una conca de 3 Km2 i 1,9 km de longitud. Desemboca a la platja de Son Moll.

Hidrologia subterrània

MGL

Desembre 2023 (V.AI/2309) • 24 de 52



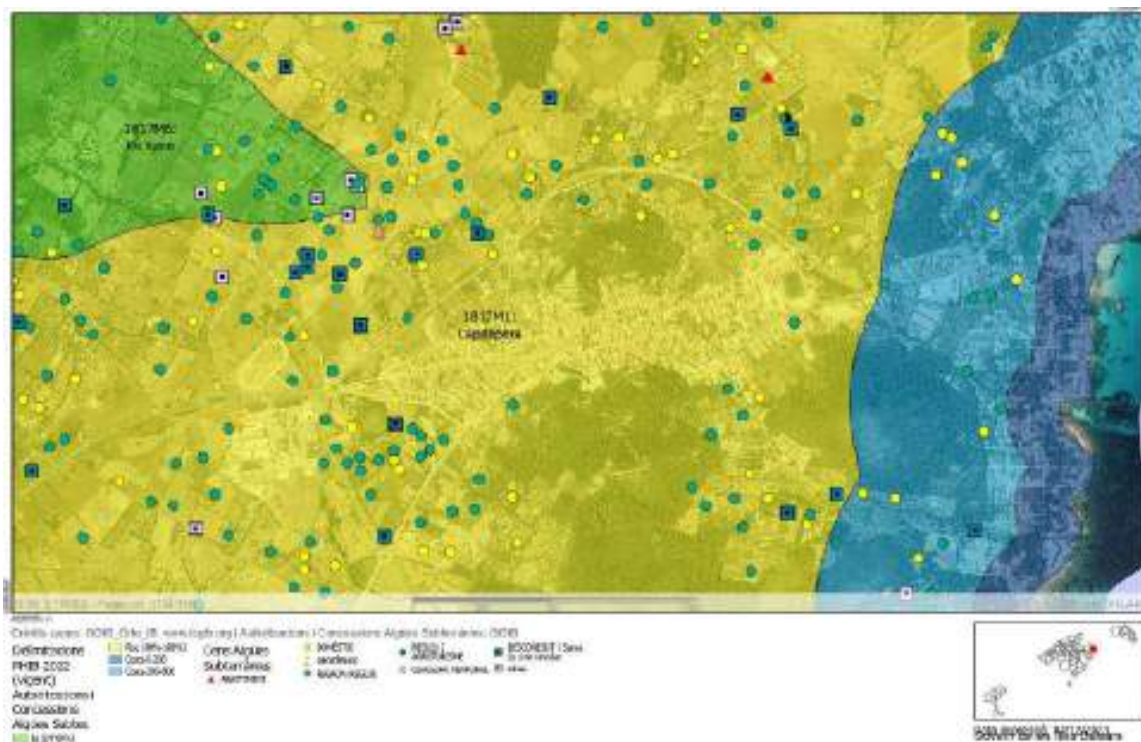
Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 24/365

Pel que fa a contaminació d'aqüífers es troba en mal estat quantitatiu i amb risc del 80%-100%.



Imatge 11. Mapa vulnerabilitat aqüífers. Font: IDEIB

3.3 Medi perceptual

3.3.1 Paisatge

La qualitat a nivell paisatgístic és alta.

En parlar del paisatge urbà de l'entorn del Castell de Capdepera parlem, entre altres coses, dels elements privats que defineixen els límits de l'espai públic, què és part substancial de l'estructura del paisatge. Parlem de la importància de la pell dels edificis, sobretot, conscients de que tan sols són un aspecte del paisatge que conformen per associació amb les edificacions col·lindants però que ha d'incidir de manera molt directa i determinant en la redacció de nous projectes i en la sensibilitat de ser conscient que s'intervé en una Unitat d'Interès Patrimonial.

En aquest sentit, el PERI vetllarà per la preservació i manteniment dels valors identitaris de l'entorn del Castell de Capdepera.



MGL

Desembre 2023 (V.AI/2309) • 25 de 52



Adreça de validació:

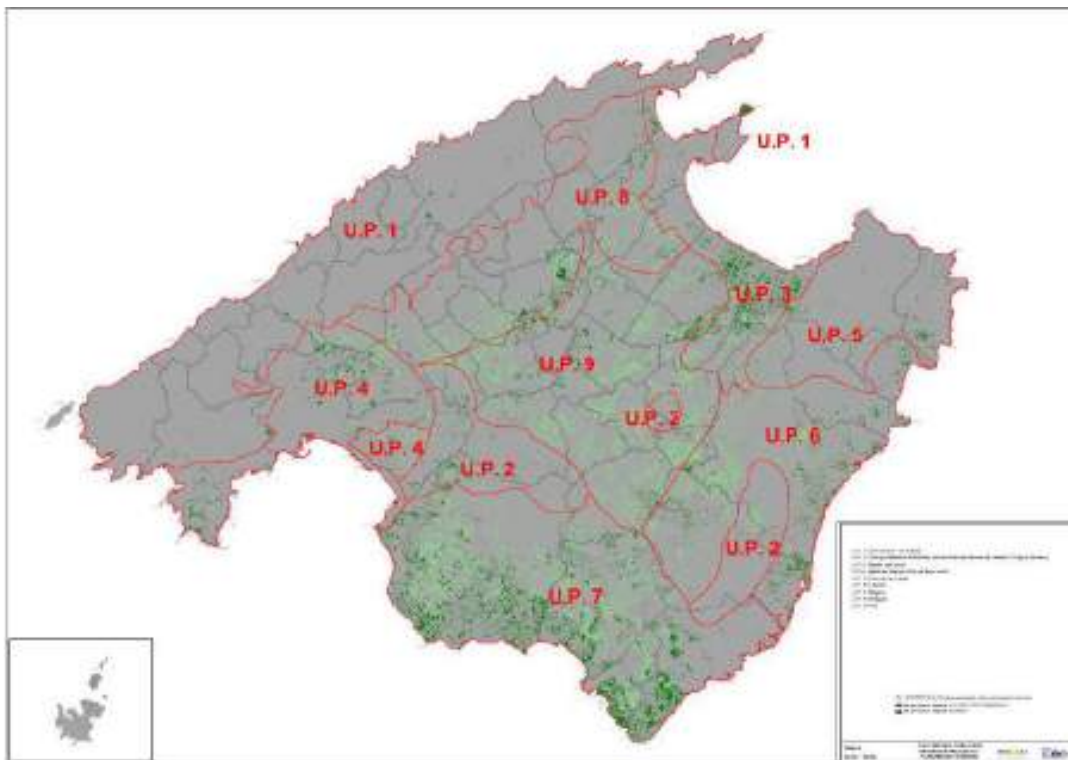
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 25/365

Imatge 12. Vista de l'àmbit del PERI. Font: Elaboració pròpia.

La totalitat d'aquesta zona es presenta com una unitat paisatgística (**UP5 del PTIM**) en la qual es diversifiquen els condicionants ambientals i antròpics caracteritzadors de la seva actual aparença, conferint-li una personalitat pròpia i manifesta.



Imatge 13. Unitats paisatgístiques del PTIM

3.3.1.1 Els eixos tradicionals

El valor de l'estructura urbana que s'implanta en aquests eixos al llarg de diferents èpoques es defineix a partir del significat qualitatiu de les seves construccions, pel manteniment de l'estructura parcel·laria i per la presència de tipologies d'un determinat model edificatori. És així que la identificació dels eixos tradicionals té la voluntat de referenciar un reconeixement unitari, tant en el tractament de l'espai públic (mobiliari urbà i infraestructures), amb mesures que facilitin el respecte per les edificacions que el componen i afavoreixin la integració de noves intervencions d'acord amb el desenvolupament específic determinat en la normativa, tant pel que fa als aprofitaments, com per a les condicions de composició arquitectònica de les mateixes.

Altrament, aquesta doctrina ha de ser aplicable, també, al tractament global en les operacions de millora de l'espai públic, amb una visió general que determini una planificació dels seus diversos sectors, preservant valors essencials d'aquests eixos i que són referents històrics.

Relació dels eixos considerats:

- Carrer Major
- Carrer Fondo



- Carrer des Pla de'n Cosset
- Carrer Castell
- Carrer Alt
- Carrer de Ses Flors
- Carrer Goya



Imatge 14. Eixos tradicionals. Font: Elaboració pròpia.

En tots ells es vol preservar, consolidar i millorar la regulació de les condicions urbanístiques de l'espai públic i les edificacions (referents de diverses tipologies essencials en l'evolució i definició dels mateixos) incloses en l'àmbit protegit i la seva repercussió en les actuacions de nova planta per tal d'afavorir la integració en el paisatge urbà en què s'insereixen.

3.3.1.2 L'ecosistema forestal del Castell

Aquestes zones boscoses tenen una estructura vegetal madura i representen un ecosistema forestal, cosa que afavoreix la prestació de serveis ambientals. L'ecosistema forestal del Castell forma part de la xarxa d'espais naturals i espais seminaturals del municipi de Capdepera i consta d'altres característiques ambientals com són la funcionalitat d'ecosistemes, la regulació tèrmica, la retenció de carboni, la millora de la qualitat de l'aire i la infiltració i permeabilitat.

Ara bé, aquesta infraestructura verda, en gran part, està formada per ecosistemes naturals que, si volem que contribueixen en més aspectes, caldrà dissenyar i gestionar per maximitzar els serveis ecosistèmics que pot arribar a proveir. Especialment, en un entorn urbà on el passeig (per a residents i per a visites turístiques), l'activitat esportiva o el joc a l'aire lliure dels infants, l'envelliment actiu o els espais de trobada grupals i familiars adquireixen més importància. Aquests serveis ecosistèmics o serveis socioambientals són els beneficis que els humans obtenen dels ecosistemes i que contribueixen directament o indirectament al benestar de les persones.

3.3.1.3 L'espai no edificable de parcel·la

La totalitat dels interiors d'illa inclosos en l'àmbit d'aquest PERI no són edificables més enllà de la profunditat edificable màxima establerta en els plànols d'ordenació. És l'objectiu



d'aquesta mesura protegir els espais no edificats del teixit urbà de l'entorn del Castell de Capdepera, específicament, els patis i jardins privats i la seva vegetació existent.



3.3.1.4 La incidència paisatgística

El paisatge es percep actualment com un element important de la qualitat de vida de les poblacions, element essencial del benestar individual i social, tant en els medis urbans com rurals, en els territoris degradats com en els de gran qualitat, en els espais singulars com en els quotidians. El paisatge representa a més un component fonamental del patrimoni cultural i natural de cada regió, contribuint a el més complet i harmònic desenvolupament dels éssers humans i la consolidació de la identitat pròpia de cada territori.

Conscients que el paisatge coopera en l'elaboració de les cultures locals i com a component fonamental de el patrimoni cultural i natural d'Europa, reconeixent que la qualitat i la diversitat dels paisatges europeus constituent un recurs comú per a la protecció, gestió i ordenació es convenient cooperar, es redacta la Convenció Europea del Paisatge, aprovada a Florència l'octubre de 2000 - ratificada a Espanya el 6 de novembre del 2007.

Les mesures particulars proposades parteixen de la sensibilització de la societat civil, de les organitzacions privades i de les autoritats públiques respecte a el valor dels paisatges, a les seves funcions i a la seva transformació. Es fomenta la formació i educació paisatgística tant professionals com d'escolars i universitaris; promovent-la identificació i l'estudi dels paisatges propis a el conjunt de cada territori per tal d'aplicar polítiques de paisatge que estableixin la protecció, la gestió i l'ordenació de tots els paisatges.

A nivell general, s'integra el paisatge en les polítiques d'ordenació del territori, d'urbanisme, i en les polítiques cultural, ambiental, agrària, social i econòmica, així com en altres polítiques que puguin tenir efectes directes o indirectes sobre el paisatge, tot això en el marc d'una cooperació europea.

3.3.1.5 Conques visuals

S'han estudiat tres diferents punts de l'observador ubicat al Castell, per detectar les zones visibles de territori des d'aquest punt, que veu i és vist.

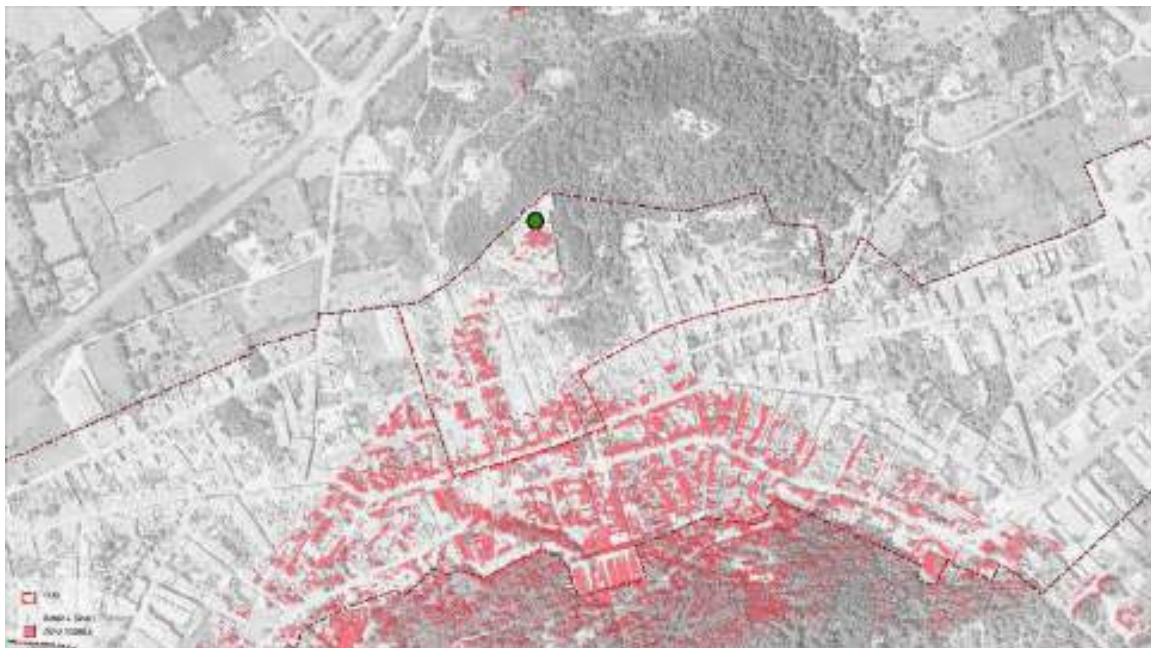
Així hem ubicat l'observador en tres punts elevats del Castell:

- Torre de sa Boira
- Torre den Miquel Nunis
- Torre de la Porta den Rei en Jaume





Imatge 15. Estudi de visuals des de la Torre de sa Boira del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 16. Estudi de visuals des de la Torre den Miquel Nunis del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN





Imatge 17. Estudi de visuals des de la Torre de la Porta den Rei en Jaume del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

3.3.2 Patrimoni Cultural i etnogràfic

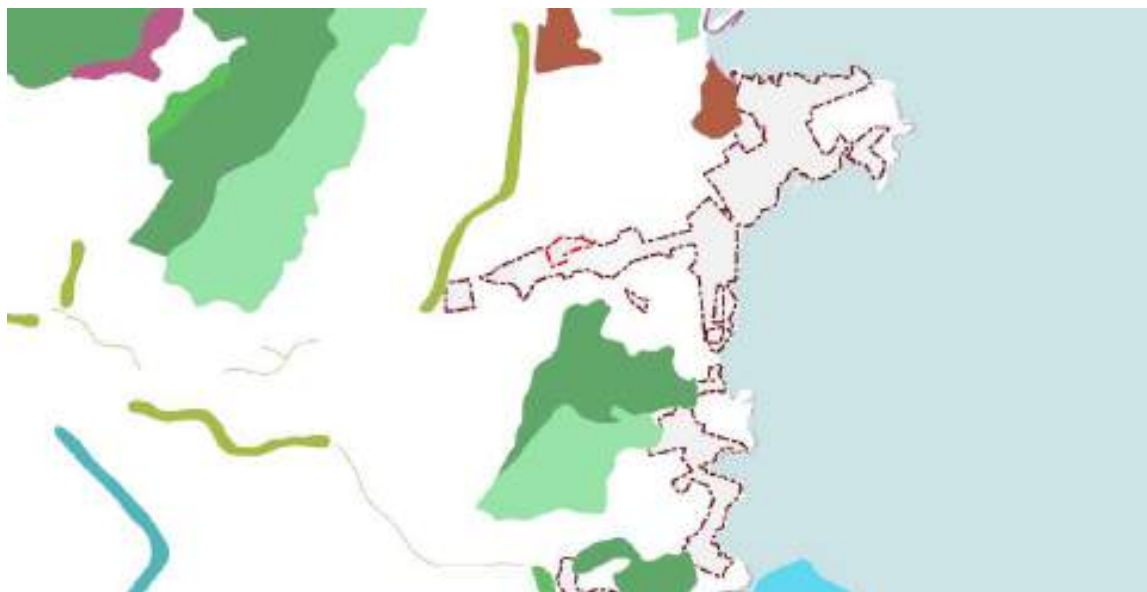
El municipi de Capdepera no disposa de Catàleg d'elements i espais protegits. Tan sols hi ha el Castell de Capdepera protegit per la declaració de monument pel "Decret de 22 d'abril de 1949 de Arquitectura Militar" que passà a ser Bé d'Interès Cultural (BIC) per la «Llei de Patrimoni Històric Espanyol 16/85» i posteriorment per la «Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears 12/98».

El desenvolupament del PERI integrarà la identificació d'elements i edificacions que, de forma individual o en associació amb d'altres properes, han arribat als nostres dies sense estridències ni grans transformacions, i actuen com a referents del paisatge del carrer o vial que formen part.

3.4 Medi biòtic i Espais Naturals i hàbitat

No s'ha identificat cap hàbitat proper ni Espai Natural protegit susceptible de ser afectat per l'àmbit de la modificació puntual proposada.





Imatge 18. Mapa d'hàbitats. Font: IDEIB

3.4.1 Vegetació i Fauna

No s'ha identificat a l'àmbit de la modificació cap hàbitat prioritari dels inclosos a la Directiva 92/43/CEE.

Respecte a la flora i la fauna que pot ser present a l'àmbit, s'ha consultat el Bioatles de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, sense trobar-hi cap espècie d'especial interès.

Apareix a l'inventari forestal de les IB amb les següents característiques:

Formació arbustiva: No

Formació arbrada: No



Imatge 19. Mapa inventari forestal. Font: IDEIB

- El verd a l'entorn del Castell tenen un paper importantíssim en el reconeixement del patrimoni construït. Cal destacar que la cobertura verda no s'ubica només en



l'espai verd d'ús públic sinó que crea una xarxa d'infraestructura verda que s'entremescla amb la vegetació dels patis interiors d'illa, així com el sòl rústic que envolta el Castell per la seva cara nord. L'espècie arbòria principal és el pi blanc (*Pinus halepensis*).

Pel que fa a l'arbrat viari, és inexistent dins l'àmbit del PERI. No hi ha cap carrer o plaça arbrada.



Imatge 20. Arbrat. Font: Elaboració pròpia.



Imatge 21. Densitat de l'arbrat. Font: Elaboració pròpia.

3.5 Riscos

L'àmbit no està afectat per cap àrees de prevenció de riscos.

MGL

Desembre 2023 (V.AI/2309) • 33 de 52

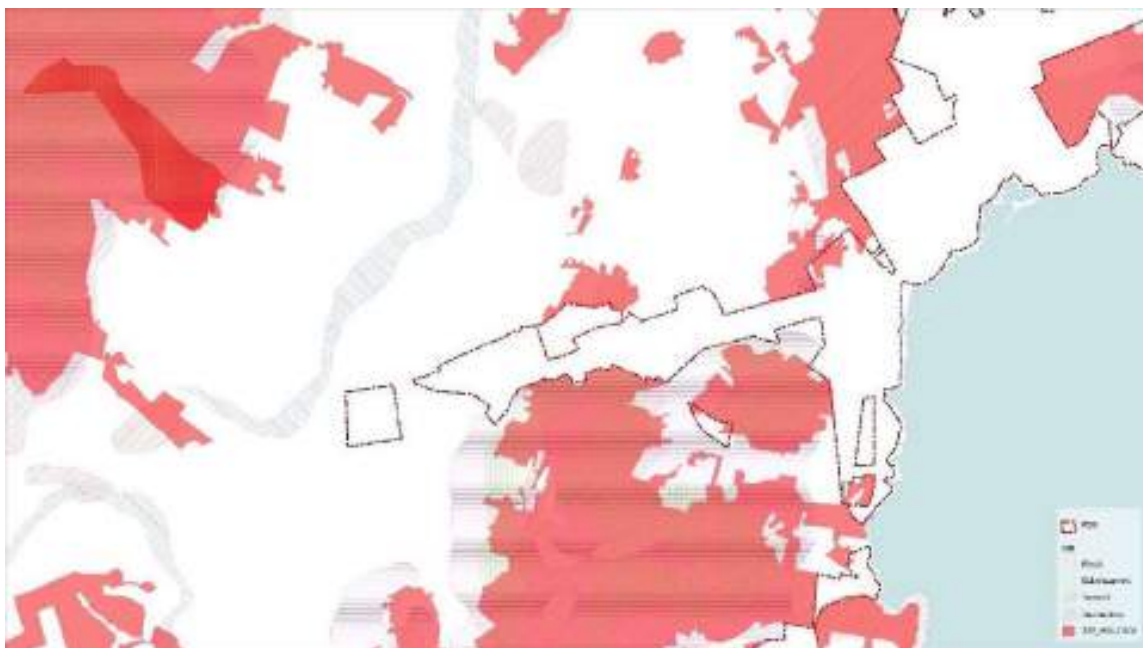


Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 33/365



Imatge 22. Àrees de prevenció de Riscos segons el PTIM i zones ZAR. Font IDEIB

3.6 Infraestructures i serveis urbanístics

Les capacitats de rehabilitació d'un teixit residencial antic, com es el cas de l'entorn del Castell de Capdepera, vendran també en part determinats per l'estat de les infraestructures que donen suport i alimenten les construccions de l'àmbit.

Les dades de les infraestructures existents s'han pres de l'Enquesta d'Infraestructures i Equipaments Locals que es realitzà per a tots els municipis de Mallorca, a excepció de Palma, l'any 2009. L'enquesta conté informació cartogràfica sobre abastiment d'aigua, sanejament i depuració, equipaments, residus i infraestructura viària. En la imatges següent es recull la informació pertinent a les xarxes bàsiques de serveis estructurants.



Imatge 23. Xarxes bàsiques de serveis estructurals. Font: Elaboració pròpia amb dades de l'EIEL.

3.6.1 Abastiment i sanejament

Existeix xarxa de distribució d'aigua i de clavegueram.

3.6.2 Energia

Existeix xarxa elèctrica.

3.6.3 Xarxa viària

Es connecta a la xarxa de carreteres a través de la Ma-15

3.7 Consum de recursos i generació de residus

3.7.1 Residus

Existeix una recollida municipal de residus urbans



Imatge 24. Tríptic de la recollida municipal de residus

3.7.2 Energia

No es tenen dades del consum elèctric de l'àmbit

3.7.3 Aigua potable

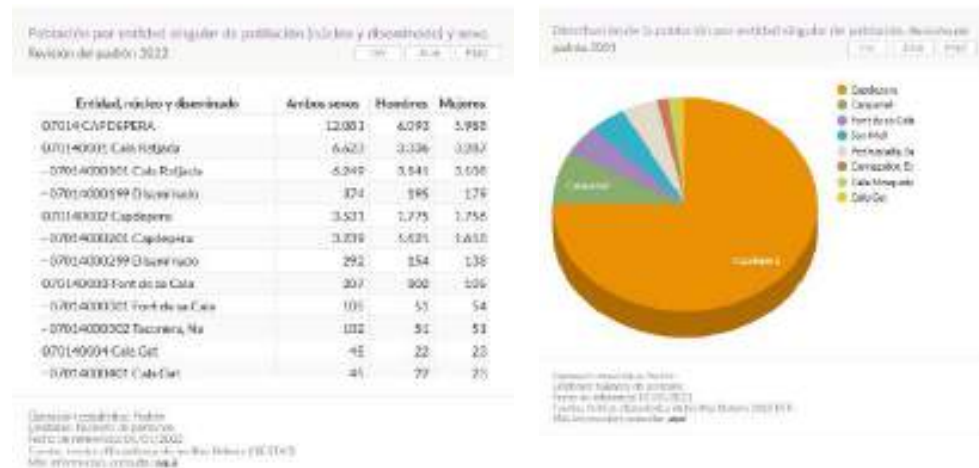
Es disposa de xarxa municipal de subministrament d'aigua potable.

3.8 Medi socioeconòmic

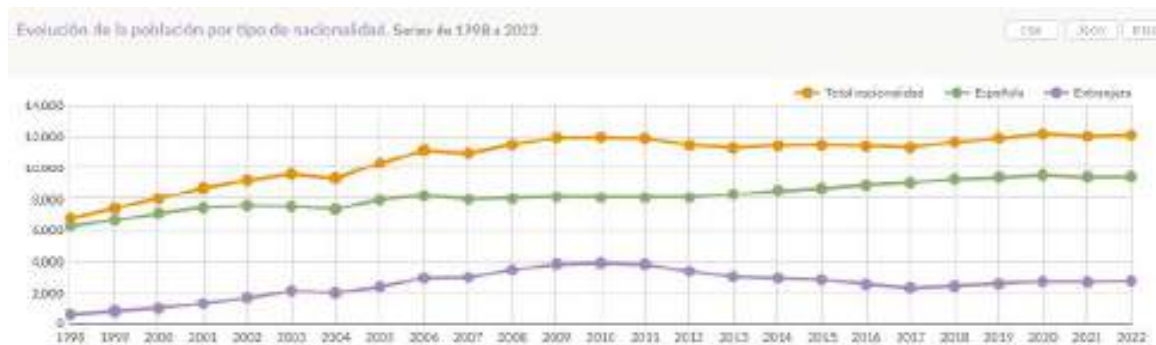
3.8.1 Població

La població municipal a data de 2022 és de 12.081 habitants (IBESTAT)

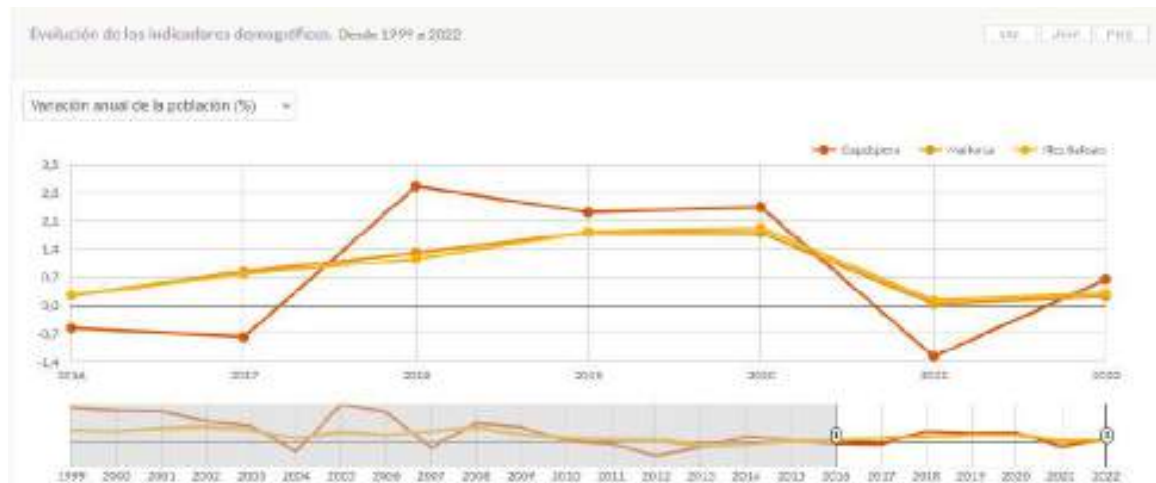




Font: IBESTAT 2020



Imatge 25. Evolució dels indicadors demogràfics de 1998 a 2022. Font: IBESTAT.



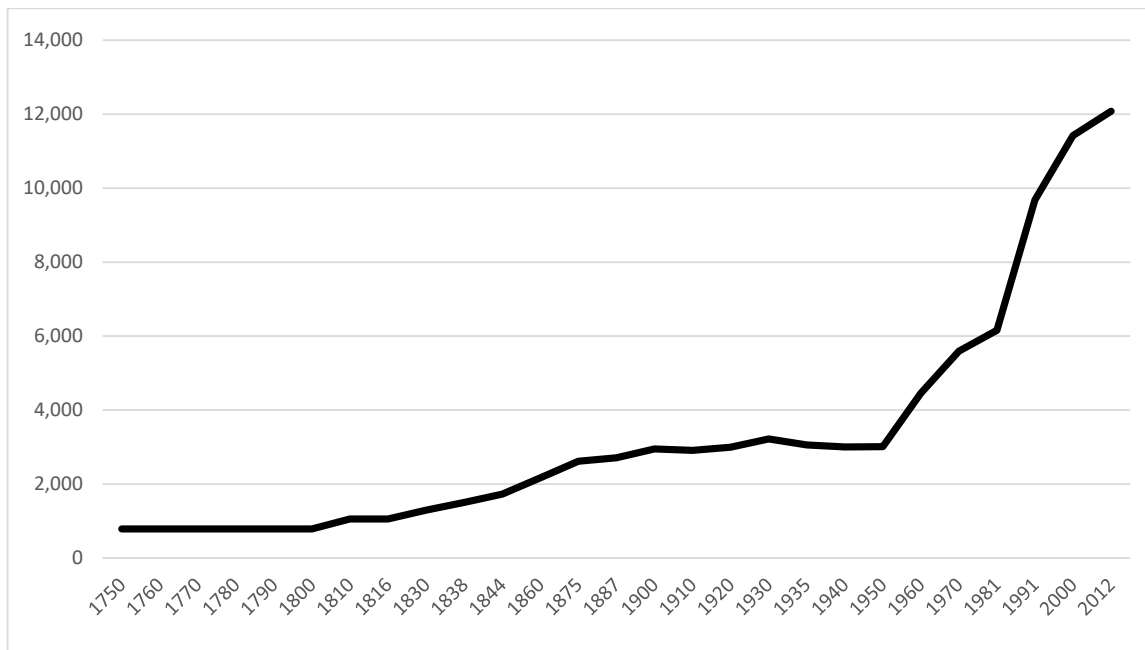
Imatge 26. Evolució dels indicadors demogràfics de 1999 a 2022. Font: IBESTAT

3.8.1.1 Evolució de la població

La població de Capdepera ha sofert, des de principis del segle XIX, una evolució amb característiques pròpies i diferències dels municipis veïns i de la resta de l'illa.



Les dades de l'evolució de la població no es poden detallar a nivell de l'àmbit del PERI però les dades a nivell municipal ens permeten contextualitzar els diferents canvis ocorreguts en relació amb l'evolució urbana. Com ja s'ha esmentat, dins la zona d'estudi pràcticament no hi ha hagut gaires moviments però en canvi durant el segle XIX existeix un augment de població considerable que va relacionat amb el creixement de les zones costaneres.



Taula 3. Evolució de la població al municipi de Capdepera. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Alzina, J. (1993), Ballester, L. (2001) i IBESTAT (2022).

La població total del municipi de Capdepera a l'any 2022, segons les dades d'IBESTAT, és de 12.081 habitants, dels quals 298 habitants, un 2,5% de la població total, viuen dins l'àmbit de l'entorn del PERI del Castell de Capdepera.

L'edat mitjana de la població dins l'àmbit del PERI és de 44,7 anys, 46,1 anys per a les dones i 43,9 anys pels homes.

3.8.1.2 Població actual

En el cas de l'anàlisi de població actual s'ha pogut comptar amb dades de padró actualitzades a dades d'agost 2023 i s'han utilitzat dades d'IBESTAT (2022) per tal de fer les comparatives amb la resta del municipi.

La població actual de l'àmbit del PERI és de 298 persones, que representen el 2% de la població total de Capdepera.

Estructura d'edats

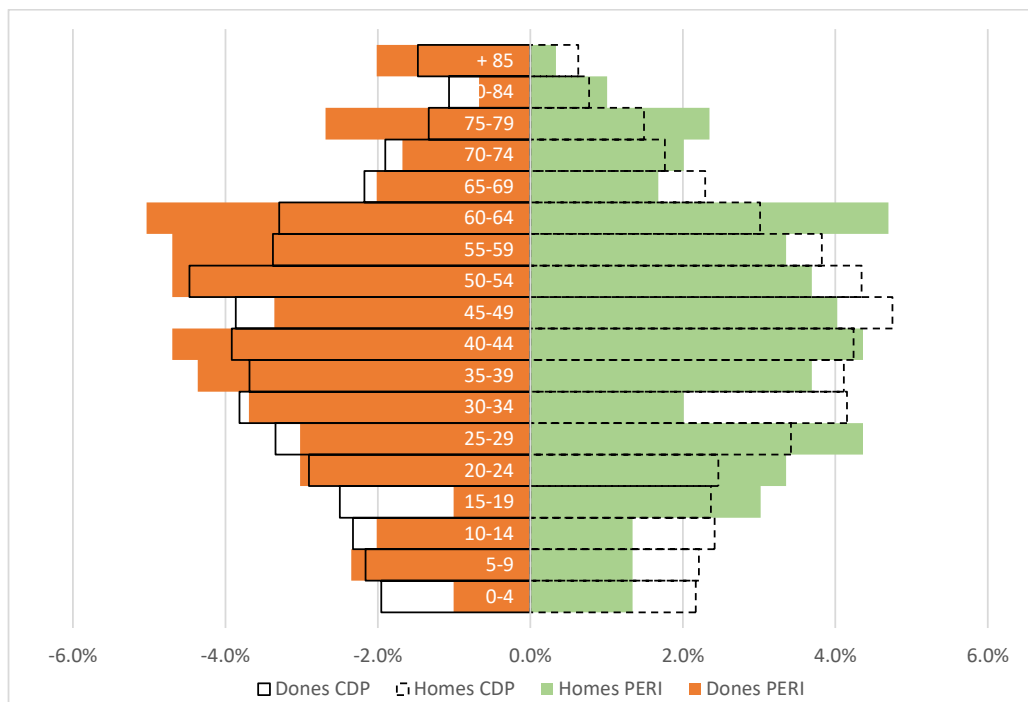
La maduració de l'estructura d'edats, tant al conjunt del municipi com dins l'àmbit del PERI, es manifesta en la reducció de volum i pes de la població jove.

La diferència més gran, però, s'observa en el gran pes que té grup de persones de mitjana edat, de 35 a 60 anys dins l'àmbit.

Altres diferències entre l'àmbit d'estudi i la resta del municipi les trobem en els més petits, de menys de cinc anys i, en general en menors de vint anys, aquests es redueixen.



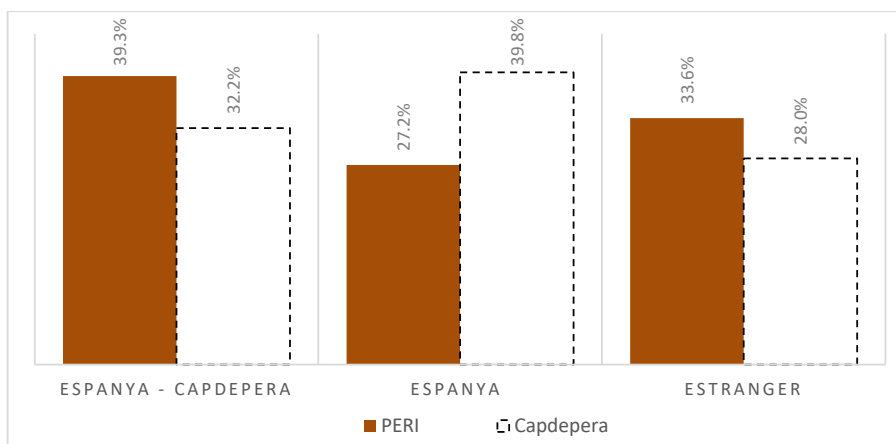
Destaca el pes de dones majors de 65 anys dins l'àmbit del PERI.



Taula 4. Piràmide d'edats de Capdepera i de l'àmbit d'estudi. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2023) i IBESTAT (2022).

Lloc de naixement i nacionalitat

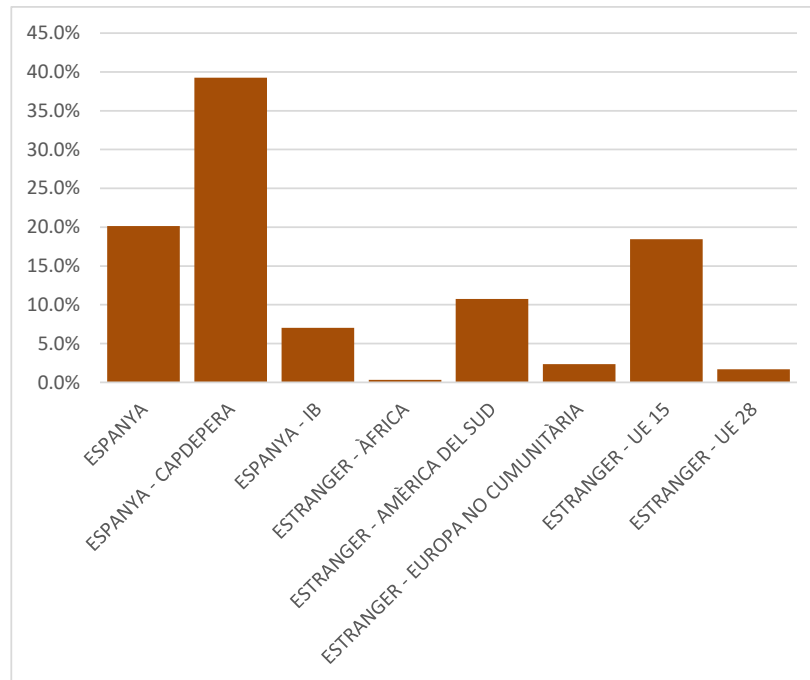
El lloc de naixement és també una dada interessant, ja que en certa manera és expressió del grau d'obertura que ha tingut la ciutat al llarg dels anys. En l'àmbit del PERI, gairebé un 40% dels seus habitants són nascuts a Capdepera, un pes superior al que passa al conjunt del municipi, mentre que la població nascuda a altres municipis de les illes o d'Espanya està en un pes molt inferior que la resta del municipi.



Taula 5. Nascuts a Capdepera. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2023) i IBESTAT (2022).



Destaca la població nascuda a l'estranger, que dins l'àmbit d'estudi suposa un pes superior que a la resta del municipi. En concret, les persones estrangeres de la UE-15, que inclou les nacionalitats que corresponen a un dels països que integraren la UE 15, excepte Espanya.



Taula 6. Distribució de la població resident per àrea de nacionalitat. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.



Domicilis

Els domicilis unipersonals són els que tenen major pes, entorn a un terç, seguit dels de dues persones amb poc més d'un quart.

1	33	30,0%
2	28	25,5%
3	19	17,3%
4	12	10,9%
5	10	9,1%
6 i més	8	7,3%
Total	110	100,0%

Taula 7. Domicilis segons el nombre de persones. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.

Al 77% de les llars no hi viu cap menor de 18 anys.



Imatge 27. Habitants per parcel·la. Font: Elaboració pròpia a partir del padró

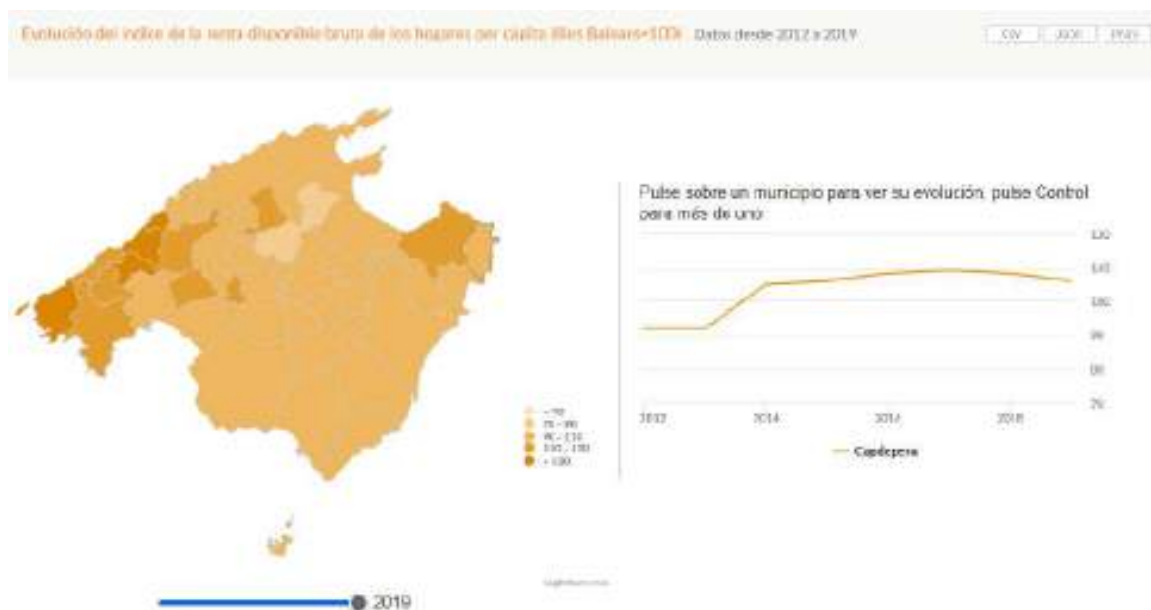


3.8.2 Economia

El pes de l'economia de Capdepera recau principalment en el sector serveis

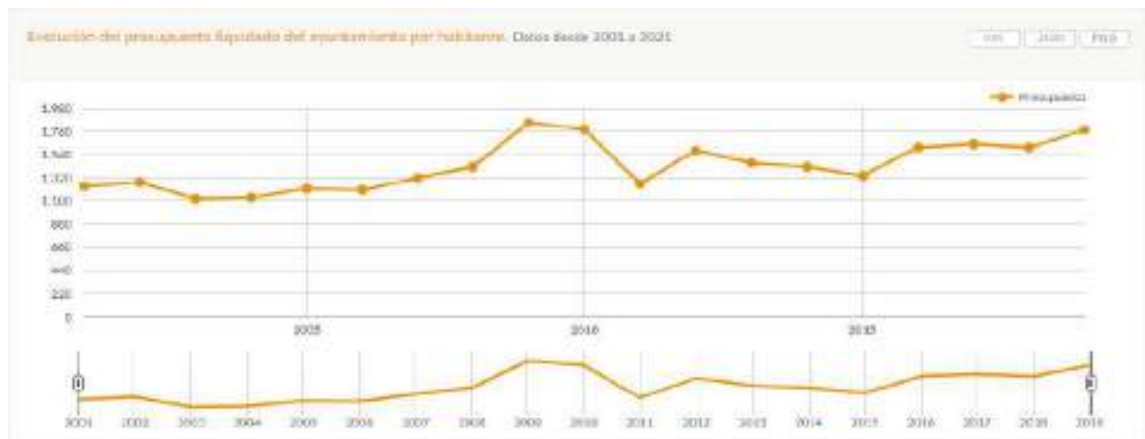


Imatge 28. Principals font d'ingressos de la renda familiar. Font: IBESAT

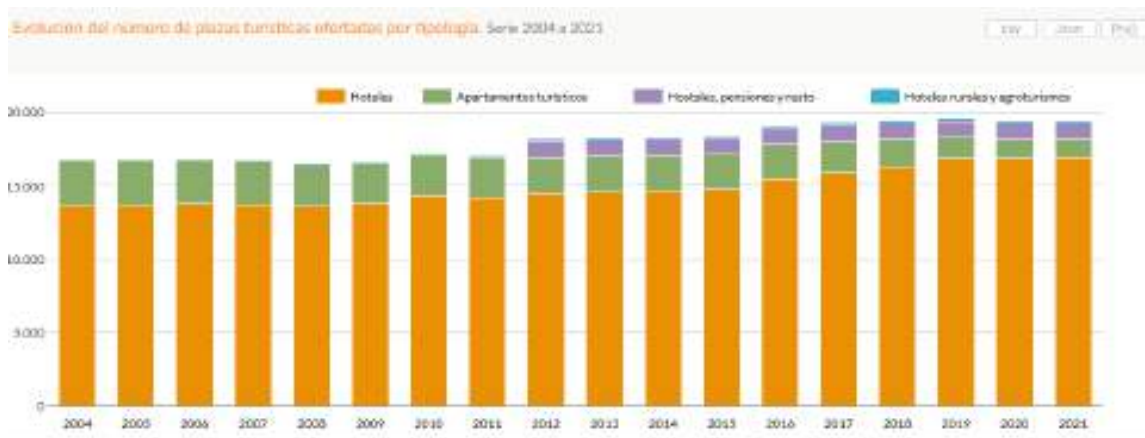


Imatge 29. Evolució de l'índex de renda disponible bruta de les llars per càpita. Font: IBESAT





Imatge 30. Evolució del pressupost liquidat de l'Ajuntament per habitant



Imatge 31. Evolució de les places turístiques ofertades per tipologia



4 EFECTES PREVISIBLES

4.1 Efectes ambientals

Una vegada sintetitzades les principals propostes que es plantegen en el PERI i un cop realitzada la descripció de l'inventari ambiental de la zona afectada es passen a detallar les accions i factors ambientals.

En aquest apartat s'exposen les principals accions que són susceptibles de generar efectes, tant negatius com positius, sobre en el medi ambient.

4.2 Accions

4.2.1 Accions de conservació i de recuperació de les característiques tipològiques de l'àmbit del PERI

tant en els aspectes urbanístics com arquitectònics i ambientals. Les actuacions més rellevants al respecte són: manteniment d'alguns edificis existents, limitació de les substitucions/reformes d'edificis, limitació de la parcel·lació, manteniment de les alineacions existents, manteniment de l'espai lliure de l'illa a través de l'establiment d'una profunditat edificable, prohibició de la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o composició de façana i catalogació dels béns arquitectònics, etnològics, ambientals i arqueològics més rellevants.

4.2.2 Accions de protecció de l'entorn.

El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció del PERI no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea.

4.2.3 Control arqueològic

S'incorpora la necessitat de realitzar un control arqueològic per a obres que afectin el subsòl. Els procediments a seguir són:

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

4.3 Detecció i descripció dels factors ambientals

El llistat de factors ambientals escollits per a aquest document ambiental, s'ha extret del document: *"Model per a l'avaluació d'impacte ambiental. Una proposta d'objectivació a les Illes Balears"* elaborat per la Conselleria de Medi Ambient i d'Ordenació del Territori del Govern de les Illes Balears. S'ha escollit l'arbre de factors de la **"Zona 4: Interior de Mallorca i d'Eivissa"**, que inclou la zona del Pla, dintre de la qual es troba Sencelles.

MGL

Desembre 2023 (V.AI/2309) • 43 de 52



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 43/365

No s'han elegit tots els factors de l'arbre esmentat, sinó, simplement aquells que són més susceptibles de rebre impactes pel Pla Especial.

FACTORS AMBIENTALS DIRECTES	Subsistema físic natural	Medi Inert	Aire	Confort sonor diürn
				Pols i partícules en suspensió
			Terra–sòl	Relleu i caràcter topogràfic
				Capacitat agrològica del sòl
				Recursos culturals
			Aigua	Quantitat del recurs
		Qualitat físico–química		
		Medi biòtic	Vegetació	Cultius
	Fauna		Espècies i poblacions en general	
	Subsistema perceptual	Medi perceptual	Paisatge intrínsec	Qualitat del paisatge
			Intervisibilitat	Incidència visual
			Components singulars del paisatge	Components singulars artificials
			Recursos científicoculturals	Llocs o monuments historicoartístics
				Jaciments arqueològics
				Estructures i edificacions tradicionals
	Subsistema població i poblament	Usos del sòl rural	Productiu	Ús agrícola
		Caract. culturals	Característiques culturals	Acceptabilitat social del projecte
				Tradicions
		Infraestructures	Infraestructura viària	Viari rural
Estructura urbana		Morfologia	Trama urbana	
			Tipologia i tipisme	
FACTORS AMBIENTALS INDIRECTES	Subsistema socio–econòmic	Població	Dinàmica poblacional	Moviments immigratoris
			Densitat de població	Densitat de població fixa i flotant
		Economia	Activitats i relacions econòmiques	Activitats econòmiques afectades
				Activitats econòmiques induïdes
	Subsistema nuclis i infraestructures	Infraestructures i serveis	Infraestructura viària	Accessibilitat a la xarxa viària
			Infraestructura no viària	Infraestructura energètica
				Infraestructura hidràulica
			Equipaments i serveis	Habitatge (i allotjament turístic)
		Equipaments		



Per la naturalesa de les accions, pràcticament la totalitat dels efectes que se'n desprenen són de signe positiu.

- **Efecte positiu en el paisatge singular de l'entorn del Castell.** Totes les accions definides en els punts A i B tendran un efecte positiu en el paisatge de Capdepera, afavorint una millor integració del Conjunt Històric amb el seu Entorn de Protecció. Com s'ha exposat en l'apartat segon, el nucli presenta característiques coherents i rellevants, tant a nivell d'entramat urbà com edificatori, tot això amb una gran adaptació al lloc i amb un paisatge que defineix completament l'àmbit. Les accions que es proposen en el PE, tenen com a objectiu reforçar els valors paisatgístics que caracteritzen l'entorn.
- **Conservació i millora de l'estat de la morfologia urbana.** Les accions per al manteniment de les característiques tipològiques del conjunt i de recuperació d'aquelles que s'hagin vist alterades incideixen positivament i directament sobre la conservació i millora de la morfologia urbana (trama urbana i tipologia i tipisme). Es mantenen les alineacions existents, no es podran preveure remodelacions urbanes i s'opta per prohibir la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o composició de façana, als efectes de garantir la conservació de la morfologia urbana.
- **Protecció del patrimoni arqueològic.** Totes les obres que es desenvolupin dins el conjunt històric i el seu entorn s'hauran de sotmetre a control arqueològic. Seguint la taula de factors, aquest control incidirà positivament en els factors de terra-sòl i patrimoni.
- **Conservació de les característiques físiques, biòtiques i paisatgístiques de l'entorn de protecció.** Es preveuen actuacions per tal de mantenir el relleu, la capacitat agrològica i forestals de les parcel·les que queden dins l'entorn del PERI.

També es contemplen propostes per a la integració paisatgística de les edificacions i construccions situades dins aquesta zona, que incidiran positivament en la qualitat paisatgística i la seva intervisibilitat.

- **Conservació i millora de l'estat dels recursos científicoculturals.** Les accions per al manteniment de les característiques tipològiques del conjunt històric incideixen positivament i directament sobre la conservació i millora dels recursos científicoculturals (llocs historicoartístics i estructures i edificacions tradicionals).

Amb la catalogació i protecció d'aquells elements arquitectònics i etnològics més rellevants i la introducció d'altres mesures com la limitació per a substituir edificis i per a fer reparcel·lacions, es garanteix la conservació del conjunt històric i del seu entorn.

- **Reducció de les expectatives de construcció i de creixement demogràfic.** Les actuacions del Pla Especial relatives a les limitacions de reparcel·lació i de substitució d'edificis, així com la catalogació d'un gran nombre d'edificacions i la prohibició de remodelacions en el conjunt històric, limiten en part el sostre de població en 508 habitants, és a dir un 40% menys que les previsions de les Normes subsidiàries vigents, que foren redactades al 1986.

NORMES SUBSIDIÀRIES - 1986						
QUAL NS86	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
11/25	6,136	7.1%	1/100 hbtg/m²	9,204	61	153
11/41	3,683	4.3%	1/200 hbtg/m²	3,437	18	46



11/42	32,829	38.2%	1/100 hbtg/m²	65,658	328	821
11/43	11,236	13.1%	1/100 hbtg/m²	22,472	112	281
Espai lliure públic	9,776	11.4%				
Equipament	724	0.8%				
Equipament	6,210	7.2%				
Equipament	-	-				
Viari	15,288	17.8%				
TOTAL 85,882				100,771	520	1301

Taula 8. Sostre de població de l'àmbit del PERI segons NS86

PERI DEL CASTELL - 2023						
QUAL PERI	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
RE-EU-C	9,809	11.4%	1/300 hbtg/m²	7,847	15	38
RE-NA-C	44,654	52.0%	1p: 1/75 hbtg/m² SPE	32,417	302	755
			2p: 1/100 hbtg/m² SPE			
			3p: 1/125 hbtg/m² SPE			
EL-G-PB	10,130	11.8%				
EQ-AI-L-PB	724	0.8%				
EQ-CU-G-PB	5,770	6.7%				
EQ-CU-L-PB	322	0.4%				
SG VIARI	14,473	16.9%				
TOTAL 85,882				40,264	317	793

Taula 1. Sostre de població de l'àmbit del PERI segons l'actual proposta

- Conseqüència de l'efecte anterior, es redueixen les expectatives de consum d'aigua, de producció de residus i de consum d'energia al nucli. Aquest efecte és positiu i sinèrgic, ja que repercuteix positivament sobre les infraestructures i sobre la quantitat i la qualitat de l'aigua i de qualitat de l'aire.
- No s'afecten els sistemes de sanejament i depuració d'aigües. El Pla Especial no implica cap augment dels paràmetres associats a incrementar al cabal afluent d'aigües residuals i conclou que no presenta modificacions sobre el sistema general de sanejament i depuració.
- Les accions del PERI no afecten cap àrea de protecció per riscos d'inundació. No es preveu, per tant, que s'executi cap actuació que tingui efectes negatius en relació a riscos d'inundació.
- Atractiu turístic. La conservació de les característiques morfològiques i tipològiques de l'entorn del Castell el converteixen en un atractiu turístic per a visitants alternatius al turisme de masses. Aquest efecte és positiu, en tant que pot incentivar les activitats econòmiques induïdes (de restauració, principalment).

Els principals efectes negatius s'han de relacionar amb una reducció de les expectatives econòmiques de les activitats relacionades de manera directa o indirecta amb la construcció, en reduir-se les possibilitats de construcció.

Cal destacar que la ordenació proposada en el PERI resulta més restrictiva que el planejament vigent i, per tant, suposa un menor impacte a nivell mediambiental. No

MGL

Desembre 2023 (V.AI/2309) • 46 de 52



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 46/365

obstant, la reactivació de l'activitat constructiva pot comportar efectes negatius sobre diferents factors ambientals:

- Increment de la pols i partícules en suspensió durant l'execució de les obres. Es tracta d'un efecte que es donaria només en fase de construcció i es deu a la contaminació associada a l'increment de pols a l'aire, provocat pel moviment de terres i pel moviment de maquinària. No es preveu que aquest efecte sigui important, principalment perquè es tracta d'actuacions molt localitzades i perquè afecten principalment a construccions preexistents en sòl urbà.
- Increment de la contaminació acústica durant l'execució d'obres. Durant aquesta fase, els renous es deuen a les activitats constructives i al transport de materials. Els increments de renou són intermitents i de diferent magnitud. El funcionament de la maquinària pesada i els moviments de terres i materials provocaran renous i vibracions.
- Possibilitat de contaminació de sòls i hidrologia subterrània, en el cas que no es prenguessin les mesures adequades durant les obres. L'àmbit del Pla Especial presenta un risc de contaminació d'aqüífers moderada, segons es desprèn del model DRASTIC de la DGRH. En qualsevol cas, el compliment de les mesures legalment establertes durant l'execució de les obres, hauria de garantir una bona gestió dels productes potencialment contaminants i dels residus generats.
- Possibles efectes negatius sobre la qualitat del paisatge. Malgrat el PERI suposa una major restricció a l'hora d'executar nous projectes de construcció, la normativa encara permet l'ampliació i construcció de noves edificacions. Les mesures d'integració paisatgística previstes en la normativa, així com les condicions d'altura, edificabilitat i la resta de paràmetres edificatoris, haurien de garantir una adequada integració de les noves construccions. No obstant, el seu incompliment podria tenir efectes molt negatius sobre el bé d'interès cultural.

4.4 Perspectiva climàtica

Les nombroses publicacions del Grup Intergovernamental d'Experts en Canvi Climàtic (IPCC) confirmen l'evidència dels canvis en el clima i la correlació directa d'aquests amb l'activitat humana a causa, fonamentalment, de les emissions de gasos d'efecte hivernacle. Aquestes emissions estan principalment vinculades amb l'ús de combustibles fòssils.

D'aquesta manera, el canvi climàtic és una de les principals problemàtiques ambientals de l'actualitat que provoca impactes negatius en el medi ambient, els recursos naturals, l'economia i la salut humana.

La Llei de Canvi Climàtic i Transició Energètica (Llei 10/2019, de 22 de febrer) estableix uns objectius a aconseguir tant en la reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle com en la millora de l'eficiència energètica i la penetració d'energies renovables. Aquests objectius són els següents:

- Objectius de reducció d'emissions
 - o El 40% per a l'any 2030
 - o El 90% per a l'any 2050
- Objectius d'estalvi i eficiència energètica
 - o El 26% per a l'any 2030
 - o El 40% per a l'any 2050
- Objectius de penetració d'energies renovables
 - o El 35% per a l'any 2030
 - o El 100% per a l'any 2050



Tal com estableix aquesta llei al seu article 20, la nova formulació, adaptació o revisió dels plans directors sectorials, els plans territorials insulars i els instruments de planejament municipal, així com qualsevol altre pla sotmès a avaluació ambiental estratègica, han d'incorporar la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental.

La perspectiva ambiental és la consideració de l'impacte directe i indirecte de plans, programes, projectes o iniciatives sobre el consum energètic, les emissions de gasos o la vulnerabilitat al canvi climàtic.

Aquesta obligació ha estat recollida per la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost), a l'article 17.7.

Quant al consum energètic i les emissions de gasos d'efecte hivernacle derivades, s'han de destacar alguns fets:

- No es produeix la transformació del sòl ja que, la major part es situa en sòl urbà i la part que afecta a sòl rústic s'aprofita un camí i una esplanada existent.
- La major part de les instal·lacions son soterrades.
- Els consum energètics son mínims.

Finalment cal destacar que la construcció de la xarxa de clavegueram garanteix una recollida i tractament adequat de les aigües residuals dels habitatges existents.

A la vegada, tampoc s'espera que l'execució suposi efectes sobre la vulnerabilitat del municipi davant el canvi climàtic.



5 EFECTES PREVISIBLES SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS CONCURRENTS

La modificació no té efecte sobre plans sectorials i territorials, atès que es tracta d'una modificació del planejament urbanístic municipal. En tot cas, la proposta s'adapta a les disposicions del planejament d'ordre superior i compleix amb allò que preveu el Pla Territorial Insular de Mallorca, així com els diferents Plans Directors Sectorials que afecten a l'àmbit.

5.1 Pla territorial de Mallorca

El Pla Especial s'adequa a les disposicions del PTIM

5.2 Pla Director Sectorial de Pedreres de Mallorca.

El Pla Especial no afecta aquest PDS. No existeix cap pedrera activa ni inactiva dins l'àmbit del Pla Especial.

5.3 Pla Director Sectorial de Camps de Golf de Mallorca.

El Pla Especial no afecta aquest PDS. No es contempla cap camp de golf en l'àmbit del PE.

5.4 Pla Director Sectorial de Carreteres de Mallorca.

El Pla Especial no afecta aquest PDS. No existeix cap infraestructura prevista al PDS en l'àmbit que ens ocupa.

5.5 Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca

El Pla Especial s'adapta al previst en aquest PDS.

5.6 Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.

El Pla Especial no afecta aquest PDS. No existeix cap infraestructura prevista al PDS en l'àmbit que ens ocupa.

5.7 Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears

El Pla Especial s'adequarà a les determinacions del Pla Especial, especialment en allò que es refereix al soterrament de les línies de baixa tensió i les mesures bioclimàtiques de l'edificació.

5.8 Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.

El Pla Especial s'adequarà a les determinacions del Pla Especial, especialment en allò que es refereix al soterrament dels cables i les canalitzacions i galeries necessàries per a dur a terme la prestació dels serveis.

5.9 Pla Director Sectorial de Transports de les Illes Balears

El Pla Especial no afecta aquest PDS. No existeix cap infraestructura prevista al PDS en l'àmbit que ens ocupa.



6 MESURES PREVENTIVES, CORRECTORES O COMPENSATÒRIES

En aquest apartat s'indiquen les mesures que cal aplicar per tal de prevenir, reduir, eliminar o compensar els possibles efectes ambientals negatius de la modificació.

Com s'ha pogut comprovar, els efectes negatius que es desprenen de la modificació són poc significatius, i es relacionen principalment amb la fase d'execució d'obres. Per aquest motiu, tan sols es preveuen algunes mesures:

- **Mesures destinades a minvar efectes com el renou, emissions de partícules i pols en suspensió durant les obres d'execució:**

1. S'haurà de triar la maquinària i equips adequats per a cada feina que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.
2. El moviment de terres i, sobretot, la circulació de maquinària poden originar l'emissió de quantitats importants de partícules en suspensió cap a l'atmosfera. Es recomana doncs, que en els períodes secs en què aquesta possibilitat augmenta o quan s'observi aquest fenomen, es realitzin regs periòdics dels accessos i esplanades d'obra, sobretot en cas que hi hagi la possibilitat de provocar molèsties a les residències més properes o als usuaris de les vies usats comunament per residents o treballadors de la zona.

- **Mesures destinades a la minva dels efectes sobre el paisatge i el seu entorn:**

1. Els elements construïts s'hauran d'integrar adequadament en l'entorn, fent atenció als colors, els materials i als seus valors estètics i paisatgístics.
2. Els enjardinaments hauran de prioritzar la vegetació autòctona i preservar, en la mesura del possible, els arbres actuals.
3. Els fanals i punts de llum hauran de dirigir adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar la contaminació lumínica.
4. Caldrà soterrar en tots els casos el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.

- **Mesures destinades a l'estalvi d'energia i aigua i correcta gestió de residus:**

1. S'utilitzaran espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics
2. Es durà a terme una correcta gestió dels residus generats durant la fase d'execució, tal com preveu la normativa d'aplicació.
3. Es prioritzarà l'ús d'energies alternatives i ús d'enllumenat de baixa intensitat i consum.
4. Es preveuran punts de recollida selectiva de residus.



7 SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA

Per a garantir el compliment de les mesures proposades, al següent quadre s'inclouen diferents camps d'informació: fase on s'ubica cada mesura, indicador de realització, és a dir, en què consisteix i quin és el seu objectiu, la freqüència amb la qual s'ha de comprovar el seu compliment, el valor límit pel qual es considera que no s'estan complint les mesures correctores i, si s'escau, les accions a emprendre per compensar l'incompliment.

Fase	Mesura	Indicador de realització	Freqüència	Valor límit i accions
	Disseny de l'enllumenat	Revisar si el projecte preveu mesures per a contaminació lumínica	Abans de l'aprovació del projecte	L'ajuntament ha de vetllar pel seu compliment.
	Mesures de baix consum d'energia i aigua	Revisar que els projectes compleixen els requeriments necessaris	Abans de l'aprovació del projecte	L'ajuntament ha de vetllar pel seu compliment.
	Integració paisatgística i ambiental de les construccions	Revisar si el projecte d'obra preveu la integració en l'entorn segons la normativa i aquest document	Al projecte bàsic i al projecte d'execució	L'ajuntament ha de vetllar pel seu compliment.
	Disseny de les instal·lacions	Revisar que el projecte compleix els requeriments necessaris	Al projecte bàsic i al projecte d'execució	L'ajuntament ha de vetllar pel seu compliment.
Execució	Protecció del confort sonor	Vigilar els nivells de generació de renous, gasos i pols per part de la maquinària i equips d'obra	Comprovació de maquinària i dels equips. Mesures periòdiques durant la fase d'execució.	Límit màxim en dB establert en la legislació per a zones habitades.
	Gestió d'obra	Comprovar que a l'obra s'inclouen les mesures tècniques incorporades als projectes	Comprovar la correcta execució del projecte	No es permet l'incompliment del projecte d'obra
	Gestió de residus	Revisió de la gestió dels residus generats, segons la normativa d'aplicació.	Comprovar la correcta execució del projecte	Els establerts al PDSGRUM
Funcionament	Compliment de mesures per evitar problemes i efectes negatius en fase de funcionament	L'ajuntament haurà de fer complir la normativa un cop es posi en funcionament les àrees d'aportació per tal d'evitar problemes ambientals	Segons la legislació existent en la matèria.	No es permet l'incompliment de la normativa legal.



8 CONCLUSIONS.

El **Pla Especial de l'entorn urbà del Castell de Capdepera** té com a objecte conservar i mantenir el teixit històric, promoure el manteniment de l'habitatge, promoure la sostenibilitat ambiental i racionalitzar les infraestructures de la mobilitat per reduir els impactes del trànsit sobre el teixit històric.

Pràcticament tots els efectes de l'elaboració del Pla Especial són de signe positiu i els de major rellevància es relacionen amb la protecció i millora del teixit urbà i edificatori, tot això sense menystenir l'adaptació al lloc i al paisatge de l'entorn. Aquesta major protecció i la limitació del desenvolupament urbanístic redueixen les expectatives de pressió sobre el nucli, les seves infraestructures i els seus recursos. Tot plegat, permet conservar l'entorn del Castell amb les característiques de coherència i singularitat que el defineixen, convertint-lo en un atractiu tant per habitants com per a visitants.

Com a efectes negatius, s'identifica la reducció de les expectatives econòmiques de les activitats relacionades de manera directa o indirecta amb la construcció. Aquests efectes són puntuals i de poca intensitat, el que fa que siguin efectes d'escassa importància si es compara amb tots els efectes positius que es desprenen del PERI

A causa de l'escassa importància dels efectes negatius que es deriven del PERI i que l'objectiu prioritari d'aquest és la conservació del Castell i el seu entorn, es considera oportú sol·licitar la subjecció del Pla Especial a avaluació ambiental estratègica simplificada.

A Capdepera, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,





AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre de 2023

(V.AI/2309)

FITXES D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

MGL
urbanisme
protecció
patrimoni

marès
arquitectura
paisatge
territori



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 53/365



TAULA DE CONTINGUT

FITXES D'ELEMENTS CATALOGATS	4
------------------------------	---



FITXES D'ELEMENTS CATALOGATS

Les fitxes dels elements catalogats ordenades per codi segons les diferents tipologies d'elements s'estructuren en les següents categories:

- **Arquitectura Civil**, amb el codi **AC**
- **Arquitectura Militar** amb el codi **AM**
- **Arquitectura Religiosa**, amb el codi **AR**
- **Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental**, amb el codi **BA**
- **Bé Etnològic**, amb el codi **BE**
- **Jaciment Arqueològic**, amb el codi **JA**



CODI	DENOMINACIÓ	LOCALITZACIÓ	NIVELL_PROT
AC001/B	Can Melis (Ca s'Apotecari)	Carrer des Centre nº9	B
AC002/B	Casa Urbana	Carrer Major nº2	B
AC003/B	Casa Urbana	Pla den Cosset nº 2	B
AC004/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº4	C
AC005/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº6	C
AC006/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº8	C
AC007/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº10	C
AC008/B	Casa Urbana	Pla d'en Cosset nº12	B
AC009/C	Casa Urbana	Pla de'n Cosset nº14	C
AC010/C	Casa Urbana	Pla de'n Cosset nº16	C
AC011/B	Can Janos	Carrer Alt nº1	B
AC012/B	Can Binitu	Pla de'n Cosset nº20	B
AC013/B	Casa Urbana	Carrer dels Molins nº1	B
AC014/B	Es dos sostres	Carrer del Castell nº6	B
AC015/B	Can Martin	Pla de'n Cosset 13	B
AC016/B	Can Riera	Pla d'en Cosset nº1	B
AC017/B	Casa Urbana	Carrer Fondo nº27	B
AC018/C	Casa urbana	Carrer Fondo nº31	C
AC019/B	Casa Urbana	Carrer Mar nº 1	B
AC020/B	Casa Urbana	Carrer Mar nº3	B
AC021/B	Casa Urbana	Carrer Alt nº 3	B
AC022/B	Casa Urbana	Plaça Vella nº2	B
AC023/B	Casa Urbana	Carrer de Castell nº5	B
AC024/B	Casa urbana	Carrer Alt nº7	B
AC025/B	Casa Urbana	Carrer Baixada nº1	B
AC026/B	Casa urbana	Carrer Sant Joan nº1	B
AC027/B	Casa Urbana	Plaça Vella nº1	B
AC028/C	Casa Urbana	Carrer Major nº 6	C
AC029/C	Casa Urbana	Carrer Major nº8	C
AC030/C	Casa Urbana	Carrer major nº 10	C
AC031/B	Cofetes	Carrer Major nº12	B
AC032/C	Casa Urbana	Carre Major nº14	C
AC033/B	Can Max	Carrer Sant Joan nº4	B
AC034/C	Casa Urbana	Carrer Major nº 22	C
AC035/C	Casa Urbana	Carrer Major nº 26	C
AC036/C	Ca Madò Patrona	Carrer Major nº 32	C
AC037/B	Casa Urbana	Carrer Major nº34	B
AC038/B	Casa Urbana	Carrer Major nº36	B
AC039/B	Can Roncero	Carrer Major nº38	B
AC040/C	Casa Urbana	Carrer Sant Joan nº2	C
AC041/C	Casa urbana	Carrer Sant Joan nº6	C
AC042/B	Casa urbana	Carrer Major nº37	B
AC043/B	"La Palma"	Carrer Major nº 31-33	B
AC044/B	Casa Urbana	Carrer Major nº44 (cadastre nº48)	B
AC045/C	Ca na Caragola (restaurant es Castell)	Carrer Major nº47	C
AC046/C	Casa Urbana	Carrer Major nº 45	C
AC047/B	Casa Urbana	Carrer Major nº43	B
AC048/B	Casa Urbana	Carrer Major nº29	B
AC049/C	Casa urbana	Carrer Major nº27	C



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



Identificació espacial**Can Melis (Ca s'Apotecari)**

CODI:

AC001/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer des Centre nº9
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537153.56
U.T.M. - Y:	4394831.673
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250416ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Melis (Ca s'Apotecari)
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casal urbà
ÚS:	Equipament cultural
CRONOLOGIA:	1ª meitat del segle XX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element**Can Melis (Ca s'Apotecari) CODI:****AC001/B**

El centre Melis Cursach és un casal de grans dimensions en diversos cossos. Els dos cossos principals de planta rectangular tenen les seves façanes orientades a sud i a est, al carrer Fondo i al carrer del Centre amb un xamfrà. El cos de la dreta té coberta de teula àrab a dues aigües. La coberta del cos de l'esquerra té un terrat d'un terç de les seves dimensions sobre el xamfrà i dos terços a una aigua en direcció al carrer Fondo. El material constructiu dels paraments és marès.

La façana té un sòcol decoratiu de ciment i grava. Aquesta tècnica constructiva també s'empra per els brancals de les portes de llinda, imitació de dovelles a l'accés principal, marcs de finestra i un cordó entre planta baixa i planta primera.

L'accés principal es troba al xamfrà amb una porta de llinda amb esglaons de pedra. Sobre el portal principal al primer pis s'obri un finestral rectangular i una finestra rectangular al segon. La coberta està coronada per una balustrada de marès profusament decorada.

La façana de la planta baixa de carrer Centre té dues finestres rectangulars amb barana de ferro forjat entorcillat, barres corbes i motius florals. Al primer pis dos finestrals un amb balcó amb barana de ferro amb els mateixos motius que la barana de finestra de planta baixa. Al segon pis dues finestres quadrades.

La façana de carrer Fondo té un portal secundari de llinda, amb un finestral damunt al primer pis i a sobre, seguint la simetria, una finestra quadrada. A l'extrem esquerra de la façana, en planta baixa, hi ha una finestra rectangular aïllada.

En el seu interior s'ubiquen espais expositius i s'ha reconstruït la Farmàcia Melis (1915-1973). Es pot veure el laboratori, magatzem i el despatx. També hi ha les eines i elements mobles de l'apotecaria.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES:	BO	-
VOLUMETRIA:	BO	INTERIOR:	BO	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element**NIVELL DE PROTECCIÓ:** **B****USOS PERMESOS:** Segons el règim d'usos establert a les Normes**PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:**

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrament o ocultació de cablejat visible. Restauració o substitució de persianes tradicionals. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Esglaons de pedra. Fusteria de la porta principal. Voladís i balustrada de marès. Baranes decoratives de ferro.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC002/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº2
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537104.537
U.T.M. - Y:	4394806.48
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250214ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	2ª meitat del segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC002/B

Edifici de planta rectangular amb xamfrà. El cos principal té dos terços de teula àrab amb aiguavés en direcció carrer Major amb voladís de teula i fiola. Un terç de coberta és terrat a la part Sud de l'edifici. El material constructiu dels paraments, per el que s'observa on s'ha perdut el sòcol o l'enlluït, és marès. La façana principal, el xamfrà i la façana Sud, tenen sòcol de grava i ciment pintat en molt mal estat.

La façana del carrer Major té un portal d'arc de mig punt una finestra rectangular a la dreta i un portal secundari, de llinda, al extrem esquerra de la façana.

Al pis superior té un finestral damunt l'arc de mig punt i una finestra rectangular a la dreta e la façana amb fiola. A l'extrem dret un ull de bou ovalat d'estil decimonònic amb reixa de ferro forjat en forma de creu i barres inferiors. A l'esquerra de l'ull de bou una finestra rectangular de les mateixes mides que la dela dreta.

El xamfrà té un portal en planta baixa i un finestral rectangular al primer pis. Esta coronat per una balustrada decimonònica de marès. La façana sud té finestres quadrades en planta baixa i primer pis i està coronada per part de la balustrada

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	---	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrament de cablejat visible. Restauració o substitució de persianes tradicionals. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Balustrda. Voladís de teula. Ull de bou.
-------------------------------------	--

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC003/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Pla den Cosset nº 2
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537183.36
U.T.M. - Y:	4394833.965
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250607ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC003/B

Edifici de planta rectangular i coberta a dues aigües de teula àrab. Construït amb carreus de marès. Les façanes són de blocs de marès amb sòcol de lloses de pedra quadrades.

La façana principal presenta tres portals i dues finestres amb perfecta simetria. El primer pis presenta una balconada al centre, dues finestres rectangulars i dues finestres balcó, respectant també una bona simetria. El segon pis presenta cinc finestrons rectangulars.

La façana sud té dues finestres en planta baixa. El primer pis té una balconada que recorre tota la façana amb accessos a dreta i esquerra. El segon pis té dos finestrons rectangulars. Es mantén la simetria en totes les obertures de la façana.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat. Fusteria molt deteriorada.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	DOLENT	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrament de cablejat visible. Restauració o substitució de persianes tradicionals. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

Baranes de forja dels balcons. Voladís de marès, balastrades d'arenisca de la terrassa del jardí. Sòcol i brancals i dintell de pedra de l'entrada principal.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC004/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Pla d'en Cosset nº4
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537177.34
U.T.M. - Y:	4394844.866
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250606ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC004/C

Edifici de planta quadrada executat amb blocs de marès. Coberta plana amb volada de fusteria. La façana presenta un sòcol de lloses de pedra picada i enlluït en planta baixa i primer pis, amb bloc de marès vist a la segona planta. L'entrada principal és d'arc de mig punt amb dovelles i brancals vistos de marès. A la planta baixa s'observen dues finestres rectangulars. Davall d'aquestes finestres trobem dos respiradors que podrien indicar soterrani o celler. Al lateral esquerra la façana té una porta amb llinda d'accés a pis. El primer pis té una balconada amb el seu accés i dues finestres quadrades de carreus de marès vist i fiola. El segon pis presenta cinc finestrans quadrats.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Edifici clarament reformat. Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: Soterrament o ocultació de cablejat en façana. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Volada de fusteria.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC005/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Pla d'en Cosset nº6
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537174.605
U.T.M. - Y:	4394853.182
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250605ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge Urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Finals de segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC005/C

Edifici de planta rectangular i coberta a dues aigües de teula àrab. Els enlluït de la façana no permeten observar els materials constructius. La façana té sòcol de ciment "portland" i grava pintat amb pintura plàstica, la resta d'enlluït és contemporani. A la planta baixa té una porta amb llinda i dues finestres quadrades. El primer pis presenta balconada i finestra quadrada i el segon pis dues finestres quadrades més.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de façana. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Balcó, volada de marès.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC006/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Pla d'en Cosset nº8
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537172.594
U.T.M. - Y:	4394860.721
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250604ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urba
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Finals de segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC006/C

Edifici de planta rectangular i coberta a dues aigües de teula àrab. Els enlluït de la façana no permeten observar els materials constructius. La façana té sòcol, marcs de finestres, llinda i decoracions de ciment "portland" i grava pintat amb pintura plàstica, la resta d'enlluït és contemporani. A la planta baixa té una porta amb llinda i dues finestres rectangulars, una d'elles tapiada. El primer pis presenta balcó i dues finestres rectangulars, una d'elles també parcialment tapiada.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg. Es poden reobrir les obertures tapiades.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrament o ocultació de cablejat. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Barana de ferro, voladís de marès

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC007/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Pla d'en Cosset nº10
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537170.198
U.T.M. - Y:	4394867.841
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250603ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Finals de segle XIX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC007/C

Edifici de planta rectangular i coberta a dues aigües de teula àrab. Els enlluït de la façana no permeten observar els materials constructius. La façana té sòcol, marcs de finestres, llinda i decoracions de ciment "portland" pintat amb pintura plàstica, la resta d'enlluït és també contemporani. A la planta baixa té una porta amb llinda i dues finestres rectangulars. El primer pis presenta dues finestres rectangulars. Persianes de fusteria metàl·lica.

**BIBLIOGRAFIA I
FONTS:**

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

**PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:**

-

**DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:**

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Substitució de fusteria metàl·lica per fusteria tradicional. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles

**ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:**

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC008/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Pla d'en Cosset nº12
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537166.256
U.T.M. - Y:	4394878.767
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250608ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa Urbana
ÚS:	Comercial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC008/B

Edifici de planta rectangular i una sola planta. Coberta d'un sol aiguavés de teula àrab. Construïda amb blocs de marès de diferent dimensions. La façana principal té un accés d'arc de mig punt adovellat, retallat i convertit en porta de llinda, els brancals també son de marès. El retall en l'enlluït permet veure els blocs de marès de bona qualitat per al mur. Sobre la porta trobem un finestró quadrat amb tres blocs de marès vist. Al costat dret de la façana trobem una porta de garatge contemporània. Sobre la porta hi ha un finestró obert amb quatre blocs de marès amb un porticó fusteria tradicional. El parament, en aquesta part, no està enlluït i se pot observar el material constructiu consistent en cantons de marès irregulars. Finalment al llarg de la façana, es veu un cordó executat amb llosa de marès de 10 cm i ciment mallorquí que sembla un canvi de coberta més recent. La façana nord presenta un sol va, una finestra quadrada.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"
AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	----------	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Dovelles i brancals de l'arc de mig punt, finestrans de marès, porticó fusteria tradicional.
-------------------------------------	--

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC009/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Pla de'n Cosset nº14
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537160.838
U.T.M. - Y:	4394895.922
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7351316ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC009/C

Edifici de planta rectangular. Coberta a dues aigües de teula àrab. Degut als enlluïts no és perceben els materials constructius. La façana principal té un sòcol de lloses de pedra irregulars i enlluït de morter.

A planta baixa trobem un accés de llinda i dues finestres rectangulars de diferents dimensions tot i que mantenen simetria amb les finestres del pis superior. El primer pis té dues finestres i un finestral de balcó simètric amb l'accés de la planta baixa.

La façana sud té sòcol de ciment i grava pintat i tres obertures, un accés de servei i una finestra a cada planta.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

Voladís de marès.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC010/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Pla de'n Cosset nº16
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537158.046
U.T.M. - Y:	4394904.133
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7351317ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segona meitat del s.XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC010/C

Edifici de planta rectangular. Coberta a dues aigües de teula islàmica. Voladís de teula doble. Degut als enlluïts no és perceben els materials constructius. La façana principal té un sòcol de lloses de pedra irregulars i enlluït de morter. A planta baixa trobem un accés de llinda i dues finestres rectangulars de diferents dimensions i una entrada de llinda de garatge. El primer pis té dues finestres, de les mateixes dimensions, a dreta i esquerra d'un finestral de balconada.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Malloca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:		
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:		

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: Ocultar o soterrar cablejat de serveis, ocultar instal·lació de climatització.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Voladís de teula doble, balconada.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Can Janos CODI:

AC011/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Alt nº1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537067.867
U.T.M. - Y:	4394974.708
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151506ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Janos
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	XVIII-XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Can Janos CODI:

AC011/B

La forma de l'edifici ve determinada per la seva ubicació. La cara oest dona a la plaça Vella. La cara nord al carrer del Castell i la cara sud a carrer Alt. Es un edifici de planta rectangular. El primer aiguavés, que dona a carrer Alt, és molt més llarg que els segon aiguavés en direcció a carrer del Castell. Al segon aiguavés s'annexa un cos de planta quadrada que simula una torre també d'un sol aiguavés. Totes les cobertes són de teula àrab. El material constructiu original dels paraments és pedra en verd. El material constructiu de les obertures és marès. El material constructiu del cos nord no s'aprecia degut a l'enlluït.

Considerem que la façana sud era la principal en origen. Té un portal d'arc escarser, amb una clau i dos blocs que formen l'arc tot de marès. Els brancals estan formats per blocs de diverses dimensions, amb certa simetria, també de marès. Actualment sembla que aquest portal té funció de finestra ja que se li ha col·locat una reixa de ferro forjat amb barrots en forma de S. Al pis superior s'ubica un finestró quadrat amb tres blocs i una fiola treballada de marès. la fiola que sustenta les teules està en molt mal estat.

La façana oest té un cos quadrat de pedra en verd que sembla original, habilitat com a terrassa. S'aprecia un arc apuntat de marès al primer pis i una estructura de marès d'arc de mig punt que simula garita. Té un accés que sembla el principal en l'actualitat.

La façana nord presenta un portal de llinda de bloc de marès, un finestró de fals arc conopial i una finestra rectangular del mateix estil que el portal amb fiola treballada.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Eliminació dels pegats de ciment portland. Reparació de la fiola de la coberta. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Reixes de ferro forjat. Tots els elements de marès de les obertures.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Can Binitu

CODI:

AC012/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Pla de'n Cosset nº20
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537151.845
U.T.M. - Y:	4394921.1
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7351319ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Binitu
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa Urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element

Can Binitu CODI:

AC012/B

Edifici de planta rectangular amb construcció annexa de planta quadrada a manera de torre. Coberta a dues aigües de teula àrab. El material de construcció en el cos principal és de blocs de pedra amb enlluït tradicional, la torre està executada amb pedra en verd. La façana principal presenta un accés d'arc de mig punt emmarcat en blocs de marès. A la part superior una finestra rectangular de marès amb fiola. Presenta també voladís de marès. La torre presenta, en la façana oest, un accés de llinda amb brancals i lloses de marès a mode de frontó. En el primer pis una finestra quadrada amb fiola i en el pis superior una finestra coronella d'arcs de mig punt també de marès. A la façana sud s'observa una balconada de marès amb accés de llinda i una finestra d'arc de mig punt al pis superior.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca
Alcántara Penya, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	----------	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles
---------------------------	--

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Arc de mig punt d'entrada principal, finestra de marès, façana principal, voladís de marès, Balcó amb brancals i llinda de marès, finestra d'arc de mig punt de marès. Brancals, llinda i dovelles de frontó d'estil neo classic, finestra coronella de marès.
-------------------------------------	--

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC013/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer dels Molins nº1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537359.124
U.T.M. - Y:	4394979.79
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7451306ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	2ª meitat del segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC013/B

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. La primera crugia té un aiguavés en direcció a carrer Molins de teula àrab amb voladís de marès. La segona crugia té una coberta dal centre de teula àrab i als costats dues terrasses. El material constructiu dels paraments és pedra en verd i fragments de marès. Les obertures també són de bloc de marès.

La façana est, de carrer Molins, és la principal. Té un portal al centre de llinda dues finestres a dreta i esquerra. La de l'esquerra es troba tapiada amb lloses de marès. A l'extrem dret de la façana s'observa un portalet secundari de llinda. El pis superior té tres finestres quadrades de blocs de marès. La façana Sud, del carrer del Mar té un accés de descarrega d'arc escarser amb brancals i dovelles de marès.

Al primer pis té una finestra rectangular de blocs de marès amb fiola. Al pis superior també té una finestra rectangular de blocs de marès amb fiola més petita.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	No s'ha visitat interior
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Tots els elements de marès que formen les obertures. Voladís de marès.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Es dos sostres CODI:

AC014/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer del Castell nº6
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537111.78
U.T.M. - Y:	4394991.341
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151501ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Es dos sostres
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Es dos sostres CODI:

AC014/B

El solar presenta diverses construccions, un cos intern no s'ha pogut visitar. El cos que dona al carrer d'es Pla d'en Cosset és de planta rectangular, una sola crugia amb un aiguavés de teula àrab. L'enlluït no permet identificar el material constructiu del parament. Les façanes nord i est presenten finestrons quadrats. A la cantonada de Pla d'en Cosset amb Carrer del Castell té una xemeneia tradicional de grans dimensions. És evident que la façana principal es trobaria a l'interior de l'habitatge originalment i s'hi accediria per una carrera des del carrer del Castell.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"
AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.
AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	----------	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	El solar presenta diverses construccions, un cos intern no s'ha pogut visitar. El cos que dona al carrer d'es Pla d'en Cosset és de planta rectangular, una sola crugia amb un aiguavés de teula àrab. L'enlluït no permet identificar el material constructiu del parament. Les façanes Nord i Est presenten finestrons quadrats. A la cantonada de Pla d'en Cosset amb Carrer del Castell té una xemeneia tradicional de grans dimensions. Es evident que la façana principal es trobaria a l'interior de l'habitatge originalment i s'hi accediria per una carrera des del carrer del Castell.
---------------------------	--

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Xemeneia tardicional. Barrots forjats decoratius de ferro de els finestres. Obertures actuals.
-------------------------------------	--

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Can Martin

CODI:

AC015/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Pla de'n Cosset nº13
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537121.657
U.T.M. - Y:	4394969.747
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7251201ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Martin
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urba
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional.



Descripció de l'element

Can Martin CODI:

AC015/B

Edifici de planta irregular, les façanes sud i est formen angle de 90 graus mentre que la façana NE és semicircular. Construït en pedra en verd i coberta de teula àrab amb voladís de marès. La façana Sud presenta dues finestres de marès quadrades. La façana nord presenta un va d'arc de mig punt tapiat. Davall d'aquest va trobem un finestró quadrat que podria respondre a l'existència d'un celler. Al pis superior presenta una finestra rectangular de marès. La façana NE, on es troba l'accés principal, és semicircular. Presenta una entrada de llinda de marès amb un finestró quadrat del mateix material a l'esquerra. Al pis superior, sobre l'entrada, s'ubica una finestra rectangular de blocs de marès.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca
Alcántara Peña, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	----------	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
--------------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
------------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Finestres i entrada de marès. Va d'arc de mig punt de marès de la façana nord. Voladís.
---	---

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Can Riera CODI:

AC016/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Pla d'en Cosset nº1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537164.968
U.T.M. - Y:	4394835.427
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250415ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Riera
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Can Riera CODI:

AC016/B

Edifici de planta rectangular. Coberta a dues aigües de teula islàmica. Voladís de marès. El material constructiu del cos principal és marès mentre que el del mur del corral és de pedra i marès amb ciment.

A planta baixa trobem un accés de llinda i dues finestres rectangulars de les mateixes dimensions que l'accés a dreta i esquerra. Una entrada de carro d'accés al corral amb arc rebaixat executat en carreus i dovelles de marès. El primer pis dues finestres, de les mateixes dimensions, a dreta i esquerra d'un finestral de balcó, ubicat sobre l'accés principal de la planta baixa. El segon pis presenta tres finestrons quadrats de porxo. La façana guarda una simetria molt acurada. La paret perimetral del corral està rematada per una balustrada de marès.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	REGULAR	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Voladís de marès, balustrada.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC017/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Fondo nº27
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537061.17
U.T.M. - Y:	4394984.91
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352415ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC017/B

Edifici de planta quadrada amb dues crugies. Coberta a dues aigües de teula àrab amb fiola de marès. El material dels paraments és de pedra en verd i el de les obertures de marès.

El portal principal és a la part esquerra de la façana de carrer Fondo, és d'arc de mig punt amb dovelles i blocs de marès a mode de brancal. A la part superior del portal tenim un finestró quadrat amb fiola. La part dreta de la façana presenta dues obertures en planta baixa. Dos finestrans d'arc escarser de marès. A la part superior s'observen dues finestres quadrades a diferents alçades. Aquesta part dreta no manté cap simetria en les obertures.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Tots els elements de marès de les obertures. Fusteria de la porta.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa urbana CODI:

AC018/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Fondo nº31
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537056.145
U.T.M. - Y:	4394975.506
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352416ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa urbana CODI:

AC018/C

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. Coberta a dues aigües de teula àrab amb fiola de marès. El material dels paraments és de pedra en verd i el de les obertures de marès.

El portal principal s'ubica al centre de la façana de carrer fondo, és de llinda amb esglaó de pedra. A l'esquerra del portal tenim una finestra rectangular de blocs de marès. A la dreta un accés de païssa d'arc escarser amb lloses de marès a mode de dovelles. Al pis superior, sobre el portal s'ubica un finestral amb barana de forja. A l'esquerra una finestra rectangular i un finestró quadrat just davall. A la dreta una finestra també rectangular. La part superior del parament de la façana presenta un cordó de lloses de marès que sustenta la fiola i la coberta.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior sense visitar
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Fiola, elements de marès de les obertures, elements de forja.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC019/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Mar nº 1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537183.114
U.T.M. - Y:	4394907.211
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7351315ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC019/B

Edifici de planta quadrada. Coberta a dues aigües de teula islàmica i fiola de marès senzilla. Els materials constructius visibles són un sòcol de pedra en verd com a fonamentació i parament de bloquets de marès.

La planta baixa presenta un accés principal amb esglaó de pedra viva, portal de llinda amb brancals de bloc i dovelles de marès. A la dreta una finestra rectangular de carreus de marès. A l'esquerra trobem una entrada de carro de llinda reformada, de blocs i dovelles de marès. S'ha alçat una paret per tapar el va i s'ha obert una finestra rectangular. Al primer pis tenim un finestral de balcó ubicat damunt la porta principal i dues finestres rectangulars a dreta i esquerra tot executat amb blocs de marès.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca.

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Elements de marès, esglaó de pedra viva.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció.



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC020/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Mar nº3
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537191.245
U.T.M. - Y:	4394911.426
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7351314ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC020/B

Edifici de planta rectangular. Coberta a dues aigües de teula islàmica i fiola de marès senzilla. El material constructiu visible és un parament de pedra en verd i bloquets de marès irregulars.

La planta baixa presenta un accés principal amb esglaó de pedra viva, portal de llinda amb brancals de bloc i dovelles de marès. A dreta i esquerra dues finestres rectangulars de carreus de marès. A la dreta trobem una entrada de garatge d'arc rebaixat, de blocs i dovelles de marès. La part superior es una terrassa executada amb blocs, ciment "portland" i enluite. Al primer pis tenim tres finestres rectangulars executades amb blocs de marès.

A l'esquerra de la façana es conserva una rajola de carrer antiga. El nom esta escrit amb òxid de cobalt que dona aquesta tonalitat blava i esmaltat.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	---	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Reconstrucció de la paret de la terrassa amb materials tradicionals similars a la resta de paraments. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Elements de marès. Esglaó de pedra viva. Placa antiga de carrer.
-------------------------------------	--

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC021/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Alt nº 3
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537091.712
U.T.M. - Y:	4394975.354
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151504ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XVIII-XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC021/B

Edifici amb diversos cossos annexes. El cos principal és de planta rectangular i coberta amb un aiguavés de teula àrab. A la cara nord del cos principal, al centre, s'annexa un segon cos de planta quadrada amb coberta plana. El material constructiu del parament és de pedra en verd i les obertures de marès. A la dreta de la façana el cos principal s'ubica un portal d'arc de mig punt amb brancals i dovelles de bloc de marès i esglaó de pedra. A dreta i del cos principal hi ha una finestra rectangular. Al pis superior identifiquem dues finestres de marès quadrades i fiola que sustenta el voladís de teula. El segon cos presenta en façana un portalet i una finestra al pis superior oberts al parament de pedra. La part dreta del primer cos presenta unes modificacions ben visibles. En primer lloc un tancament de lloses de marès adossades al mur en planta baixa que presenta una finestra rectangular i un finestró quadrat. Al pis superior s'ha fet un augment de volum de coberta amb bloc de ciment que converteix l'aiguavés en una coberta plana i s'ha creat un finestró quadrat inexistent abans. A la part est encara s'aprecien una porta i finestró quadrats segurament antics.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.
 AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca
 Alcántara Penya, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B** USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA: -

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ: Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
 Preferents: eliminació de tots els elements de bloc de ciment i substitució per materials tradicionals segons determini la normativa urbanística. Conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Reconstrucció de la paret de la terrassa amb materials tradicionals similars a la resta de paraments. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR: Tots els elements de marès de les obertures. Parament de pedra.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial

Casa del Mestre de Son Not CODI:

AC022/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Plaça Vella nº2
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537063.789
U.T.M. - Y:	4394960.424
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151720ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa del Mestre de Son Not
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casal urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa del Mestre de Son Not CODI:

AC022/B

Edifici de planta rectangular amb coberta d'un sol aiguavés i voladís de marès. El material constructiu del parament és pedra en verd amb enlluït decoratiu.

La façana principal de la Plaça Vella conserva una bona simetria en les obertures. Portal central amb arc de mig punt amb una finestra rectangular a la dreta i un portalet a l'esquerra. Al primer pis tres finestres rectangulars de diferents dimensions amb un petit voladís de marès. Al pis superior s'ubiquen tres finestrons de porxo amb arc escarser.

La façana lateral que dona al carrer Major té un sol va, un finestró de porxo quadrat al pis superior.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:		
FAÇANA:	DOLENT	ALTRES:		

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	---	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Esquema decoratiu de l'enlluït.
-------------------------------------	---------------------------------

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC023/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer de Castell nº5
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537031.869
U.T.M. - Y:	4394919.229
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151213ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	XVIII-XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC023/B

Edificacions de planta irregular. La primera edificació és la que dona a carrer del Castell, té dos cossos un rectangular amb dues crugies i coberta a dues aigües i un annex amb un aiguavés en direcció al carrer Castell. El material constructiu és pedra en verd en el parament i marès a les obertures. El primer cos té un portal d'arc escarser de dues peces i la clau i brancals de bloc de marès. A la part superior una finestra quadrada de blocs de marès. El cos de la dreta té un finestró amb reixa de forja i una finestra rectangular de blocs de marès.

Les edificacions interiors, de la parcel·la rústica, no s'han pogut catalogar per la impossibilitat d'accedir-hi.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Elements de marès de les obertures. Fusteria del portal. Reixa de forja.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa urbana CODI:

AC024/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Alt nº7
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537034.909
U.T.M. - Y:	4394921.94
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151213ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	XVIII-XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa urbana CODI:

AC024/B

Edifici de planta irregular amb tres cossos de planta quadrada similars a torres. Els cossos SW i SE conserven una coberta de teula àrab amb un sol aiguavés. El material constructiu del parament és pedra en verd i marès a les obertures. El Cos SW, a la façana sud que correspon al carrer Alt, té una espitllera i un finestró quadrat. A la façana oest s'ubica una finestra quadrada de blocs de marès i fiola. Al pis superior tres finestrans quadrats de marès amb fiola. A la façana nord té un portal obert directament al parament de pedra amb una petita llinda de llosa de marès. L a façana sud del cos SE té tres finestrans de molt petites dimensions a diferents nivells, una finestra quadrada de lloses marès al primer pis i al damunt una canaleta de desguàs també de marès. A l'accés principal s'hi arriba per una escaleta a la part oest de l'edifici, té dos esglaons amb llambordes de pedra i superfície d'empedrat tradicional de còdols rodats i tres esglaons més de pedra viva. El portal és de llinda de marès sense brancals. A la part superior una finestra amb fiola de marès. Tant en aquesta part com en imatge de satèl·lit s'aprecia que la coberta d'aquest cos s'ha esbucat.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"
AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.
AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	DOLENT	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:		
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:		

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	---	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Tots els elements de marès que formen les obertures. Canaleta de desguàs. Reixa de ferro forjat. Esglaons.
-------------------------------------	--

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció.



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC025/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Baixada nº1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537033.252
U.T.M. - Y:	4394911.546
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151216ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XVIII-XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC025/B

Edifici de planta rectangular d'una sola crugia. Coberta de teula àrab d'un sol aiguavés i fiola de marès. El material constructiu del parament són blocs de marès amb junta de pasta.

Al centre de la façana un portal d'arc escarser de tres peces de marès i brancals de blocs també de marès. A la part superior del portal un finestró quadrat també executat amb quatre blocs de marès a l'esquerra de la façana una finestra quadrada en planta baixa i al pis superior. Al davant de la façana hi ha una petita carrera de lloses de marès i dos esglaons com a petites terrasses. El de l'esquerra té un coll de pou/cisterna quadrat de marès, es veu com originalment devia tenir dos pilars per la corriola i que posteriorment es va fer un tancament i coberta. La coberta actual sembla d'uralita o similar.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	DOLENT	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	DOLENT	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Eliminació substitució de coberta del pou. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Portal. Finestrons. Carrera. Pou/cisterna.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa urbana CODI:

AC026/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Sant Joan nº1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537038.313
U.T.M. - Y:	4394884.635
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151225ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa urbana CODI:

AC026/B

Edifici de planta rectangular amb dos cossos degut a una reforma contemporània. La primer cos té coberta de teula àrab d'un sol aiguavés. La segon cos té coberta a un sol aiguavés i un terrat. El material constructiu és pedra en verd i marès sense enlluït. En el segon cos es veu un creixement de volum en alçada contemporani.

A la façana principal es poden observar dues fases constructives. Te un primer portal de llindat e blocs de marès convertit en finestra que al seva base es trobaria aproximadament a -1 metre del nivell de carrer. El portal actual també de llinda amb dovelles i brancals de bloc de marès.

Observem una finestra damunt del portal i dues finestres marès a l'esquerra de la façana de segona fase.

El segon bloc té una finestra quadrada de blocs de marès i una fiola treballada que recorda un arquiteu grecoromà.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:

BO

COBERTES

BO

No s'ha visitat interior

VOLUMETRIA

BO

INTERIOR

-

ESTRUCTURA:

BO

JARDINS:

-

FAÇANA:

REGULAR

ALTRES:

-

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació en les parts on presenta pèrdues o desgast. Ocultació o soterrament de cablejat de serveis. Eliminació substitució de coberta del pou. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Tots els element de marès. Reixes de barrot de forja. Fiola neo-classica.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC027/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Plaça Vella nº1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537047.981
U.T.M. - Y:	4394975.638
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352417ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC027/B

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. El segon aiguavés és de teula àrab. El material constructiu del parament no se pot identificar degut a l'enlluït.

La façana principal presenta una portalada d'arc de mig punt executada en marès, una finestra rectangular a l'esquerra i una finestra, també rectangular, damunt el portal. S'observa un voladís de marès.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior sense visitar
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Portal i els seus elements de marès . Voladís.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC028/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº 6
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537093.991
U.T.M. - Y:	4394819.272
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250217ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat del s.XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC028/C

Edifici de planta rectangular. Coberta a dues aigües de teula islàmica i fiola de marès. El material constructiu és mares vist. La façana principal a la planta baixa presenta un sòcol de lloses de pedra repicades, portal de llinda amb emmarcat decoratiu de ciment, a l'esquerra de l'accés té una finestra rectangular amb el mateix motiu. El primer pis té dos finestrals. Al pis superior s'observa un sol finestró quadrat.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	No s'ha pogut visitar interior
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC029/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº8
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537092.597
U.T.M. - Y:	4394823.517
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250218ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC029/C

Edifici de planta rectangular. Coberta a dues aigües de teula islàmica i fiola de marès. El material constructiu és marès vist. La façana principal, a la planta baixa, presenta un sòcol de lloses de ciment i grava, portal de llinda, a l'esquerra de l'accés té una finestra rectangular. El primer pis un finestral a la part dreta. Al pis superior s'observa un sol finestró quadrat.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC030/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer major nº 10
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537091.128
U.T.M. - Y:	4394827.826
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250219ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de s.XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC030/C

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. Coberta a dues aigües de teula àrab i voladís de marès. El material constructiu al primer pis i porxo és de marès

La façana principal, a la planta baixa té dos accessos i un mostrador, està executada en pedra treballada. El cablejat es troba ocult per una canaleta de ferro contemporània. Al primer pis hi ha un finestral amb barana, sobre la porta principal i una finestra cegada. El pis superior presenta un finestró de porxo quadrat a la dreta i un finestró cegat a l'esquerra.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Voladís de marès, façana de pedra en planta baixa.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Cofetes CODI:

AC031/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº12
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537088.806
U.T.M. - Y:	4394834.282
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250220ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Cofetes
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa Urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Cofetes CODI:

AC031/B

Edifici de planta quadrada amb dues crugies. Coberta de teula àrab a la primera crugia i voladís de marès. La segona crugia és una terrassa. El material constructiu és pedra en verd i marès.

La façana principal a perdut part de l'enlluït que es troba amb males condicions. Té un accés al centre amb llinda amb brancals de blocs i dovelles de marès amb esglaió de pedra. Dues finestres a dreta i esquerra executades també amb peces de marès i un portalet a l'esquerra de la façana.

Al primer pis hi ha un finestral amb barana damunt la porta principal i finestres a dreta i esquerra, rectangulars i executades amb marès. El pis superior té tres finestrans rectangulars de porxo.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

Mallorca.
"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"
AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC032/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Major nº14
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537085.761
U.T.M. - Y:	4394842.114
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250221ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat d e segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC032/C

Edifici de planta quadrada amb dues crugies. Coberta de teula àrab a la primera crugia i voladís de marès. la segona crugia és una terrassa i dues cobertes de teula. El material constructiu no s'aprecia per una reforma contemporània.

La façana principal té l'enlluït i un sòcol de pedra contemporanis. Té una canaleta de pedra per ocultar el cablejat de serveis. Té un accés al centre de llinda amb esglaó de pedra. Dues finestres a dreta i esquerra i un portalet a l'esquerra de la façana.

Al primer pis hi ha un finestral amb barana damunt la porta principal i finestres a dreta i esquerra, rectangulars. El pis superior té tres finestrons rectangulars de porxo.

**BIBLIOGRAFIA I
FONTS:**

-

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	L'exterior es veu rehabilitat completament i s'ha convertit en habitatge plurifamiliar. Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

**PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:**

-

**DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:**

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

**ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:**

-

Entorn de protecció

sense entorn de protecció



Identificació espacial

Can Max CODI:

AC033/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Sant Joan nº4
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537037.638
U.T.M. - Y:	4394904.287
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151220ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Max
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	XVIII-XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element

Can Max CODI:

AC033/B

Edifici de planta quadrada amb annexos contemporanis. El material constructiu del parament és de pedra en verd i els elements de les obertures de marès. l'accés principal és de porta de llinda amb dovelles i brancals de marès. Una finestra rectangular s'ubica a la dreta de la façana. Al pis superior es troben dues finestres rectangulars executades amb bloc de marès. La segona planta/altell és de construcció contemporània.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Tots els elements de marès de les obertures. Fusteria de les finestres.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC034/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº 22
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537078.975
U.T.M. - Y:	4394863.121
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250225ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC034/C

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. La coberta de la primera crugia és de teula amb voladís de marès i la de la segona una terrassa. El material constructiu són blocs de marès.

La façana principal té dos portals un principal i un lateral mes petit. L'accés principal és de llinda amb brancals i esglaó de pedra, té un sòcol de lloses de pedra picada en planta baixa. L'enlluït de tota la façana és contemporani.

El primer pis té una balconada amb mènsules, tot de marès. Una barana de ferro remata la balconada. Dos finestrals simètrics rectangular hi donen accés. El segon pis presenta dos finestrals rectangulars simètrics amb barana de ferro.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	No s'ha pogut visitar interior. Reformada
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

brancals i esglaó de pedra, balconada i mènsules de marès, baranes de ferro.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció.



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC035/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Major nº 26
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537075.898
U.T.M. - Y:	4394872.477
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7250227ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Finals de segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC035/C

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. La coberta a dues aigües de teula i voladís de marès ala façana. El material constructiu no s'aprecia. La façana principal té dos portals, un principal i un lateral a la dreta més petit. Té un sòcol de ciment pintat amb material plàstic. Sobre els dos accessos observem dues cornises suportades per fioles de marès. L'enlluït de tota la façana és contemporani. El primer pis té un finestral de barana sobre la porta principal i una finestra rectangular al costat dret. El segon pis presenta dos finestrans rectangulars.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:

BO

COBERTES

BO

No s'ha pogut visitar interior. Reformada parcialment als anys 70 de segle XX.

VOLUMETRIA

BO

INTERIOR

ESTRUCTURA:

BO

JARDINS:

FAÇANA:

REGULAR

ALTRES:

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS:

Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Voladís de marès, cornises dels accessos amb mensula de marès.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial**Ca Madò Patrona**

CODI:

AC036/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº 32
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537070.382
U.T.M. - Y:	4394894.923
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151712ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Ca Madò Patrona
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	XVIII-XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Ca Madò Patrona CODI:

AC036/C

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. La coberta a dues aigües de teula i voladís de marès a la façana. El material constructiu no s'aprecia. La façana del carrer Major té un portal principal de llinda amb brancals de bloc de marès i dovelles decorades amb motllura i un frontó. Al centre de la façana, una finestra rectangular de blocs de marès. A l'esquerra s'ubica un portal ampli d'arc escarser amb dovelles de marès. Al primer pis s'ubiquen dues finestres quadrades de blocs de marès i fiola esculpida.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"
AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.
AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	No s'ha pogut visitar interior. Reforma integral recent.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Brancals, dovelles i frontó de l'entrada. Elements de marès de totes les obertures de façana.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC037/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº34
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537066.844
U.T.M. - Y:	4394901.574
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151713ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC037/B

Edifici de planta rectangular amb tres crugies. La coberta de la primera i tercera crugia a una aigua, de teula i voladís de marès a la façana. La coberta de la segona crugia és un terrat. El material constructiu és pedra en verd i marès.

La façana del carrer Major té un portal principal de llinda a la dreta de la façana i un va tapat amb fustes que no s'aprecia. L'enlluït és de calç en molt mal estat.

Al primer pis dos finestrons, un rectangular a la dreta i quadrat a l'esquerra de la façana. El segon pis té només un finestró quadrat a la dreta de la façana.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	No s'ha pogut visitar l'interior.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:		
FAÇANA:	DOLENT	ALTRES:		

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B** USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les NormesPROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA: -DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ: Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR: -

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC038/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Major nº36
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537064.516
U.T.M. - Y:	4394908.474
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151714ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	S.XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC038/B

Edifici de planta rectangular amb dues crugies i annex a la segona crugia. La coberta de teula a dues aigües, un aiguavés a l'annex i voladís de marès a la façana. El material constructiu és pedra en verd i marès.

La façana del carrer Major té un portal principal de llinda a la façana, amb una finestra rectangular a la dreta i un finestral o accés tapiat a l'esquerra. L'enlluït és de calç en molt mal estat.

El primer pis presenta un finestral amb barana de balcó i dues finestres rectangulars a dreta i esquerra. El segon pis té tres finestrans quadrats. L'edifici té un annex contemporani o un poc posterior amb un portal de garatge i un portal de llinda d'accés a pis. Al primer pis un va de finestral i un de finestra amb mal estat, al darrer pis un finestró quadrat i una finestra amb arc escarser. El material constructiu que s'observa és marès.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:		
FAÇANA:	DOLENT	ALTRES:		

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	----------	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	–
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
	Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Voladís, barana de ferro.
-------------------------------------	---------------------------

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial**Can Roncero**

CODI:

AC039/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº38
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537057.893
U.T.M. - Y:	4394924.118
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151715ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Roncero
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casal urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XVIII-XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Can Roncero CODI:

AC039/B

Edifici de planta irregular, degut als annexos construïts en diverses èpoques entorn al corral. El cos principal és una planta rectangular retallada pel nº40 del carrer Major. Té dues crugies i annex a la segona crugia. La coberta de teula té un aiguavés en direcció al carrer Major a la primera crugia, un en direcció al corral a la segona crugia així com l'annex. La façana està rematada amb voladís de marès. El material constructiu és pedra en verd i marès. La façana del carrer Major té un portal principal d'arc de mig punt amb dovelles de marès i blancals de pedra, amb dos finestrals rectangulars a dreta i esquerra de blocs de marès. L'enlluït és de calç en molt mal estat.

El primer pis presenta un balcó amb base de marès i barana de ferro, damunt el portal principal, i dues finestres rectangulars a dreta i esquerra. El pis superior té tres finestrals quadrats en forma de tronera, en central conserva una barra possiblement per una corriola o ternal.

La façana lateral esquerra té una finestra rectangular cegada en planta baixa. Un finestral cegat al primer pis, amb una finestra rectangular desplaçada a la dreta i un ull de bou a l'esquerra. El pis superior té una única finestra quadrada al centre.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	No s'ha visitat interior
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	----------	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg. Obertura dels vans pre-existents a la façana lateral esquerra. Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Blancals de pedra i dovelles de marès de la porta principal. Balcó i la barana de ferro associada. Blocs de marès de les obertures existents. Voladís.
-------------------------------------	--

Entorn de protecció

Sense entorn de Protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC040/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Sant Joan nº2
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537044.454
U.T.M. - Y:	4394904.096
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151219ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	2ª meitat d e segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC040/C

Aquest edifici de 1960, construït en marès no presenta cap simetria en la façana. Té dos portals d'accés més un de soterrani, tres finestres rectangulars i un finestró.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:**Estat de conservació**

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	No s'ha visitat interior
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:**Entorn de protecció**

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa urbana CODI:

AC041/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Sant Joan nº6
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537032.737
U.T.M. - Y:	4394900.304
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151221ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat del segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa urbana CODI:

AC041/C

Edifici amb varis cossos. El cos que té l'accés principal al carrer de Sant Joan és de planta quadrada amb un aiguavés de teula àrab. El segon cos, de planta rectangular i dues crugies, té dos aiguavessos i el tercer s'adossa al segon per el costat oest de planta quadrada amb terrat aprofitant el desnivell del terreny.

La façana principal presenta una reforma probablement contemporània. El parament de la planta baixa és de blocs de marès i al pis superior de pedra en verd. Té portal de llinda i una finestra a la dreta. Al pis superior s'observa una finestra quadrada que no guarda simetria amb les obertures de planta baixa.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg. Obertura dels vans pre-existents a la façana lateral esquerra.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa urbana CODI:

AC042/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº37
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537046.879
U.T.M. - Y:	4394942.993
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151209ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casal urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XVIII-XIX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa urbana CODI:

AC042/B

Edifici de planta rectangular amb coberta a una aigua de teula àrab i fioles de marès. Adossat a una torre de defensa de planta quadrada que no pertany al solar. Façana de pedra en verd i marès.

Respecte de les obertures a la façana, trobem a principal la porta d'accés i una finestra que han sofert una reforma contemporània. En primera planta trobam dues finestres quadrades simètriques i una finestra aïllada a l'esquerra també quadrada. A la segona planta/porxo dos finestrans simètrics. Aquesta façana presenta una obertura d'espitllera i una porta/finestra d'arc de mig punt tapiada.

La façana lateral fa cap de cantó. Presenta finestra quadrada en planta baixa i finestró al segon pis.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017
"AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat. Reforma integral contemporània.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Finestra/porta d'arc de mig punt tapiada. Elements de marès de les obertures

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial**"La Palma"** CODI:**AC043/B**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº 31-33
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537042.288
U.T.M. - Y:	4394934.737
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151211ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	"La Palma"
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casal urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	s. XIX-XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

"La Palma" CODI:

AC043/B

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. Coberta a dues aigües de teula islàmica i fiola de marès. El material constructiu és marès amb enlluït. La façana principal, a la planta baixa té portal de llinda amb dovelles i brancals de bloc de marès vist. A l'esquerra del portal té un accés secundari que originalment seria una finestra rectangular. A la dreta un finestral rectangular i un portal de carro de llinda convertit en un garatge. El primer pis presenta quatre finestres quadrades, les dues central amb balustrada i una a la dreta sense, de les mateixes dimensions. A l'esquerra, una de dimensions més petites que ocupa l'espai d'una simètrica amb les altres. Al pis superior s'observen quatre finestrans quadrats de porxo de les mateixes dimensions, en el que està ubicat sobre el portal principal es conserva una mènsula per corriola.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"
AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.
AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	----------	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg. Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Balustrades, fiola, mènsula de corriola les peces de marès de les obertures, fusteria dela porta principal.
-------------------------------------	---

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC044/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº44 (cadastre nº48)
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537042.133
U.T.M. - Y:	4394987.255
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352418ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC044/B

L'edifici té dos cossos annexes de planta rectangular. Ambdós amb dues crugies, el de l'esquerra amb coberta a dues aigües de teula àrab i el de la dreta amb un aiguavés a la façana del carrer i terrat a la segona crugia. El material constructiu és de pedra als paraments i marès a les obertures. L'accés principal és per una escala amb esglaons de pedra i barana de ferro. El portal és de llinda amb brancals de blocs i dovelles de marès. Al pis superior presenta dues finestres quadrades. Al cos de l'esquerra el parament de la façana té un contrafort de grans dimensions amb finestra rectangular al damunt. A la dreta del contrafort un finestró i un accés de llinda sense brancals ni dovelles. Al primer pis una finestra rectangular amb blocs de marès i una altra, també rectangular, només amb fiola.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Ocultar o soterrar el tub de serveis d'aigua de pvc. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Escala i barana de ferro. Contrafort. Elements de marès de les obertures. Esglaons de pedra.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial**Ca na Caragola (restaurant es Castell)**

CODI:

AC045/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Major nº47
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537031.9
U.T.M. - Y:	4394986.082
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151204ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Ca na Caragola (restaurant es Castell)
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casa urbana
ÚS:	Hosteleria, residencial
CRONOLOGIA:	Segle XX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Ca na Caragola (restaurant es Castell) CODI:

AC045/C

Edifici de planta rectangular amb tres crugies. La primera crugia té un aiguavés en direcció al carrer Major de teula àrab. Les cobertes de la segona i tercera crugia són terrasses. El material constructiu és pedra amb junta de ciment i marès als obertures. La planta baixa presenta un accés central de llinda amb blocs i dovelles de marès. A l'esquerra de la façana trobem un accés a la planta pis també de llinda amb blocs i dovelles de marès. A la dreta una finestra rectangular de blocs de marès. El primer pis presenta dos finestrals rectangulars simètrics de blocs de marès i fiola de fang cuit. El segon pis presenta una finestra quadrada i un finestró també quadrat de blocs de marès i fiola de fang cuit.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC046/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº 45
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537035.367
U.T.M. - Y:	4394979.678
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151205ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC046/C

Edifici de planta rectangular amb tres crugies. La primera crugia i la segona crugia tenen coberta a dues aigües de teula àrab. La coberta de la tercera crugia és una terrassa. El material constructiu no s'aprecia en al seva totalitat.

La planta baixa presenta un accés central de llinda amb brancals de pedra i lloses com a falses dovelles contemporànies. També té un sòcol de lloses de pedra contemporani. A l'esquerra i dreta de la façana trobem dues finestres rectangulars amb fiola de fang cuit.

El primer pis té a esquerra i dreta dues finestres rectangulars amb fiola de fang cuit i un finestral central tapat amb post de fusta

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat. Reforma recent.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:		
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:		

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC047/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº43
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537034.956
U.T.M. - Y:	4394970.3
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151206ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª Meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC047/B

Edifici de planta rectangular amb tres crugies. La primera crugia i la segona crugia tenen coberta a dues aigües de teula àrab. La coberta de la tercera crugia és una terrat. Al primer aiguavés s'observa un voladís de marès. El material constructiu és pedra i marès en verd. La planta baixa presenta l'accés principal a l'esquerra de la façana és de llinda amb brancals de blocs i dovelles de marès. Al centre de la façana hi ha una finestra rectangular i a la dreta una entrada de païssa d'arc escarser. El primer pis té a l'esquerra damunt el portal un finestral, al centre i dreta dues finestres rectangulars simètriques amb de blocs de marès.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Reparació o substitució d'elements de marès. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Tots els elements de marès de les obertures. Fiola de marès. Arc escarser.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció.



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC048/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº29
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537041.996
U.T.M. - Y:	4394924.515
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151212ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Casal urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de Segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC048/B

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. La coberta de teula té un aiguavés en direcció al carrer Major a la primera crugia, a la segona crugia un terrat. La façana està rematada amb voladís de marès. El material constructiu del parament no s'aprecia. La façana del carrer Major té un portal principal de llinda, amb una finestra a la dreta i un portalet a l'esquerra. L'enlluït està en molt mal estat. El primer pis presenta un finestral amb barana de ferro, damunt el portal principal. Dues finestres rectangulars a dreta i esquerra, aquesta última cegada. El segon pis té tres finestrons quadrats.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Reparació o substitució d'elements de marès. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Barana de ferro. Voladís de marès.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa urbana CODI:

AC049/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº27
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537047.95
U.T.M. - Y:	4394916.008
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151217ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa urbana CODI:

AC049/C

Edifici de planta rectangular amb tres crugies. Coberta a dues aigües de teula àrab i fiola de marès. La coberta de la primera crugia té un terrat. La tercera crugia té una terrassa. La façana té un enlluït contemporani. La façana principal està completament reformada. La planta baixa, a l'esquerra, té un arc de mig punt de marès i esglaó de pedra picada. A la part dreta una finestra rectangular. El primer pis té dues finestres rectangulars simètriques. El segon pis té dos finestrons amb forma de tronera. A la façana posterior, ubicada al carrer baixada, es veu una ampliació amb blocs de ciment contemporanis.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat. Reforma recent
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **C** USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA: -

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ: Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR: -

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC050/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº25
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537050.809
U.T.M. - Y:	4394907.613
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151218ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	s.XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana

CODI:

AC050/B

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. Coberta de teula àrab amb un terradet a la segona crugia. L'enlluït no permet definir el material constructiu del parament.

La façana de la planta baixa té un sòcol de ciment i grava pintat amb pintura plàstica. L'entrada de llinda s'ubica a l'esquerra de la façana, té brancals de blocs de pedra rematats amb capitells i un arquiteau. Al centre de la façana hi ha una entrada de païssa de llinda i una finestra d'arc de mig punt amb fiola de marès.

El primer pis té una finestra quadrada l'esquerra i un finestral a la dreta, ambdós amb fioles de marès. El segon pis té tres finestres amb fiola de marès. La façana lateral té un accés amb porta metàl·lica contemporània i una finestra de marès amb fiola i reixa en creu de forja. Al primer pis una finestra amb fiola i reixa en creu. Al segon pis un finestral amb arc rebaixat.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	---	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg. Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Reparació o substitució d'elements de marès. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	--

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Brancals, capitells i arquiteau del portal. Fioles de marès, arc de mig punt de finestra. Dovelles i brancals del portal de païssa. Finestres de façana lateral i la seves reixes de ferro.
-------------------------------------	---

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa urbana CODI:

AC051/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº23
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537050.42
U.T.M. - Y:	4394895.925
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151227ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tardicional



Descripció de l'element

Casa urbana CODI:

AC051/C

Edifici de planta rectangular de dues crugies. Coberta a dues aigües de teula àrab. Té un tercer cos aprofitant el desnivell del carrer de Sant Joan amb un terrat i un aiguavés cap a la placeta que forma part del carrer de Sant Joan. L'enlluït no permet identificar el material constructiu del parament. La planta baixa té un sòcol de ciment i grava pintat. La porta principal es troba a la dreta de la façana i a la esquerra una finestra rectangular. Davall d'aquesta finestra hi ha un respirador de fang cuit que pot indicar un soterrani o celler. Al primer pis tenim un finestral damunt el portal i una finestra rectangular a l'esquerra. La façana lateral té el mateix sòcol de ciment i grava pintat. Un accés amb arc escarser i dues finestres rectangulars al primer pis. S'observa un finestro quadrat que indica un àmbit aprofitant el desnivell.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC052/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº21
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537056.972
U.T.M. - Y:	4394891.364
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151226ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	2ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC052/C

Edifici de planta rectangular de dues crugies. Coberta amb un aiguavés de teula àrab ala primera crugia amb un voladís de marès, la segona té un terrat. Té un tercer cos aprofitant el desnivell del terreny amb terrat. L'enlluït no permet identificar el material constructiu del parament. La planta baixa té un sòcol de ciment i grava pintat. El portal de llinda s'ubica a la dreta de la façana. A l'esquerra té una finestra rectangular, per davall d'aquesta finestra hi ha un respirador que podria respondre a un celler o àmbit per davall del nivell de paviment de carrer. Al primer pis, damunt el portal, hi ha una finestra rectangular.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:		
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:		

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	C	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	----------	----------------	--

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg. Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	--

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	-
-------------------------------------	---

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC053/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº19
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537058.132
U.T.M. - Y:	4394886.464
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151228ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1º meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC053/C

Edifici de planta rectangular de dues crugies. Coberta amb un aiguavés de teula àrab a la primera crugia amb un voladís de marès, la segona té un terrat. Té un tercer cos aprofitant el desnivell del terreny amb terrat. L'enllobit no permet identificar el material constructiu del parament. La planta baixa té un sòcol de ciment i grava pintat. El portal d'arc de mig punt s'ubica a la dreta de la façana. A l'esquerra del portal hi ha un respirador que podria respondre a un celler o àmbit per davall del nivell de paviment de carrer. A l'esquerra de la façana té una finestra rectangular, Al primer pis, damunt el portal, hi ha dues finestres rectangulars.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Ajuntament CODI:

AC054/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Plaça des Sitjar nº5
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537041.264
U.T.M. - Y:	4394847.548
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151230ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Ajuntament
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Edifici urbà
ÚS:	Altres equipaments
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda.
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element

Ajuntament CODI:

AC054/B

Edifici de planta rectangular amb coberta de teula àrab de quatre aiguavessos. Té una volada de fusta amb mènsules. La façana principal de la Plaça del Sitjar té un sòcol de lloses de pedra picada. Un portal principal de llinda amb arquivau i brancals de pedra viva. A l'esquerra del la façana s'ubica un portal secundari sense decoració. La planta baixa té cinc finestres rectangulars. El primer pis té set finestres amb baranes de ferro. El pis superior té vuit finestres quadrats i una cornisa decorativa davall d'ells. Per damunt dels finestres, a tocar de les mènsules de fusta, hi ha una segona cornisa decorativa de dimensions més petites. La façana lateral Nord té tres finestres al primer pis i tres finestres al segon. També presenta una prolongació de les cornises decoratives. La façana sud presenta quatre finestres en planta baixa, tres al primer pis, però cap finestre. També té prolongació de les cornises decoratives. Al pati interior, la bibliografia explica que s'hi ubica un aljub que recollia aigua el castell.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"
AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.
AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	B	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	---	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg. Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Voladís de fusteria tradicional. Baranes de ferro. Elements de pedra del sòcol i el portal.
-------------------------------------	---

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Can Barraqueta CODI:

AC055/B

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Plaça des Sitjar nº1-1A
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537071.124
U.T.M. - Y:	4394838.346
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7150801ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Barraqueta
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	s.XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Can Barraqueta CODI:

AC055/B

Edifici de planta irregular amb dues crugies. La primera crugia és rectangular amb un aiguavés cap a la Plaça des Sitjar de teula àrab amb voladís de marès. La segona crugia és quadrada amb aiguavés cap el corral de teula, dona a un annex cobert amb terrat. El material constructiu és pedra en verd i bloc de marès a les obertures.

La façana principal té un portal de llinda amb dovelles i blocs de marès. A la dreta una finestra rectangular de blocs de marès. A l'extrem dret de la façana hi ha un accés corresponent a nº 1A, té portal de llinda amb dovelles i blocs de marès.

Al primer pis hi ha un finestral damunt el portal, una finestra rectangular a la dreta i un segon finestral damunt el portal nº 1A, tots de bloc de marès.

Al pis superior hi ha quatre finestrons quadrats de bloc de marès.

La façana lateral del carrer major té una finestra al primer pis i un finestró quadrat al pis superior.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Reparació o substitució d'elements de marès. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Elements de marès de les obertures. Voladís de marès

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana

CODI:

AC056/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Nou nº1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537056.611
U.T.M. - Y:	4394835.42
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7150814ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	habitatge urba
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC056/C

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. La coberta és a dues aigües de teula àrab i voladís de marès emblanquinat. L'enlluït no permet apreciar el material constructiu del parament.

La façana principal té el portal de llinda a la dreta i una finestra rectangular a l'esquerra.

El primer pis té un finestral damunt el portal i una finestra rectangular a l'esquerra de la façana. El pis superior té dos finestrons d'arc escarser. Un d'ells conserva una mènsula de ferro per una corriola.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Reparació o substitució d'elements de marès. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Voladís de marès. Mènsula de ferro per a corriola. Finestrons d'arc escarser.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC057/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Nou nº3
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537046.562
U.T.M. - Y:	4394832.018
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7150815ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC057/C

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. La coberta és a tres aigües de teula àrab i voladís de fusta treballada amb mènsules. Un terç de la coberta segona crugia a la part est és un terrat. Té jardí i diversos annexes al cos principal. L'enlluït no permet apreciar el material constructiu del parament. La façana principal en planta baixa té un sòcol de llosa de pedra repicada contemporani. Té una finestra rectangular a la part esquerra amb fiola de marès, el portal de llinda amb esglaó de pedra i dues finestres rectangulars a la dreta amb fiola de marès. El primer pis té una finestra rectangular amb fiola de marès a l'esquerra, un finestral damunt del portal i dues finestres rectangulars a dreta de la de la façana. Sobre el finestral es conserva un ganxo de ferro per una corriola. El mur del jardí està rematat amb una balustrada de marès.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Interior no visitat
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ:	C	USOS PERMESOS:	Segons el règim d'usos establert a les Normes
----------------------	---	----------------	---

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:	-
-----------------------------	---

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:	Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg. Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.
---------------------------	---

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:	Voladís de fusta treballada. Balustrada del mur del Jardí. Ganxo de ferro per a corriola.
-------------------------------------	---

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC058/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	C/ Major nº7
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537081.592
U.T.M. - Y:	4394825.193
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7150804ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tardicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC058/C

Edifici de planta rectangular amb dues crugies. La coberta són dos terrats amb un voladís de teula àrab i fiola de marès. L'enlluït no permet identificar el material constructiu dels paraments.

La façana de la planta baixa té un sòcol de llosa de pedra irregular contemporani. Té un portal de llinda a la dreta i una finestra rectangular a l'esquerra, davall d'aquesta finestra hi ha un respirador de fang cuit que indicaria un celler o àmbit soterrat. Al primer pis una finestra a la dreta damunt del portal i per damunt d'aquesta, al pis superior, un finestró d'arc escarser amb reixa de barrots de ferro.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció.



Identificació espacial

Casa Urbana CODI:

AC059/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº3
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537083.472
U.T.M. - Y:	4394819.108
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7150805ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa Urbana
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urba.
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	s.XIX (reforma de segle XX)
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Casa Urbana CODI:

AC059/C

Edifici molt reformat recentment, s'han unit n°3 i n°5. La coberta és a dues aigües de teula àrab.

En planta baixa té un portal de llinda amb dues finestres rectangulars a dreta i esquerra. Al primer pis un finestral, una finestra rectangular i una finestra quadrada cegada. Al pis superior tres finestrons d'arc escarser un d'ells cegat.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

-

Estat de conservació

ENTORN:

BO

COBERTES

BO

No s'ha visitat l'interior. Reforma recent.

VOLUMETRIA

BO

INTERIOR

-

ESTRUCTURA:

BO

JARDINS:

-

FAÇANA:

BO

ALTRES:

-

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Can Patilla

CODI:

AC060/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Major nº1
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537086.078
U.T.M. - Y:	4394808.594
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7150806ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Can Patilla
CATEGORIA	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Habitatge urbà
ÚS:	Comercial
CRONOLOGIA:	Segle XIX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Can Patilla

CODI:

AC060/C

Edifici de planta rectangular amb un aiguavés de teula àrab en direcció a Carrer Major i un segon en diagonal de forma triangular en direcció a carrer de Ciutat.

Considerem que abans de la rehabilitació integral de 2004 la façana principal seria la del carrer Major per la tipologia de les obertures. Aquesta façana té tres portals iguals en planta baixa, però han perdut aquesta funcionalitat. Al primer pis un finestral central i dues finestres rectangulars a dreta i esquerra. Al segon pis una finestra rectangular al centre i dues més petites a dreta i esquerra.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	No s'ha visitat interior. Rehabilitació integral de l'any 2004.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: C

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Soterrar o ocultar el cablejat de serveis. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial

Castell de Capdepera

CODI: **AM001/A-BIC**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Castell de Capdepera
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537124.229
U.T.M. - Y:	4395039.618
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352401ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Castell de Capdepera
CATEGORIA	Arquitectura militar
TIPOLOGIA:	Vila emmurallada
ÚS:	Equipament cultural
CRONOLOGIA:	1ª meitat de segle XIV
AUTORIA	Varis
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura civil gòtica



Descripció de l'element**Castell de Capdepera**CODI: **AM001/A-BIC**

Les excavacions arqueològiques programades 2013-2017 varen permetre recuperar diverses cases del segle XIV que ara formen part de la visita. El Castell de Capdepera realment és una Força o vila emmurallada. Projectada i fundada en el context de les "Ordinacions de 1300" de Jaume II. Podem establir la seva cronologia coneguda entre el segle X fins a l'actualitat.

Els elements que engloba:

La Torre d'en Nunis. S.X-XII

Les dues portes, murades i les quatre torres.

La casa del governador del S.XVIII.

Cisterna medieval S.XIV.

Santuari de Nostra Senyora de l'Esperança.

Te diversos autors el conjunt: Projecte anònim, Mestre d'obres Pere Sabater 1332, Berenguer i Arnau Llombarda 1338.

BIBLIOGRAFIA I**FONTS:**

AA. VV. (2018): El castell de Capdepera (1983-2018). Ajuntament de Capdepera. Capdepera Mallorca.

Cateura Bennàsser, P. (2018): "Capdepera ara fa 700 anys". Ajuntament de Capdepera.

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	-	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	-
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	-
FAÇANA:	-	ALTRES:	-	-

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **A-BIC**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

**PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:**

Declaració de Monument de manera genèrica en la declaració de castells. 22/04/1949; BOE 125, 5/5/1949. Nº de BIC R-I-51-0008396.

**DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:**

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
Permeses: les recollides al PICC 2014-2018.

**ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:**

-

Entorn de protecció

BIC R-I-51-0008396.



Identificació espacial

Torre d'en Miquel Nunis

CODI: **AM002/A-BIC**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Interior del castell de Capdepera
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537134.895
U.T.M. - Y:	4395073.019
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352401ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Torre d'en Miquel Nunis
CATEGORIA	Arquitectura Militar, Arquitectura civil
TIPOLOGIA:	Torre de Guaita, molí fariner
ÚS:	Equipament cultural
CRONOLOGIA:	Segle X-XII, Segle XIX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura Islàmica



Descripció de l'element

Torre d'en Miquel Nunis

CODI: **AM002/A-BIC**

L'element propiament en són dos diferents. En primer lloc la torre islàmica de planta quadrada, executada en tapial (técnica de terra batuda entre encofrats de fusta), que tendria el doble d'alçada de la que conserva actualment. Les mides són set metres per set metres i mig aproximadament amb una alçada actual de cinc metres. El gruix del mur és de poc més d'un metre i la seva defensa són petites espitlleres en grup de tres a cada cara de la torre. L'accés és un arc de mig punt en dovelles i brancals de marès vist. La primera notícia documental que en tenim es del "Llibre dels Feyts" de Jaume I, la torre és el lloc on es signa el Tractat de Capdepera al 1231. En segon lloc al s.XIX es construeix un molí fariner de pedra i un accés a l'interior del la torre del molí amb escala de caragol.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (2018): El castell de Capdepera (1983-2018). Ajuntament de Capdepera. Capdepera Mallorca.
Cateura Bennàsser, P. (2018): "Capdepera ara fa 700 anys". Ajuntament de Capdepera.
"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	REGULAR	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **A-BIC**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA: Declaració de Monument de manera genèrica en la declaració de castells. 22/04/1949; BOE 125, 5/5/1949. Nº de BIC R-I-51-0008396.

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ: Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
Permeses: les recollides al PICC 2014-2018

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

BIC R-I-51-0008396.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial

Casa del Governador

CODI: **AM003/A-BIC**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Interior del Castell de Capdepera
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537132.914
U.T.M. - Y:	4395047.088
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352401ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Casa del Governador
CATEGORIA	Arquitectura Militar
TIPOLOGIA:	Residencia militar
ÚS:	Expositiu.
CRONOLOGIA:	Segle XVIII
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional.



Descripció de l'element

Casa del Governador

CODI: **AM003/A-BIC**

Edifici construït al segle XVIII per allotjar el governador dels Dragons que patrullaven el territori. De planta rectangular i coberta a dues aigües de teula àrab. El material constructiu del parament no es percep degut a l'enlluït. El material constructiu de les obertures, cantoneres i elements singulars és de marès. La façana principal té un accés central amb porta de llinda i dues finestres rectangulars una a dreta i l'altre a l'esquerra. Un finestró quadrat corona l'accés principal al segon pis.

La façana Sud té dues finestres i dos finestrons. S'observa un contrafort per assegurar l'estructura degut a l'orografia del terreny.

El seu interior té dues plantes habilitades com espais expositius.

BIBLIOGRAFIA I

FONTS:

AA. VV. (2018): El castell de Capdepera (1983-2018). Ajuntament de Capdepera. Capdepera Mallorca.

Cateura Bennàsser, P. (2018): "Capdepera ara fa 700 anys". Ajuntament de Capdepera.

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	Casa museu.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	BO	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **A-BIC**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

Declaració de Monument de manera genèrica en la declaració de castells. 22/04/1949; BOE 125, 5/5/1949. Nº de BIC R-I-51-0008396.

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
Permeses: les recollides al PICC 2014-2018

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

BIC R-I-51-0008396.



Identificació espacial**El Portalet**

CODI:

AM004/A-BIC

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Castell de Capdepera
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537147.178
U.T.M. - Y:	4394998.242
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352401ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	El Portalet
CATEGORIA	Arquitectura militar
TIPOLOGIA:	Portal de castell
ÚS:	Equipament cultural
CRONOLOGIA:	1316, reforma del segle XVI
AUTORIA	Varis
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura gòtica civil



Descripció de l'element**El Portalet** CODI: **AM004/A-BIC**

El "Portalet" és l'accés més utilitzat degut a l'aparatoso mida del portal del Rei en Jaume i la pujada escarpada. D'arc de mig punt fa dos metres i mig d'alçada i un metre i mig d'amplada. La part superior de la porta s'ubica un matacà. Aquesta porta fou reformada en algun moment del segle XVI. L'arc de mig punt de la cara interior descansa sobre capitells amb volutes, segurament d'aquesta època.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (2018): El castell de Capdepera (1983-2018). Ajuntament de Capdepera. Capdepera Mallorca.
Cateura Bennàsser, P. (2018): "Capdepera ara fa 700 anys". Ajuntament de Capdepera.
"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	REGULAR	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **A-BIC** USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA: Declaració de Monument de manera genèrica en la declaració de castells. 22/04/1949; BOE 125, 5/5/1949. Nº de BIC R-I-51-0008396.

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ: Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
Permeses: les recollides al PICC 2014-2018

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

BIC R-I-51-0008396.



Identificació espacial

Porta del Rei en Jaume

CODI:

AM005/A-BIC

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Castell de Capdepera
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537077.281
U.T.M. - Y:	4395021.16
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352401ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Porta del Rei en Jaume
CATEGORIA	Arquitectura militar
TIPOLOGIA:	Torre-porta medieval
ÚS:	Equipament cultural
CRONOLOGIA:	Segle XIV (1316)
AUTORIA	Varis
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura gòtica civil



Descripció de l'element

Porta del Rei en Jaume

CODI: **AM005/A-BIC**

Porta torre de planta quadrada. Accés d'arc de mig punt amb un matacà com a defensa.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

AA. VV. (2018): El castell de Capdepera (1983-2018). Ajuntament de Capdepera. Capdepera Mallorca.
Cateura Bennàsser, P. (2018): "Capdepera ara fa 700 anys". Ajuntament de Capdepera.
"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **A-BIC**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

Declaració de Monument de manera genèrica en la declaració de castells. 22/04/1949; BOE 125, 5/5/1949. Nº de BIC R-I-51-0008396.

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
Permeses: les recollides al PICC 2014-2018

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

BIC R-I-51-0008396.



Identificació espacial**Torres i Murada**CODI: **AM006/A-BIC**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Castell de Capdepera
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537124.324
U.T.M. - Y:	4395034.158
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352401ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Torres i Murada
CATEGORIA	Arquitectura militar
TIPOLOGIA:	Murada medieval
ÚS:	Equipament cultural
CRONOLOGIA:	Segle XIV (1300-1316)
AUTORIA	Varis
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura gòtica civil



Descripció de l'element**Torres i Murada**CODI: **AM006/A-BIC**

El mantell de murada té aproximadament uns 300 metres, amb un gruix d'aproximadament un metre i set metres i mig d'alçada, a l'entrada del "Portalet" arriba fins el metre i vint centímetres de gruixa. Està construït amb carreus de marès i rematat per merlets. Té un pas de ronda perimetral de llosa de marès suportat per mènsules. La defensa es completa amb dues files d'espitlleres, una a la base de la murada i una altra a l'alçada del pas de ronda. El castell té quatre torres a la part sud, on és més vulnerable als atacs. Al sud-oest s'ubica la Torre dels Costerans, al sud, a l'esquerra del "portalet", la Torre de sa Boira, també al sud la Torre de ses Dames i finalment al mantell est la Torre d'en Banya. Aquestes torres són de planta quadrada amb merlets.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

AA. VV. (2018): El castell de Capdepera (1983-2018). Ajuntament de Capdepera. Capdepera Mallorca.
 Cateura Bennàsser, P. (2018): "Capdepera ara fa 700 anys". Ajuntament de Capdepera.
 "Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **A-BIC**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA: Declaració de Monument de manera genèrica en la declaració de castells. 22/04/1949; BOE 125, 5/5/1949. Nº de BIC R-I-51-0008396.

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ: Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
 Permeses: les recollides al PICC 2014-2018

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Entorn de protecció

BIC R-I-51-0008396.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial

Torre de Defença

CODI:

AM007/A

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Major nº39
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537047.872
U.T.M. - Y:	4394948.603
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7151208ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Torre de Defença
CATEGORIA	Arquitectura militar
TIPOLOGIA:	Torre de defensa
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XVI-XVII
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Torre de Defensa

CODI:

AM007/A

L'edifici és una torre de defensa, probablement construïda al segle XVI com a torre aïllada o associada alguna construcció al costat de l'itinerari del camí del Rei i com a defensa prèvia a la vila amurada.

La torre de defensa es troba inserida entre el nº37 i nº 39 del Carrer Major. Segons el cadastre pertany al nº39. Una de les façanes dona al carrer Major. Té planta quadrada i coberta plana. L'enlluït de la façana no permet conèixer la tècnica i els materials de construcció. Presenta una finestra contemporània en planta baixa. Un finestró en primera planta d'arc de mig punt i un quadrat a la planta superior. També conserva un matacà visible des del carrer.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	REGULAR	Interior no visitat.
VOLUMETRIA	REGULAR	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **A**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: conservació i reparació del revestiment en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Finestres de la torre de defensa. Matacà.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial**Santuari de Nostra Senyora de l'Esperança**

CODI:

AR001/A-BIC

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Interior del castell de Capdepera
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537145.724
U.T.M. - Y:	4395092.775
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352401ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Santuari de Nostra Senyora de l'Esperança
CATEGORIA	Arquitectura Religiosa
TIPOLOGIA:	Capella
ÚS:	Equipament cultural
CRONOLOGIA:	Segle XIV-XX
AUTORIA	Llorenç de Santa Creu
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura gòtica Arquitectura barroca



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element**Santuari de Nostra Senyora de l'Esperança**CODI: **AR001/A-BIC**

Situat a la cota més alta del castell, el Santuari de Nostra Senyora de l'Esperança ha sofert reformes contínues des de la seva construcció a primeries del s. XIV, es troba documentat des de 1316, pràcticament acabat, fins a l'actualitat.

Originalment la Capella tenia una sola nau amb coberta a dues aigües. Al segle XVI es documenta una segona fase constructiva d'ampliació de la nau principal. Entre finals del segle XVII i principis del XVIII es construeixen les capelles laterals que sobrepassen la murada. La capella de Nostra Senyora del Roser, ubicada al fons de la nau principal, és d'aquesta època, conserva la data de 1703 a la clau de volta.

Construït en pedra i marès, actualment el Santuari té una nau central de quatre trams, el primer tram i la capella de ma dreta són de la primera fase constructiva. El segon i tercer trams presenten capelles a l'esquerra i el quart tram a ambdós costats.

La nau central té volta de creueria i les capelles laterals arcs carpanell.

La façana principal presenta un portal d'arc apuntat amb dovelles vistes. Un ull de bou atrompetat i aquest accés són els úniques obertures de la capella degut al seu origen defensiu. Remata la façana un campanar d'espadaña doble.

La coberta exterior actualment és plana amb accés per un escala.

A la façana est del santuari s'ubica la cisterna del castell. Construïda al segle XIV, és de blocs de marès amb coll quadrat i un arc apuntat.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

"Capdepera Vila. Arxiu de Capdepera. Ajuntament de Capdepera, 2017"

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.

AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES:	BO	-
VOLUMETRIA:	BO	INTERIOR:	BO	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **A-BIC**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL: Be d'Interés Cultural de 22 d'abril de 1949.

ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ: Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.

Permeses: les recollides al PICC 2014-2018

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

BIC R-I-51-0008396.



Identificació espacial**Conjunt urbà C/ de sa Baixada**

CODI:

BA001/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer de sa Baixada 1,2,6
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537036.862
U.T.M. - Y:	4394917.937
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: Vàries

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Conjunt urbà C/ de sa Baixada
CATEGORIA	Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental
TIPOLOGIA:	Conjunt urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Conjunt urbà C/ de sa Baixada CODI:

BA001/C

El carrer de sa Baixada es forma durant el segle XIX degut a l'expansió extramurs de la vila de Capdepera. S'identifica perfectament al plànol de Pere Alcántara Peña de 1856. Fa una baixada seguint l'orografia del terreny per accedir a zona rústica en el seu origen i posteriorment a corals. Al segle XIX només existia el nº 1. A la anys 70 del segle XX es construïren el nº 4 i nº6. Conserva una escala de pedra i rampa que forma un racó tancat. És un espai molt característic completament associat a la singular orografia i al singular desenvolupament urbà del poble.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

De Berard i Solà, Jeroni (1983): "Viaje a las villas de Mallorca, 1789". Luis Ripoll Editor, Palma, 1983
Alcántara Peña, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	-	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	-
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	-
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	-

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: Conservació del paviment i l'entorn

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Conjunt Urbà C/ de sant Joan CODI:

BA002/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer de Sant Joan nº 1, 1A, 2, 3, 4, 6, 8 i façana lateral de carrer Major nº23
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537042.283
U.T.M. - Y:	4394897.115
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: Vàries

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Conjunt Urbà C/ de sant Joan
CATEGORIA	Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental
TIPOLOGIA:	Conjunt urbà
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Conjunt Urbà C/ de sant Joan CODI:

BA002/C

El carrer de Sant Joan es forma durant el segle XIX degut a l'expansió extramurs de la vila de Capdepera. S'identifica perfectament al plànol de Pere Alcántara Peña de 1856. Fa una baixada seguint l'orografia del terreny per accedir a zona rústica en el seu origen i posteriorment a coralls. Forma un carreró i una placeta que anteriorment era clastra de les primeres edificacions. Té un "pas" privat entre les façanes dels nº1 i 1A que té accés al carrer Principal, que també es pot identificar a la planimetria de 1856. Tot i que el paviment està molt malmès i una canonada de pvc indica intervencions recents, conserva uns esglaons de pedra molt característics.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

De Berard i Solà, Jeroni (1983): "Viaje a las villas de Mallorca, 1789". Luis Ripoll Editor, Palma, 1983
Alcántara Peña, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	-	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	-
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	-
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	-

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **C** USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ: Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: Conservació del paviment i l'entorn. Reparació del paviment i conservació dels esglaons del "pas".

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR: Esglaons del pas entre façanes.

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial**Conjunt urbà plaça del Sitjar i carrer Nou** CODI:**BA003/C**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Plaça del sitjar i carrer Nou
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537054.569
U.T.M. - Y:	4394857.453
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: Vàries

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Conjunt urbà plaça del Sitjar i carrer Nou
CATEGORIA	Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental
TIPOLOGIA:	Conjunt urbà
ÚS:	Sistema viari
CRONOLOGIA:	Segles XIX-XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element**Conjunt urbà plaça del Sitjar i carrer Nou** CODI:**BA003/C**

La plaça del Sitjar es forma al segle XIX a la vegada que les cases senyorials de la part alta del carrer Major. Rep el seu nom de les antigues sitges que s'ubicaven en aquest lloc. Aquí s'hi troba l'antic Ajuntament, també del segle XIX i cases de famílies econòmicament benestants en les proximitats. Conserva un aire tradicional i decimonònic interessant de preservar. A l'esquerra de L'Ajuntament, arranca el carrer Nou, mantén unes escales de pedra que donen continuïtat al conjunt de la plaça fins a la cruïlla amb c/ Principal.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

De Berard i Solà, Jeroni (1983): "Viaje a las villas de Mallorca, 1789". Luis Ripoll Editor, Palma, 1983
Alcántara Penya, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	-	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	-
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	-
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	-

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: Conservació del paviment i l'entorn.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:**Entorn de protecció**

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Conjunt urbà carrer Major CODI:

BA004/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Major
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537065.729
U.T.M. - Y:	4394888.18
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: Vàries

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Conjunt urbà carrer Major
CATEGORIA	Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental
TIPOLOGIA:	Conjunt urbà
ÚS:	Sistema viari
CRONOLOGIA:	Segle XVIII-XX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Conjunt urbà carrer Major CODI:

BA004/C

El carrer Major comença a desenvolupar-se al segle XVIII seguint el traçat del camí del Rei fins a la plaça Vella. En la planimetria 1789, de Jeroni de Berard i Solà, podem distingir la torre de defensa del carrer Major nº39 (codi AM 0007/A), edificacions a l'alçada dels números 31, 33, 40, 42, 44, 27 a 17 i 30 a 38. Menys de cent anys després, a la planimetria de Pere Alcántara Peña podem veure que el carrer Major ja tenia el desenvolupament i estructura actual. Com a conjunt, conserva un aspecte molt característic de la Mallorca urbana de part forana.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

De Berard i Solà, Jeroni (1983): "Viaje a las villas de Mallorca, 1789". Luis Ripoll Editor, Palma, 1983
Alcántara Peña, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	-	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	-
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	-
FAÇANA:	-	ALTRES:	-	-

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: Conservació del paviment i l'entorn.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial Conjunt urbà Plaça Vella, Carrer Alt, carrer del Castell CODI:**BA005/C**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Plaça Vella, Carrer Alt, carrer del Castell
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537080.749
U.T.M. - Y:	4394977.589
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: Vàries

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Conjunt urbà Plaça Vella, Carrer Alt, carrer del Castell
CATEGORIA	Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental
TIPOLOGIA:	Conjunt urbà
ÚS:	Sistema viari
CRONOLOGIA:	Segle XIX.
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element**Conjunt urbà Plaça Vella, Carrer Alt, carrer del Castell**

CODI:

BA005/C

El resultat de la guerra de Successió fa que s'imposi el sistema militar professionalitzat de la monarquia Borbònica a tota Espanya. En Conseqüència s'aquartermà al castell de Capdepera un destacament de dragons per controlar el territori. Aquesta funció militar del Castell fa que no es construeixi a prop de la murada. A partir del segle XIX es desenvolupa aquest conjunt urbà quant el castell perd definitivament el seu paper militar. En la planimetria de 1856 podem observar que la Plaça Vella, El carrer del Castell i carrer Alt fins a la baixada del carrer del Pla d'en Cosset ja estan urbanitzats com a l'actualitat.

És molt característic com les cases s'adapten a l'orografia del terreny. En alguns casos, com al carrer Alt es veu perfectament com la seva fonamentació descansa directament sobre el terreny de roca. La pedra i les escales li dona un aire medieval tant al carrer Castell com al carrer Alt.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

De Berard i Solà, Jeroni (1983): "Viaje a las villas de Mallorca, 1789". Luis Ripoll Editor, Palma, 1983
Alcántara Penya, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	-	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:		
FAÇANA:	-	ALTRES:		

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg
Preferents: Conservació del paviment i l'entorn.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Conjunt urbà carrer Fondo CODI:

BA006/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Fondo
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537123.239
U.T.M. - Y:	4394888.044
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: Vàries

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Conjunt urbà carrer Fondo
CATEGORIA	Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental
TIPOLOGIA:	Conjunt urbà
ÚS:	Sistema viari
CRONOLOGIA:	
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element

Conjunt urbà carrer Fondo CODI:

BA006/C

El carrer Fondo també està plenament desenvolupat a mitjans de segle XIX. Es un carrer que segueix l'orografia del terreny, estret i amb pendent. Les cases de la part alta mantenen façanes amb llenços de pedra en verd vista i a la part baixa son més contemporànies però mantenint l'essència de l'arquitectura tradicional. El carrer forma un conjunt arquitectònic molt característic de la singularitat de Capdepera i alhora de l'arquitectura tradicional de les viles de part forana.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

De Berard i Solà, Jeroni (1983): "Viaje a las villas de Mallorca, 1789". Luis Ripoll Editor, Palma, 1983
Alcántara Penya, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:	-	
FAÇANA:	BO	ALTRES:	-	

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
Preferents: Conservació del paviment i l'entorn.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Conjunt urbà Pla d'en Cosset CODI:

BA007/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Pla den Cosset
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537152.129
U.T.M. - Y:	4394899.323
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: Vàries

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Conjunt urbà Pla d'en Cosset
CATEGORIA	Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental
TIPOLOGIA:	Conjunt urbà
ÚS:	Sistema viari
CRONOLOGIA:	Segles XIX i XX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element

Conjunt urbà Pla d'en Cosset CODI:

BA007/C

El Carrer del Pla d'en Cosset és el més tardà en desenvolupar-se ja a finals del segle XIX i primera meitat del segle XX. Al 1856 Només existia la seva part alta des de la cantonada de carrer Alt fins al carrer del Castell, on encara es conserven les característiques escales. També existien el nº12 (AC008/B), el nº20 "can Binitu" (AC012/B) i el nº 13 "Can Martin"(AC015/B). Podem distingir dos trams, el tram des de carrer del Castell fins al nº 18 del carrer amb les escales singulars de Capdepera i un segon tram des del nº 18 fins a carrer des Centre amb un paviment igual que carrer Fondo i carrer Major. El carrer forma un conjunt arquitectònic molt característic de la singularitat de Capdepera i alhora de l'arquitectura tradicional de les viles de part forana.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:

De Berard i Solà, Jeroni (1983): "Viaje a las villas de Mallorca, 1789". Luis Ripoll Editor, Palma, 1983
Alcántara Penya, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES:	BO	-
VOLUMETRIA:	BO	INTERIOR:		
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:		
FAÇANA:	BO	ALTRES:		

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA:

DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.
Preferents: Conservació de les escales, del paviment i l'entorn.

ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Entorn del Castell CODI:

BA008/C

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Entorn del Castell
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537194.486
U.T.M. - Y:	4395019.993
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: Vàries

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Entorn del Castell
CATEGORIA	Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental
TIPOLOGIA:	Conjunt ambiental
ÚS:	Sistema viari
CRONOLOGIA:	
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Entorn del Castell CODI:

BA008/C

Bosc majoritàriament de pi blanc (*Pinus halepensis*) i ullastrar (*Olea europaea* L. var. *sylvestris*), que es situa al voltant del Castell de Capdepera i baixa a cotes inferiors del nucli urbà fins al carrer de la Mar, separant els dos nuclis de població més antics. Els espais adjacents al Castell estan qualificats com espais lliures públics.

Aquestes zones boscoses tenen una estructura vegetal madura i representen un ecosistema forestal, cosa que afavoreix la prestació de serveis ambientals. L'ecosistema forestal del Castell forma part de la xarxa d'espais naturals i espais seminaturals del municipi de Capdepera i consta d'altres característiques ambientals com són la funcionalitat d'ecosistemes, la regulació tèrmica, la retenció de carboni, la millora de la qualitat de l'aire i la infiltració i permeabilitat. Alhora té un alt valor paisatgístic al estar situat en el perímetre del Castell i afavorir un entorn de protecció verd i no edificat que es percep des de gran part del territori.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:**Estat de conservació**

ENTORN:	BO	COBERTES	BO	-
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR		
ESTRUCTURA:	BO	JARDINS:		
FAÇANA:	BO	ALTRES:		

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **C**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: Les permeses a les Normes del Catàleg.

Preferents: Manteniment del bosc net de vegetació invasora.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:**Entorn de protecció**

Sense entorn de protecció



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial**Moli de vent 1** CODI:**BE001/B**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Carrer Pla de'n Cosset nº26
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537163.826
U.T.M. - Y:	4394980.389
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7351321ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Moli de vent 1
CATEGORIA	Bé Etnològic
TIPOLOGIA:	Molí de vent fariner
ÚS:	Sense ús
CRONOLOGIA:	Finals de segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Moli de vent 1 CODI:

BE001/B

L'edifici és un moli fariner de vent, una base quadrada amb accés d'arc de mig punt i una torre cilíndrica. El material constructiu és pedra.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

AA. VV. (2001): "Guia dels pobles de Mallorca. Capdepera". Hora Nova S.A. Mallorca.
AA. VV. (1991): "Elementos básicos de la arquitectura popular de Mallorca". Edita CAEB. Mallorca
Alcántara Penya, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	DOLENT	Li manca la coberta. No s'ha pogut visitar l'interior i desconeixem si conserva encara part del mecanisme.
VOLUMETRIA	BO	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	REGULAR	JARDINS:	-	
FAÇANA:	REGULAR	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: reconstrucció de la coberta. Eliminació de instal·lació de focus i cartell de ferro publicitari.
Conservació i reparació del revestiment o mur en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Identificació espacial**Molí de vent 2** CODI:**BE002/B**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMÍ:	Carrer Roteta nº19
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537413.679
U.T.M. - Y:	4395058.207
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352404ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Molí de vent 2
CATEGORIA	Bé Etnològic
TIPOLOGIA:	Molí de vent
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Descripció de l'element

Molí de vent 2 CODI:

BE002/B

Aquest element s'han identificat per imatge aèria perquè no ha estat possible accedir per documentar la construcció. És un molí de vent que ja està documentat l'any 1856 a la planimetria de Pere Alcántara Penya.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

Alcántara Penya, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	-	No s'ha pogut accedir
VOLUMETRIA	-	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	-	JARDINS:	-	
FAÇANA:	-	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: reconstrucció de la coberta. Conservació i reparació del revestiment o mur en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial**Molí de vent 3** CODI:**BE003/B**

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Cl f-f
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537438.817
U.T.M. - Y:	4395034.305
URBÀ/RÚSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352409ED39755

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Molí de vent 3
CATEGORIA	Bé Etnològic
TIPOLOGIA:	Moli de vent
ÚS:	Residencial
CRONOLOGIA:	Segle XIX
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	Arquitectura tradicional



Descripció de l'element

Molí de vent 3 CODI:

BE003/B

Aquest element s'han identificat per imatge aèria perquè no ha estat possible accedir per documentar la construcció. És un molí de vent que ja està documentat l'any 1856 a la planimetria de Pere Alcántara Peña.

BIBLIOGRAFIA I
FONTS:

Alcántara Peña, Pere: "plànol any 1856".

Estat de conservació

ENTORN:	BO	COBERTES	-	No s'ha pogut accedir
VOLUMETRIA	-	INTERIOR	-	
ESTRUCTURA:	-	JARDINS:	-	
FAÇANA:	-	ALTRES:	-	

Protecció de l'element

NIVELL DE PROTECCIÓ: **B**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL
ESPECÍFICA:

-

DIRECTRIUS
D'INTERVENCIÓ:

Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg

Preferents: reconstrucció de la coberta. Conservació i reparació del revestiment o mur en les parts on presenta pèrdues o desgast. Previ a la concessió de llicència d'obra major, s'haurà de comptar amb un informe de tècnic competent en matèria de patrimoni que inclourà l'avaluació dels elements a conservar i les intervencions possibles.

ELEMENTS MÉS
DESTACATS A
CONSERVAR:

-

Entorn de protecció

Sense entorn de protecció



Identificació espacial

Jaciment 13/36 CODI:

JA001/A-BIC

MUNICIPI:	Capdepera
NUCLI/ÀREA:	Capdepera
CARRER/PLAÇA /CAMI:	Interior del Castell de Capdepera
PARCELA:	-
POLIGON:	-
U.T.M. - X:	537125.818
U.T.M. - Y:	4395042.769
URBÀ/RUSTIC:	URBÀ
PLANOL:	ORD-3.2
ESCALA:	1/1000



REF.CADASTRAL: 7352401ED3975S

Identificació de l'element

DENOMINACIÓ	Jaciment 13/36
CATEGORIA	Jaciment Arqueològic
TIPOLOGIA:	Jaciment arqueològic
ÚS:	Investigació, divulgació
CRONOLOGIA:	Segle X-XVI
AUTORIA	Desconeguda
ESTIL O ADSCRIPCIÓ	-



Descripció de l'element

Jaciment 13/36

CODI: **JA001/A-BIC**

El progressiu abandonament de les cases del castell durant el segle XVII i l'establiment extramurs de la població de Capdepera així com l'ocupació del Castell per part de militars i la seva venda i tancament al segle XIX, fan possible entendre l'espai intramurs com un "jaciment de context tancat". L'abandonament de casi dos segles fa possible l'acumulació de terra sedimentada a la part baixa del castell segellant les estructures d'habitat del segle XIV.

El període d'ocupació de l'espai del jaciment començaria al segle X-XII, en època islàmica, tal com apunta la documentació escrita i la presència de la Torre d'en Nunis. La hipòtesi, d'altra banda, és que l'ocupació fos més antiga, la presència de material ceràmic d'època romana apunta a la possible existència d'una guaita i tal vegada un talaiot preexistent.

Les excavacions arqueològiques programades 2013-2017 varen permetre recuperar diverses cases del segle XIV que ara formen part de la visita.

BIBLIOGRAFIA I FONTS:**Estat de conservació**

ENTORN:	BO	COBERTES	-	-
VOLUMETRIA	-	INTERIOR	-	-
ESTRUCTURA:	-	JARDINS:	-	-
FAÇANA:	-	ALTRES:	-	-

Protecció de l'elementNIVELL DE PROTECCIÓ: **A-BIC**

USOS PERMESOS: Segons el règim d'usos establert a les Normes

PROTECCIÓ LEGAL ESPECÍFICA: BIC R-I-51-0008396.**DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:** Admissibles: les permeses a les Normes del Catàleg.**ELEMENTS MÉS DESTACATS A CONSERVAR:****Entorn de protecció**

S'estableix un entorn de protecció al voltant del Castell que delimita els espais lliures públics que l'envolten i les cotes elevades del sòl rústic ubicat a nord (fóra de l'àmbit del PERI)





Equip redactor

MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Lladrés

arquitecta urbanista

COL LABORADORS

Lluís García Coll

arqueòleg

A Capdepera, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,





AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre de 2023

(V.AI/2309)

FITXES DE SISTEMES GENERALS

MGL
urbanisme
protecció
patrimoni

marès
arquitectura
paisatge
territori



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 221/365



TAULA DE CONTINGUT

1001 - Castell de Capdepera	4
2001 - Bosc del Castell - Llevant	5
2002 - Bosc del Castell - Ponent	6
2003 – Espai lliure al c/del Castell	7



FITXES DE SISTEMES GENERALS EN SÒL URBÀ

IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SISTEMA	Sistema General d'Equipaments
ÚS	Dotacional. Equipament Cultural
CODI I NOM DE L'ESPAI	1001 - Castell de Capdepera

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Carrer del castell, 11
PARCEL·LES AFECTADES	7352401ED3975S0000QH
SUPERFÍCIE	5.770 m²
LOCALITZACIÓ	Es troba localitzat a damunt del Puig de Capdepera.

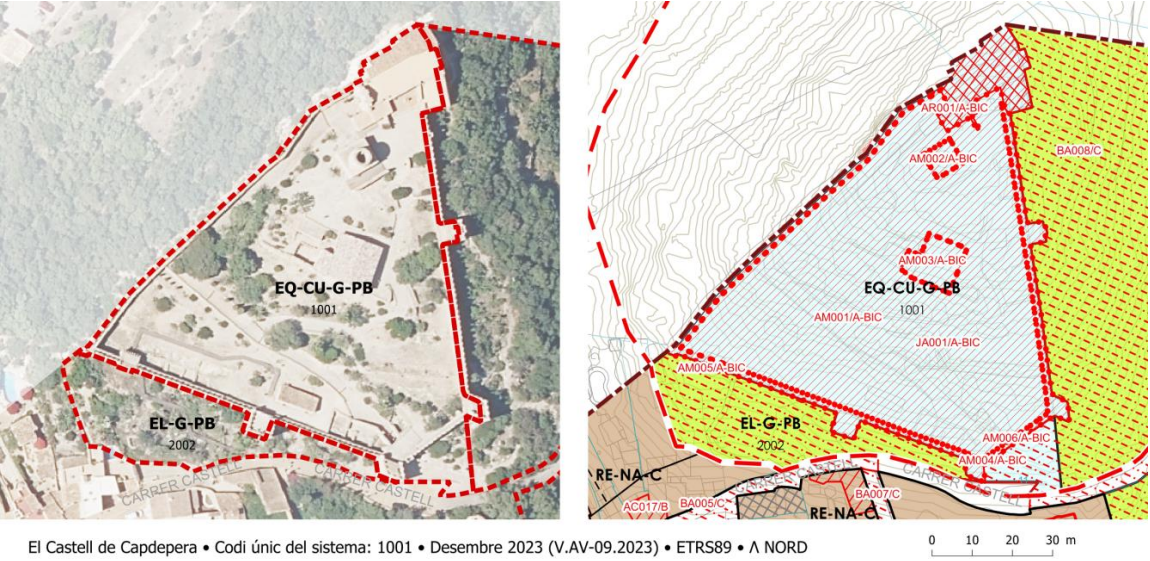
ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl Urbà
QUALIFICACIÓ	EQ-CU-G-PB
CATÀLEG	Conté elements catalogats: AM001, AM002, AM003, AR001 i JA001
TITULARITAT DEL SÒL	Pública
SISTEMA ACTUACIÓ	No procedeix.
PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ	Els definits per la fitxa de protecció.
USOS PERMESOS I COMPLEMENTARIS	Usos permesos: CULTURAL Usos Complementaris: ADMINISTRATIU, DOCENT, ASSISTENCIAL, APARCAMENT excepte que s'expressi en la fitxa individualitzada de catàleg, la prohibició d'algun d'aquests usos per ser incompatibles amb la conservació i protecció de l'element o l'espai protegit. (*) S'admet l'ús de bar-restaurant només com a ús annex i vinculat a l'ús principal.
OBSERVACIONS	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGICA	
-----------------------	--

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SISTEMA	Sistema General d'Espais lliures
ÚS	Dotacional. Espai lliure. Parc.
CODI I NOM DE L'ESPAI	2001 - Bosc del Castell - Llevant

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Carrer del castell, 11
PARCEL·LES AFECTADES	7352401ED3975S0000QH i 07014A007000670001YK
SUPERFÍCIE	6.848 m²
LOCALITZACIÓ	Es troba localitzat a damunt del Puig de Capdepera, al vessant de llevant.

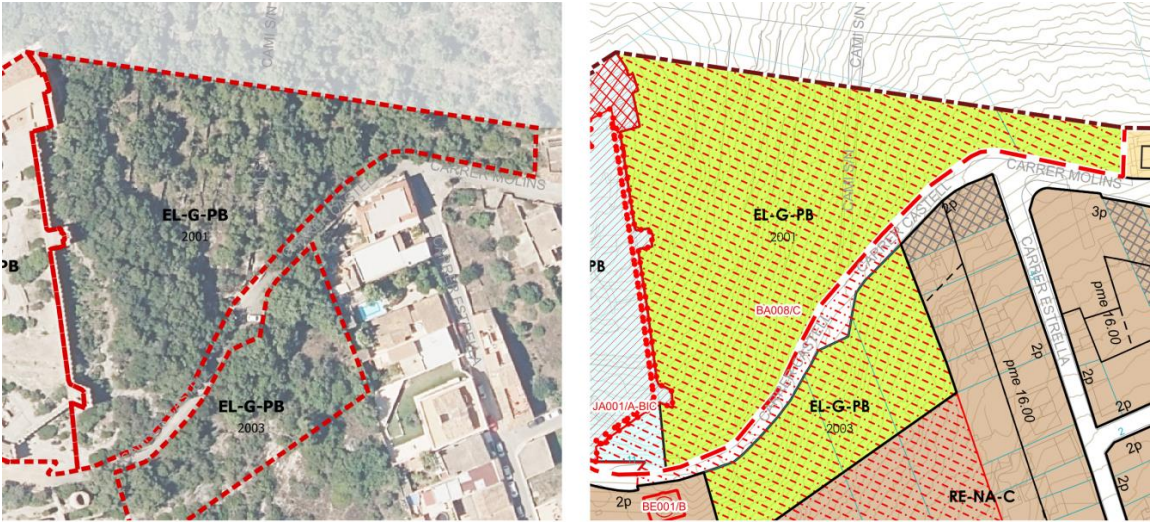
ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl Urbà
QUALIFICACIÓ	EL-G-PB
CATÀLEG	Es tracta d'un espai paisatgístic d'interès catalogat amb el codi BA008. A més, està afectat en la seva totalitat per l'àmbit de protecció del Castell.
TITULARITAT DEL SÒL	Pública en la seva majoria però hi ha una petita part de caire privat.
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació.
PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ	Segons la regulació establerta per les Normes del PERI.
USOS PERMESOS I COMPLEMENTARIS	Usos permesos: PARCS I JARDINS Usos Complementaris: ESPORTIU, SOCIO-CULTURAL
OBSERVACIONS	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGICA	
-----------------------	--

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ



Bosc del Castell - Llevant • Codi únic del sistema: 2001 • Desembre 2023 (V.AV-09.2023) • ETRS89 • A NORD



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SISTEMA	Sistema General d'Espais lliures
ÚS	Dotacional. Espai lliure. Parc.
CODI I NOM DE L'ESPAI	2002 - Bosc del Castell - Ponent

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Carrer del castell, 11
PARCEL·LES AFECTADES	7352401ED3975S0000QH
SUPERFÍCIE	1.038 m²
LOCALITZACIÓ	Es troba localitzat a damunt del Puig de Capdepera, al vessant de ponent.

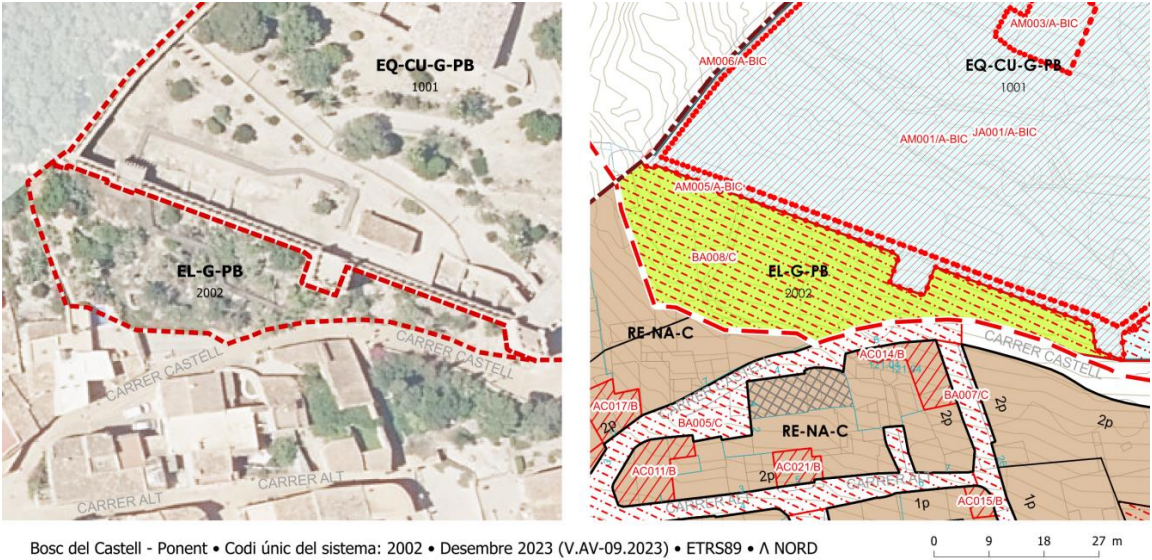
ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl Urbà
QUALIFICACIÓ	EL-G-PB
CATÀLEG	Es tracta d'un espai paisatgístic d'interès catalogat amb el codi BA008. A més, està afectat en la seva totalitat per l'àmbit de protecció del Castell.
TITULARITAT DEL SÒL	Pública.
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació.
PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ	Segons la regulació establerta per les Normes del PERI.
USOS PERMESOS I COMPLEMENTARIS	Usos permesos: PARCS I JARDINS Usos Complementaris: ESPORTIU, SOCIO-CULTURAL
OBSERVACIONS	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGICA	
-----------------------	--

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SISTEMA	Sistema General d'Espais lliures
ÚS	Dotacional. Espai lliure. Parc.
CODI I NOM DE L'ESPAI	2003 – Espai lliure al c/del Castell

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Carrer del castell, 8-10-12
PARCEL·LES AFECTADES	7351321ED3975S0001RJ, 7351323ED3975S0001XJ i 7351322ED3975S0001DJ
SUPERFÍCIE	2.245 m²
LOCALITZACIÓ	Es troba localitzat al sud del Castell, a continuació de l'EL al vessant ponent del Castell.

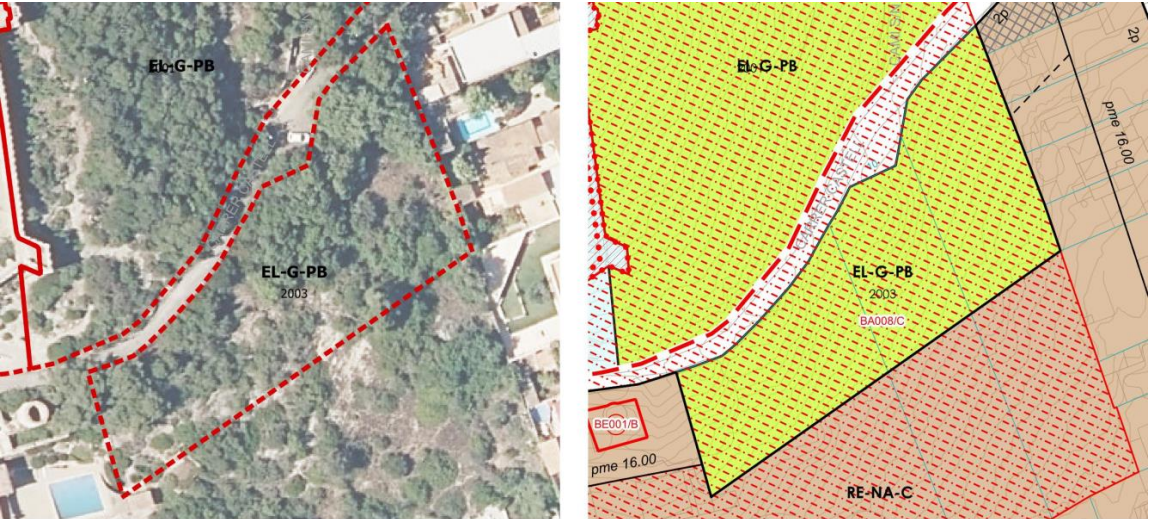
ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl Urbà
QUALIFICACIÓ	EL-G-PB
CATÀLEG	Es tracta d'un espai paisatgístic d'interès catalogat amb el codi BA008.
TITULARITAT DEL SÒL	Privada
SISTEMA ACTUACIÓ	No procedeix.
PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ	- Coeficient d'edificabilitat: 0,05 m²/ m² - Altura màxima: 5 metres - Altura màxima en núm. de plantes: PB Les condicions de l'ordenació es faran segons la regulació establerta per les Normes del PERI.
USOS PERMESOS I COMPLEMENTARIS	Usos permesos: PARCS I JARDINS Usos Complementaris: ESPORTIU I SOCIO-CULTURAL
OBSERVACIONS	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGICA	
-----------------------	--

PLÀNOL DE LOCALITZACIÓ



[% "nom" %] • Codi únic del sistema: [% "CODI_UNIC" %] • Desembre 2023 (V.AV-09.2023) • ETRS89 • N NORD



Equip redactor

MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Lladrés

arquitecta urbanista

COL LABORADORS

Lluís García Coll

arqueòleg

A Capdepera, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,

Firmado por LUIS SALAS
JAUME XAVIER -
***1379** el día

Firmado por GOMEZ
LLABRES MARIA -
***9416** el día
04/12/2023 con un





AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre de 2023

(V.AI/2309)

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

MGL urbanisme
protecció
cooperació

marès arquitectura
paisatge
territori



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 229/365

TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ	5
1.1	Antecedents	5
1.2	Marc legal i urbanístic d'aplicació	5
1.3	Àmbit i objecte del PERI	6
2	MEMÒRIA DESCRIPTIVA	8
2.1	Evolució històrica de Capdepera	8
2.1.1	Origen, formació i evolució històrica	8
2.1.1	Evolució de la trama urbana	10
2.2	Demografia	13
2.2.1	Evolució de la població	13
2.2.2	Població actual	14
2.2.2.1	Estructura d'edats	14
2.2.2.2	Lloc de naixement i nacionalitat	14
2.2.2.3	Domicilis	16
2.3	Característiques del parc residencial	17
2.3.1	Estructura de la propietat del sòl	17
2.3.1	Les tipologies edificatòries	17
2.3.2	Estat de conservació i ús del parc	19
2.3.3	Allotjament turístic	20
2.3.1	Amplada dels fronts de parcel·la	21
2.3.2	Alçada de les edificacions	22
2.3.3	Activitats econòmiques	23
2.4	Evolució històrica del planejament vigent	24
2.4.1	Antecedents de les NS86	24
2.4.1	Planejament vigent	24
2.4.1	Grau de desenvolupament del planejament vigent	26
2.4.2	Sistemes d'espais lliures	28
2.4.2.1	Regulació dels sistemes d'espais lliures	28
2.4.2.2	Catalogació dels sistemes d'espais lliures	28
2.4.3	Sistemes d'equipaments	29
2.4.3.1	Regulació dels sistemes d'equipaments	29
2.4.3.2	Catalogació dels sistemes d'equipaments	30
2.4.4	Sòl vacant	31
2.5	Mobilitat	33
2.5.1	Xarxa de vianants	33
2.5.1.1	Tipologia de carrers	33



2.5.1.2	Amplada dels carrers	34
2.5.1.3	Pendent dels carrers	35
2.5.2	La mobilitat turística	36
2.5.1	Aparcament	38
2.6	Patrimoni i paisatge	39
2.6.1	El paisatge i l'entorn	39
2.6.1.1	Tipus de paisatge	39
2.6.1.2	Factors de visibilitat	40
2.6.1.3	Elements visuals del paisatge	45
2.6.2	Inventari dels components del paisatge	46
2.6.2.1	Component biòtic	46
2.6.2.2	Component abiòtic	47
2.6.2.3	Component antròpic	47
2.6.3	Paisatge urbà	48
2.6.3.1	Els eixos tradicionals	48
2.6.3.2	L'ecosistema forestal del Castell	49
2.6.3.3	L'espai no edificable de parcel·la	49
2.6.3.4	Protecció del patrimoni arquitectònic	50
2.6.4	Avaluació de la qualitat paisatgística del PERI	50
2.6.5	Avaluació de la fragilitat paisatgística del paisatge del PERI	51
2.7	Les infraestructures	52
3	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	53
3.1	Necessitat, conveniència i oportunitat del PERI	53
3.2	Contingut documental del PERI	54
3.3	Directrius i criteris d'ordenació del PERI	55
3.3.1	Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge	55
3.3.2	Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents	56
3.3.3	Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats	56
3.3.4	Garantir una mobilitat racional i sostenible	57
3.3.5	Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental	58
3.4	Desenvolupament urbanístic sostenible i perspectiva de gènere	59
3.4.1	Quadres de les qualificacions vigents i proposades	59
3.4.2	Perspectiva de gènere	61
3.5	Ordenació territorial i sectorial	62
3.5.1	Adaptació al Pla Territorial de Mallorca	62
3.5.2	Adaptació al Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca	63
3.5.2.1	Determinacions sobre la densitat turística	64
3.5.2.2	Càlcul d'indicadors per a establir les zones aptes per a la comercialització d'establiments turístics vacacionals (ETV)	64
3.5.3	Adaptació al Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca	65



3.6	Protecció del patrimoni	66
3.6.1	Descripció de la solució adoptada	66
3.6.1.1	La transposició de la normativa de la LUIB i el RLUIB	66
3.6.1.2	La transposició de la normativa del PTIM al catàleg	66
3.6.1.3	Categories i elements inclosos en el catàleg	66
3.6.1.4	Nivells de protecció	67
3.6.1.5	Codificació dels elements catalogats	67
3.6.2	Determinacions del PTIM	68
3.6.2.1	Catàlegs (Norma 47)	68
3.6.2.2	Elements etnològics (Norma 48)	68
3.7	Gestió i desenvolupament del PERI	69
3.8	Programa de participació ciutadana	69
3.9	Estudi de mobilitat generada pel desenvolupament del PERI	70
3.10	Avaluació econòmica de les actuacions proposades pel desenvolupament del PERI	70



1 INTRODUCCIÓ

1.1 Antecedents

El present Pla especial urbanístic promogut per l'ajuntament de Capdepera desenvolupa les previsions de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de 1986 (d'ara endavant NS86) amb número d'expedient 53/1996 (ara exp. 7354/2022) Àrea de protecció del Castell que té per finalitat essencial la d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn. L'anomenada modificació puntual no es va aprovar definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme fins a la data 01/04/1997 i no es varen fer més actuacions.

En data 01/12/2022, el Ple de l'Ajuntament de Capdepera en sessió ordinària acordà la suspensió potestativa de llicències urbanístiques en la zona delimitada pel Plànol d'Ordenació amb la voluntat de redactar la documentació necessària per la tramitació del Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera (en endavant PERI del Castell).

Ens trobam així davant una mesura cautelar administrativa que pretén vetllar sobre la posterior i futura ordenació urbanística que resulti efectiva evitant la producció de fets que podrien desvirtuar l'àmbit a protegir.

L'àmbit que delimita la modificació de NS86 per a la redacció del present Pla especial és de 85.816 m² (8,58 Ha) i inclou, a més del Castell de Capdepera, el nucli urbà més antic que consisteix en l'entorn immediat del Castell.

1.2 Marc legal i urbanístic d'aplicació

El municipi de Capdepera compta amb unes Normes Subsidiàries de planejament de 1986 que han tengut modificacions fins a dia d'avui.

La documentació que s'elabori per a l'execució d'aquest Pla Especial de Reforma Interior estarà ajustada a la legislació de patrimoni històric i urbanística vigent d'aplicació:

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



1.3 Àmbit i objecte del PERI

La delimitació d'aquest àmbit respon als objectius descrits a la justificació de la Suspensió i que es poden resumir en l'estudi urbanístic dels sòls de l'entorn del Castell de Capdepera.

L'àrea del terme municipal de Capdepera afectada per la suspensió potestativa d'atorgament de llicències en l'àmbit del Castell de Capdepera per a la formulació del PERI està recollida al Plànol d'Ordenació inclòs a l'expedient administratiu núm. 53/1996 i correspon a la següent imatge.



Imatge 1. Àmbit del PERI. Font: Ajuntament de Capdepera.

El Pla especial de reforma interior del Castell de Capdepera conforma el Castell de Capdepera i el seu entorn.

D'acord amb ajustos menors que s'introdueixen en el perímetre en contacte amb l'àmbit del PERI, l'àmbit objecte d'estudi es veu modificat per la delimitació gràfica que es descriu a continuació.

La superfície del PERI és de 85.628 m².

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





Imatge 2. Ortofotografia 2021. Font: IDEIB

La necessitat de redactar un Pla especial ve donada principalment pel creixement infrarregulat en l'entorn del Castell, ja que algunes construccions més recents dificulten el manteniment dels valors morfològics singulars del paisatge urbà i els valors paisatgístics de l'entorn.

Així doncs el Pla especial té per objectiu general la millora urbanística, paisatgística i ambiental de l'entorn del Castell de Capdepera i pretén:

1. Conservar i mantenir el teixit històric

- Manteniment, la rehabilitació i la millora del paisatge urbà de les façanes i del teixit construït;
- Definició dels instruments urbanístics i revisió de les afectacions urbanístiques per a la seva conservació i manteniment;
- Elaboració del catàleg d'elements protegits;

2. Promoure el manteniment de l'habitatge

- Avaluació de les activitats actuals, les dotacions, i l'estructura del parc d'habitatges per tal d'afavorir el manteniment i foment dels usos d'habitatge i de les activitats que hi donin servei en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents;

3. Promoure la sostenibilitat ambiental

- Incorporació de totes les mesures possibles per al manteniment i millora dels espais amb arbrat i vegetació existents, siguin públics o privats, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori;
- Avaluació de la capacitat dels carrers, de les places i dels interiors d'illa, per tal d'estructurar un sistema urbà eficient i sostenible des del punt de vista ambiental; i
- Racionalitzar les infraestructures de la mobilitat per reduir els impactes del trànsit sobre el teixit històric.



2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

2.1 Evolució històrica de Capdepera

2.1.1 Origen, formació i evolució històrica

Dins el terme municipal de Capdepera hi ha presència de població des d'època pretalaiòtica i talaiòtica com evidencien els diversos jaciments que han perdurat fins a dia d'avui, com Son Sastres o el Claper dels Gegants. L'element més pròxim a la vila actual es troba al sud i es tracta del talaiot des Claper.

De l'època romana, hi ha evidència de material arqueològic recuperat dins el castell que apunta a algun tipus de presència en aquell moment.

En època islàmica Capdepera estava dins la divisió administrativa del Yuz de Yartan. La primera evidència arquitectònica de poblament el lloc on s'ubica la vila actualment és la torre de Miquel Nunis, una torre de guaita islàmica del segle X-XII que s'ubica dins el recinte actual del Castell de Capdepera.

La primera evidència documental on apareix Capdepera és en el *Llibre dels Feyts* de Jaume I. *Cap de la Pera*, com ho referència la crònica, és el lloc on es signà la submissió feudal de Menorca al Comte Rei. En el repartiment de Mallorca, tot el Yuz de Yartan quedà dins la part reial.

Després de recuperar els seus regnes, el rei Jaume II de Mallorca promulgà les Ordinacions de 1300. Un projecte que hauria de desenvolupar el regne i consolidar la Casa de Mallorca. Una de les 14 viles de nova fundació era Capdepera. El cas d'aquesta fundació fou prou singular donat que, en lloc de construir el mur de planta quadrada segons indicava el plànol ideal de les Ordinacions, s'aprofità l'orografia del territori per crear una plaça forta entorn de la torre d'en Nunis. L'esforç fou ràpid i l'any 1316 ja s'havien alçat les murades, les portes i el santuari. A 1328 la població ja comptava amb 59 caps de família o pobladors.



Imatge 3. Vista posterior del Castell de Capdepera, 2022. Font: Dron YL

Al llarg del segle XVI i XVII, els desembarcaments i saquejos de corsaris turcs i nord-africans eren una constant pràcticament a totes les poblacions costaneres de l'illa. En aquest



període sembla que la Vila, per la protecció dels murs, estava densament poblada. Joan de Binimelis referència l'any 1595 que a la vila no hi caben més pobladors.

El segle XVIII dugué canvis substancials per a la població. Amb victòria Borbònica a la guerra de Successió s'implantà un sistema administratiu i militar completament diferent. Es professionalitzà l'exèrcit i deixaren d'existir les milícies. Un cos de *Dragons* amb governador s'establiren al nucli de Capdepera per tal de controlar la costa i el territori de llevant. En aquest moment es despoblarà progressivament el recinte emmurallat i començà una tímida expansió extramurs.

Al segle XIX, a diferència d'altres municipis de l'illa, Capdepera tengué un desenvolupament extraordinari. Els múltiples factors relacionats ho feren possible foren, en primer lloc, el desenvolupament demogràfic. La població passà de 750 habitants l'any 1750 a 1.505 habitants l'any 1844, és a dir que la població es duplicà en menys de cent anys. En segon lloc, el creixement econòmic per l'explotació pesquera, la construcció de barques, la indústria de la palma i l'explotació de pedreres de marès. També, el contraban i els seus beneficis tengueren un pes important en aquest creixement, juntament amb l'arribada de doblers de les persones que migraren a americà.



Imatge 4. Vista lateral del Castell de Capdepera, 2022. Font: Dron YL

No va ser fins l'any 1858 que, finalment, Capdepera va assolir l'autonomia politico-administrativa d'Artà i es constituí com a municipi propi, després d'un llarg procés de 21 anys.

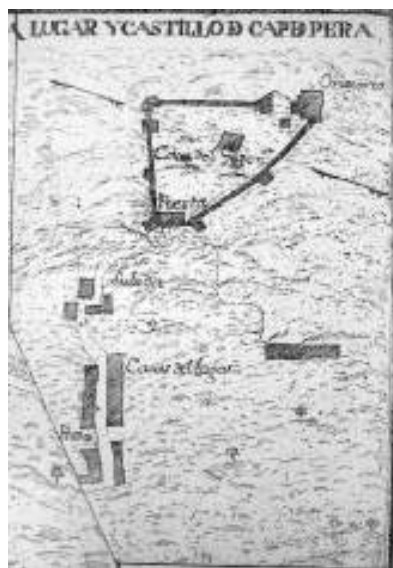
Durant el segle XX, Capdepera es consolida com el municipi que coneixem actualment. Ja en època democràtica, i després de nombroses iniciatives, l'any 1983 l'ajuntament adquireix la propietat del recinte emmurallat que, tot i haver estat en mans privades, continuava sent un lloc de pelegrinatge religiós i espiritual per a la població.



2.1.1 Evolució de la trama urbana

L'àmbit que ens ocupa el present PERI es situa al nucli antic de Capdepera, el territori més oriental de l'illa de Mallorca. No sols era la zona més allunyada de la ciutat, sinó que va veure les seves possibilitats de creixement molt minvades durant dècades per raons geoestratègiques.

Com bé s'explica en l'apartat anterior sobre la formació del municipi, l'origen de Capdepera és el recinte emmurallat. La trama urbana que es desenvolupa extramurs a partir de la victòria borbònica i l'ocupació del recinte per militars. El nou entramat de carrers s'estengué baixant des del puig en un recorregut llarg i estret, determinat per les muntanyes de Ses Penyes, que s'aixequen al seu davant. A finals del segle XVIII el poble de Capdepera estava format per tres agrupacions de cases: unes estaven situades a baix del Castell, altres als voltants de les sitges i unes quantes a l'inici del camí de la mar. No seguien una alineació i cada redol estava separat dels altres dos.



Imatge 5. Capdepera al 1789, De Berard.

Si, segons el plànol de De Berard, l'any 1789 eren unes vint-i-cinc les cases que estaven situades dins el recinte emmurallat, la població no militar ja vivia pràcticament fora del recinte.

Al plànol de Pere Alcántara Peña de l'any 1859, un poc menys d'un segle més tard, les noves llars havien anat omplint els buits existents entre els petits nuclis que s'havien creat extramurs. El poble ja ha sortit totalment del castell i s'estén per tres carrers perpendiculars al puig emmurallat, seguint el traçat del carrer Major, amb la Sala Consistorial devora el Jutjat i el gran aljub, tot envoltant la nova plaça del municipi.

Les cases que s'amuntegaven a baix del Castell eren petites i desgarrades, era el barri vell, on hi havia la plaça Vella. Les cases més noves i espaioses s'anaven situant a prop de les sitges, en la zona amb menys pendent on es creà un nou barri, que s'allargà en sentit perpendicular dels carrers que baixen del Castell, per una via que connecta el nucli d'Artà amb la costa (avui carrer de ciutat i el carrer de la mar).

L'any 1830 s'iniciava la construcció de la nova església, espai referent per la població del barri que més havia crescut.





Imatge 6. Parcel·lari al 1859, Pere Alcántara Peña.

Si analitzam la trama urbana de Capdepera a partir de la comparació de la cartografia de Berard i Alcántara Peña, de 1789 i 1859 respectivament, es pot veure l'enorme evolució que el poble sofrí durant aquesta setantena d'anys. Fent l'anàlisi d'edificacions, podem dir en el primer hi ha una cinquantena de cases i/o edificacions mentre que en el segon s'afegeixen almenys uns quatre-cents més, dels quals un centenar estan dins l'àmbit d'estudi del PERI.

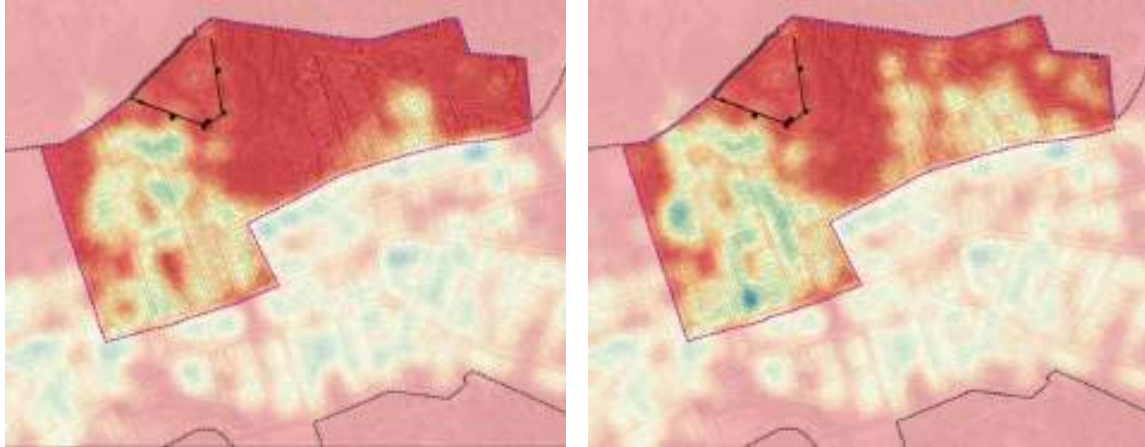
Amb el pas del temps, amb la retirada dels militars del castell l'any 1856, un cop els anglesos varen partir de Menorca, i que el castell va perdre la importància estratègica per l'estat espanyol, el municipi va començar el creixement cap a la costa i el moll de Cala Rajada, fins llavors limitat per motius defensius, amb la construcció d'una carretera per anar al Cap i del Far.



Imatge 7. Ortofotografia 1956. Font: IDEIB



Dins l'àmbit del PERI, no hi ha gaire creixement pel que fa a nous habitatges a partir del segle XIX. Aquestes primeres edificacions baixes aniran donant pas, a partir de la segona meitat del XIX, a edificis amb la mateixa superfície de solar, però amb major volum, amb més construccions que van ocupant els patis interiors i, en alguns casos puntuals, passant de la tipologia d'habitatge unifamiliar a bifamiliar o plurifamiliar.



Imatge 8. Mapa de densitats de les edificacions: 1956 (esquerra) i 2021 (dreta).

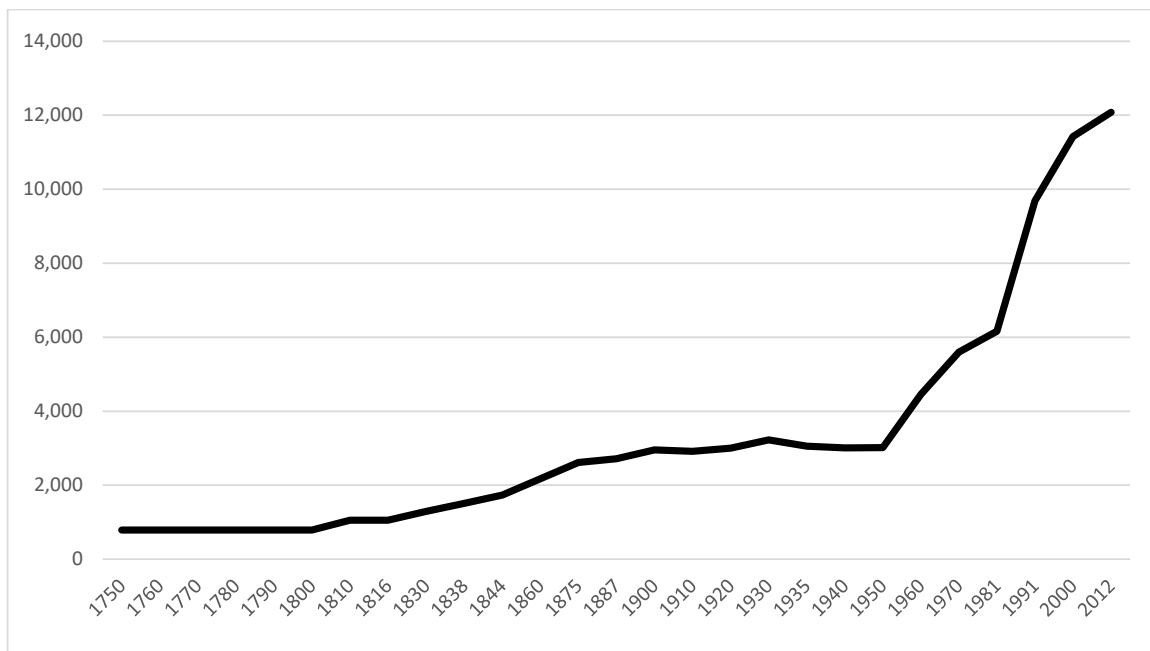


2.2 Demografia

2.2.1 Evolució de la població

La població de Capdepera ha sofert, des de principis del segle XIX, una evolució amb característiques pròpies i diferenciades dels municipis veïns i de la resta de l'illa.

Les dades de l'evolució de la població no es poden detallar a nivell de l'àmbit del PERI però les dades a nivell municipal ens permeten contextualitzar els diferents canvis ocorreguts en relació amb l'evolució urbana. Com ja s'ha esmentat, dins la zona d'estudi pràcticament no hi ha hagut gaires moviments però en canvi durant el segle XIX existeix un augment de població considerable que va relacionat amb el creixement de les zones costaneres.



Taula 1. Evolució de la població al municipi de Capdepera. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Alzina, J. (1993), Ballester, L. (2001) i IBESTAT (2022).

La població total del municipi de Capdepera a l'any 2022, segons les dades d'IBESTAT, és de 12.081 habitants, dels quals 298 habitants, un 2,5% de la població total, viuen dins l'àmbit de l'entorn del PERI del Castell de Capdepera.

L'edat mitjana de la població dins l'àmbit del PERI és de 44,7 anys, 46,1 anys per a les dones i 43,9 anys pels homes.



2.2.2 Població actual

En el cas de l'anàlisi de població actual s'ha pogut comptar amb dades de padró actualitzades a dades d'agost 2023 i s'han utilitzat dades d'IBESTAT (2022) per tal de fer les comparatives amb la resta del municipi.

La població actual de l'àmbit del PERI és de 298 persones, que representen el 2% de la població total de Capdepera.

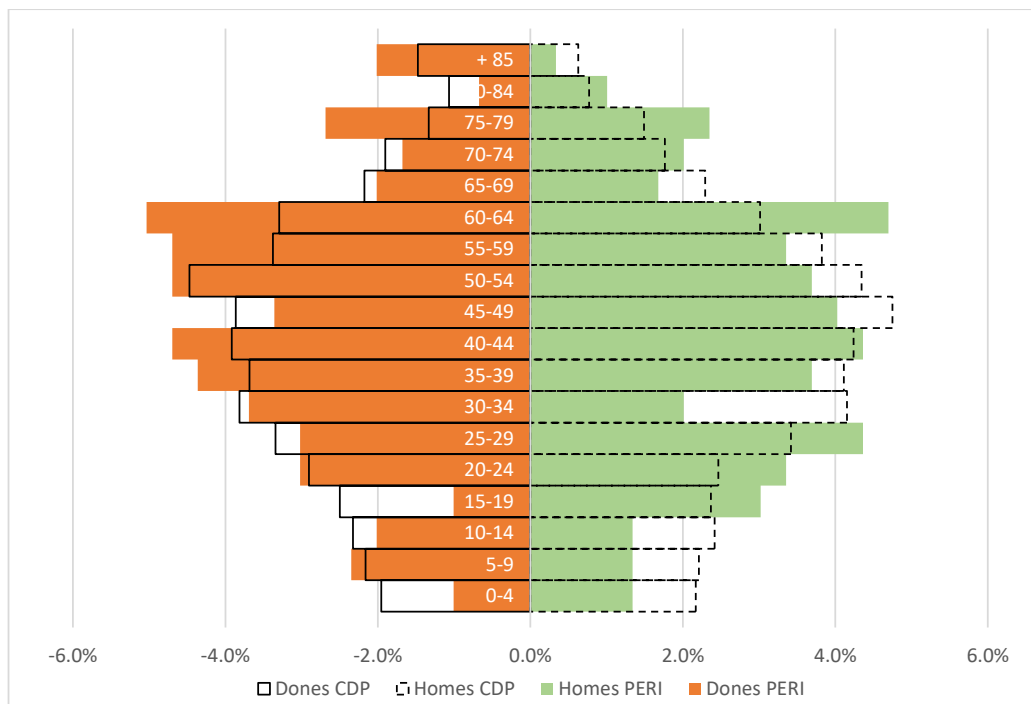
2.2.2.1 Estructura d'edats

La maduració de l'estructura d'edats, tant al conjunt del municipi com dins l'àmbit del PERI, es manifesta en la reducció de volum i pes de la població jove.

La diferència més gran, però, s'observa en el gran pes que té grup de persones de mitjana edat, de 35 a 60 anys dins l'àmbit.

Altres diferències entre l'àmbit d'estudi i la resta del municipi les trobem en els més petits, de menys de cinc anys i, en general en menors de vint anys, aquests es redueixen.

Destaca el pes de dones majors de 65 anys dins l'àmbit del PERI.

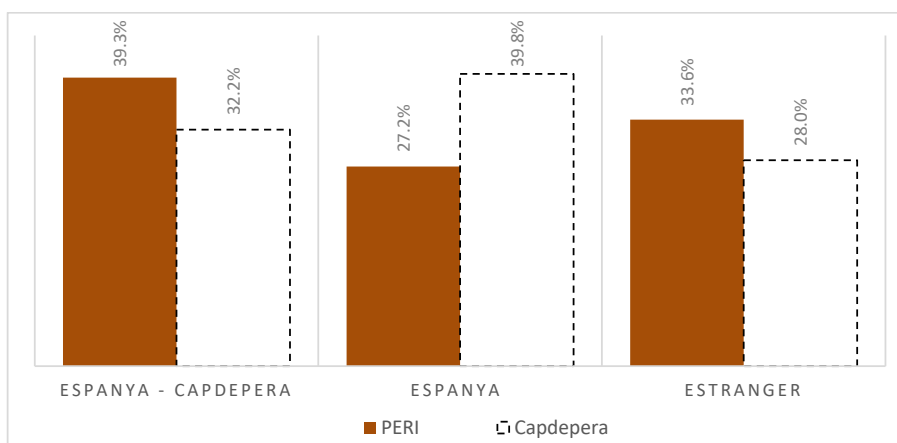


Taula 2. Piràmide d'edats de Capdepera i de l'àmbit d'estudi. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2023) i IBESTAT (2022).

2.2.2.2 Lloc de naixement i nacionalitat

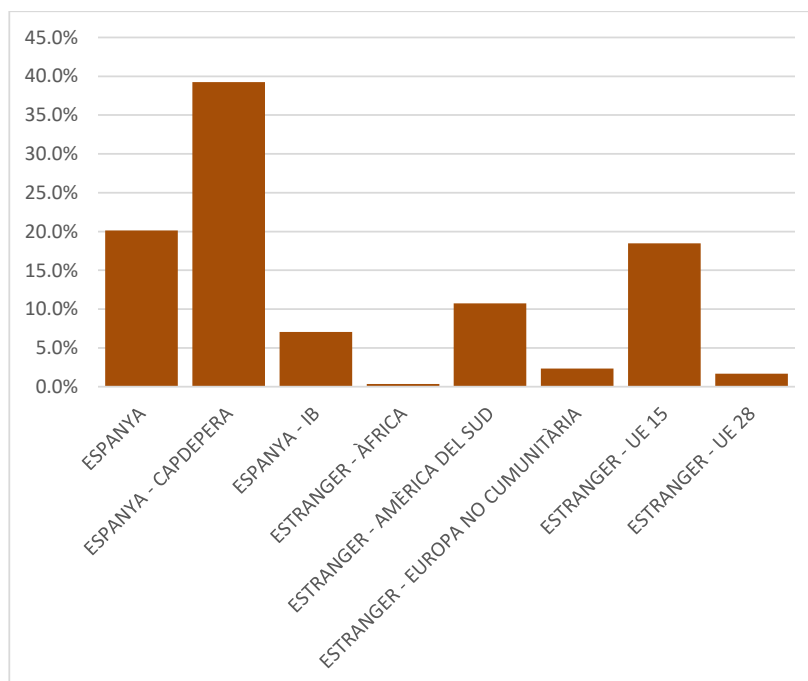
El lloc de naixement és també una dada interessant, ja que en certa manera és expressió del grau d'obertura que ha tingut la ciutat al llarg dels anys. En l'àmbit del PERI, gairebé un 40% dels seus habitants són nascuts a Capdepera, un pes superior al que passa al conjunt del municipi, mentre que la població nascuda a altres municipis de les illes o d'Espanya està en un pes molt inferior que la resta del municipi.





Taula 3. Nascuts a Capdepera. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2023) i IBESTAT (2022).

Destaca la població nascuda a l'estranger, que dins l'àmbit d'estudi suposa un pes superior que a la resta del municipi. En concret, les persones estrangeres de la UE-15, que inclou les nacionalitats que corresponen a un dels països que integraren la UE 15, excepte Espanya.



Taula 4. Distribució de la població resident per àrea de nacionalitat. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.



2.2.2.3 Domicilis

Els domicilis unipersonals són els que tenen major pes, entorn a un terç, seguit dels de dues persones amb poc més d'un quart.

1	33	30,0%
2	28	25,5%
3	19	17,3%
4	12	10,9%
5	10	9,1%
6 i més	8	7,3%
Total	110	100,0%

Taula 5. Domicilis segons el nombre de persones. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.

Al 77% de les llars no hi viu cap menor de 18 anys.



Imatge 9. Habitants per parcel·la. Font: Elaboració pròpia a partir del padró



2.3 Característiques del parc residencial

2.3.1 Estructura de la propietat del sòl

Segons els arxius del Centre de Gestió Cadastral, l'àmbit té un total de 212 parcel·les. Gran part de les parcel·les tenen una dimensió d'entre 100 i 200 m², essent aquestes gairebé el 40% del total, seguides per les de dimensions entre 0 i 100 m², que constitueixen el 21% del total i les de dimensions entre 200 i 300 m², el 22%. En concret, la superfície de les parcel·les de l'àmbit són les que es poden veure en el plànol a continuació.



Imatge 10. Superfície de les parcel·les. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

2.3.1 Les tipologies edificatòries

El fet que el creixement, dins l'àmbit del PERI, en el lapse de temps entre finals del segle XVIII i principis del XIX, fos tan gran, tant en nombre de població com d'habitatges, facilità que Capdepera mantengués pràcticament l'antic parcel·lari de petites dimensions i sovint ben envitricollat. Les edificacions que s'han mantingut tenen una identitat i unes característiques urbanes i arquitectòniques pròpies.

Les tipologies edificatòries, algunes disposades en parcel·les de major superfície, contenen també més espais enjardinats i arbrats que acompanyen les cases.

En l'actualitat, trobam 194 habitatges dins l'àmbit del PERI dels quals 92% són unifamiliars, 6% són bifamiliars i només el 2% són plurifamiliars.





Imatge 11. Nombre d'habitacles per parcel·la. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre

En el cas de l'àmbit del PERI, si creuam les dades del padró amb les dades del nombre d'habitacles del Cadastre trobam que hi ha 74 habitacles on no hi ha ningú empadronat o, simplificant, 74 habitacles buits i suposen el 38% del parc d'habitacles.



Imatge 12. Habitatges buits. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró i del cadastre.



2.3.2 Estat de conservació i ús del parc

L'estat de conservació del parc d'habitatges depèn, en moltes ocasions, de l'any de construcció de les edificacions. El 40% dels habitatges dins l'àmbit del PERI són anteriors a 1900 i el 34% foren construïts la primera meitat del s.XX.



Imatge 13. Any de construcció dels habitatges. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre

Ara bé, segons les dades del cadastre, gairebé la totalitat del parc té un estat de conservació "funcional" i només dos habitatges tenen un estat "deficient" i un d'ells "ruïnós".



Imatge 14. Estat de conservació dels habitatges. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre



2.3.3 Allotjament turístic

Els allotjaments turístics es limitaven històricament a hotels, hostals i apart hotels. En els darrers anys, els habitatges d'ús turístic o estades turístiques vocacionals (ETV) van proliferar primer a les zones d'atracció turística per estendre's ràpidament cap als barris amb interès històric i, ara ja, són presents a la totalitat del territori. L'àmbit del PERI no n'és una excepció. En tot cas, cal discernir entre els que tenen llicència i els d'activitat il·legal.

Dins l'àmbit del PERI, hi ha actualment en construcció dos hotels d'interior ubicats en antics habitatges que suposaran 38 places turístiques noves i hi ha 13 habitatges d'ús turístic, ETV amb llicència, que suposen el 6% del parc total d'habitatges i comercialitzen 76 places.



Imatge 15. Places turístiques. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Conselleria de Turisme i de l'Ajuntament de Capdepera

Les ETV afecten de ple l'àmbit d'estudi i, com ja assenyalen nombrosos estudis, afecta principalment els habitatges buits, que ja hem vist que el cas de l'àmbit d'estudi suposen el 38% del parc d'habitatges.



2.3.1 Amplada dels fronts de parcel·la

Històricament, els propietaris del terrenys que havien de ser edificats tendien a ordenar les edificacions segons un procés de parcel·lació on se cercava el màxim aprofitament per tal que en resultés el major nombre de parcel·les possibles. L'amplada del front de parcel·la és un indicador de la forma de les mateixes i de les possibilitats de desenvolupar diferents tipus edificatoris sobre el teixit de les finques existents.

El planejament urbanístic vigent en l'àmbit d'estudi estableix una parcel·la i un front mínim de 10 metres per a cada zona en la que ordena l'àmbit.

En l'actualitat, el 65% de les façanes són de 0 a 10 metres d'amplada, el 15% tenen entre 10 i 20 metres d'amplada i el 20% tenen un front de façana major a 20 metres.



Imatge 16. Amplada de les façanes. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre



2.3.2 Alçada de les edificacions

Segons la cartografia vectorial (format shapefile) de la Sede electrónica del Catastro les alçades consolidades de les edificacions dins l'àmbit d'estudi del PERI oscil·len entre la planta baixa (pb) i les tres plantes (pb+2).

La majoria de les edificacions del centre de Capdepera consten d'una alçada que es situa entre planta baixa i la planta baixa i 2 pisos.



Imatge 17. Alçades existents de les edificacions. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre



2.3.3 Activitats econòmiques

Les activitats econòmiques de l'àmbit es troben, de forma majoritària en les plantes baixes. D'acord amb les dades del cens d'activitats de l'Ajuntament de Capdepera existeixen dotze establiments actius entre els quals hi ha certa diversitat en les tipologies. Existeix una certa tendència a ubicar-los pels voltants de la Plaça d'Orient, sense poder-hi detectar cap tendència a l'aglomeració d'activitats.



Imatge 18. Cens d'activitats. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de L'Ajuntament de Capdepera.



2.4 Evolució històrica del planejament vigent

El planejament actualment vigent en el terme municipal de Capdepera són les Normes de Planejament de 1986 tant pel que fa al sòl urbà com a l'urbanitzable, recollides en el text consolidat aprovat en sessió del Ple de l'Ajuntament de data 5 de desembre de 2019 i per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 24 d'abril de 2020.

2.4.1 Antecedents de les NS86

Anteriorment a les NS86, existien altres instruments de planejament les directrius dels quals varen ser recollides en el planejament.

1. Pla General Estadístic de Pere d'Alcántara Peña de 1859
2. Parcel·lari de 1955
3. Pla General d'Ordenació Urbana de 1962
4. NNSS de planejament de 1986 i les seves modificacions posteriors

2.4.1 Planejament vigent

El planejament municipal vigent al municipi de Capdepera són les NS86. No va ser fins a l'any 1996 que l'Ajuntament de Capdepera no va delimitar l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera amb la modificació puntual de les NS86 amb el títol *Àrea de protecció del Castell* amb la finalitat essencial d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn. L'anomenada modificació puntual no es va aprovar definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme fins a la data 01/04/1997.

L'àmbit del PERI es grafia en els plànols amb una línia discontinua vermella.



Imatge 19. Planejament vigent: NS86. Font: NS86



Pel que fa als sistemes dins l'àmbit del PERI, hi trobam tres espais lliures que, en total, ocupen l'11,7% de l'àmbit, dos equipaments que suposen el 8,1% i finalment el sistema viari que ocupa el 14,8%. Tots ells de titularitat pública i municipal.

Les qualificacions del sòl lucratiu que estableixen les NS86 en l'àmbit del PERI són les següents: 11/25, 11/41, 11/42 i 11/43. La primera zona respon a una ordenació aïllada unifamiliar mentre que les tres altres fan referència a una ordenació entre mitgeres de centre històric. Les principals determinacions de les qualificacions es detallen en la taula següent:

	PLANEJAMENT VIGENT			
	Zones Casc Antic			
	11/25	11/41	11/42	11/43
tipologia edif.	aïllada	entre mitgeres	entre mitgeres	entre mitgeres
parcel·la mín.	300	200	200	200
condicions parcel·la	es permet la reparcel·lació			
amplada mín. de parcel·la	10	10	10	10
edificabilitat màx.	4,5 m ³ /m ²	2,8 m ³ /m ²	6,0 m ³ /m ²	6,0 m ³ /m ²
edif. màx. en cantonada	-	6,0 m ³ /m ²	9,0 m ³ /m ²	9,0 m ³ /m ²
edif. màx. baix rasant	1,5 m ³ /m ²	1,4 m ³ /m ²	2,0 m ³ /m ²	2,0 m ³ /m ²
edif. màx. b.r. en cantonada	-	2,0 m ³ /m ²	3,0 m ³ /m ²	3,0 m ³ /m ²
profunditat edificable	-	s'haurà de poder inscriure un cercle de 10 m de diàmetre dins el pati d'illa, i només en cas de resultar una profunditat edificable inferior a 12 m es considerarà la il·leta completament edificable (art. 29).		
índex d'intensitat d'ús residencial	1/100	1/200	1/100	1/100
índex d'intensitat d'ús turístic	-	-	-	1/60
ocupació màx. de parcel·la	50%	70%	70%	70%
ocupació màx. en cantonada	-	100%	100%	100%
reculades	2 m	-	-	-
altura reguladora	9 m	6 m	9 m	9 m
altura total màx.	els elements sortints quedaran inscrits dins del pla de 45° de la part alta de la façana i no podran excedir més de 4m de l'altura reguladora (art. 24)			
cossos i elements sortints	s'admeten per damunt dels 3,50 metres de la rasant de l'espai lliure i amb un vol màxim de 1 m (art. 70).			
plantes	sot.+3	sot.+2	sot.+3	sot.+3
usos permesos	residencial, restauració i comercial	residencial i hotelier	residencial, restauració, comercial i hotelier	residencial, restauració, comercial i hotelier
usos permesos condicionats a que ocupin la totalitat de la il·leta	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural i esportiu	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles, esportiu i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles, esportiu i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B
usos no permesos	hotelier	-	-	-
dotacions d'aparcament en parcel·la	Una plaça cada 75 m ² construïts d'habitatge i una plaça cada 100 m ² construïts de local comercial o fracció. Queda exclosa la reserva en edificis residencials on el càlcul sigui igual o inferior a 6 o bé en aquells solars d'amplada inferior a 12m (art. 119)			

Taula 6.

Taula de paràmetres del planejament vigent. Font: Elaboració pròpia.



2.4.1 Grau de desenvolupament del planejament vigent

Segons les NS86 vigents, el desenvolupament en nombre de plantes en l'àmbit del PERI és pràcticament en la seva totalitat de PB+2, menys a les parcel·les qualificades com 11/41 que com a màxim es poden tenir PB+1.



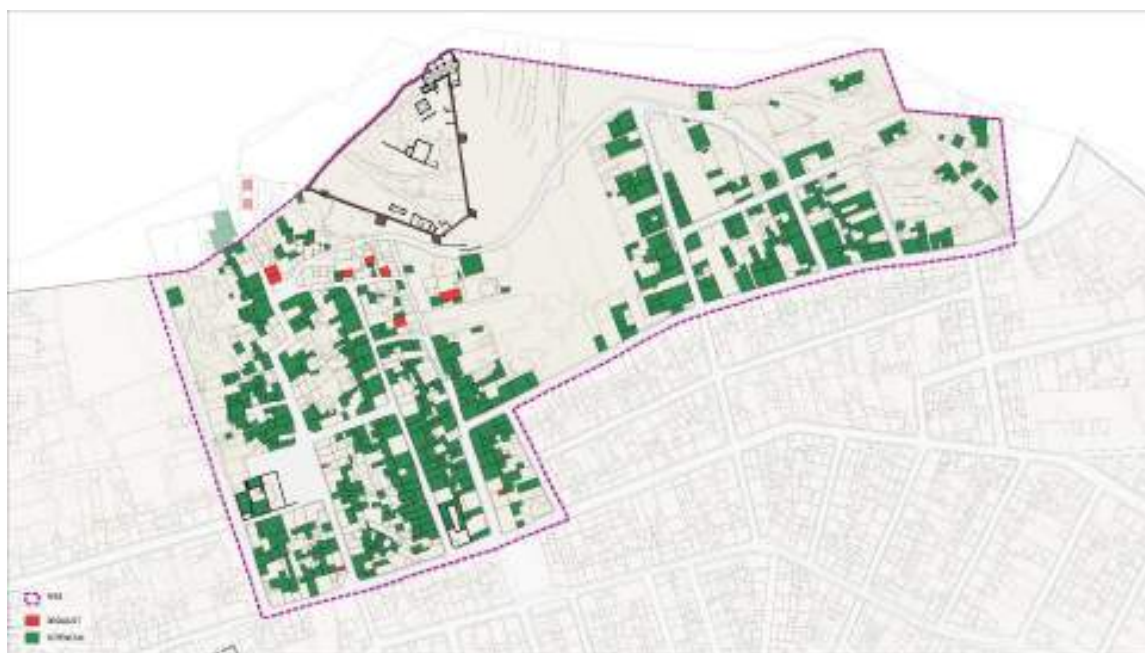
Imatge 20. Alçades segones les NS86. Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa a les profunditats edificables, les NS86 en el seu article 29 desenvolupa que s'haurà de poder inscriure un cercle de 10 m de diàmetre dins el pati d'illa, i només en cas de resultar una profunditat edificable inferior a 12 m es considerarà la illa completament edificable. El fet de no tenir dibuixades les profunditats específicament per a cada illa ha fet que a la pràctica no s'han considerat i per tant el que havien de ser patis d'illa s'han anat colonitzant d'edificacions.

Tot i així, cal destacar que el planejament vigent és del tot desenvolupista i tant pel que fa a les alçades com a les profunditats, la realitat és que el grau de desenvolupament real és molt inferior al que preveu el planejament.

Mitjançant la utilització del sistema GIS s'ha efectuat el creuament de les alçades determinades pel cadastre i pel planejament vigent relacionades anteriorment, i s'han obtingut una sèrie de disconformitats en alçada. Totes les edificacions en verd al plànol següent corresponen a creixements potencials en possibles remuntes.





Imatge 21. Desajustos i potencials segons les NS86. Font: Elaboració pròpia.

Aquest grau de desenvolupament baix també es reflecteix en la densitat permesa que, segons les NS86, es podrien arribar a construir fins a 539 habitatges mentre que, comparant-ho amb les dades d'habitatges del cadastre, només s'ha executat el 40% dels habitatges permesos pel planejament.

QUAL NS86	SUPERFÍCIE	
11/25	6.136	7,1%
11/41	3.683	4,3%
11/42	32.829	38,2%
11/43	11.236	13,1%
Espai lliure públic	9.776	11,4%
Equipament	724	0,8%
Equipament	6.210	7,2%
Viari	15.288	17,8%

Taula 7. Superfícies de les qualificacions del planejament vigent. Font: Elaboració pròpia.



2.4.2 Sistemes d'espais lliures

2.4.2.1 Regulació dels sistemes d'espais lliures

El conjunt dels espais lliures forma un sistema de vital importància en el manteniment dels principals processos ecològics i territorials.

S'ha de tenir en compte que, tot i tractar-se d'un nucli històric que no va disposar d'una planificació urbanística fins a l'any 1962, quan bona part de l'àmbit ja estava urbanitzat i edificat, s'hi va poder fer una reserva d'espai lliure ajustada als requeriments de la legislació del sòl de 1956 i posteriors modificacions amb una configuració dels espais lliures públics.

Avui, la LUIB fa una distinció entre els sistemes d'espais lliures locals i generals i determina que el planejament ha de garantir que els sistemes generals d'espais lliures públics, constituïts pels parcs i els jardins públics, tinguin una proporció adequada a les necessitats socials actuals i previsibles i que no pot ser inferior a 5 m² per habitant amb referència a la població prevista. Així mateix, en el Reglament de la LUIB es divideixen els espais lliures públics en:

- Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de 200 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 12 metres de diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.
- Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de 1.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 30 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.
- Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de 15.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 100 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

2.4.2.2 Catalogació dels sistemes d'espais lliures

Els sòls qualificats de sistema d'espais lliures tenen una superfície pel planejament vigent sumen un total de 10.130 m² de verd, que representa un 11,8% del total de l'àmbit. Cal tenir en compte, però, el caràcter poc accessible d'aquests a causa dels forts pendents.

La dotació de verd urbà dins l'àmbit és de 7,5 m²/habitant, un rati per sobre de les determinacions de la LUIB però molt inferior a l'estàndard de verd que establert per la UE de 26 m²/habitant.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Capdepera, la titularitat i la superfície de les finques qualificades pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures és la que s'indica en el quadre següent:

Codi	Nom de l'espai lliure	Titularitat	Obtenció	Sòl (m ²)
1	Bosc del Castell - Llevant	Municipal	Cessió	6.438
		Altres	-	410
2	Bosc del Castell - Ponent	Municipal	Cessió	1.037
3	Carrer del Castell Sud	Altres	-	2.245

Taula 8. Titularitat de les parcel·les qualificades com a sistema d'espais lliures. Font: Elaboració pròpia.

Segons aquesta informació, de les 6 parcel·les que el planejament vigent qualifica com a sistema d'espais lliures, tant sols 2 són de titularitat municipal. Amb una superfície total de



7.475 m², representen el 73,4% del total del sòl qualificat. Resten 4 parcel·les qualificades com a sistema d'espais lliures que tenen altres titulars. Això significa que 2.655 m² són de propietat privada, un 26,6 % del total del sòl qualificat com a sistema d'espais lliures actualment.



Imatge 22. Titularitat dels sistemes d'espais lliures. Font: Elaboració pròpia.

2.4.3 Sistemes d'equipaments

2.4.3.1 Regulació dels sistemes d'equipaments

Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament del municipi. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, determinen el nivell de cobertura i de prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana.

A diferència dels altres usos de desenvolupament majoritari i extensiu -habitatge, indústria - els equipaments no composen ciutat per ells mateixos però, en canvi, la seva presència és insubstituïble per a la formació dels teixits urbans de manera completa.

Dins el sistema d'equipaments es diferencien com a sistema general d'equipaments, aquells que estan al servei del conjunt del municipi, i com a sistema local d'equipaments els que estan al servei d'un àmbit geogràfic més reduït dins del mateix municipi. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en el Reglament de la LUIB: educatiu, esportiu, cultura, sanitari, assistencial, serveis urbans, administratiu i institucional i allotjament dotacional.

La titularitat dels equipaments podrà ser pública o privada.



2.4.3.2 Catalogació dels sistemes d'equipaments

Els sòls qualificats de sistema d'equipaments tenen una superfície pel planejament vigent sumen un total de 6.934 m², que representa un 8,1% del total de l'àmbit.

El planejament vigent no inclou entre els seus equipaments l'adquisició del Centre Can Melis per part de l'Ajuntament.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Capdepera, la titularitat i la superfície de les finques qualificades pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures és la que s'indica en el quadre següent:

Codi	Nom de l'espai lliure	Titularitat	Sòl (m ²)
1	El Castell de Capdepera	Municipal	5.770
2	Ajuntament de Capdepera	Municipal	724
3	Centre Can Melis	Municipal	322

Taula 9. Titularitat de les parcel·les qualificades com a sistema d'equipaments. Font: Elaboració pròpia.

Tots els equipaments dins l'àmbit del PERI són de titularitat pública i municipal.



2.4.4 Sòl vacant

Segons l'estudi realitzat al 2015 per la Direcció General d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat del Govern Balear sobre la localització i càlcul de la capacitat del sòl vacant de les Illes Balears, al municipi de Capdepera dins l'àmbit del PERI hi havia 155 habitatges potencials, que suposaven un àrea de sòl vacant de 15.257 m² que representa el 27% del sòl lucratiu de l'àmbit.



Imatge 23. Estudi de sòl vacant. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'estudi CAIB 2015.

Per altra banda, l'estudi de sòl vacant de Cadastre tret a partir de l'explotació de les dades dels usos existents de les edificacions, dona unes dades molt diferents. En les parcel·les que identifica sense edificar sumen entre totes un total de 70 habitatges potencials amb els paràmetres del planejament vigent.



Imatge 24. Estudi de sòl vacant. Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'usos existents de Cadastre.

Finalment, per tal de fer una lectura en detall a l'àmbit que ens ocupa el present treball, s'ha elaborat un tercer estudi propi que s'acosta més a la realitat sent els habitatges potencials 102 amb els paràmetres del planejament vigent.



Imatge 25. Estudi de sòl vacant existent. Font: Elaboració pròpia.



2.5 Mobilitat

La xarxa de carrers que configuren l'entorn del Castell de Capdepera té les característiques pròpies dels assentaments fruit de la no planificació amb dimensions molt reduïdes tan pel que fa a la seva longitud com a la seva amplada: amplades de carrer a l'entorn dels 3-4 metres són molt normals en aquest sector.

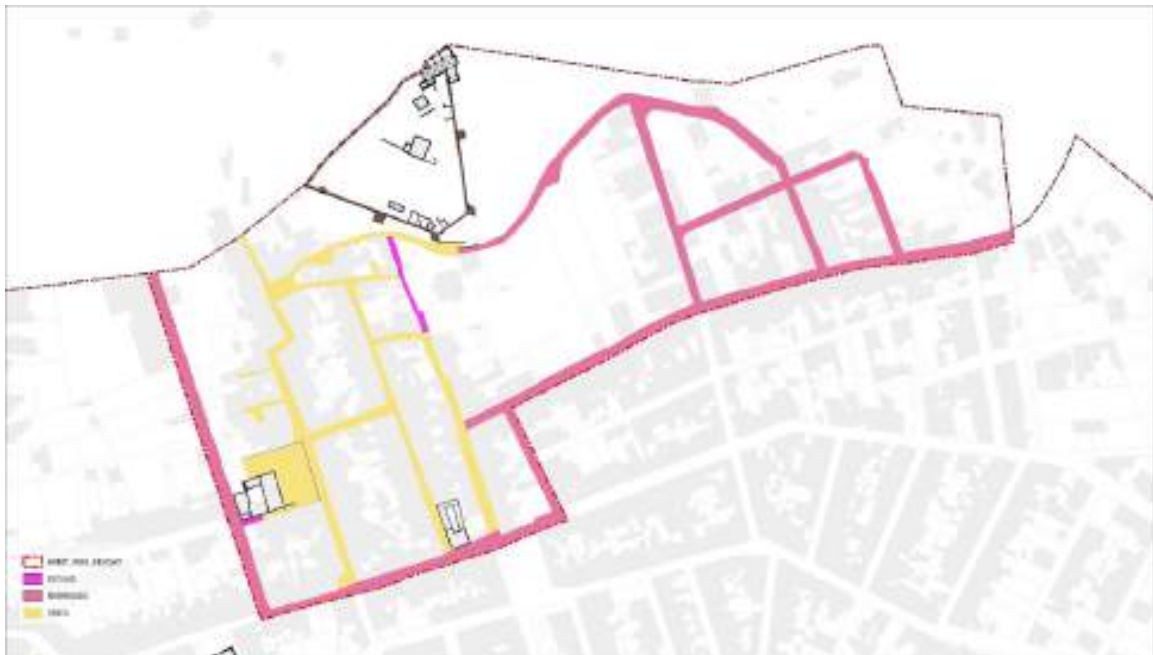
Tanmateix el PERI està assentat sobre un terreny de topografia accidentada amb uns desnivells molt forts en els carrers que es situen perpendicularment al castell, alguns d'ells resolts amb escales i amb nombroses zones amb plataforma única. La resta de carrers de l'àmbit estan configurats amb molta presència de trànsit rodat, voreres excessivament estretes i cotxes aparcats que obstaculitzen el pas.

2.5.1 Xarxa de vianants

2.5.1.1 Tipologia de carrers

Des del punt de vista de la seva urbanització, la xarxa de vianants es pot classificar en:

- Carrers segregats (segregació vorera – calçada): sumen un total de 1.414 m lineals i un 62% del total. Es tracta bàsicament dels carrers regulats com a Zona 30.
- Carrers de plataforma única: sumen un total de 804 m lineals i un 35% del total. Està formada pels carrers exclusius per a vianants i els carrers de prioritat invertida.
- Escales: sumen un total de 78 m lineals i un 3% del total. Es tracta de trams de carrers amb un pendent molt pronunciat.



Imatge 26. Tipologia de carrer. Font: Elaboració pròpia.

Les dades mostren una distribució amb superioritat de les vies segregades sent el predomini de les funcions destinades a la mobilitat motoritzada prioritari en l'àmbit històric. Per altra banda, es considera satisfactori que els carrers de plataforma única siguin aquells que donen accés a vianants per arribar fins al Castell.



Dins l'àmbit del PERI no hi ha voreres de 2 metres o més.

2.5.1.2 Amplada dels carrers

Complementàriament a la tipologia urbanística de les vies s'ha calculat l'amplada de la secció dels carrers (distància entre façanes).

La distància entre façanes d'un tram de carrer condiciona la distribució de l'espai públic entre modes de transport. En l'àmbit del PERI:

- Amplada fins a 4 metres: 17%
- Amplada de 4 – 5 metres: 14%
- Amplada de 5 – 6 metres: 34%
- Amplada de 6 – 7 metres: 26%
- Amplada de 7 – 8 metres: 9%



Imatge 27. Amplada dels carrers. Font: Elaboració pròpia.

Simplificant els càlculs, el 91% dels carrers dins l'àmbit del PERI tenen un amplada inferior a 7 metres. En aquest sentit, els carrers de menys de 7 metres no haurien de ser segregats (suposant voreres amb una amplada de 2 metres i un carril de circulació de 3 metres) i els de menys de 9 metres no haurien de tenir aparcament.



2.5.1.3 Pendent dels carrers

L'accessibilitat del viari es mesura en funció del seu impacte en la mobilitat dels vianants; com més pronunciat és el pendent, més gran és la dificultat per transitar-hi a peu, sobretot per a les persones amb mobilitat reduïda.

Pel que fa al pendent, l'orografia de l'àmbit condiciona l'accessibilitat, sobretot la zona de l'entorn del Castell, i en global un 45% dels carrers tenen pendents superiors al 6% longitudinal, valor considerat màxim a l'Ordre VIV/561/2010, que supera amb escreix els màxims admesos per les normatives.



Imatge 28. Pendent dels carrers. Font: Elaboració pròpia.



2.5.2 La mobilitat turística

Capdepera és un municipi turístic no només per la seva oferta propera a la costa sinó també perquè el Castell és un punt d'interès visitat per milers de persones cada any. És per aquest motiu que el sistema de mobilitat del municipi i el seu component turístic necessita d'un apartat propi.

La mobilitat interna dels turistes es caracteritza per tenir un repartiment modal més sostenible que el de la mobilitat quotidiana dels residents, utilitzen majoritàriament els aparcaments senyalitzats i realitzen els desplaçaments als punts d'interès a peu. I les curtes distàncies afavoreixen aquests fluxos de persones.



Imatge 29. Temps del desplaçament a peu amb origen la Plaça d'Orient. Font: Elaboració pròpia.

Els carrers del PERI concentren una gran densitat de desplaçaments a peu per arribar al Castell. No es coneix concretament la generació de mobilitat turística existent, ara bé, els recorreguts més recurrents per a la seva visita són els que es veuen a la següent imatge.





Imatge 30. Mapa de temperatures dels visitants al Castell. Font: Elaboració pròpia.



2.5.1 Aparcament

L'oferta d'aparcament a l'àmbit d'estudi consta de:

- Aparcament públic en calçada (inclou aparcament per a motos).
- Aparcament fora de calçada d'ús públic de titularitat pública o privada.
- Aparcament privat en parcel·la.

En l'actualitat, hi ha un total de 231 places d'aparcament en la via pública dins l'àmbit del PERI, de les quals només 56 d'elles, el 24%, estan ubicades en espais de plataforma única.



Imatge 31. Aparcament públic en calçada. Font: Elaboració pròpia.



2.6 Patrimoni i paisatge

El paisatge es percep actualment com un element important de la qualitat de vida de les poblacions, element essencial del benestar individual i social, tant en els medis urbans com rurals, en els territoris degradats com en els de gran qualitat, en els espais singulars com en els quotidians. El paisatge representa, a més, un component fonamental del patrimoni cultural i natural de cada regió, contribuint al més complet i harmònic desenvolupament dels éssers humans i a la consolidació de la identitat pròpia de cada territori.

Conscients que el paisatge coopera en l'elaboració de les cultures locals i com a component fonamental de el patrimoni cultural i natural d'Europa, reconeixent que la qualitat i la diversitat dels paisatges europeus constituent un recurs comú per a la protecció, gestió i ordenació es convenient cooperar, es redacta la Convenció Europea del Paisatge, aprovada a Florència l'octubre de 2000 - ratificada a Espanya el 6 de novembre del 2007.

Les mesures particulars proposades parteixen de la sensibilització de la societat civil, de les organitzacions privades i de les autoritats públiques respecte a el valor dels paisatges, a les seves funcions i a la seva transformació. Es fomenta la formació i educació paisatgística tant professionals com d'escolars i universitaris; promovent-la identificació i l'estudi dels paisatges propis a el conjunt de cada territori per tal d'aplicar polítiques de paisatge que estableixin la protecció, la gestió i l'ordenació de tots els paisatges.

A nivell general, s'integra el paisatge en les polítiques d'ordenació del territori, d'urbanisme, i en les polítiques cultural, ambiental, agrària, social i econòmica, així com en altres polítiques que puguin tenir efectes directes o indirectes sobre el paisatge, tot això en el marc d'una cooperació europea. A nivell específic, en l'àmbit d'aquest PERI, es vol donar el reconeixement que li pertoca a l'àmbit del Castell i del seu entorn.

2.6.1 El paisatge i l'entorn

La posició de l'entorn emmurallat en alçada va ser triada per raons geoestratègiques amb visió directa al Canal de Menorca i, aquest fet fa, que no només des del Castell hi ha unes visuals clares i llargues a tota la comarca i cap a la mar, però també, el mateix es veu des de diferents punts del territori.



Imatge 32. Vista de l'àmbit del PERI. Font: Elaboració pròpia.

El puig de Capdepera, on es situa l'edificació històrica, té una alçada de 150 metres per sobre del mar que s'alça per sobre del territori. Només dins l'àmbit del PERI hi ha un desnivell de més de 86 metres.

2.6.1.1 Tipus de paisatge

L'àmbit d'estudi és una zona urbana que és en nucli antic del poble de Capdepera, un enclavament proper a la costa ubicat al llevant de l'Illa de Mallorca.

- Respecte a la **localització longitudinal**, el paisatge de l'àmbit correspon a un cocontext urbà rodejat de conreus de secà mediterranis.



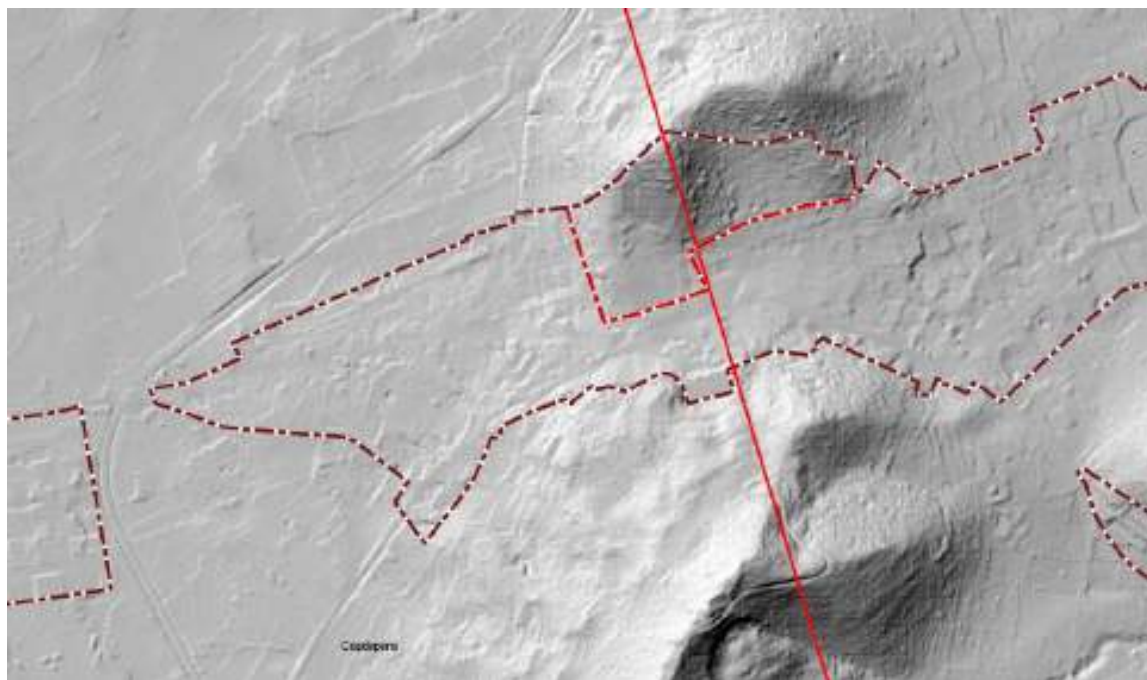
- Respecte als **usos** que s'hi desenvolupen, el paisatge de l'àmbit correspon al propi d'un sòl urbà.
- Respecte a l'**estat** en l'àmbit correspon a un paisatge urbà prou mantingut.
- Respecte al **domini d'un element**, al paisatge de l'àmbit predomina el Castell a la zona alta.
- Respecte a la **distribució espacial**, la orografia de l'àmbit d'estudi ofereix una visió molt oberta dels seus elements, de manera que es pot observar des d'una gran part del territori.

2.6.1.2 Factors de visibilitat

La forta topografia de l'àmbit permet l'anàlisi del paisatge extrínsec amb l'estudi de la conca visual de l'àrea. La conca visual de qualsevol àrea és la porció del territori visible des de la mateixa. S'ha de diferenciar:

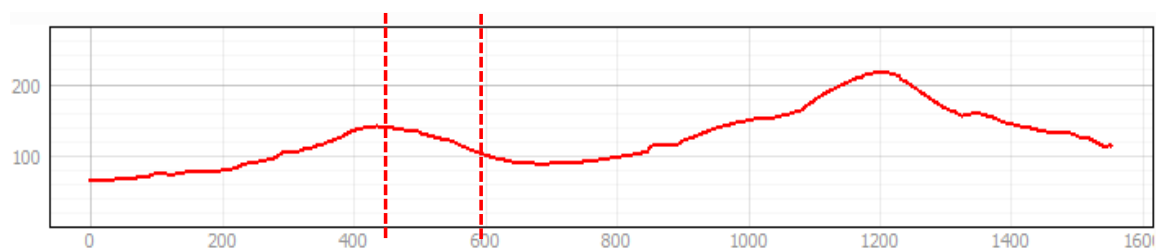
- Conca visual topogràfica: es considera únicament la topografia de el terreny, sense tenir en compte els elements presents en el mateix com és el cas de les barreres o pantalles visuals (edificis, vegetació, etc.).
- Conca visual real: considera, a més del relleu, les barreres visuals com són les edificacions o la vegetació arbòria i / o arbustiva

Conca visual topogràfica. El poble de Capdepera es troba situat entre dos turons, el Puig de Capdepera i el Puig de sa Cova Negra. Aquesta marcada topografia crea un relleu molt característic i una relació visual directa amb la presència dels dos puigs.



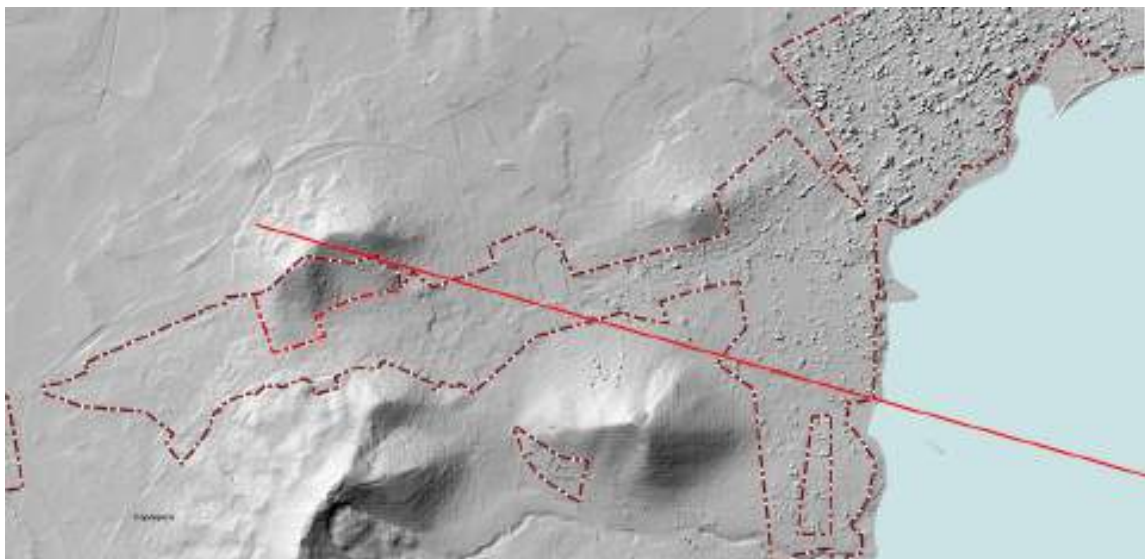
Imatge 33. Model digital del terreny. Relació entre el poble i els dos puigs Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



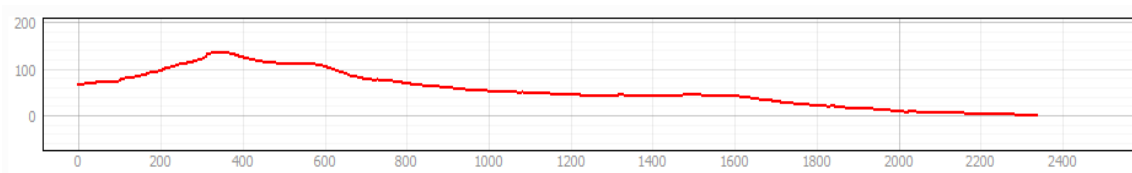


Imatge 34. Perfil del terreny entre el Puig de Capdepera i el Puig de sa Cova Negra (en línies discontinües l'àmbit del PERI).
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

El castell, situat a la part alta del Puig de Capdepera, domina la visual del poble i alhora té una relació visual directa amb la mar.



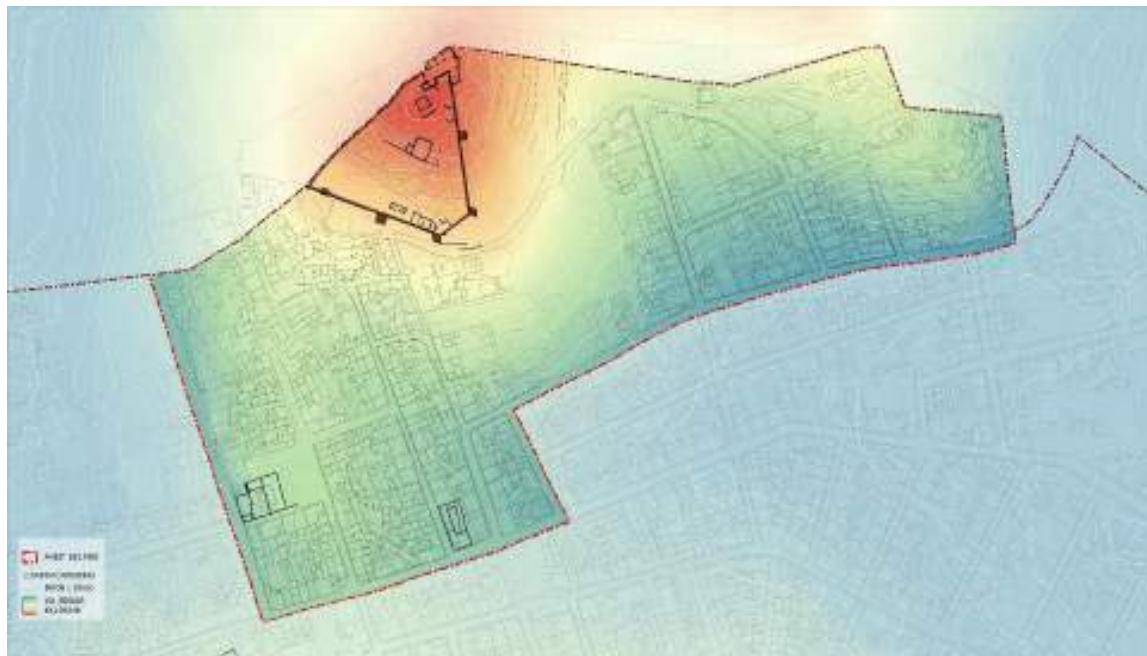
Imatge 35. Model digital del terreny. Relació del Puig de Capdepera amb la mar del Canal de Menorca. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 36. Perfil del terreny entre el Puig de Capdepera i la costa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Conca visual real. L'impacte visual sobre el paisatge extrínsec, és a dir, sobre les vistes des de l'entorn cap a l'àrea tractada i viceversa, dependrà de les característiques visuals de la conca visual de l'àrea afectada, i evidentment de la planificació urbanística que s'apliqui en ella.



Imatge 37. Hipsometria. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del LIDAR.

Els elements principals que defineixen una conca visual són els següents:

- Mida de la conca visual: Per a una determinada distància màxima d'observació, com més gran és la superfície de la conca més gran és la fragilitat visual (a l'ésser observable des de més zones o punts).
- Forma: Les conques visuals de formes excèntriques són més fràgils. L'excentricitat de la conca visual es refereix a l'allunyament de l'àrea afectada pel que fa a centre de gravetat de la superfície de la conca visual. Proporciona un índex de la focalització de la conca visual. La intrusió visual serà més gran com més gran sigui la focalització de la conca visual.
- Compacitat: Les conques compactes, sense "buits" o àrees fosques, són més fràgils que les que tenen molts buits.
- Presència d'observadors potencials: La presència d'observadors potencials dependrà principalment de la localització de focus de concentració d'observadors, com ara poblacions, carreteres, vials o miradors.

A partir del Model Digital del Terreny (Lidar 1 metre IGN) s'ha elaborat una cartografia amb les visuals, fent l'anàlisi des de la parcel·la seleccionada per la ubicació del punt verd.

La intervisibilitat és un factor clau a l'hora de valorar el possible impacte paisatgístic d'un projecte o d'una determinada actuació. Malgrat pot considerar-se una característica intrínseca de la parcel·la, segons l'impacte que pugui tenir la ubicació de les instal·lacions, els efectes visuals van més enllà de l'emplaçament en sí, i cal avaluar amb especial atenció la relació que s'estableix amb l'àrea des d'on les actuacions poden ser visibles.



En aquest estudi els càlculs d'intervisibilitat s'han dut a terme a partir d'un model digital d'elevacions de 5m de resolució i considerant tot el municipi. Cal remarcar que el model topogràfic està elaborat únicament a partir de punts LIDAR corresponents al sòl nu. D'aquesta manera, es pot considerar que els resultats obtinguts amb la present anàlisi de visuals sobreestima les àrees des de les quals és visible l'àmbit que es vol destinar al parc verd, ja que descarta l'efecte barrera d'elements verticals com edificis i vegetació.

El Castell de Capdepera, amb un perfil molt característic i degut a la seva situació elevada, es percep des de molts punt de vista del territori. Hem analitzat les visuals de l'entorn més immediat a través de models digitals de terreny LIDAR, per tal d'esbrinar els espais amb visió directa dels punts més rellevants del Castell i poder així preservar la seva visió.

S'han estudiat tres diferents punts de l'observador ubicat al Castell, per detectar les zones visibles de territori des d'aquest punt, que veu i és vist.

Així hem ubicat l'observador en tres punts elevats del Castell:

- Torre de sa Boira
- Torre den Miquel Nunis
- Torre de la Porta den Rei en Jaume



Imatge 38. Estudi de visuals des de la Torre de sa Boira del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN





Imatge 39. Estudi de visuals des de la Torre den Miquel Nunis del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directe. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 40. Estudi de visuals des de la Torre de la Porta den Rei en Jaume del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directe. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



2.6.1.3 Elements visuals del paisatge

Reconeixent que existeix subjectivitat que comporta tota percepció, és possible realitzar la descripció del paisatge en termes objectius si s'entén el paisatge com l'expressió espacial i visual del medi. Tot i que la percepció de paisatge també inclou impressions no visuals, per tal de realitzar una descripció objectiva del paisatge de l'àmbit d'estudi, s'ha realitzat una anàlisi dels elements visuals més significatius.

- **Forma:** la forma de l'àmbit d'estudi és tridimensional, dominada per la pendent cap al Castell.
- **Color:** Els colors dominants de l'àmbit són els terrosos, concretament monocromies de verd/marro i anàlegs del mateix. La vegetació dominant de l'àmbit d'estudi és el pinar, així doncs, el paisatge té un color que varia del verd fosc a diverses tonalitats de terres, beixos i grisos, trencat linealment pels colors terra de les zones sense vegetació i pels afloraments de pedra calcària.



Imatge 41. Estudi dels colors predominants

- **Textura:** L'àmbit d'estudi presenta una textura de gra i densitat mitjanes, amb un grau d'ordenació dels objectes en grups i poc contrast.
- **Espai:** La disposició dels objectes en l'espai de l'àmbit d'estudi determinen un tipus d'escena variant entre la vista encaixada (des dels punts més elevats) i l'escena en espessor (en aquelles zones de vegetació densa).
- **Escala:** La relació entre la mida del projecte i l'entorn on es situa determina que el paisatge es defineix en una escala gran, on l'objecte de l'àmbit d'estudi s'empetiteix en relació a l'entorn.



2.6.2 Inventari dels components del paisatge

L'efecte visual sobre el paisatge propi de l'àrea afectada estarà en funció dels següents factors, a part, és clar, de les característiques tant actuals del medi receptor com del planejament urbanístic definit sobre el mateix:

- Situació topogràfica relativa de l'àrea afectada (en vessant, en pla, etc.).
- Tipologia i naturalesa de la vegetació de l'àrea (arbòria, arbustiva, densa).
- Grau de transformació actual el paisatge per elements antròpics.

A continuació s'exposen tot un seguit de recursos paisatgístics que determinen l'aparença perceptual del medi receptor seleccionat i per tant la seva qualitat.

2.6.2.1 Component biòtic

Tant la valoració biòtica com la qualitat biològica poden ser qualificables com altes, ja que ens trobem davant d'un espai natural que no ha sofert cap alteració pel que fa al seu estat natural. Conserva nombrosos elements de gran valor ecològic.

- **Vegetació:** El verd a l'entorn del Castell tenen un paper importantíssim en el reconeixement del patrimoni, es tracta d'un ecosistema forestal. Cal destacar que la cobertura verda no s'ubica només en l'espai verd d'ús públic sinó que crea una xarxa d'infraestructura verda que s'entremescla amb la vegetació dels patis interiors d'illa, així com amb el sòl rústic que envolta el Castell per la seva cara nord. Es tracta d'una formació boscosa on l'espècie arbòria principal és el pi blanc (*Pinus halepensis*) i compta amb un estrat arbustius molt diversificat on s'hi troben, entre d'altres espècies pròpies del pinar mediterrani, el xiprell (*Erica multiflora*), estepa blanca (*Cistus albidus*), estepa negra, ginebró, etc.

Pel que fa a l'arbrat viari, és inexistent dins l'àmbit del PERI. No hi ha cap carrer o plaça arbrada.



Imatge 42. Arbrat. Font: Elaboració pròpia.





Imatge 43. Densitat de l'arbrat. Font: Elaboració pròpia.

La demanda d'una millor qualitat urbana per part dels ciutadans comporta la necessitat de reenverdir progressivament l'espai urbanitzat mitjançant la creació de noves zones verdes i la plantació d'arbres al carrer. Així, la incorporació de totes les mesures possibles per al manteniment i millora dels espais amb arbrat i vegetació existents, siguin públics o privats, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori seran de major importància.



Imatge 44. Fotografia actual amb la presència del verd.

- **Fauna:** Les característiques que proporciona l'ecosistema boscós al voltant del Castell, fa que hi una gran varietat de fauna pròpia del bosc mediterrani. Des de petits ocells insectívors a petits mamífers com eriçons o genestes.
- **Clima:** El seu clima mediterrani proporciona a Capdepera unes temperatures suaus al llarg de tot l'any, sent la mitjana anual de 15 graus centígrads. A l'estiu la mitjana ascendeix fins als 30 graus, i a l'hivern pot baixar fins als 6 graus.

2.6.2.2 Component abiòtic

- **Component hidrològic:** a l'àmbit d'estudi no es troba cap zona humida.
- **Component geològic:** Pel que fa a la singularitat de l'enclavament, aquesta l'hem de considerar com a alta, ja que constitueix una àrea d'incidència visual que originen zones emissores de vistes de qualitat.

2.6.2.3 Component antròpic



- **Elements constructius:** L'entorn del PERI és el propi d'un nucli antic, amb edificacions en filera, carrers irregulars i en aquest cas amb una topografia rellevant.

2.6.3 Paisatge urbà

En parlar del paisatge urbà de l'entorn del Castell de Capdepera parlem, entre altres coses, dels elements privats que defineixen els límits de l'espai públic, què és part substancial de l'estructura del paisatge. Parlem de la importància de la pell dels edificis, sobretot, conscients de que tan sols són un aspecte del paisatge que conformen per associació amb les edificacions col·lindants però que ha d'incidir de manera molt directa i determinant en la redacció de nous projectes i en la sensibilitat de ser conscient que s'intervé en una Unitat d'Interès Patrimonial.

En aquest sentit, el PERI vetllarà per la preservació i manteniment dels valors identitaris de l'entorn del Castell de Capdepera.



Imatge 45. Vista de l'àmbit del PERI. Font: Elaboració pròpia.

2.6.3.1 Els eixos tradicionals

El valor de l'estructura urbana que s'implanta en aquests eixos al llarg de diferents èpoques es defineix a partir del significat qualitatiu de les seves construccions, pel manteniment de l'estructura parcel·laria i per la presència de tipologies d'un determinat model edificatori. És així que la identificació dels eixos tradicionals té la voluntat de referenciar un reconeixement unitari, tant en el tractament de l'espai públic (mobiliari urbà i infraestructures), amb mesures que facilitin el respecte per les edificacions que el componen i afavoreixin la integració de noves intervencions d'acord amb el desenvolupament específic determinat en la normativa, tant pel que fa als aprofitaments, com per a les condicions de composició arquitectònica de les mateixes.

Altrament, aquesta doctrina ha de ser aplicable, també, al tractament global en les operacions de millora de l'espai públic, amb una visió general que determini una planificació dels seus diversos sectors, preservant valors essencials d'aquests eixos i que són referents històrics.

Relació dels eixos considerats:

- Carrer Major
- Carrer Fondo
- Carrer des Pla de'n Cosset
- Carrer Castell
- Carrer Alt
- Carrer de Ses Flors
- Carrer Goya





Imatge 46. Eixos tradicionals. Font: Elaboració pròpia.

En tots ells es vol preservar, consolidar i millorar la regulació de les condicions urbanístiques de l'espai públic i les edificacions (referents de diverses tipologies essencials en l'evolució i definició dels mateixos) incloses en l'àmbit protegit i la seva repercussió en les actuacions de nova planta per tal d'afavorir la integració en el paisatge urbà en què s'insereixen.

2.6.3.2 L'ecosistema forestal del Castell

Aquestes zones boscoses tenen una estructura vegetal madura i representen un ecosistema forestal, cosa que afavoreix la prestació de serveis ambientals. L'ecosistema forestal del Castell forma part de la xarxa d'espais naturals i espais seminaturals del municipi de Capdepera i consta d'altres característiques ambientals com són la funcionalitat d'ecosistemes, la regulació tèrmica, la retenció de carboni, la millora de la qualitat de l'aire i la infiltració i permeabilitat.

Ara bé, aquesta infraestructura verda, en gran part, està formada per ecosistemes naturals que, si volem que contribueixen en més aspectes, caldrà dissenyar i gestionar per maximitzar els serveis ecosistèmics que pot arribar a proveir. Especialment, en un entorn urbà on el passeig (per a residents i per a visites turístiques), l'activitat esportiva o el joc a l'aire lliure dels infants, l'envelliment actiu o els espais de trobada grupals i familiars adquireixen més importància. Aquests serveis ecosistèmics o serveis socioambientals són els beneficis que els humans obtenen dels ecosistemes i que contribueixen directament o indirectament al benestar de les persones.

2.6.3.3 L'espai no edificable de parcel·la

La totalitat dels interiors d'illa inclosos en l'àmbit d'aquest PERI no són edificables més enllà de la profunditat edificable màxima establerta en els plànols d'ordenació. És l'objectiu d'aquesta mesura protegir els espais no edificats del teixit urbà de l'entorn del Castell de Capdepera, específicament, els patis i jardins privats i la seva vegetació existent.



2.6.3.4 Protecció del patrimoni arquitectònic

El municipi de Capdepera no disposa de Catàleg d'elements i espais protegits. Tan sols hi ha el Castell de Capdepera protegit per la declaració de monument pel "Decret de 22 d'abril de 1949 de Arquitectura Militar" que passà a ser Bé d'Interès Cultural (BIC) per la «Llei de Patrimoni Històric Espanyol 16/85» i posteriorment per la «Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears 12/98».

El desenvolupament del PERI integrarà la identificació d'elements i edificacions que, de forma individual o en associació amb d'altres properes, han arribat als nostres dies sense estridències ni grans transformacions, i actuen com a referents del paisatge del carrer o vial que formen part.

2.6.4 Avaluació de la qualitat paisatgística del PERI

La metodologia desenvolupada per a dur a terme la valoració de la qualitat paisatgística de l'àmbit d'estudi està basada en el mètode indirecte o d'anàlisi dels components descrits del paisatge. A partir de la descripció dels components del paisatge, es defineixen els elements més significatius. Per a valorar cada un d'aquests elements, s'ha desenvolupat una taula on s'han valorat els elements estètics, desnivell, complexitat de les formes, vegetació, aigua i component antròpic. De l'estudi realitzat, s'obtenen els següents resultats:

ELEMENT	VALOR OBTINGUT PER A L'ÀMBIT D'ESTUDI	VALOR MÀXIM PER A PAISATGE IDEAL
ESTÈTICA (forma i línia)	1	1
ESTÈTICA (color)	1	1
DESNIVELL	4	4
COMPLEXITAT	3	4
VEGETACIÓ (diversitat)	3	4
VEGETACIÓ (qualitat visual)	3	4
AIGUA	1	2
COMPONENT ANTRÒPIC	4	4
Total	20	24

Per començar, l'avaluació dels components estètics és que les formes són harmòniques, sense presència de disrupcions de la línia i hi ha prou diversitat de textures i colors. El fort desnivell de l'àmbit li dona una gran importància pel que fa al paisatge ja que qualsevol intervenció que s'hi faci serà de gran impacte visual. La complexitat es mesura bastant positivament ja que les formes dels elements són bastant complexes, sobre tot pel que fa a la presència del Castell. Pel que fa a la vegetació, hi ha una bona mescla equilibrada de massa arbrada respecte dels elements construïts. I, a més, es tracta d'un bosc de vegetació autòctona, amb sotabosc i ben constituït. En aquest cas no s'ha donat la puntuació màxima degut a que l'entorn urbà no compleix amb aquest requisit ja que no hi ha vegetació. No hi ha presència d'aigua dins l'àmbit pel que no puntua aquest apartat. Finalment, s'avalua el component antròpic i es considera que els elements no antròpics són uniformes de formes i colors.

És així que el resultat de l'avaluació de la qualitat paisatgística de l'àmbit d'estudi és alta.



2.6.5 Avaluació de la fragilitat paisatgística del paisatge del PERI

La fragilitat paisatgística d'un entorn es defineix com susceptibilitat d'un paisatge al canvi quan s'hi desenvolupa un ús, és a dir, expressa el grau de deteriorament que el paisatge experimentaria en realitzar una actuació sobre ell. Tot i que la fragilitat és una qualitat intrínseca del territori, depèn de l'actuació que es realitzi.

Els factors intrínsecs del paisatge que s'han considerat per determinar la fragilitat paisatgística de l'àmbit d'estudi són el pendent, la fisiografia, l'orientació, la vegetació, el cromatisme, la conca visual i l'accessibilitat. De l'estudi realitzat, s'obtenen els següents resultats:

FACTOR	VALOR OBTINGUT PER L'ÀMBIT D'ESTUDI	VALOR MÀXIM FRAGILITAT
PENDENT	3	3
FIOGRAFIA	4	4
ORIENTACIÓ	4	4
VEGETACIÓ	3	4
CROMATISME	3	4
CONCA VISUAL (forma i mida)	2	4
CONCA VISUAL (complexitat)	4	4
ACCESSIBILITAT	3	3
total	26	31

El paisatge de l'entorn i l'àmbit d'estudi és un paisatge eminentment urbà, en el qual l'orografia dels terrenys pren una gran importància. La gran fragilitat visual de l'àmbit es defineix per un costat, pel gran pendent i per, un altre costat, per la posició i la presència de l'àmbit d'estudi respecte del seu entorn. La seva orientació a sud, i per tant la gran il·luminació que rep, li dona una major fragilitat.

La presència de la vegetació és gran en l'entorn immediat del Castell però, destaca que en la resta de l'àmbit sigui pràcticament inexistent, pel que com menys densitat vegetal major és la fragilitat del paisatge. La coberta del sòl està majoritàriament dominada per edificacions i infraestructures, tot i que amb espais verds als espais lliures públics i als patis interiors d'illa.

Existeix una diversitat de colors, però poc contrastats, les tanques monocromàtiques del paisatge augmenten la fragilitat. El fet que la conca visual sigui molt visible fa l'àmbit molt vulnerable. I, finalment, l'accessibilitat es valora amb la màxima puntuació perquè disposa d'un bon accés per viari rodad.

És així que el resultat de l'avaluació de la fragilitat paisatgística de l'àmbit d'estudi és alta.



2.7 Les infraestructures

Les capacitats de rehabilitació d'un teixit residencial antic, com es el cas de l'entorn del Castell de Capdepera, vendran també en part determinats per l'estat de les infraestructures que donen suport i alimenten les construccions de l'àmbit.

Les dades de les infraestructures existents s'han pres de l'Enquesta d'Infraestructures i Equipaments Locals que es realitzà per a tots els municipis de Mallorca, a excepció de Palma, l'any 2009. L'enquesta conté informació cartogràfica sobre abastiment d'aigua, sanejament i depuració, equipaments, residus i infraestructura viària. En la imatge següent es recull la informació pertinent a les xarxes bàsiques de serveis estructurants.



Imatge 47. Xarxes bàsiques de serveis estructurals. Font: Elaboració pròpia amb dades de l'EIEL.



3 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1 Necessitat, conveniència i oportunitat del PERI

El present Pla especial de reforma interior del Castell de Capdepera es redacta en compliment a les determinacions de les Normes subsidiàries de planejament de Capdepera de l'any 1986 i es desprèn la necessitat de la seva redacció de la normativa autonòmica en matèria d'urbanisme.

Les NS86 determinen que la regulació urbanística detallada de l'entorn del Castell de Capdepera es farà mitjançant la redacció d'un Pla especial de reforma interior del qual en delimita l'àmbit. En concret, el PERI diu d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn.

Així, i en compliment amb les determinacions de les NS86 i la normativa urbanística vigent, es redacta el present PERI amb l'objectiu d'establir un marc de regulació de les intervencions sobre les edificacions existents a l'entorn del Castell de Capdepera així com establir les pautes d'ordenació de l'espai lliure, tant públic com privat i a més de les actuacions sobre l'espai paisatgístic d'interès de l'entorn del Castell.

Més enllà però, de la regulació urbanística específica per a conservar i mantenir el teixit històric, s'incorporen també com a objectius promoure el manteniment de l'habitatge i de les activitats complementàries al mateix per tal de fomentar la revitalització de l'àmbit i la sostenibilitat ambiental, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori.

La conveniència i oportunitat de la redacció d'aquest PERI vénen, per una banda, perquè existeix la voluntat de crear un marc normatiu capaç de compatibilitzar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, i garantint estrictament les condicions d'habitabilitat de tots els edificis. Per altra banda, perquè és un bon moment per actualitzar alhora les mancances detectades d'un document amb tant recorregut i els reptes de futur del municipi, tot adequant-lo a les actuals necessitats del territori i a la potencialitat de la nova legislació, adaptant el règim urbanístic a les legislacions sobre sòl, urbanístiques i ambientals vigents amb posterioritat al planejament actualment executiu i als instruments d'ordenació territorial i urbanística incidents sobre el municipi.

Aquest nou marc normatiu permetrà gaudir, als agents interessats i al propi municipi en general, d'un instrument urbanístic adequat a les característiques de l'entorn històric, que tractarà la seva ordenació amb un grau de precisió adequat al seu objecte i la seva finalitat, incrementant l'anàlisi, el grau de detall de protecció, així com l'ajust de l'ordenació previst en les Normes subsidiàries municipals.



3.2 Contingut documental del PERI

El contingut del Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera, d'acord amb el que estableix l'article 72 del Reglament de la LUIB, està integrat pels documents següents:

1. **Memòria informativa i justificativa**, que és un inventari territorial de totes aquelles variables que tenen algun reflex en l'àmbit. Aquesta diagnosi estudia els aspectes edificatoris i històrics característics i reflecteix de forma escrita i gràfica els elements de major importància.
2. **Plànols d'informació**, a escala adequada per a la correcta ubicació i l'anàlisi de l'àmbit d'estudi.
 - PI-2.1 Ubicació i entorn
 - PI-2.2 Hipsometria
 - PI-2.3 Antiguitat de les edificacions
 - PI-2.4 Alçades de les edificacions
 - PI-2.5 Teixit residencial i usos
 - PI-2.6 Xarxa de serveis existents
 - PI-2.7 Planejament vigent: NS86
3. **Plànols d'ordenació**, a escala adequada per a la identificació de les seves determinacions i grau de precisió d'acord amb els seus objectius.
 - PO-3.1 Àmbit del PERI
 - PO-3.2 Ordenació i gestió del sòl urbà
 - PO-3.3 Protecció del patrimoni i del paisatge
 - PO-3.4.1 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.4.2 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.4.3 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.5 Delimitació de la suspensió
 - PO-3.6 Servituds radioelèctriques
4. **Normes urbanístiques**, que estableixen les determinacions urbanístiques d'acord amb la normativa sectorial aplicable.
5. **Estudi Ambiental Estratègic**, per tal de què l'òrgan ambiental de la Comunitat Autònoma admeti el seguiment del procés d'AAE simplificada, d'acord amb allò que preveu la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
6. **Fitxes d'elements i espais protegits catalogats**, per tal d'individualitzar les proteccions adequades a cada element identificat.



3.3 Directrius i criteris d'ordenació del PERI

El contingut del PERI es desenvolupa segons el previst per la LUIB, així com al previst en el Reglament general de la LUIB per l'illa de Mallorca. La regulació dels plans especials es troba detallada en el Títol II, de Planejament urbanístic, Capítol II, d'Instrumentos de planejament urbanístic, articles del 70 al 72 en els que es defineixen l'objecte, les determinacions generals i la documentació de tots els plans especials de reforma interior.

3.3.1 Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge

Les principals directrius pel que fa a la regulació de les intervencions en l'entorn del Castell de Capdepera, són el manteniment i posta en valor dels elements que caracteritzen el nucli i que li atorguen valor patrimonial, així com la garantia d'unes bones condicions de seguretat i salut com a condició bàsica d'habitabilitat.

Per tal de garantir la conservació de les característiques i valors patrimonials de l'entorn del Castell de Capdepera, es vetllarà per la conservació d'aspectes morfològics com el parcel·lari, la volumetria principal, la configuració de les cobertes, etc., i aspectes compositius, com la proporcionalitat dels buits i plens de façana, elements d'especial interès històric o arquitectònic, etc., i aspectes estètics o d'imatge com els materials i acabats, instal·lacions vistes, etc.

En aquest sentit, la regulació urbanística ha de respondre a diferents nivells d'interès patrimonial o de valor de la identitat, diferenciant els que són aspectes o elements que cal conservar i protegir, del que són qüestions de millora per posar en valor el patrimoni.

Els criteris que es plantegen per al manteniment de les característiques identitàries i patrimonials del paisatge dins de l'àmbit del PERI són:

- Identificació detallada dels elements i espais de protecció i millora
- Regulació de les intervencions i obres que es podran realitzar
- Ordenació i regulació de l'espai públic
- Manteniment i millora de les característiques de les edificacions

En parlar del paisatge urbà del Castell de Capdepera i del seu entorn parlem, entre altres coses, dels elements privats que defineixen els límits de l'espai públic, què és part substancial de l'estructura del paisatge. Parlem de la importància de la pell dels edificis, sobretot, conscients de que tan sols són un aspecte del paisatge que conformen per associació amb les edificacions col·lindants però que ha d'incidir de manera molt directa i determinant en la redacció de nous projectes i en la sensibilitat de ser conscient que s'intervé en un espai d'especial interès.

En aquest sentit, les Normes d'aquest PERI estableixen els condicionants normatius que han de garantir el manteniment de les característiques patrimonials i paisatgístiques de l'àmbit, tant dels edificis catalogats com els que no ho estan. Es refereixen a tres aspectes fonamentals que defineixen el nucli edificat: la tipologia de l'edificació, la composició de les façanes, els materials i acabats.

El PERI incorpora 80 fitxes individualitzades per a cada un dels béns a catalogar, diferenciant el que són aspectes o elements que cal conservar i protegir, del que són qüestions de millora per posar en valor el patrimoni.

Finalment, pel que fa als espais d'especial interès en l'entorn del Castell de Capdepera, en diferenciam de dos tipus:

- els eixos tradicionals



- les zones boscoses al voltant del Castell

Els eixos tradicionals, es corresponen amb els carrers que constitueixen els vials essencials que han vertebrat un creixement i una evolució històrica en el desenvolupament urbà de Capdepera. S'han protegit amb una fitxa individualitzada per assegurar la protecció del sistema paisatgístic, on es defineixen també les possibles intervencions admeses baix la premissa de posar en valor l'espai patrimonial i el seu entorn.

3.3.2 Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents

Els sistemes urbanístics que trobam dins l'àmbit del PERI són sistema de xarxa viària, sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments.

Aquests es regulen per les determinacions pròpies que estableixen les Normes en cada cas.

En concret, els sòls d'espais lliures hauran de complir les determinacions pròpies segons els requeriments ambientals i d'acabats superficials següents:

- Mantenint, sempre que sigui possible, la vegetació existent a fi de mantenir al màxim el paisatge urbà tradicional.
- Plantant-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície.
- Afavorint l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- Utilitzant espècies vegetals autòctones i de baixos requeriments hídrics.
- Tenint en compte la orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- Tenint requeriments de manteniment mínims.
- Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. El reg es durà a terme mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament.
- Establint sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) i implementant sistemes de retenció/infiltració d'aigües pluvials.
- L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.
- Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai.

3.3.3 Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats

S'ha realitzat un treball d'adaptació de les condicions d'edificació vigents sobre l'estructura parcel·laria actual, excloent els elements catalogats que tenen protegida la seva volumetria. Les principals directrius per a regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats es concreten amb les mesures següents:

- Ajustant la zonificació establerta a les característiques pròpies del teixit existent.
- Incorporant i protegint els elements i espais catalogats, a més dels articles de conjunt, mitjançant determinacions de tipus estètic de caràcter general establerts a les Normes, els hi corresponen les determinacions específiques que s'indiquen en les fitxes corresponents.
- Ajustant les fondàries i les alçades màximes als teixits tradicionals.



- Creant espais no edificables de parcel·la amb l'objectiu d'assegurar la correcta ventilació i assoleïment dels habitatges. A més, es vol fomentar el manteniment d'aquests espais lliures privats i el seu tractament en el futur, atesa la importància d'aquests espais en la configuració del teixit tradicional de Gràcia, des d'un aspecte morfològic i també com a qualitat ambiental. Amb aquesta finalitat es vol fomentar la permeabilitat dels sòls i la densitat de vegetació. També es proposa el manteniment dels arbres de major desenvolupament i presència urbana.

També s'estableix que no és edificable el subsòl més enllà de la fondària edificable màxima fixada en els plànols d'ordenació.

- Fent coherents la regulació física de l'ordenació i el patrimoni, vetllant per la imatge urbana del conjunt.
- Garantint uns criteris adequats per a noves intervencions i per a la construcció de noves edificacions. Aquest PERI reconeix i preserva els elements compositius que caracteritzen l'estructura urbana existent pel que, els criteris generals de condicions estètiques i protecció i millora del paisatge, es completaran amb els que s'estableixen per a les zones de teixit a la secció corresponent.

En la mateixa línia, el tractament de les façanes afecta a la integració arquitectònica de les noves edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats, així com els materials i colors que es poden utilitzar.

- Fomentant que les activitats que donin servei dins l'àmbit del PERI en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents. Posant especial èmfasi en la regulació de l'ús turístic que es prohibeix la implantació de més Establiments turístics vocacionals (ETV) dels existents.
- Fomentant l'autoconsum fotovoltaic residencial, sempre respectant el caràcter patrimonial de l'àmbit.
- Regulant detalladament els elements complementaris de l'ordenació de l'arquitectura: tanques, espais no edificables, cossos sortints, senyalètica, etc...

3.3.4 Garantir una mobilitat racional i sostenible

Les principals directrius pel que fa a la mobilitat, s'enfoquen en anar a cercar la mobilitat racional i sostenible mitjançant actuacions que es poden reunir en les línies estratègiques següents:

Línia estratègica A.- Ordenació de l'estructura viària

- Definició de la jerarquia viària diferenciant els carrers estructurants urbans (CI-VI-CE) i els carrers urbans de prioritat per a vianants (CI-VI-CV).
- Racionalització de la xarxa viària existent amb l'eliminació de dues rotondes en cul-de-sac afavorint el de completament de la xarxa viària.

Línia estratègica B.- Xarxa d'eixos cívics, carrers verds i de mobilitat blana

- Increment de l'espai destinat a la mobilitat activa i sostenible.
- Xarxa d'itineraris segurs que permeten, sobre tot a la població infantil i major, desplaçar-se de forma autònoma.
- Reforç del caràcter de proximitat de l'espai públic.

Línia estratègica C.- Plataformes de distribució de mercaderies.



L'heterogeneïtat dels productes a distribuir juntament amb l'increment de l'e-commerce (més entregues a domicili, més devolucions i més lliuraments fallits) augmenta la complexitat del sistema, que té associat un volum d'externalitats no poc significatiu.

Malgrat no hi ha una estratègia municipal definida, sembla evident la necessitat de buscar solucions alternatives i de diferents tipus d'espais per a aquestes operatives. És així, que aquest PERI pretén impulsar la creació de Microplataformes de Distribució d'Última Milla que permetin reduir el trànsit de camions i furgonetes dels carrers interns i pacificats, atès que la distribució final es fa amb tricicles elèctrics o similars, vehicles de menor impacte degut al seu volum i emissions.

3.3.5 Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental

Les principals directrius per a la millora ambiental de l'àmbit del PERI fan referència a la necessitat de preservar el verd. La proposta es basa, partint d'allò que ja existeix i potenciar a través, també dels verds privats, una estructura relligada i extensa.

És a dir que cada espai (ecosistema forestal, parcs i jardins, plaça, terrats i mitgeres, vialitat...) ofereix tot el seu potencial, independentment de la seva qualificació. Així, els serveis ecosistèmics són transversals, i no només patrimoni o servei dels espais lliures.



3.4 Desenvolupament urbanístic sostenible i perspectiva de gènere

Cal assenyalar que la justificació de l'assoliment de l'objectiu de desenvolupament sostenible està àmpliament recollit en diferents apartats d'aquesta Memòria (en els que fa referència tant a les línies estratègiques del nou PERI, com a la reorientació del model de creixement) així com en l'Estudi Ambiental Estratègic.

No obstant, en aquest apartat es fa una síntesi d'aquells aspectes significatius referits, en concret, al compliment d'aquest requeriment.

3.4.1 Quadres de les qualificacions vigents i proposades

Les taules tot seguit es demostra com la nova regulació proposada fa un exercici de racionalització i d'adaptació de la normativa al teixit urbà existent.

NORMES SUBSIDIÀRIES - 1986						
QUAL NS86	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
11/25	6.136	7,1%	1/100 hbtg/m ²	9.204	61	153
11/41	3.683	4,3%	1/200 hbtg/m ²	3.437	18	46
11/42	32.829	38,2%	1/100 hbtg/m ²	65.658	328	821
11/43	11.236	13,1%	1/100 hbtg/m ²	22.472	112	281
Espai lliure públic	9.776	11,4%				
Equipament	724	0,8%				
Equipament	6.210	7,2%				
Equipament	-	-				
Viari	15.288	17,8%				
TOTAL	85.882			100.771	520	1301

Taula 10. Quadre de superfícies de les qualificacions vigents. Font: Elaboració pròpia.

PERI DEL CASTELL - 2023						
QUAL PERI	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
RE-EU-C	9.809	11,4%	1/300 hbtg/m ²	7.847	15	38
RE-NA-C	44.654	52,0%	1p: 1/75 hbtg/m ² SPE	32.417	302	755
			2p: 1/100 hbtg/m ² SPE			
			3p: 1/125 hbtg/m ² SPE			
EL-G-PB	10.130	11,8%				
EQ-AI-L-PB	724	0,8%				
EQ-CU-G-PB	5.770	6,7%				
EQ-CU-L-PB	322	0,4%				
SG VIARI	14.473	16,9%				
TOTAL	85.882			40.264	317	793

Taula 11. Quadre de superfícies de les qualificacions proposades. Font: Elaboració pròpia.



En primer lloc, l'ordenació ha variat lleugerament entre les NS86 i el PERI, però els percentatges de sistemes en relació a les zones s'han mantingut en 63% de zones i 37% de sistemes. Per un costat, s'han ajustat les qualificacions a la cartografia existent i digital. Per un altre costat, s'ha afegit un nou equipament, el Centre Melis, però també han desaparegut dos carrers en cul de sac amb rotondes que hi havia a la part llevant de l'àmbit i s'han eliminat per temes de racionalització de la trama urbana i en consonància amb l'executat fins a dia d'avui.

En segon lloc, per tal de determinar l'índex d'ús residencial corresponent a cada una de les zones definides pel PERI s'ha fet una revisió de la capacitat residencial màxima que resulta de l'ordenació proposada per a cada zona d'acord amb la normativa vigent i la proposada, reduint-ne la capacitat fins a gairebé un 40% del permès actualment.

En la zona RE-NA-C, ordenada per alineació de vial, la intensitat d'ús residencial es regula segons la superfície de solar inclosa dins la profunditat edificable. A més, aquesta intensitat varia segons el nombre de plantes edificables, ja que amb una mateixa clau ens podem trobar diferents alçades, segons amplades de carrers o segons la consolidació majoritària de la zona. S'han calculat les superfícies de solars incloses dins de la profunditat edificable de totes les il·letes, diferenciant en cada cas segons l'alçada permesa. Del resultat anterior obtenim el nombre total d'habitatges per a cada zonificació.

En la zona RE-EU-C, d'edificació aïllada, la intensitat d'ús residencial es regula per referència a la superfície de parcel·la. S'han calculat les superfícies de totes les il·letes i les possibilitats de reparcel·lació d'e les mateixes, i s'ha aplicat a aquest resultat a l'índex d'intensitat d'ús així com, degut a la gran magnitud d'algunes d'elles, s'ha definit una edificabilitat màxima a més de l'IUR.

És així que al nombre d'habitatges per parcel·la que en resulta d'aquest estudi és el que es visualitza en la imatge següent.



Imatge 48. Nombre d'habitatges per parcel·la. Font: Elaboració pròpia.

Finalment, amb aquests criteris, multiplicant per 2,5 el nombre d'habitatges resultants ens dona el resultat de capacitat de població màxima de 793 habitants.



3.4.2 Perspectiva de gènere

L'urbanisme amb perspectiva de gènere, o urbanisme inclusiu, és la disciplina que concep la ciutat i el territori com un espai que facilita i acompanya la realització de les tasques quotidianes i de sosteniment de la vida, amb equitat per a totes les persones i col·lectius.

La transversalitat de gènere consisteix en reconèixer la diversitat de la població i considera que el gènere té un paper entre altres diferències com l'edat, el sexe, la cultura, la formació, l'estatus social, la salut i la capacitat física o psíquica. Per tant, cal adequar l'espai físic i els usos a la bona gestió de la vida quotidiana, on tot tipus de col·lectius puguin gaudir i fer ús de l'espai públic simultàniament.

El planejament ha de ser flexible per adaptar-se a la societat a la qual s'aplica i a les transformacions constants del territori i del medi físic i ambiental; encaixant els interessos de cada grup amb la societat en el procés de fer ciutat.

Des de la perspectiva de l'urbanisme de gènere o, urbanisme inclusiu, no es pot separar l'edifici del carrer: formen un continuïum i el "dins" i el "fora" es desdibuixen. Les plantes baixes tenen la funció de posar en relació allò públic i allò privat, i per això els espais oberts al carrer i transparents faciliten aquest paper. La diversitat de funcions en aquestes plantes baixes, des de comerç de proximitat fins a equipaments, ajuda a facilitar les tasques quotidianes i són un enllaç clau per a la vida comunitària.

Per tots aquests motius, es proposa una regulació que equilibri el dret a l'exercici d'aquestes activitats amb la protecció dels ciutadans que més ho necessiten i el present PERI aposta per una xarxa d'espais de prioritat invertida que garanteixi la lectura dels sistemes d'espais lliures i equipaments de manera integrada.

També, aposta per la integració entre l'ús residencial i el d'activitat econòmica, oferint la necessària mixtura d'usos i, de la mateixa manera, apropant-la als teixits actuals amb monocultiu residencial. L'existència d'activitat permanent, entesa com a contrari a l'aïllament de l'accés puntual a l'habitatge que es dona precisament en aquests àmbits on predomina únicament el teixit residencial, millora la seguretat del seu conjunt.

Finalment, el PERI analitza la mobilitat quotidiana entesa com el conjunt de desplaçaments que els ciutadans i les ciutadanes realitzen habitualment, amb una periodicitat que no superi la freqüència setmanal. Per a aquests desplaçaments, caminar és part de tots recorreguts que feim ja que, és l'acció d'enllaç en la cadena d'espais i modes de transport col·lectiu en el continu urbà. El concepte de la mobilitat quotidiana té les seves bases en el que es va definir com mobilitat inclusiva amb la voluntat de reduir les desigualtats socials causades per una mobilitat que no respon a les necessitats diferenciades de les persones, i que per tant, es troben en risc de quedar excloses de les oportunitats laborals i de socialització.



3.5 Ordenació territorial i sectorial

3.5.1 Adaptació al Pla Territorial de Mallorca

El Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) fou aprovat definitivament el 13 de desembre de 2004 pel Ple del Consell de Mallorca, publicat al BOIB núm.188-ext de 31.12.2004, entrant en vigor l'1 de gener de 2005.

Com s'assenyala a la Norma 1, el Pla territorial de Mallorca, com a desenvolupament de les Directrius d'Ordenació Territorial, és l'instrument general d'ordenació del territori de l'illa de Mallorca; com a tal, li correspon l'ordenació de tot allò que, transcendint l'àmbit estrictament municipal, es refereixi als assentaments humans, a les activitats que es duen a terme sobre el territori, als usos als quals aquest es destina, a la creació de serveis comuns per als municipis i a les mesures per millorar la qualitat de vida i protegir el medi natural.

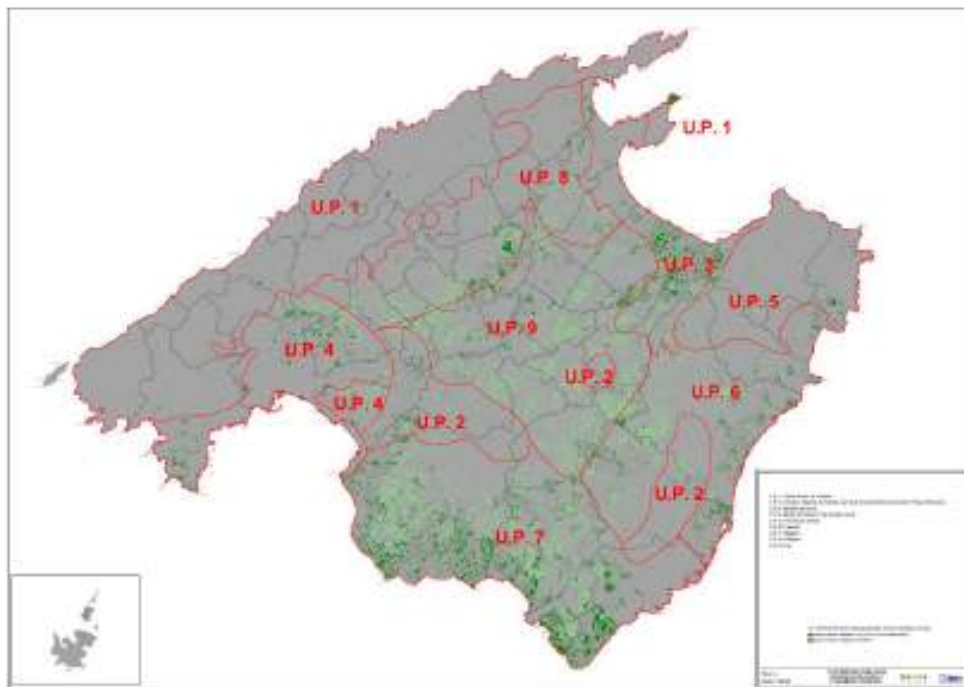
El Pla territorial de Mallorca vincula els instruments de planejament urbanístic general municipal en tots aquells aspectes en que sigui predominant l'interès públic de caràcter supramunicipal.

El contingut del Capítol III fa referència a la integració paisatgística delimitant el territori mallorquí en unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal. Les unitats paisatgístiques són, com el seu propi nom indica, àrees indivisibles que presenten la mateixa tipologia paisatgística. L'àmbit de estudi es troba sobre una gran unitat paisatgística.

Observem la divisió espacial en base als següents criteris paisatgístics:

- Criteris visuals: permetran establir conques visuals.
- Criteris d'homogeneïtat: permetran establir unitats homogènies en el seu contingut.

En base a aquests criteris, el Pla Territorial va dividir Mallorca en 9 unitats:



Imatge 49. Mapa d'integració paisatgística i planejament coherent del Pla Territorial Insular de Mallorca.



La totalitat del PERI queda inclòs en la unitat paisatgística (UP5 del PTIM) en la qual es diversifiquen els condicionants ambientals i antròpics caracteritzadors de la seva actual aparença, conferint-li una personalitat pròpia i manifesta. En concret, a la zona d'estudi es donen cita una sèrie de factors ocasionats per la presència humana que li proporcionen a medi una estructuració paisatgística donada.

És així que s'ha realitzat un estudi de valoració del paisatge que parteix de considerar el paisatge com un recurs natural no renovable que concreta perceptualment la integració dinàmica de les variables biòtiques i la influència antròpica d'un territori. La presència d'estructures o elements construïts en superfície resten valor als paisatges on s'insereixen; d'aquí que la consideració del paisatge en el nostre estudi vingui emmarcada per tres aspectes fonamentals, a saber:

- El concepte de paisatge com a element aglutinador de tota una sèrie de característiques del medi físic.
- La capacitat d'absorció que té un paisatge sobre les actuacions que es deriven dels projectes de caràcter constructiu.
- La forta component subjectiva que preval en qualsevol valoració del paisatge.

En el present PERI s'han recollit diverses normes d'intervenció en el patrimoni construït i d'intervenció en el patrimoni natural que venen determinades per assegurar la preservació de la qualitat paisatgística.

L'estudi de paisatge visual d'aquest PERI es realitza sota dos punts de vista que resulten complementaris entre sí:

- El paisatge intrínsec considera només les característiques visuals de l'àrea, sense considerar l'entorn de la mateixa. Consisteix en la descripció dels elements visuals que componen el paisatge intern de l'àrea.
- El paisatge extrínsec considera no només les característiques internes de l'àrea, sinó també les característiques visuals de l'entorn de l'àrea estudiada. S'estudien les relacions paisatgístiques existents entre l'àrea i el seu entorn, és a dir, els accessos visuals i la intervisibilitat. L'estudi del paisatge extrínsec permetrà establir les modificacions produïdes en les vistes des de fora de l'àrea cap a aquesta, i en les vistes des de l'àrea cap al seu entorn.

3.5.2 Adaptació al Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca

El Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (d'ara en endavant, PIAT), aprovat definitivament pel Consell Insular de Mallorca en sessió plenària de dia 9 de juliol de 2020, BOIB núm. 126 de 16 de juliol de 2020, és un pla director sectorial que neix de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, com a instrument d'ordenació de l'activitat turística en el territori amb l'objectiu de determinar la dimensió territorial, ambiental i paisatgística de la planificació sectorial turística, la definició d'estàndards i normes de distribució territorial d'equipaments, d'infraestructures, de sistemes generals, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos turístics, i l'estimació i distribució sobre el territori dels recursos disponibles, així com les necessitats, els dèficits o superàvits i les mesures correctores a adoptar.

Dins l'àmbit del PERI, el PIAT no delimita cap zona turística saturada o madura, ni zones residencials turístiques de tipus ZR2, per tant, es troba en una zona residencial tipus 1 (ZR1), una àrea destinada principalment a habitatges de primera residència de la població.

Per tal de diferenciar aquelles zones residencials que tenen major pressió d'activitat turística, especialment de la comercialització d'ETH, es planteja una anàlisi multi-criteri



prenent en consideració quatre indicadors referits a cada un dels aspectes en què s'ha considerat que l'activitat d'ETH té major incidència en aquests àmbits: les infraestructures i recursos de l'entorn; el caràcter i l'estructura urbana i territorial dels nuclis; la dificultat de la població en l'accés a l'habitatge i, l'equilibri en la distribució territorial d'aquesta activitat a l'illa.

3.5.2.1 Determinacions sobre la densitat turística

En aquestes zones ZR1, segons l'Article 16 del PIAT, es determina una densitat turística màxima de 6 places turístiques per hectàrea. El mateix article estableix que els instruments de planejament urbanístic municipal quan s'adaptin al PIAT han d'establir la capacitat màxima de població turística que pot assolir l'àmbit en funció de la zona on s'ubiqui i han d'incorporar els mecanismes de control necessaris perquè no se superi la densitat turística establerta en aquest PIAT.

$$\text{Densitat turística àmbit PERI} = (38 + 76) / 8,5 = 13,4$$

És així que, considerant que s'han superat les recomanacions de densitat turística establertes pel PIAT, que s'han definit en les Normes del PERI els Índex d'intensitat d'allotjament turístic pertinents per a cada zona segons la proposta d'equilibri del PIAT.

3.5.2.2 Càlcul d'indicadors per a establir les zones aptes per a la comercialització d'establiments turístics vacacionals (ETV)

L'annex VIII del mateix document del PIAT, explica com aplicar la parametrització dels indicadors de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial per a zones residencials ZR1 que es desenvolupa tot seguit.

Indicador 1. Incidència sobre les infraestructures i recursos territorials.

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{Població INE} + \text{Places en Establiments Turístics Reglats} + \text{Places en ETH}}{\text{Hectàrees de cada zona}} \right)$$

$$\text{Valor àmbit PERI} = (298 + 38 + 76) / 8,5 = 48,47$$

Segons la taula indicativa, que aquest valor té una puntuació de **3 punts**.

Indicador 2. Incidència sobre la caracterització local

$$\text{Valor} = \left(\frac{(\text{Places en Establiments Turístics Reglats} + \text{Places en ETH}) * 100}{\text{Població INE}} \right)$$

$$\text{Valor àmbit PERI} = (38 + 76) \times 100 / 298 = 38,26$$

Segons la taula indicativa, que aquest valor té una puntuació de **4 punts**.

Indicador 3. Incidència sobre la possibilitat d'accés a l'habitatge de la població resident

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{habitatges buits} * 100}{\text{total habitatges}} \right)$$



Valor àmbit PERI = (74 x 100) / 194 = 38,14

Segons la taula indicativa, que aquest valor té una puntuació de **1 punt**.

Indicador 4. Incidència sobre l'equilibri territorial

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{habitatges ETH municipi} * 100}{\text{total habitatges municipi}} \right)$$

Valor àmbit PERI = (13 x 100) / 194 = 6,7

Segons la taula indicativa, que aquest valor té una puntuació de **4 punts**.

Càlcul.

Valor àmbit PERI = 3 + 4 + (1 x 1,5) + 4 = **12,5 punts**.

Es considera com a zona residencial vulnerable per l'activitat turística aquell que supera la meitat de la puntuació d'aquesta anàlisi multi-criteri, és a dir els 23 punts.

Per tant, tot i que l'àmbit del PERI no es pot considerar una zona residencial vulnerable per l'activitat turística amb el present resultat, cal remarcar que l'indicador que més perjudica és el gran percentatge d'habitatges buits o, més aviat, on no hi ha ningú empadronat.

Aquestes dades podrien variar amb un estudi detallat de si realment on no hi ha ningú empadronat coincideix realment amb que no hi viu ningú, o més aviat no hi ha ningú empadronat perquè es tracta d'un habitatge no principal? Només que es pogués confirmar, que dels 74 habitatges on no hi ha ningú empadronat, una cinquantena, no són en realitat habitatges buits sinó que són habitatges no principals, l'índex resultant donaria que l'àmbit del PERI és una zona vulnerable per l'activitat turística.

Per tant, s'ha considerat la incompatibilitat de les estades turístiques en habitatge, dins l'àmbit del PERI, mentre no es puguin fer les comprovacions adients.

3.5.3 Adaptació al Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca

El Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca, aprovat pel Consell Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019 (d'ara endavant, PECMa) vol gestionar i regular els establiments comercials del territori establint les normes i restriccions que afecten als establiments comercials, incloent-hi les limitacions de superfície, les condicions per obtenir llicències i els requeriments d'accessibilitat, entre altres. El seu objectiu és fomentar la diversitat i la competitivitat en el mercat local, promocionant el desenvolupament de diferents tipus d'establiments comercials i protegint els petits i mitjans comerços locals.

El document identifica no identifica l'àmbit del PERI amb cap Nivell de pormenorització pel que automàticament, la resta d'àmbits queden classificats en Nivell 5.

Com que dins l'àmbit del PERI no existeix cap qualificació de terciari o comercial, només es delimita l'ús residencial RE-NA com una zona compatible amb l'ús comercial. Aquesta regulació cerca evitar transformacions que alterin el caràcter predominant o compatible de l'ús comercial previst i per tant posa un màxim de superfície de 200 m² per parcel·la i en planta baixa, amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (com a mínim el 50% de l'ús ha d'estar en planta baixa).

El comercial de mida mitjana i de mida gran són incompatibles.



3.6 Protecció del patrimoni

3.6.1 Descripció de la solució adoptada

3.6.1.1 La transposició de la normativa de la LUIB i el RLUIB

La LUIB regula els elements catalogats que han de complir els requeriments formals i materials que determinen. D'acord amb el seu article 63, els municipis han d'elaborar un catàleg en què es prevegin els béns com monuments, immobles o espais d'interès històric, artístic, arquitectònic, paleontològic, formacions geològiques i elements geomorfològics singulars, arqueològics, etnogràfics, ecològics o científics que, bé en funció de les seves característiques singulars o bé segons la legislació sectorial sobre béns de valor cultural de les Illes Balears, hagin de ser objecte de preservació, tot establint el grau de protecció adequada i els tipus d'intervenció que en cada cas s'hi permeten.

Tenint en compte que el municipi de Capdepera no té un catàleg aprovat, l'article 77 del RLUIB, es podran aprovar catàlegs com a documents integrants dels plans especials, amb referència al seu àmbit territorial, així mateix, com a documentació complementària i integrant dels instruments d'ordenació.

És així, que el present PERI inclou en la seva normativa la regulació dels elements catalogats així com el llistat d'elements i espais dins l'àmbit a protegir.

3.6.1.2 La transposició de la normativa del PTIM al catàleg

Considerant que el municipi de Capdepera no disposa d'un catàleg de Patrimoni es procedeix a redactar un catàleg per l'àmbit del PERI del Castell.

Aquesta tasca s'ha portat a terme mitjançant el treball de camp i la delimitació gràfica, bibliogràfica i documental de cada element catalogat.

La incorporació de les directrius que emanen del PTIM, ha implicat:

- Adaptació de les categories a les que estableix el PTIM.
- Adaptació als nivells de protecció que estableix el PTIM (A, B i C).

En total s'han catalogat **80 elements, tots a sòl urbà**.

3.6.1.3 Categories i elements inclosos en el catàleg

S'han estructurat i codificat els elements segons les categories que estableix el Norma 47 del PTIM i de l'article 125 del RLOUSM, amb l'objectiu de donar cabuda a tots els elements de diferent tipologia que integren valors singulars.

S'han inclòs les següents categories:

- **Arquitectura Civil**, amb el codi **AC** (cases urbanes i cases de possessió)
- **Arquitectura Militar** amb el codi **AM** (Castell d'Alaró))
- **Arquitectura Religiosa**, amb el codi **AR** (església, oratori i cementiri)
- **Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental**, amb el codi **BA** (conjunts urbans)
- **Bé Etnològic**, amb el codi **BE** (Fonts, síquies, molins, cases de neu, sitges, forns de calç, ponts, porxos, sistemes hidràulics i altres).
- **Jaciment Arqueològic**, amb el codi **JA** (talaiots, coves, jaciments i altres)

També s'han inclòs tots els elements amb declaració de **BIC**



El resultat és un catàleg que es distribueixen proporcionalment en les següents categories:

CODI	Nº ELEMENTS	PERCENTATGE
AC	60	75.00%
AM	7	8.75%
AR	1	1.25%
BA	8	10.00%
BE	3	3.75%
JA	1	1.25%

Total elements	80	100.00%
-----------------------	-----------	----------------

Taula 1. Resum d'elements catalogats

3.6.1.4 Nivells de protecció

S'estableixen tres nivells de protecció:

- **Protecció integral (A) (A-BIC)**
- **Protecció parcial (B)**
- **Protecció ambiental (C)**

Els nivells de protecció **A, B i C**, corresponen als nivells o graus de protecció que defineix la norma 47.1.b del PTIM i amb l'article 79 del RLUIB.

El elements amb la categoria de "*Bé d'interès cultural*" (BIC), s'integren al Catàleg i amb un grau de Protecció integral (A-BIC).

3.6.1.5 Codificació dels elements catalogats

Es proposa una ordenació de les fitxes de catàleg segons la categoria i el Grau de protecció.

El codi assignat a cada element catalogat està constituït per tres parts:

1. Categoria
2. Nombre d'ordre
3. Grau de protecció



CATEGORIA + NOMBRE CORRELATIU / GRAU DEPROTECCIÓ

Categoria	Codi Categoria	Nombre d'ordre	Grau deprotecció	Exemple Codi
Arquitectura Civil	AC	N	A, B o C	AC01/C
Arquitectura Militar	AM	N	A, B o C	AM01/B
Arquitectura Religiosa	AR	N	A, B o C	AR01/B
Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental	BA	N	A, B o C	BA01/C
Bé Etnològic	BE	N	A, B o C	BE01/A
Jaciment Arqueològic	JA	N	A, B o C	JA01/A

Taula 2.

Codificació

3.6.2 Determinacions del PTIM

Les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca referides a la catalogació d'elements a protegir venen definides al CAPÍTOL II. PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC del Pla Territorial Insular de Mallorca.

3.6.2.1 Catàlegs (Norma 47)**Elements (Apartat 1.a)**

S'han catalogat els elements inclosos dins les següents categories: jaciments arqueològics, arquitectura religiosa, arquitectura i enginyeria civil, arquitectura militar, béns etnològics, i béns d'interès paisatgístic i ambiental, entenent com a tal no tan sols els espais amb valors naturals destacats (orografia, hidrografia, flora i fauna), sinó també tots aquells conjunts urbans (carrers, barris, etc.) amb unes característiques determinades que els confereixen una unitat valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social.

S'ha diferenciat en el grafisme entre elements i àmbits, entenent-se aquests darrers com a una zona o conjunt d'elements que queden recollits dins la categoria de béns d'interès paisatgístic i ambiental.

Nivell de protecció (Apartat 1.b)

Els nivells de protecció del catàleg es reestructuren segons els tres nivells bàsics: integral, parcial i ambiental

Fitxa individualitzada (Apartat 1.c)

Es reestructura la fitxa individualitzada per tal d'adaptar-se al contingut establert pel PTIM.

Ubicació dels elements (Apartat 2)

La ubicació dels elements catalogats serà indicada en els plànols generals d'informació de les Normes Subsidiàries.

BIC i altres (Apartat 3)

El catàleg recull tots els elements individuals declarats BIC i consigna a cada fitxa particularitzada aquesta protecció específica (A-BIC)

3.6.2.2 Elements etnològics (Norma 48)

S'han catalogat els molins.



3.7 Gestió i desenvolupament del PERI

Les determinacions del present PERI es poden executar majoritàriament de forma directa per aplicació de les pròpies determinacions del pla especial però, en actuacions puntuals, caldrà el desenvolupament d'instruments de gestió del PERI posteriors.

Es preveu el desenvolupament de les determinacions del pla especial que deriven de l'aplicació directa de la normativa i dels plànols d'ordenació normatius en els sòls dins l'àmbit del PERI.

El PERI preveu per al seu desenvolupament els instruments següents:

- a) Per als sòls qualificats com a sistema d'equipaments i serveis es podran redactar plans especials per adequar les determinacions proposades justificades en els programes funcionals i en els projectes constructius corresponents.
- b) Per als sòls destinats a espais lliures de titularitat municipal caldrà la redacció dels projectes executius d'urbanització corresponents.
- c) Per a les actuacions destacades d'interès públic del PERI es preveu l'obtenció de sòls per al desenvolupament d'actuacions de nous espais lliures. S'han previst les delimitacions següents:
 - Espai lliure del Bosc del Castell – Llevant, amb el codi únic 2001
 - Espai lliure al c/ del Castell, amb el codi únic 2003

3.8 Programa de participació ciutadana

El programa de participació ciutadana del PERI del Castell de Capdepera preveu concentrar les actuacions en una única fase d'exposició pública i consultes, amb posterioritat a la seva aprovació inicial.

Així doncs, una vegada aprovat inicialment el PERI serà exposat al públic per un termini mínim de 45 dies hàbils, segons el que estableix les normatives urbanística i ambiental vigents. Durant el tràmit d'exposició pública del PERI del Castell de Capdepera, la ciutadania podrà presentar les seves al·legacions a l'Ajuntament de Capdepera a les quals l'equip redactor donarà resposta. Així mateix, les administracions afectades així com el públic interessat serà consultat també.

Es preveuen per aquesta fase les següents actuacions relacionades amb la participació ciutadana:

1. Sessió informativa i de participació ciutadana, durant la qual l'equip redactor i tècnics municipals explicaran els objectius i continguts del PERI aprovat inicialment. La data, hora i lloc en la que es durà a terme aquest sessió informativa es publicarà a la pàgina web municipal.
2. Reunions periòdiques amb la Comissió Informativa d'Urbanisme de l'Ajuntament.
3. Difusió telemàtica de la documentació de l'aprovació inicial mitjançant un apartat propi a la pàgina web de l'Ajuntament.
4. Consultes a la ciutadania i a les administracions públiques afectades i persones interessades durant el tràmit d'exposició pública.
5. Al final de la fase s'elaborarà un informe sobre el seguiment i desenvolupament del pla de participació ciutadana aquí descrit així com contendrà les respostes corresponents a la totalitat de les al·legacions i informes sectorials rebuts.



3.9 Estudi de mobilitat generada pel desenvolupament del PERI

Segons l'article 45.5 de la LUIB, els plans especials, han d'incloure, si escau, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que defineixi les mesures a adoptar respecte dels nous grans centres generadors de mobilitat.

No obstant l'anterior, el present PERI no preveu nous grans centres generadors de mobilitat ja que no contempla, en cap cas, nous equipaments o espais lliures públics ni alteracions de la xarxa viària o noves zones d'aparcament. Més aviat, les accions proposades en el present PERI limiten les expectatives de creixement respecte del planejament vigent i volen donar resposta a una realitat canviant en la gestió de la mobilitat, en la qual les xarxes per a vianants, bicicletes i transport col·lectiu incrementen el seu protagonisme en la satisfacció de les necessitats de mobilitat de la població, i en el qual també els valors de qualitat de vida, seguretat en els desplaçaments i sostenibilitat han d'estar cada dia més presents en el disseny i la gestió de la xarxa viària.

Per tant, i d'acord amb la normativa de mobilitat, el present PERI, no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats generadors de mobilitat i, per tant, no ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. És a dir, el PERI, atesa la seva naturalesa i finalitats, no suposa una alteració de la situació existent respecte a nous usos o activitats, pel que fa a les condicions de mobilitat en relació amb l'article 45.5 de la LUIB de redacció i regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

3.10 Avaluació econòmica de les actuacions proposades pel desenvolupament del PERI

Segons l'article 45.6 de la LUIB, els plans especials, han d'incloure, si escau, un informe de sostenibilitat econòmica en el cas d'ordenar actuacions urbanístiques.

Donat que les accions proposades en aquest PERI van dirigides principalment a protegir elements i espais dins l'àmbit definit i a regular amb criteris de limitar les expectatives de creixement respecte del planejament vigent el teixit urbà existent, no es preveuen noves actuacions urbanístiques que suposin beneficis o costos econòmics, ja sigui a la hisenda pública o al sector privat.

Per l'exposat, es considera innecessària la redacció d'estudis econòmics i financers que analitzin la rendibilitat d'actuacions ni cap informe de viabilitat i sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les mateixes.



Equip redactor**MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL**

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Lladrés

arquitecta urbanista

COL LABORADORS

Lluís Garcia Coll

arqueòleg

A Capdepera, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,





AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre de 2023

(V.AI/2309)

NORMES URBANÍSTIQUES

MGL
urbanisme
procediment
ordenació

marès
arquitectura
paisatge
territori



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 300/365



TAULA DE CONTINGUT

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



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



TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. Objecte, àmbit i seguiment del PERI

Article 1. Naturalesa i marc legal

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

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

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

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

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

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

Article 2. Àmbit territorial

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

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

3. La seva superfície és de 85.628 m².

Article 3. Objectius del Pla Especial de Reforma Interior

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

2. Els objectius derivats són:

- a) Conservar i mantenir el teixit històric.



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

Article 4. Contingut i documentació

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

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



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

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

Article 5. Vigència

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Article 7. Modificació del Pla Especial de Reforma Interior

1. La modificació de les determinacions contingudes en el PERI, així com la inclusió d'un bé en el catàleg o la seva descatalogació dins l'àmbit, requerirà l'aprovació d'una Modificació puntual del PERI mentre no estigui vigent el catàleg municipal d'elements i espais protegits.

2. La modificació podrà ser promoguda d'ofici, a instància de l'interessat o a proposta d'altres administracions públiques i s'haurà de dur a terme d'acord amb les disposicions legals i reglamentàries que en regeixen la formulació.

3. El catàleg d'elements i espais protegits d'aquest PERI es considera un document obert al qual es podran revisar o modificar per inclusions o exclusions, per alteració del nivell nivde protecció, o per modificacions del contingut de les fitxes individualitzades, d'acord amb el que es disposa la legislació urbanística vigent.



CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PERI

Article 8. Desenvolupament i execució del PERI

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

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

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

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

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

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

Article 11. Deures de conservació del patrimoni històric

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Article 13. Mesures de control arqueològic

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

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

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

Article 15. Règim sancionador

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

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



TÍTOL 2. PROTECCIONS PATRIMONIALS

CAPÍTOL PRIMER. Normes generals de protecció

Article 16. Abast de les determinacions de protecció

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

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

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

Article 18. Obligacions de conservació específica dels béns catalogats

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

Article 19. Estètica i composició en els béns catalogats

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



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

Article 20. Condicions d'habitabilitat en edificis catalogats

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



CAPÍTOL SEGON. Normes particulars de protecció

Article 21. Fitxa particularitzada

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

Article 22. Tipus d'obres i intervencions

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

2. Tipus d'intervenció als béns catalogats:

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

- a) **Conservació.** Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat en quant es refereix a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions de enrajolat, referit o pintures.
- b) **Restauració.** Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés es pugui reconèixer. Comporta la utilització, en la mesura que sigui possible, dels sistemes constructius i materials originals.
- c) **Consolidació.** Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.
- d) **Rehabilitació.** Són obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de forma mimètica) de la tipologia. Aquest tipus d'obra podrà suposar l'adequació dels usos sota coberta actuals, modificació de patis interiors o buits que no siguin façana, obertura de patis interiors i buits d'escaleres que no afectin a l'estructura portant i l'ocupació de patis interiors quan aquests tinguin dimensions notòriament inferiors a les permeses com a mínimes per les ordenances municipals, no estiguessin protegits a les fitxes de catàleg o no fossin un element fonamental de la tipologia (pati central o vestíbul). En rehabilitació, no es podrà augmentar la volumetria de l'edifici.
- e) **Reestructuració.** Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals les noves



obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidat de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

- f) **Reconstrucció.** Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai. Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que varen determinar la seva protecció. En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuin la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les Normes.
 - g) **Ampliació.** Són obres d'increment de la superfície edificada o del volum o altura existents.
 - h) **Obra nova.** Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que pugin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conforme a l'ordenació del planejament urbanístic municipal.
3. Tipus d'intervenció als béns d'interès paisatgístic i ambiental:
- a) **Conservació del paisatge.** És la intervenció que té per finalitat impedir la degradació dels diferents elements que conformen l'espai, mantenint les condicions originals, sense alterar-ne els valors.
 - b) **Restauració del paisatge.** Aquesta intervenció pretén el manteniment dels diferents elements de l'espai, mitjançant la reparació de parts o components malmeses.
 - c) **Rehabilitació del paisatge.** És la intervenció física que té per objecte l'adequació, la millora, neteja, repoblació, o la reposició de les parts condicions dels elements de l'espai amb manteniment de les seves característiques tipològiques.
 - d) **Restitució tipològica del paisatge.** Intervenció consistent en la renovació de l'espai, incloent la substitució o eliminació d'elements discordants, per restituir-ne la coherència d'acord amb els valors ambientals i paisatgístics que li són propis.

Article 23. Nivells de protecció patrimonial

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

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

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

a) Nivell de protecció integral: A.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

b) Nivell de protecció parcial: B.

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

c) Nivell de protecció ambiental: C.

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



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



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

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

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

Condicions de paisatge i composició:

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

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

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

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



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

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

* Permès

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



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

Article 25. Intervencions preferents i admissibles

1. Les actuacions assenyalades coma preferents es refereixen a l'eliminació d'elements dissonants que desvirtuen l'element catalogat o bé a restituir parts integrats de l'element i han de ser executades en el moment d'executar la reforma integral de l'element catalogat o qualsevol altre reforma parcial que afecti la part afectada per la intervenció preferent.

2. Es consideren intervencions admissibles totes les permeses segons el grau de protecció. En alguns casos, a la fitxa individualitzada de l'element, s'han assenyalat aquelles obres que no estan detallades expressament dins la relació d'intervencions possibles segons el grau de protecció però, per les característiques específiques de l'element, són compatibles amb la seva conservació.



Article 26. Entorn de protecció

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



TÍTOL 3. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. Disposicions generals

Article 27. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

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

Article 28. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

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

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

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

Article 29. Titularitat i afectació del sòl

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

Article 30. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

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



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

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

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



CAPÍTOL SEGON. Regulació del sistema de comunicacions

Article 31. Definició, tipus i identificació

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

Article 32. Titularitat, gestió i regulació del sistema viari

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



CAPÍTOL TERCER. Regulació del sistema d'espais lliures

Article 33. Definició, tipus i identificació

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

Sistema general d'espais lliures públics

codi **EL-G-PB**

Sistema local d'espais lliures públics

codi **EL-L-PB**

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

Article 34. Titularitat, gestió i regulació

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

Article 35. Condicions d'ordenació

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



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

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

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

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

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

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

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



CAPÍTOL QUART. Regulació del sistema d'equipaments

Article 36. Definició, tipus i identificació

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població. Dins el sistema d'equipaments es diferencien com a sistema general d'equipaments, aquells que estan al servei del conjunt del municipi, i com a sistema local d'equipaments els que estan al servei d'un àmbit geogràfic més reduït dins del mateix municipi. S'identifiquen amb els codis següents:

Sistema general d'equipaments	codi EQ-G
Sistema local d'equipaments	codi EQ-L

2. Així mateix, el PERI diferencia els sòls qualificats com a sistema d'equipaments, tant de caràcter local com general, en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos existents o previstos:

Equipament cultural	codi EQ-CU
Equipament administratiu i institucional	codi EQ-AI

Article 37. Titularitat, gestió i regulació

1. Els sòls que el present PERI qualifica com a sistema d'equipaments, tant generals com locals, podran ser de titularitat pública o privada, d'acord amb allò que estableix en aquestes Normes. S'identifiquen amb els codis següents:

Equipament públic	codi EQ-PB
Equipament privat	codi EQ-PR

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

3. La regulació dels usos serà d'acord amb l'article 1.4 de l'Annex I del RLUIB.

4. Tal i com preveu l'article 59 de la LUIB, l'ajuntament pot modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'article 73 de la mateixa llei.

Article 38. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema general d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. Pels equipaments existents regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran com a màxim les mateixes intensitats i condicions d'edificació.

3. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació de la corresponent unitat d'actuació que en determini l'ús i l'ordenació física (emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés), tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament, així com la necessària integració en el seu entorn.



TÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL PRIMER. Disposicions generals

Article 39. Definició i naturalesa de les zones

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

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

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

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

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

Article 41. Regulació paramètrica general de les zones

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



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

Article 42. Definicions de paràmetres

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

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

Article 43. Estructura dels paràmetres urbanístics

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

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

Secció 2a: Paràmetres referits a l'edifici.

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

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

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

Secció 2a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos:

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

Secció 3a: Regulació específica dels usos i activitats.

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

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

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

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

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

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



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

Article 45. Profunditat edificable de parcel·la

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

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

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



CAPÍTOL TERCER. Regulació particular de les zones del PERI

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

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

2. Subzones. El PERI no n'identifica.

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



TÍTOL 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Article 48. Criteris de protecció

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

Article 49. Altura de les edificacions

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

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

Article 50. Cobertes i coronaments

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

Article 51. Composició de façanes

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



2. La part massissa predominarà sobre les obertures. Els buits han de tenir una proporció predominant vertical i s'han d'organitzar en eixos verticals, de manera que els buits de les plantes superiors se situïn sobre el mateix eix compositiu que els de planta baixa. La proporció dels buits pot ser diferent en la darrera planta i per al portal del garatge. Les llindes seran de directriu recta.
2. A la planta baixa s'admet un portal de portassa d'una amplada màxima de dos metres i mig (2,50 m).
3. A la planta primera s'admeten finestres balconeres de proporció predominant vertical amb o sense balcons. En tot cas, els balcons hauran de ser paral·lels a l'alineació de la façana, no podran tenir una llargària major del 70% de l'amplada de la façana i s'hauran de separar un mínim d'un metre (1 m) de les mitgeres. En cap cas s'admeten les galeries.
4. En el cas que la coberta sigui plana, la façana es rematarà amb un ampit amb pilastres, que haurà de ser massís, de tipologia tradicional de la zona. No s'admeten «falsos històrics». El ritme de les pilastres ha d'anar en funció a l'ample de la façana. A més ha de tenir cornisa a la part inferior (entre la façana i l'ampit) i haurà de comptar amb una peça de remat a la part superior. L'altura es regeix segons normativa de seguretat en vigor.
5. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
6. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, pot sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior ha de ser de tal forma que quedin integrats en la resta de la façana.
7. Els edificis de nova planta hauran de preveure en el projecte la reserva d'espai i plantejar una solució a nivell formal per a la col·locació de la maquinària de climatitzadors i aire condicionat, amb la finalitat d'evitar l'impacte visual que provoca la seva instal·lació.

Article 52. Fusteries, persianes i baranes

1. Les fusteries seran de fusta envernissada o pintada de color verd obscur o amb tonalitats que s'integrin bé amb l'entorn. En tot cas, el color de totes les fusteries d'una mateixa edificació haurà de ser el mateix. No s'admet el PVC ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.
2. La protecció dels buits de les plantes pis ha de ser amb persianes de llibret mallorquí alineades a façana i fixades amb galfons i sense bastiments (mai enrotllables).
3. Les baranes seran de ferro amb els colors tradicionals (negre, gris o verd obscur). L'alçada de les baranes regeix segons normativa de seguretat en vigor. No s'admeten les balustrades.

Article 53. Materials i colors

1. En general, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran d'anàlogues característiques a les de tipologies tradicionals de la zona, cercant la correcta harmonització amb el seu entorn. Es potenciarà la utilització de materials tradicionals de baix impacte ambiental. No s'admeten imitacions de cap tipus de material i en tot cas es prioritzarà la honestat material de les intervencions.
2. No s'admeten els aplacats ni els emmarcaments amb pedra aplacada, tampoc l'obra vista, el bloc de formigó vist o la totxana sense arrebossar. No s'admeten tampoc acabats en PVC.
3. Les tonalitats i colors de les façanes seran ocres, cremes o terres poc saturats i de lluminositat mitja. En qualsevol cas s'afavorirà l'ús de tècniques que minvin un acabat



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

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

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

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

Article 54. Cossos i elements sortints

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

2. Les baranes de vidre queden prohibides.

Article 55. Espai no edificable de parcel·la

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

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

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

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

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

Article 56. Tanques

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



Article 57. Instal·lació de serveis urbans

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

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

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

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

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



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

4. En particular queda prohibit:

- La destrucció total o parcial d'elements constructius o ambientals de difícil recuperació, com a estucs en bon estat, arcs, brancals, faixes i motllures, paviments, arbres singulars, o qualsevol altre element amb valor patrimonial.
- L'ús de materials vists inadequats.
- Les instal·lacions de serveis d'ús individual, així com les d'extracció de fum, no podran passar per la façana principal de carrer.



TÍTOL 6. PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE

Article 58. Dret a la qualitat paisatgística

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

Article 59. Adaptació a l'ambient i imatge urbana

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

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

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

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

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

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

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



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

Article 61. Rètols, marquesines, tendals i altres

1. No s'autoritzen les marquesines. S'autoritzen els tendals de lona de carcassa mòbil, aparadors i mostradors, desmuntables o no, segons el dispostat en aquestes Normes, mantenint els elements per sota el pla de façana principal i mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.
 2. S'ha de mantenir en tots els casos el pla continu de la façana que no ha de quedar interrompuda per marqueteria ni per cap element sòlid (rètols, etc.). Se n'exceptuen les lletres sobre el pla de façana. No s'admeten elements afegits, la finalitat dels quals és unificar buits a planta baixa, i s'ha de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.
 3. La retolació comercial anirà incorporada completament dins les obertures pròpies de l'edifici. Els rètols es col·locaran dins el forat de l'obertura de la planta baixa sense ocupar més del 20% de la superfície del forat. Els materials dels rètols estaran d'acord amb els de les façanes de les edificacions, i seran de forja, acer oxidat o pintat, fusta o pedra. Es prohibeixen els rètols lluminosos i els rètols perpendiculars a la façana (banderoles).
 4. Els tancaments de locals es poden resoldre mitjançant làmines de vidre trempat, persiana enrotllable (que no sigui opaca), situant el rodet a l'interior de la façana de manera que no se n'interrompi el pla continu.
 5. Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran del pla de façana més de sis (6) centímetres. La il·luminació del rètol no pot ser intermitent ni mòbil i la font d'il·luminació no pot quedar vista en cap cas. Ha d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.
- La il·luminació projectada, sobre qualsevol tipus de suport, ha de tenir sempre una orientació descendent amb una sola línia de projectors en la part superior. La projecció de llum no podrà sobrepassar els límits de la superfície publicitària i tindrà un efecte d'esvaïment, sense que pugui projectar-se directament sobre la superfície a il·luminar.

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

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

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



Article 62. Senyalètica

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

Article 63. Il·luminació

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



TÍTOL 7. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 65. Retenció d'aigües pluvials

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



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

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

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

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

Article 66. Contaminació acústica

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

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

Article 67. Contaminació lumínica

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

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



TÍTOL 8. RÈGIM D'USOS

Article 68. Definicions dels usos

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

Article 69. Regulació dels usos

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

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

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

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



Article 70. Classificació d'usos segons la seva activitat

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

Article 71. Situacions de compatibilitat d'usos

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

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

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

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

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

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



ANNEX I: RELACIÓ DE LES FITXES DE SISTEMES GENERALS

Llistat de sistemes generals ordenats per codi:

SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS

1001 – Castell de Capdepera

SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES

2001 – Bosc del Castell - Llevant

2002 – Bosc del Castell - Ponent

2003 – Espai lliure al c/del Castell



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

Llistat d'elements i espais catalogats ordenat per codi:

CODI	DENOMINACIÓ	LOCALITZACIÓ	NIVELL_PROT
AC001/B	Can Melis (Ca s'Apotecari)	Carrer des Centre n°9	B
AC002/B	Casa Urbana	Carrer Major n°2	B
AC003/B	Casa Urbana	Pla den Cosset n° 2	B
AC004/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset n°4	C
AC005/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset n°6	C
AC006/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset n°8	C
AC007/C	Casa Urbana	Pla d'en Cosset n°10	C
AC008/B	Casa Urbana	Pla d'en Cosset n°12	B
AC009/C	Casa Urbana	Pla de'n Cosset n°14	C
AC010/C	Casa Urbana	Pla de'n Cosset n°16	C
AC011/B	Can Janos	Carrer Alt n°1	B
AC012/B	Can Binitu	Pla de'n Cosset n°20	B
AC013/B	Casa Urbana	Carrer dels Molins n°1	B
AC014/B	Es dos sostres	Carrer del Castell n°6	B
AC015/B	Can Martin	Pla de'n Cosset 13	B
AC016/B	Can Riera	Pla d'en Cosset n°1	B
AC017/B	Casa Urbana	Carrer Fondo n°27	B
AC018/C	Casa urbana	Carrer Fondo n°31	C
AC019/B	Casa Urbana	Carrer Mar n° 1	B
AC020/B	Casa Urbana	Carrer Mar n°3	B
AC021/B	Casa Urbana	Carrer Alt n° 3	B
AC022/B	Casa Urbana	Plaça Vella n°2	B
AC023/B	Casa Urbana	Carrer de Castell n°5	B
AC024/B	Casa urbana	Carrer Alt n°7	B
AC025/B	Casa Urbana	Carrer Baixada n°1	B
AC026/B	Casa urbana	Carrer Sant Joan n°1	B
AC027/B	Casa Urbana	Plaça Vella n°1	B
AC028/C	Casa Urbana	Carrer Major n° 6	C
AC029/C	Casa Urbana	Carrer Major n°8	C
AC030/C	Casa Urbana	Carrer major n° 10	C
AC031/B	Cofetes	Carrer Major n°12	B
AC032/C	Casa Urbana	Carre Major n°14	C
AC033/B	Can Max	Carrer Sant Joan n°4	B
AC034/C	Casa Urbana	Carrer Major n° 22	C
AC035/C	Casa Urbana	Carrer Major n° 26	C
AC036/C	Ca Madò Patrona	Carrer Major n° 32	C
AC037/B	Casa Urbana	Carrer Major n°34	B
AC038/B	Casa Urbana	Carrer Major n°36	B
AC039/B	Can Roncero	Carrer Major n°38	B
AC040/C	Casa Urbana	Carrer Sant Joan n°2	C
AC041/C	Casa urbana	Carrer Sant Joan n°6	C
AC042/B	Casa urbana	Carrer Major n°37	B
AC043/B	"La Palma"	Carrer Major n° 31-33	B
AC044/B	Casa Urbana	Carrer Major n°44 (cadastre n°48)	B
AC045/C	Ca na Caragola (restaurant es Castell)	Carrer Major n°47	C



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



Equip redactor

MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

COL LABORADORS

Lluís García Coll

arqueòleg

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





AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre de 2023

(V.AI/2309)

RESUM EXECUTIU

MGL urbanisme
proximitat
conexió

marès arquitectura
paisatge
territori



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 351/365

TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ	3
2	DIRECTRIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PERI	4
2.1	Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge	4
2.2	Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents	4
2.3	Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats	4
2.4	Garantir una mobilitat racional i sostenible	5
2.5	Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental	5
3	DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	6
4	ORDENACIÓ DIRECTA	7
5	PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	11
6	PLÀNOL DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	12



1 INTRODUCCIÓ

El Pla especial de reforma interior del Castell de Capdepera és un document únicament per a l'àmbit específic delimitat i, les modificacions que es proposen en relació al planejament vigent, s'han justificat i motivat en funció de les temàtiques tractades en aquest document entenent que es tracta d'un instrument que ha de permetre establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn.

Es relacionen a continuació els principals canvis introduïts. L'estructura d'aquest apartat parteix de l'estructura de la Memòria d'ordenació pel que cal llegir-la com un resum del que en el document de memòria queda explicat i justificat.

En aquest cas, es resumeixen els canvis que incorpora el present PERI en tres grans apartats:

- Directrius i criteris d'ordenació
- Desenvolupament urbanístic sostenible
- Protecció del patrimoni



Imatge 1. Ortofotografia 2021. Font: IDEIB



2 DIRECTRIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PERI

2.1 Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge

Les principals directrius pel que fa a la regulació de les intervencions en l'entorn del Castell de Capdepera, són el manteniment i posta en valor dels elements que caracteritzen el nucli i que li atorguen valor patrimonial, així com la garantia d'unes bones condicions de seguretat i salut com a condició bàsica d'habitabilitat.

Els criteris que es plantegen per al manteniment de les característiques identitàries i patrimonials del paisatge dins de l'àmbit del PERI són:

- Identificació detallada dels elements i espais de protecció i millora
- Regulació de les intervencions i obres que es podran realitzar
- Ordenació i regulació de l'espai públic
- Manteniment i millora de les característiques de les edificacions

En aquest sentit, les Normes d'aquest PERI estableixen els condicionants normatius que han de garantir el manteniment de les característiques patrimonials i paisatgístiques de l'àmbit, tant dels edificis catalogats com els que no ho estan. Es refereixen a tres aspectes fonamentals que defineixen el nucli edificat: la tipologia de l'edificació, la composició de les façanes, els materials i acabats.

2.2 Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents

Els sistemes urbanístics que trobam dins l'àmbit del PERI són sistema de xarxa viària, sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments.

Aquests es regulen per les determinacions pròpies que estableixen les Normes en cada cas, amb especial interès als sistemes d'espais lliures que es vol potenciar la massa arbòria existent.

2.3 Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats

S'ha realitzat un treball d'adaptació de les condicions d'edificació vigents sobre l'estructura parcel·laria actual, excloent els elements catalogats que ja tenen protegida la seva volumetria. Les principals directrius per a regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats es concreten amb les mesures següents:

- Ajustant la zonificació establerta a les característiques pròpies del teixit existent a fi de mantenir al màxim el paisatge urbà tradicional.
- Incorporant i protegint els elements i espais catalogats, a més dels articles de conjunt, mitjançant determinacions de tipus estètic de caràcter general establerts a les Normes, els hi corresponen les determinacions específiques que s'indiquen en les fitxes corresponents.
- Ajustant les fondàries i les alçades màximes als teixits tradicionals.
- Creant espais no edificables de parcel·la amb l'objectiu d'assegurar la correcta ventilació i assoleïament dels habitatges.
- Fent coherents la regulació física de l'ordenació i el patrimoni, vetllant per la imatge urbana del conjunt.



- Garantint uns criteris adequats per a noves intervencions i per a la construcció de noves edificacions..
- Fomentant que les activitats que donin servei dins l'àmbit del PERI en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents. Posant especial èmfasi en la regulació de l'ús turístic que es prohibeix la implantació de més Establiments turístics vacacionals (ETV) dels existents.
- Fomentant l'autoconsum fotovoltaic residencial, sempre respectant el caràcter patrimonial de l'àmbit.
- Regulant detalladament els elements complementaris de l'ordenació de l'arquitectura: tanques, espais no edificables, cossos sortints, senyalètica, etc...

2.4 Garantir una mobilitat racional i sostenible

Les principals directrius pel que fa a la mobilitat, s'enfoquen en anar a cercar la mobilitat racional i sostenible mitjançant actuacions que es poden reunir en les línies estratègiques següents:

Línia estratègica A.- Ordenació de l'estructura viària

- Definició de la jerarquia viària diferenciant els carrers estructurants urbans (CI-VI-CE) i els carrers urbans de prioritat per a vianants (CI-VI-CV).
- Racionalització de la xarxa viària existent amb l'eliminació de dues rotondes en cul-de-sac afavorint el de completament de la xarxa viària.

Línia estratègica B.- Xarxa d'eixos cívics, carrers verds i de mobilitat blana

- Increment de l'espai destinat a la mobilitat activa i sostenible.
- Xarxa d'itineraris segurs que permeten, sobre tot a la població infantil i major, desplaçar-se de forma autònoma.
- Reforç del caràcter de proximitat de l'espai públic.

Línia estratègica C.- Plataformes de distribució de mercaderies.

2.5 Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental

Les principals directrius per a la millora ambiental de l'àmbit del PERI fan referència a la necessitat de preservar el verd. La proposta es basa, partint d'allò que ja existeix i potenciar a través, també dels verds privats, una estructura relligada i extensa.

És a dir que cada espai (ecosistema forestal, parcs i jardins, plaça, terrats i mitgeres, vialitat...) ofereix tot el seu potencial, independentment de la seva qualificació. Així, els serveis ecosistèmics són transversals, i no només patrimoni o servei dels espais lliures.



3 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Les taules tot seguit es demostra com la nova regulació proposada fa un exercici de racionalització i d'adaptació de la normativa al teixit urbà existent.

NORMES SUBSIDIÀRIES - 1986						
QUAL NS86	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
11/25	6.136	7,1%	1/100 hbtg/m²	9.204	61	153
11/41	3.683	4,3%	1/200 hbtg/m²	3.437	18	46
11/42	32.829	38,2%	1/100 hbtg/m²	65.658	328	821
11/43	11.236	13,1%	1/100 hbtg/m²	22.472	112	281
Espai lliure públic	9.776	11,4%				
Equipament	724	0,8%				
Equipament	6.210	7,2%				
Equipament	-	-				
Viari	15.288	17,8%				
TOTAL	85.882			100.771	520	1301

Taula 1. Quadre de superfícies de les qualificacions vigents. Font: Elaboració pròpia.

PERI DEL CASTELL - 2023						
QUAL PERI	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
RE-EU-C	9.809	11,4%	1/300 hbtg/m²	7.847	15	38
RE-NA-C	44.654	52,0%	1p: 1/75 hbtg/m² SPE	32.417	302	755
			2p: 1/100 hbtg/m² SPE			
			3p: 1/125 hbtg/m² SPE			
EL-G-PB	10.130	11,8%				
EQ-AI-L-PB	724	0,8%				
EQ-CU-G-PB	5.770	6,7%				
EQ-CU-L-PB	322	0,4%				
SG VIARI	14.473	16,9%				
TOTAL	85.882			40.264	317	793

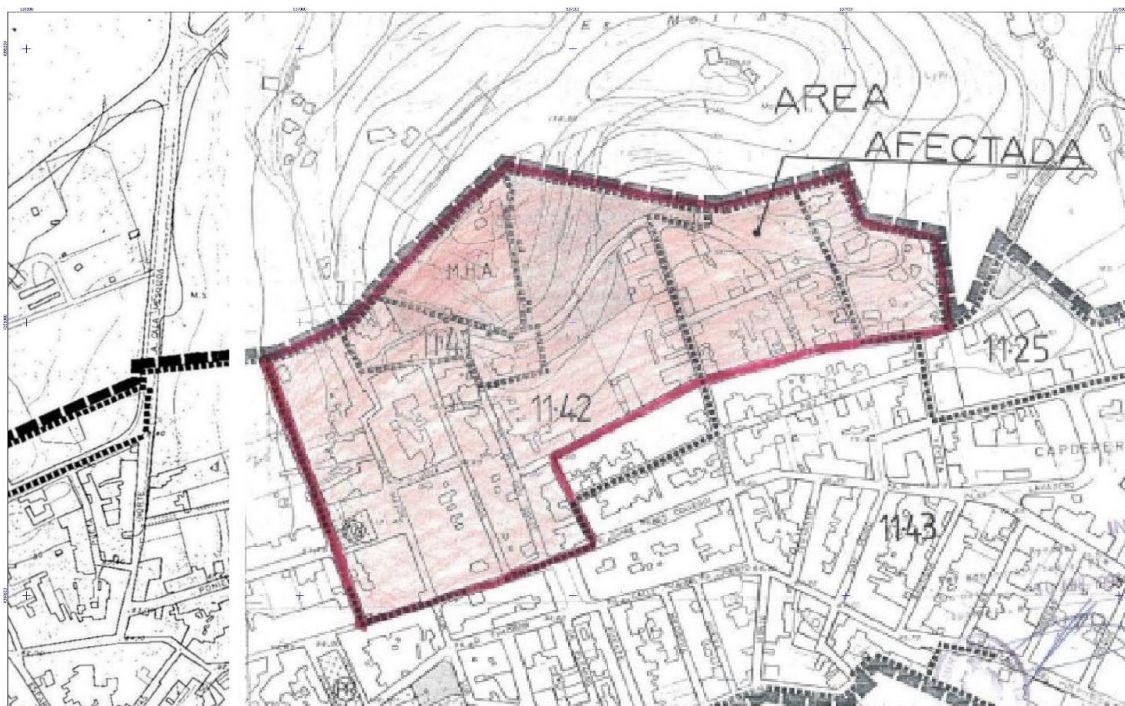
Taula 2. Quadre de superfícies de les qualificacions proposades. Font: Elaboració pròpia.



4 ORDENACIÓ DIRECTA

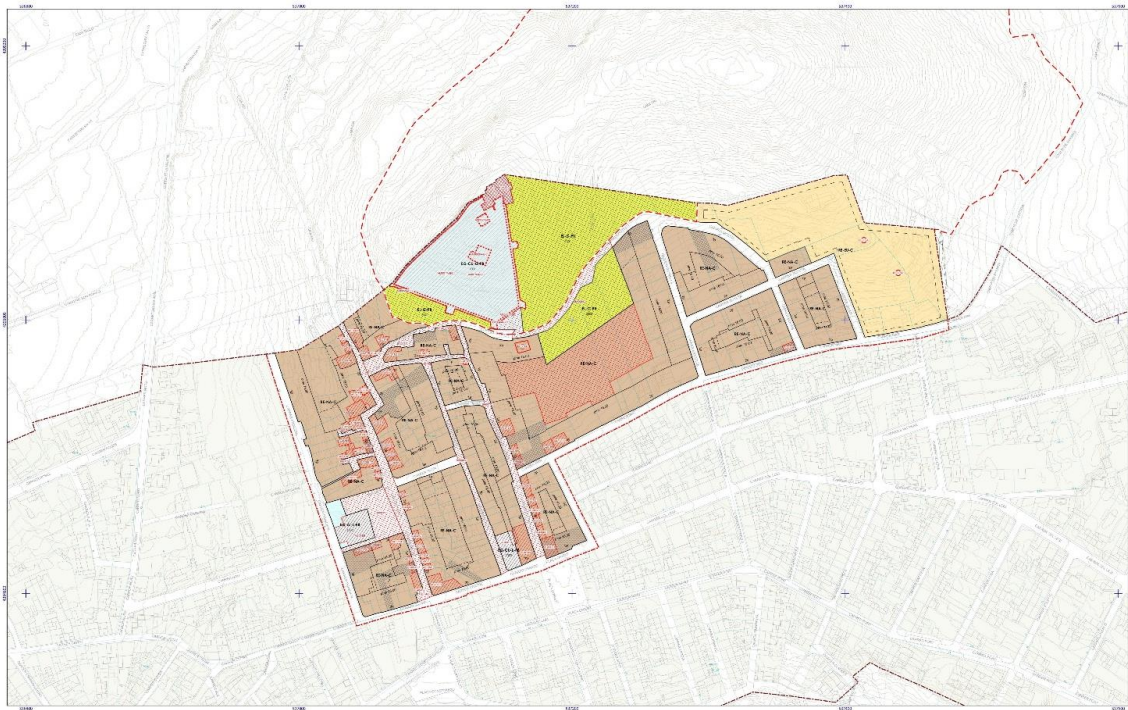
El PERI presenta una sèrie de modificacions que es fonamenten en la diagnosi i criteris del territori que s'han desenvolupat. En primer lloc, els canvis més significatius fan referència a la qualificació del sòl ja que, es s'ha fet un treball d'estandardització de la cartografia, la terminologia i els conceptes urbanístics generals, amb la finalitat de reduir el grau de discrecionalitat, simplificar la tramitació i facilitar la integració en el sistema d'informació urbanística de les Illes Balears segons els criteris establerts a l'esborrany de les Normes tècniques de planejament de les Illes Balears.

S'han adaptat les qualificacions vigents 11/41, 11/42 i 11/43 a una única qualificació de Residencial nucli antic i la qualificació 11/25 a Residencial extensiva unifamiliar.



Imatge 2. Planejament vigent, Normes subsidiàries del 1986.





Imatge 3. Planejament proposat, Pla especial de reforma interior del Castell, 2023.

En segon lloc, pel que fa referència als paràmetres d'ordenació per a cada zona s'han realitzat unes taules comparatives següents en detall.



	11/41	11/42	11/43	RE-NA-C
tipologia edif.	entre mitgeres	entre mitgeres	entre mitgeres	entre mitgeres
parcel·la mín.	200	200	200	200
condicions parcel·la	es permet la reparcel·lació			es permet la reparcel·lació
amplada mín. de parcel·la	10	10	10	10
edificabilitat màx.	2,8 m3/m2	6,0 m3/m2	6,0 m3/m2	No és d'aplicació.
edif. màx. en cantonada	6,0 m3/m2	9,0 m3/m2	9,0 m3/m2	
edif. màx. baix rasant	1,4 m3/m2	2,0 m3/m2	2,0 m3/m2	
edif. màx. b.r. en cantonada	2,0 m3/m2	3,0 m3/m2	3,0 m3/m2	
profunditat edificable	s'haurà de poder inscriure un cercle de 10 m de diàmetre dins el pati d'illa, i només en cas de resultar una profunditat edificable inferior a 12 m es considerarà la il·leta completament edificable (art. 29).			La profunditat edificable màxima s'indica en els plànols d'ordenació corresponents.
índex d'intensitat d'ús residencial	1/200	1/100	1/100	1p: 1/75 m² SPE. 2p: 1/100 m² SPE. 3p: 1/125 m² SPE.
índex d'intensitat d'ús turístic	-	-	1/60	1p: 1/35 m² SPE. 2p: 1/18 m² SPE. 3p: 1/12 m² SPE.
ocupació màx. de parcel·la	70%	70%	70%	No és d'aplicació.
ocupació màx. en cantonada	100%	100%	100%	
reculades	-	-	-	No és d'aplicació.
altura reguladora (ARM)	6 m	9 m	9 m	1p: 4 m. 2p: 6 m. 3p: 9 m.
altura total màx. (ART)	+ 4m de l'ARM (art. 24)			1p: 4 m + 1,50 m (coberta inclinada) 2p: 6 m + 1.50 m (coberta inclinada) 3p: 9 m. + 1.50 m (coberta inclinada)
cossos i elements sortints	sí, a una alçada de 3,50 m i vol d'1 m (art. 70).			Segons Article 54 de les Normes.
plantes	sot.+2	sot.+3	sot.+3	Segons plànols d'ordenació. S'admetrà una planta soterrani només sota la superfície de sòl dins la profunditat edificable.
usos permesos	residencial	residencial, restauració i comercial	residencial, restauració i comercial	residencial
usos permesos condicionats a que ocupin la totalitat de la il·leta	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles, esportiu i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B		compatible condicionat: turístic, administratiu, taller, comunicacions i equipament
dotacions d'aparcament en parcel·la	Una plaça cada 75 m2 construïts d'habitatge (art. 119)			1 plaça per cada habitatge, sempre i quan la façana disposi de més de set metres (7 m) d'amplada.



	11/25	RE-EU-C
tipologia edif.	aïllada	aïllada
parcel·la mín.	300	300
condicions parcel·la	es permet la reparcel·lació	es permet la reparcel·lació
amplada mín. de parcel·la	10	10
edificabilitat màx.	4,5 m3/m2	0,8 m²/m², amb una edificabilitat màxima de 500 m² per parcel·la
edif. màx. en cantonada	-	
edif. màx. baix rasant	1,5 m3/m2	
edif. màx. b.r. en cantonada	-	
profunditat edificable	-	No és d'aplicació.
índex d'intensitat d'ús residencial	1/100	1 hab/300 m²
índex d'intensitat d'ús turístic	-	1 plaça/25 m² sostre
ocupació màx. de parcel·la	50%	40%
ocupació màx. en cantonada	-	
reclulades	-	Façana: 3 metres. Mitgeres: 5 metres. Fons: 5 metres.
altura reguladora (ARM)	9 m	6 m.
altura total màx. (ART)	+ 4m de l'ARM (art. 24)	6 m + 1.50 m (coberta inclinada)
cossos i elements sortints	si, a una alçada de 3,50 m i vol d'1 m (art. 70).	Segons Article 54 de les Normes.
plantes	sot.+3	2p (planta baixa + 1 planta).
usos permesos	residencial, restauració i comercial	residencial
usos permesos condicionats a que ocupin la totalitat de la il·leta	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural i esportiu	compatible condicionat: turístic, administratiu, taller, espai lliure i equipament
dotacions d'aparcament en parcel·la	Una plaça cada 75 m2 construïts d'habitatge (art. 119)	1 plaça per cada habitatge.



5 PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Tenint en compte que el municipi de Capdepera no té un catàleg aprovat, l'article 77 del RLUIB, es podran aprovar catàlegs com a documents integrants dels plans especials, amb referència al seu àmbit territorial, així mateix, com a documentació complementària i integrant dels instruments d'ordenació.

És així, que el present PERI inclou en la seva normativa la regulació dels elements catalogats així com el llistat d'elements i espais dins l'àmbit a protegir.

En total s'han catalogat **80 elements i espais, tots, a sòl urbà**.

El resultat és un catàleg que es distribueix proporcionalment en les següents categories:

CODI	NOMBRE ELEMENTS	PERCENTATGE
Arquitectura civil (AC)	60	75.00%
Arquitectura militar (AM)	7	8.75%
Arquitectura religiosa (AR)	1	1.25%
Bé d'interès paisatgístic i ambiental (BA)	8	10.00%
Bé etnològic (BE)	3	3.75%
Jaciment arqueològic (JA)	1	1.25%

Total elements	80	100.00%
-----------------------	-----------	----------------



6 PLÀNOL DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

A efectes de la delimitació per a la suspensió de tramitacions, de procediments, de llicències i comunicacions prèvies s'ha realitzat el plànol següent.



Imatge 4. Delimitació de la suspensió.



Equip redactor**MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL**

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

COL·LABORADORS

Lluís Garcia Coll

arqueòleg

A Capdepera, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,

Firmado por LUIS SALAS JAUME
XAVIER - ***1379** el día
04/12/2023 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GOMEZ LLABRES
MARIA - ***9416** el día
04/12/2023 con un
certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

MGL+marès

Desembre de 2023 (V.AI/2309) • 13 de
13

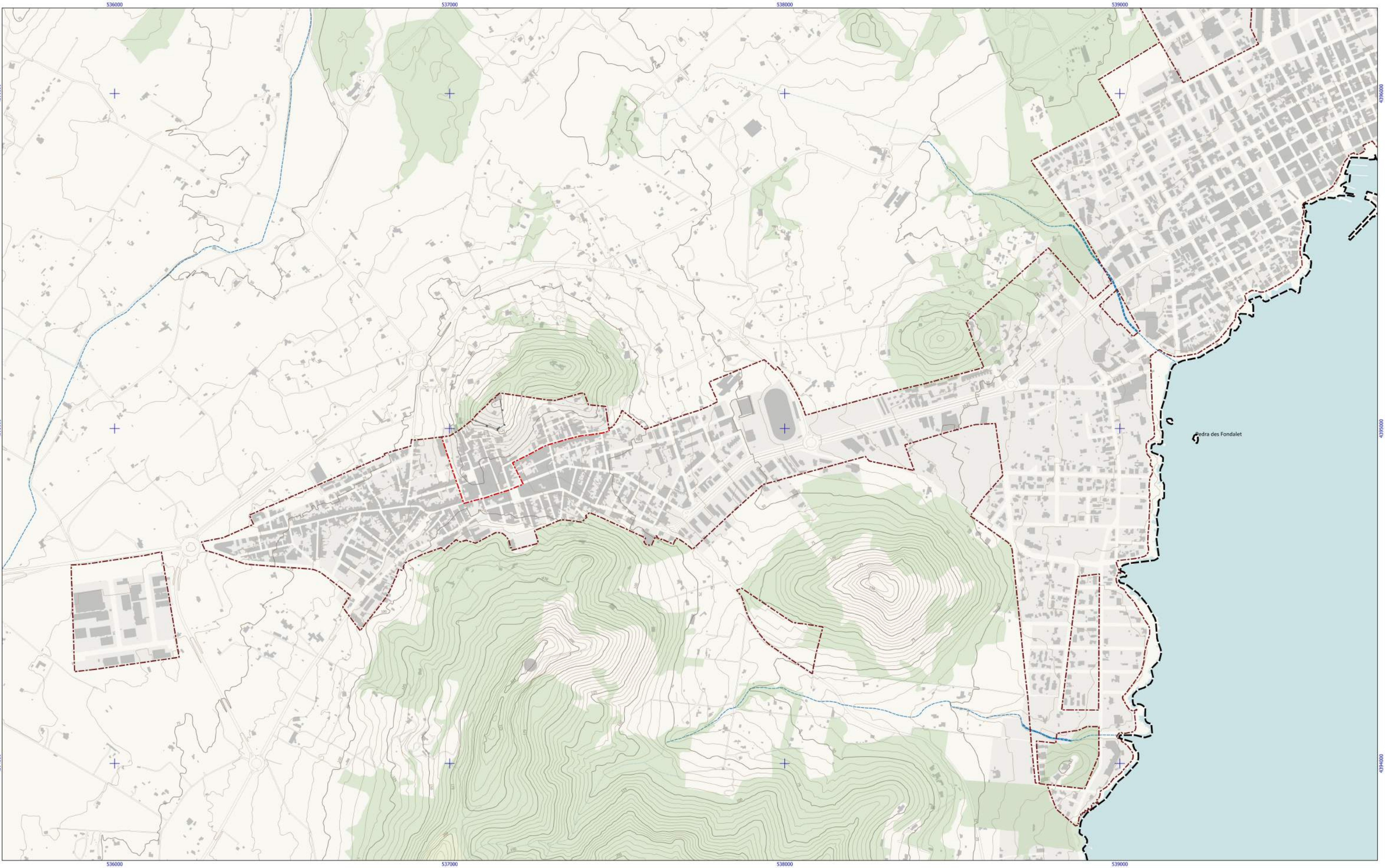


Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 363/365



RÈGIM DEL SÒL

- Limit de terme municipal
- Limit de classificació
- Limit de sector

Capdepera

Ajuntament de Capdepera

Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera

Plànol:
UBICACIÓ I ENTORN

Desembre 2023 (V.A1-12.2023) • ETRS89 • A NORD

Equip redactor:
Jaume Lluís Salas, arquitecte i urbanista

PI-2.1

DIN-A3 1:2.000	0 100 200 300 m
DIN-A1 1:1.000	0 50 100 150 m



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 25-Jan-2024 11:19:09 AM GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2024_pikjm0qjcqq3td558oble7mignpc8u

Nom del document: Documents_1-7.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 25-Jan-2024 10:58:42 AM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 365



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8>

CSV: 00f2e3264c0e41cebdb40f1998bcaa5e8c2ca4c02b7e491cc3d3079cf1d960c8

Pàgina 365/365