

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTORIC
Aprovació Inicial

no

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

DOCUMENT 1

Rosa Barba i Ricard Pjà, d'rs. arquitectes

Romà Miró, advocat
Pep Ruiz, economista
Anna Zahonero, biòloga
Pere Thomàs, arquitecte col·laborador

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTORIC
AJUNTAMENT DE POLLENGA
Document per l'APROVACIO INICIAL
Abril 1992

Aquest document ha estat realitzat per :
Rosa Barba i Ricard Pié, Drs. Arquitectes

amb l'equip format per:
Antoni Estapé, arquitecte

i els estudiants d'arquitectura

Gisela Puigol
Jordi Ossa
Albert Odomer
Jordi Fabrellas
Pape Usbal
Pep Martínez-Llabrés
Juan Pablo Saucedo, perspectives
Sonia Martín, mecanografia

amb la col·laboració de:
Pere Miró, Advocat
Pere Thomas, Arquitecte en l'elaboració del Catàleg d'edificis
Pep Ruiz Aguirre, economista.
Aurea Zañonero, Biòloga en l'elaboració del Catàleg d'espècies vegetals i
l'avaluació d'impacte Ambiental

Volem agrair la col·laboració als serveis tècnics de l'Ajuntament de
Pollenga, i en especial a Jaume Carbonero, arquitecte, Toni Ortiz,
Francisca, Guillem i a la Secretaria Trinidad Suquia, per l'ajuda que en tot
moment ens han prestat i sense la qual hauria estat impossible realitzar
aquest treball.

Pollenga, 5 d'abril de 1992

Rosa Barba
Signat per l'equip redactor:
Rosa Barba i Casanovas, dr arquitecte

Index:

DOCUMENT 1

1. Memòria justificativa de l'ordenació i de les seves determinacions.

1.1. Justificació de la conveniència de la redacció d'aquest Pla Especial i del seu àmbit.

1.2. Identificació de la problemàtica de la zona i objectius del Pla. Resultat del tràmit de participació segons l'art. 125 de R.P.

1.3. Ordenació proposada i determinacions del Pla.

1.4. Adecuació a les determinacions del Pla General.

1.5. Llista de gràfics i plànols.

2. Ordenances

3. Estudi econòmic-financer

4. Pla d'etapes

DOCUMENT 2

1. Annex 1. Fitxes del Catàleg de Patrimoni Edificatori

2. Annex 2. Llistat i Fitxes d'espècies del jardí del Convent

DOCUMENT 3

Plànols

1. Memòria justificativa de l'ordenació i de les seves determinacions.

ms

1.1. Justificació de la conveniència de la redacció d'aquest Pla Especial i del seu àmbit.

El Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença, programa, entre les diverses actuacions pel sol urbà, una que anomena Pla Especial del Centre Històric. Aquesta actuació es defineix en el Pla General, en el paràgraf 6.1.1., en els termes següents:

"El present Pla en lo referent al Centre Històric deberá desenvoluparse de Protecció y Reforma Interior que contendrá las siguientes determinaciones:

1. Normas generales para la protección del patrimonio:
- Estudio y catalogación de edificios y conjuntos de Interés Local, Provincial o Nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas o ambientales de especial valor sujetos a una protección individualizada.
- Estudio pormenorizado de las tipologías de edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones estéticas, económicas y sociales, que impidan su destrucción despilfarrando, abandono o ruina.
- Estudio de elementos aislados, tales como jardines, rejas, puertas, pavimentos, mobiliario urbano, decoraciones en fachadas que deban conservarse por formar parte de la totalidad urbana.
2. Trazado y ejecución de redes infraestructurales. Se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como líneas telefónicas mediante convenio entre las compañías suministradoras y el Ayuntamiento, de modo que se simultanen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares que haya de emprender el Ayuntamiento con dicho enterramiento.
3. Estudio pormenorizado de alturas en todos los edificios de nueva planta con desarrollo gráfico de todas las fachadas del ámbito del Plan.

4. Determinación específica de las profundidades edificables para cada parcela y a manzana.
5. Regulación de las obligaciones y ayudas para la conservación.
6. Todas aquellas normas de carácter complementario a las reguladas en este Plan General, de estética, higiene, etc., que estén relacionadas con la finalidad perseguida".

Aquesta actuació, es complementaria en el mateix Pla, segons el paràgraf 6.1.2, amb un altre Pla Especial previst per a la Plaça Major, actuació que és definida de la forma següent:

"Formando parte conceptualmente del Plan Especial del Centro Histórico, se propone su estudio separado para agilizar la definición de las condiciones urbanísticas de las dos manzanas situadas entre la Plaza y la calle Antonio Maura, cuya demolición prevalece el Plan de 1956".

El Plan Especial establecerà totes les condicions urbanístiques de la edificació a realitzar:

- alineacions y rasantes.
 - condiciones de volumen: altura total, altura de cornisa, altura de piso, y de planta baja, número de pisos.
 - condiciones de uso: usos públicos municipales y usos privados residenciales, comerciales, de oficinas, etc.
 - condiciones estéticas: cubiertas, huecos, fachadas, etc.
 - ordenación de la plaza: espacios peatonales, rodados y de aparcamiento; tratamiento de los distintos espacios.
 - ordenanzas de protección y mejora de los edificios que dan frente a la plaza".
- Els límits d'aquestes actuacions apareix grafat en el (gràfic1) d'aquest document, plànol 7.2 d'informació.

A partir d'aquestes previsions, els estudis de l'Avang de Pla per la regulació d'aquests Plans han portat a una proposta per a l'ordenació i protecció conjunta d'aquests àmbits, establint un perímetre que ha estat ampliat, a més, amb dues bandes de sol urbà que fan front al Calvari, i dos sectors arran del Pont Romà i de l'església de Sant Jordi.

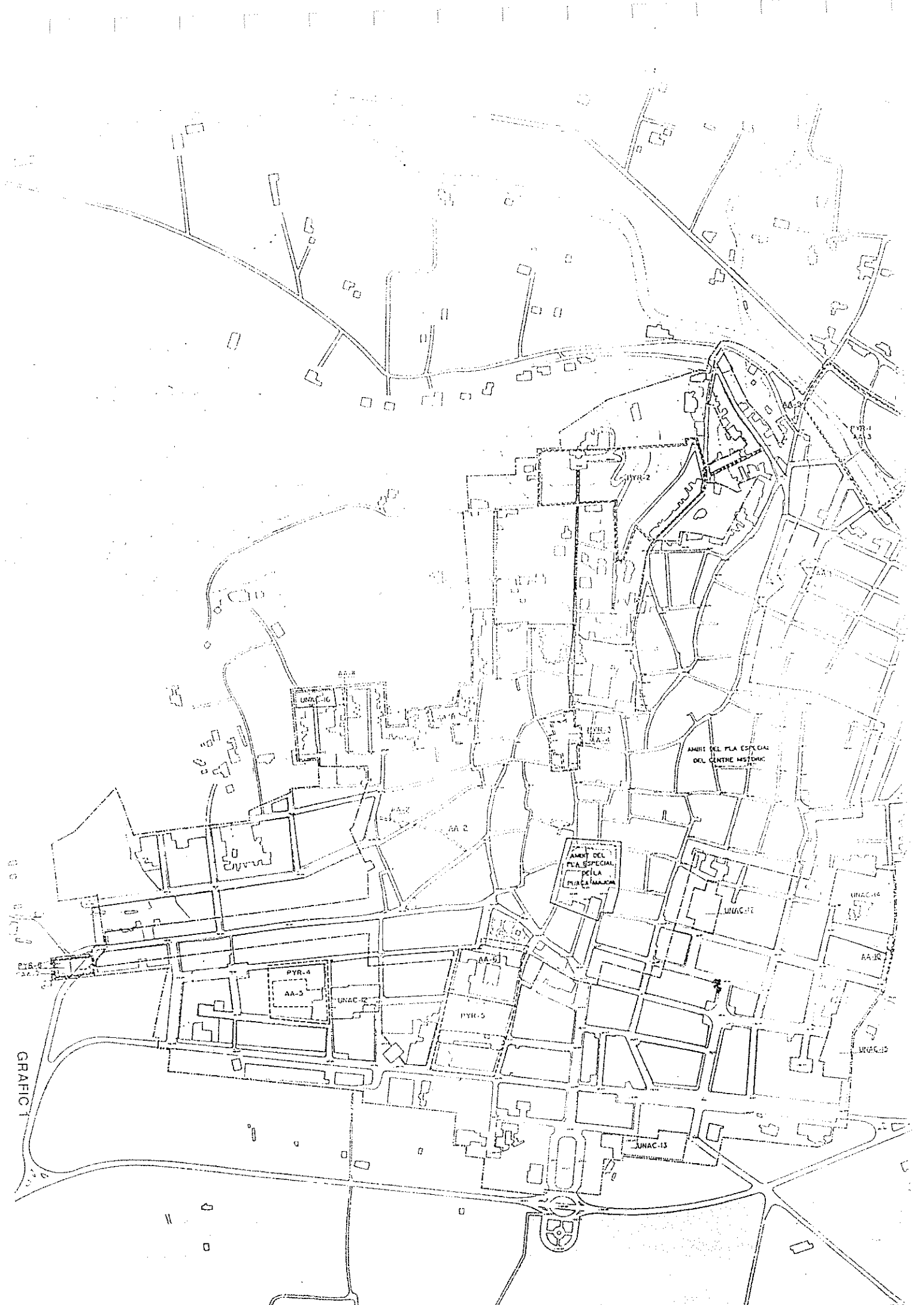
Això ha estat conseqüència dels estudis realitzats a l'efecte, que s'ha pogut comprovar que per a assolir el màxim rendiment del Pla Especial objecte de redacció, és bo fer aquestes correccions a la delimitació que el Pla General efectua per a dir Pla Especial del Centre Històric, d'acord amb els criteris següents:

1. Tractar d'un cop, tant la denominada actuació del Centre Històric, com la de la Plaça Major, per a un millor planejament unitari.
2. Incloure dins del sector a tractar el Pont Romà i el carrer Rull i entorns amb la qual cosa s'aconsegueix la seva protecció sola uns mateixos criteris que la resta del Centre Històric.
3. Incloure dins el sector, les zones annexes al Calvari, per així concloure l'ordenació i regulació de tot l'àmbit paisatgístic i morfològic del turó, en funció de les necessitats d'un territori que la urbanització i edificació ja ha estat endegada.
4. Considerar que formen part del sector la totalitat de la superfície de les finques que fan front amb les vies que, segons el Pla General, han de ser objecte de protecció.

En aplicació de aquests criteris, es tramita en paral·lel a aquest Pla Especial del Centre Històric, una Modificació del Pla General que es refereix una nova delimitació de l'àmbit del sector a tractar, que és la que figura en el (gràfic2) d'aquest document, plànol 1 de proposta del document d'Avang.

A més, com a conseqüència del tràmit de participació (art. 125 R.P.), a aquest àmbit s'hi han afegit dos petits blocs, arran del carrer, que responen a tenir el mateix teixit d'edificació històrica i a una precisió en els límits parcel·lars. Finalment doncs, el àmbit del Pla queda establert en el plànol 1 d'aquest document: Ambit del Pla Especial del Centre Històric.

Les dades de la nova delimitació són les següents:



GRAFICI

GRÀFIC 2



- Zona de Centre Històric (CH1, CH2) 22.356 Ha
 - Zona d' Edificació aïllada (CHA) 3.452 Ha
 - Zona de Volumetria Específica (VE1 i VE2) 0.403 Ha
 - Zona de Verd privat (VP) 1.012 Ha
 - Sistema viari (V, VV, VPA) 8.004 Ha
 - Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes(ELLPJ, ELLPA, ELLPN) 2.640 Ha
 - Sistema d'Equipaments (ECAD, ESAS, ER) 1.285 Ha
- Total 39.152 Ha.

1.2. Identificació de la problemàtica de la zona i objectius del Pla. Resultat del tràmit de participació segons l'art. 125 de R.P.

1.2.1. Consideracions sobre el valor patrimonial de nucli.

El Pla Especial del Centre Històric de Pollença té per objectius, com determina el Pla General aprovat el 15.11.90: la conservació del patrimoni; la millora de les infraestructures; la regulació de l'obra nova i de les reformes en l'edificació existent, amb la delimitació de la volumetria dels edificis de nova planta; l'establiment de les normes d'estètica necessàries i la determinació de les ajudes i obligacions per la conservació d'aquest patrimoni.

Es doncs d'imporal definir la problemàtica del nucli que està relacionat amb aquests conceptes i aquesta tasca ha constituït la Informació urbanística que s'ha exposat al públic junt amb la proposta de "Objectius, criteris i solucions generals" el novembre de 1991.

Resumint aquesta informació, i estudiada la història de la construcció del municipi es pot dir que efectivament la protecció que determina la redacció d'aquest Pla parteix de donar valor patrimonial al nucli, com a edificació i com a paisatge, i aplicar les mesures necessàries per millorar les condicions actuals a nivell d'infraestructura.

El paisatge urbà de Pollença es caracteritza des del seu contorn, per la presència dels tres turons (Calvari, Puig de Maria i Albeguins) els quals dominen la major part de les visions llunyanes, i que fa posar l'èmfasi en el tractament de les cobertes, per tal de mantenir la visió sobre el mar d'aiguavessos i que determina la focalitat dels carrers cap a la muntanya amb les visuals que es produeixen al passejar pels carrers del Centre Històric.

El paisatge urbà interior, és el que correspon a diferents tipus d'edificis de petites plantes amb formes tipològiques característiques, que s'han estudiat i corresponen a diverses variants de la casa mallorquina, amb aiguavessos transversals i forjat perpendicular a façana i, en molta menor extensió, a la casa catalana amb forjat paral·lel a façana. La qualitat principal d'aquests tipus correspon a l'homogeneïtat que resulta de la

barreja tipològica i que té valor a partir del paisatge interior, on carrers que resurten construir.

De totes maneres, l'anàlisi conjunta de les dues "mirades" sobre el nucli a vista d'ocell des del Puig de Santa Maria i el recorregut des del nucli on ens envenya l'existència d'espais de gran tensió que tenen una força desordenada.

Si que podem la continuació de l'Escalinata del Calvari, però que imagineu valor ambiental i patrimonial, trobem que aquesta acaba en un punt irrisori. Si seguim el carrer de l'Horta, aquest es pliega en un punt arran a la Plaça Major que no correspon a la importància de la traça del carrer. La Plaça Major té la façana de les illetes sense definir des de fa temps. Els jardins del Convent tenen un ús incert. La contradicció és que els espais millor situats i més usats són malaguanyats des del punt de vista de la qualitat de l'espai públic. Això porta a considerar que a més de la protecció es necessari plantejar la reforma, com ja diu del P. 99 d'aquestes peces principals

De totes maneres, en relació al patrimoni edificatori, trobem en el municipi de Polença:

-d'una banda els teixits urbans que defineixen àmbits de gran interès urbà i ambiental que són testimonis de la construcció material del nucli, en els que el valor de l'espai resideix en la coherència entre els edificis i la seva forma, de cara a definir el carrer.

Corresponen a les unitats morfològiques del teixit que donaran peu a les Ordenances. Les defineixen des de la història de la seva construcció, des de les que les formes i barrees tipològiques que contenen i des de nombroses dedicacions a protegir per mantenir la qualitat. Això dona lloc a tres categories:

- àmbits amb alta coherència tipològica, que anomenarem CH 1
- àmbits amb mitjana coherència tipològica, que anomenarem CH2
- àmbits d'edificació aïllada, on predominen els jardins, que anomenarem CHA

-de l'altre els edificis -elements- espais i vegetació singulars, que

paulen espais específics dins els teixits, i que constitueixen files en el conjunt del nucli.

Constitueixen el Catàleg d'edificis, espais i elements singulars, que constitueix l'Annex Ier.

Són edificis, entorns i espais vegetals singulars, públics i privats, catalogats per si mateixos. Dins d'ells n'hi ha de quatre tipus.

-Edificis: com el Convent de Sant Domingo o l'edifici de l'Ajuntament, que paulen la gran forma del nucli, estan a l'escala del conjunt i són de protecció total.

- Espais: com l'escalinata del Calvari, el final del carrer de les Creus, o els exemplars vegetals del jardí del Convent, que també paulen la gran forma del nucli, estan a l'escala del conjunt i són de protecció total.

-Edificis nobles, que donen el to senyorial a alguns indrets i qualifiquen l'estructura urbana. Estan parcialment protegits i es donen criteris per les intervencions.

-Elements singulars: com les torres i les creus de terme, són reflexes a més petita escala d'aquesta estructura més gran i de la seva història.

En tot cas per justificar la manera en que el Pla planteja l'ordenació de l'edificació, cal primer resumir les seves característiques i les de la propietat del sòl essencialment privat que els dona suport.

1.2.2. Consideracions sobre l'edificació residencial.

Com e criteri general, a partir de l'estudi tipològic, s'han adoptat tres tipus: T1, T2 i T3, per classificar les edificacions, a partir de la façana i de la disposició dels aiguavessos i l'escala. (Gràfic 3 i 4).

¹⁰

Resumint, a aquests efectes, s'ha identificat les tipologies:

T 1. Edificació sobre parcel·les estretes generalment de 4 a 6 metres d'amplada amb profunditat variable. Originàriament era un habitatge unifamiliar desenvolupat en planta baixa i un pis de baixa alçada, dedicat a graner. Té façana amb portal de mig punt o adintel·lat i finestra petita a planta pis generalment sense seguir el mateix eix.

Es corrent trobar variants d'origen àrab i català, i en la vessant del turó, on domina la topografia de Pollença la casa té una cruïlla de fons i té forjat transversal. És la casa més antiga, molts cops evolucionada i ampliada, però que pot ser anterior als segles XIV originàriament.

T 2. Aquest tipus correspon a un edifici més modern, construït entre el segle XV i XVIII, en el que distribució en planta es caracteritza per una divisió bipartida de l'espai, on la planta baixa es comunica amb el pati posterior i pot ser independent de l'accés a la planta pis. Correspon a parcel·les entre 6 i 8 metres d'amplada i té alçada superior al tipus anterior, sent més alta com més recent és la construcció.

La composició de façana és generalment simètrica, caracteritzada per tenir arc de mig punt o rebaixat (si és més moderna) en el portal central i finestres als costats, rectangulars. L'estructura és de parets de carrega paral·leles a la façana. Pot tenir planta baixa i un pis però es corrent que les construïdes als segles XVII i XVIII tinguin dos pisos. Sol ser unifamiliar però l'ampliació amb alçada comporta independència d'habitacles amb, consegüentment, accés independent des de la façana.

T 3. S'inclouen dins aquest grup, edificis d'habitacles que responen a criteris d'arquitectura acadèmics dels segles XVIII i sobretot XIX, a semblança dels edificis de Cinca i altres llocs. Les parcel·les són generalment d'amplada superior a 10 m, donant façanes de més de tres eixos d'obertures.

GRÀFIC 3

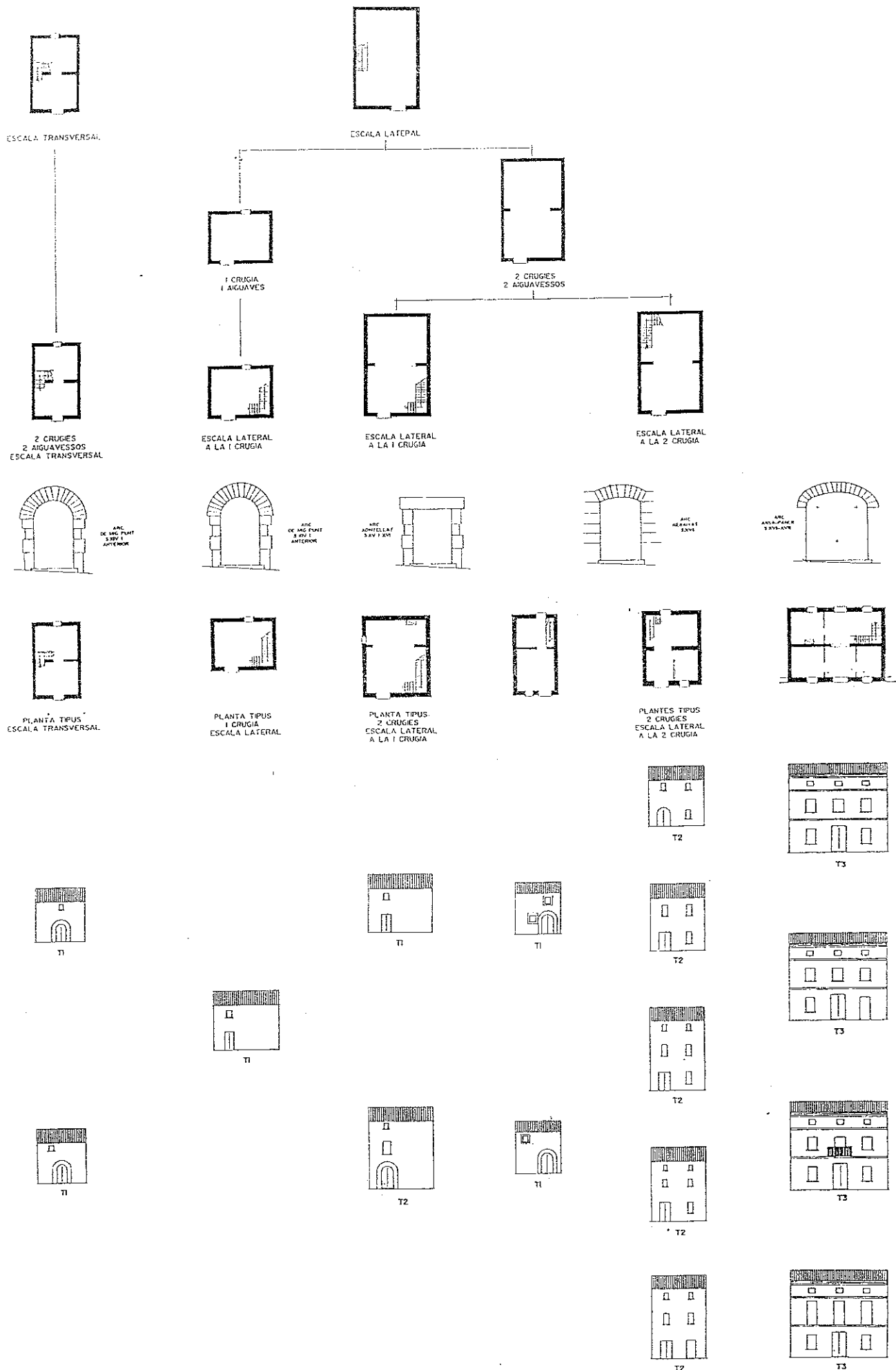


Plànol d'informació nº 12.4
Àrees de gran coherència tipològica
Edificis valor patrimonial i Pre-catàleg.

Tipologia de l'edificació:
s. XIV - XIV
s. XV - XVII

NOVEMBRE 1994
Avanç de Pla. Art. 125 R.P.
Aprovació inicial
Administració municipal

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTÒRIC
Ajuntament de Pollença.



GRÀFIC 4



GRÀFIC 5

Plànol d'informació nº 9.12
Edificis d'edificació 1980-1990
Edificis majors i menors.

escala 1:1.000



NOVEMBRE 1994 Avancé de Pla, A/L 125 R.P.
Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTÓRIC
Ajuntament de Poble Nou

ROSA BARRA I CASANOV

DOT, eng. i arqu.

L'estructura és de parets de càrrega paral·leles a la façana i l'escala apareix invariablement en la segona crugia. Els forjats apareixen marcats a la façana i una cornisa remata l'edifici. El material més freqüent és el marès.

D'un total de 1.752 façanes dins de l'àmbit del Centre Històric de Pollença, 194 corresponen al tipus T1; 571 al tipus T2; 176 al tipus T3 i 811 no es poden incloure en cap d'aquests grups.

Masurat en percentatges tenim el següent:

tipus T1.....	194 unitats	11,07%
tipus T2.....	571 unitats	32,59%
tipus T3.....	176 unitats	10,04%
Sense tipus històric.....	811 unitats	46,28%

Els sectors del cas en què percentualment les cases amb tipologia són la majoria, són els sectors de conservació estricta. La resta de sectors, deixant a part l'edificació aïllada, corresponen a la zona de conservació regular.

El que justifica aquesta postura és que, a més, dins del Centre Històric de Pollença es pot afirmar que la conservació dels edificis existents és força bona. Sobre un total d'un 1.824 parcel·les edificades, solament 56 ofereixen, en principi, un mal estat. Això representa un 3,07% del total edificat.

De les cases classificades de tipologia T1 (segles XII-XIV) varem extreure les següents dades pel que fa a les modificacions posteriors. Les reformes han estat:

- 22 reformes, no classificables
- 160 reformes puntuals
- 60 recreixements
- 26 plantes afeegides
- 112 façanes amb tractament recent.

De les cases classificades de tipologia T2 (segles XV-XVIII) varem

extreure les següents dades pel que fa a les modificacions. Aquestes han estat:

- 26 reformes no classificables
- 378 reformes puntuals
- 36 recreixements
- 23 plantes afeegides
- 332 façanes amb tractament recent.

De les cases classificades de tipologia T3 (segle XVIII XIX) varem extreure les següents dades pel que fa a les modificacions. Han estat:

- 1 reformes no classificables
- 60 reformes puntuals
- 2 recreixements
- 7 plantes afeegides
- 48 façanes amb tractament recent

Com a conseqüència de la inspecció ocular i de l'estudi de les llicències d'edificació, es pot afirmar, que la majoria de les edificacions estan en bon estat de manteniment i que en els darrers 10 anys això ha significat llicències d'obra menor en 1/4 parts dels edificis aproximadament. A més aquestes reformes s'han produït repartides en tot el nucli, amb el que l'estat de conservació es força homogeni i no hi ha bosses de pobresa molt desiacades. (Gràfic 5).

Com hem pogut comprovar, algunes d'aquestes modificacions han representat modificacions desencenades de les característiques originals del edifici: com a tractaments en la façana, distribució de forats i acabats, afeegits que trenquen l'harmonia compositiva o recreixements que vulneren la seva estructura. Totes aquestes modificacions han estat ressenyades i exposades al públic en el període d'exposició de la informació. (Plànols sèrie 14 del document d'informació).

D'altres, en canvi, responen a les necessitats de millora dels edificis per tal de mantenir-los vius i ens donen indici de les reformes que cal contemplar per tal de mantenir el casc en bon estat.

1.2.3. Consideracions sobre l'estructura del patrimoni i redacció del Catàleg.

En base al treball de camp i a les notes historiogràfiques utilitzades s'han considerat els edificis i elements arquitectònics i urbans que haurien d'ésser objecte de protecció especial pels seus valors singulars, alguns ja detectats en el Pla Ferragut de 1956 i d'altres inclosos en el Pla General 90.

Això ha constituït les Fitxes de Pre-catalogació amb documentació gràfica i fotogràfica que s'han exposat al públic en la Informació urbanística. Ampliades amb les correccions oportunes que s'han derivat d'aquest tràmit, aquestes fitxes constituïran el Catàleg de Protecció dels Edificis d'interès històric, artístic, arquitectònic o tradicional de Pollença, que es redacta com document complementari del Pla Especial, que tindrà per objecte concretar de forma coherent i pràctica, la salvaguarda de les realitats i dels valors estimables i singulars que Pollença ha heretat dels seus avantpassats i que s'han de transmetre, amb les millors condicions possibles a les futures generacions.

Concretament doncs, a partir dels criteris anteriors, hi ha quatre grans grups d'elements que s'hauran de considerar en la confecció del mateix:

- 1r. Edificis monumentals. Monument, aquí, considerat com edifici de gran interès històric-artístic (Monistion, Pont Romà, etc.)
- 2n. Entorns i espais monumentals amb valor paisatgístic. Considerant que són el complement necessari d'aquells en la imatge interior de la ciutat.
- 3r. Edificis urbans senyorials, considerats de protecció pel seu valor representatiu, social, testimonial i arquitectònic.
- 4rt. Elements urbans, com a fonts, creus, elements vegetals, etc., o parts d'edificis que com a les finestres gòtiques, contribueixen a configurar la imatge de la ciutat de Pollença i són fites de referència.

1.2.4. Consideracions sobre l'estructura de la propietat del sòl.

Donat que la regulació de la forma de l'edificació es fa a partir de cada una de les parcel·les que constitueixen les unitats per la gestió i la construcció del nucli, es necessari conèixer les característiques d'aquest suport. Si s'analiza la forma de les parcel·les, en base a les amplades de façana i les profunditats tenim que:

- 23% façanes són menors de 5 metres.
- 27% façanes estan entre 5 i 6 metres.
- 32% façanes estan entre 6 i 8 metres.
- 15,6% façanes són superiors a 9 metres.

Amb aquestes dades podem veure quina és l'amplada predominant, que en aquest cas es troba la franja de les situades per sota dels 6 metres, la qual cosa representa aproximadament el 50%.

De l'anàlisi de les profunditats edificables, d'un parcel·lari de 1.446 unitats s'han comptabilitzat les següents dades, (Gràfic 4, fondària de les parcel·les):

- 282 parcel·les amb una profunditat inferior als 12 metres (19,36%).
- 721 parcel·les amb una profunditat entre els 12 i 20 metres (50,2%).
- 265 parcel·les amb una profunditat entre els 20 i 28 metres (18,2%).
- 178 parcel·les amb una profunditat superior als 28 metres (12,2%).

D'on podem extreure la conclusió que predomina la parcel·la estreta, de menys de 6 m d'ample, de profunditat igual o inferior als 20 metres.

El resultat és doncs, pel nucli històric, un parcel·lari de petites dimensions, característic dels nuclis d'edificació antiga, que posa condicions per l'ordenança que regularà l'edificació.

Sobre d'ell, l'edificació es disposa entre mitgeres, recolzada sobre el carrer, i adosant-se-li edificacions pel pati, el que minva les condicions de habitabilitat a partir de 12 m de fondària, per produir zones no ventilables directament. En els gràtics adjunts, es col·loca l'edificació que sobrepassa una paral·lela a 12 m de la façana del carrer, i invadeix el pati d'illa. (Gràfic 6 d'edificació d'una i dos plantes al pati d'illa).



GRAPHIC 6

1.2.5. Consideracions sobre el sistema viari, comunicacions i transport.

Des del punt de vista de la connectivitat del nucli amb el territori, el nexse entre el cas urbà de Pollença i el Port es realitza per la comarcal PM-220. Aquesta mateixa carretera serveix per accedir a Pollença a través dels carrers Roser Vell i Cecilio Meleio, tant pels que vénen del Port com pels que vénen de Palma.

L'altre accés a Pollença es pot realitzar venint per la carretera comarcal C-710 pels que vénen per la Vall d'En Marc, els quals accedeixen al nucli urbà pels carrers Mar i Horta. Es una via molt utilitzada per accedir al Centre Històric venint des del Port un cop passada la desviació de la carretera PM-220.

L'anàlisi de l'accessibilitat rodada dins del Centre Històric, s'ha basat en l'estudi de les amplades i pendents dels seus carrers. Hi ha una sèrie de carrers en els que la seva estretor ha provocat la inexistència de voreres per tal de facilitar el tràfic rodal.

Els carrers del Centre Històric es poden distingir els següents tipus:

- Carrers exclusivament peatonals inaccessibles en cotxe. Són tots aquells carrers disposats al llarg d'una escalinata.
- Carrers accessibles amb cotxe però amb amplades entre els 2,5 - 3 metres aproximadament que només permeten el pas d'un cotxe.
- Carrers accessibles amb cotxe però amb amplada suficient per l'aparcament en un costat amb amplada al voltant dels 4 metres.
- Carrers de doble sentit de circulació amb espai suficient per a l'aparcament amb amplades superiors als 6 metres.

En els darrers anys però el problema de la circulació s'ha accentuat amb el problema de l'aparcament dels cotxes dins de Pollença empès pel constant increment del parc automovilístic municipal que actualment es troba al voltant dels 7.000 vehicles.

Fora de l'àmbit del Centre Històric no existeixen problemes d'aparcament

degut a l'amplada dels carrers i l'existència d'edificis amb aparcament, però dins del centre els carrers no tenen suficient amplada com per tenir els cotxes aparcats en filera i alguns vehicles de gran mida tenen dificultats per girar.

Malgrat que en alguns casos s'ha solucionat el problema de l'aparcament del vehicle dels residents, amb una plaça en els baixos de la vivenda, o en petites zones d'aparcament en front de l'Ajuntament, en la Plaça Martorell, als voltants de la Plaça Major, al costat del jardins del Convent, aquest és un problema clau a resoldre, doncs és necessari poder arribar amb cotxe a l'habitatge i si pot ser aparcar-lo ja que els que no disposen d'aquest tipus d'espai tendeixen a deixar el cotxe al carrer el més aprop possible de la vivenda.

Aquesta situació anàrquica és especialment molesta i perillosa en alguns carrers, on els vehicles aparcats són una molèstia pels vianants, pels vehicles que circulen en aquell moment i un tap pels vehicles d'emergència que poden veure dificultat el seu pas.

El transport col·lectiu dins del municipi el realitza una companyia privada d'autocars oferint les següents connexions:

- Una connexió entre Pollença i el Port amb alta freqüència d'utilització.
 - Altres connexions amb la resta de l'illa fonamentalment Inca i Palma.
- Cal assenyalar que aquesta Estació, molt ben situada des de el punt de vista de l'accés al nucli del Centre, és un edifici clarament obsolet, amb poques comoditats per a l'espera dels passatgers i amb molt poc espai per a la manobra dels vehicles. Cal assenyalar que el P G 90 preveu la seva ubicació en un indret de sòl programat més adient.

1.2.6. Consideracions sobre el sistema d'equipaments.

En aquest apartat cal recordar que la centralitat de l'àrea que s'estudia fa que el dèficit característic de les àrees històriques no es produeixi. En tot cas els equipaments existents es llisten a continuació, com una mesura de la centralitat i el paper de sector de serveis del nucli històric. Sobre ells es pot dir que com s'assenyala en el PG 90, no és necessària una millora quantitativa, ara bé, que atesa l'estructura del nucli, pot ser necessari tendir a una reestructuració que dibuixi més clarament una àrea central menys difosa, com es veu en la distribució dels comerços (Gràfic 7, distribució de les llicències d'activitat).

1.2.6.1. Equipaments educatius.

Dins de l'àmbit del Centre Històric trobem els següents centres educatius:

- Col·legi Municipal Costa i Llobera (Públic) Superfície: 1.350 m².
- Col·legi Montesión (Privat subvencional) Superfícies: 1.850 m².
- Col·legi Sant Vicent de Pauli (Privat no subvencional) Superfície: 750 m².
- Col·legi Sagrados Corazones (Privat no subvencional) Superfície: 880m².

1.2.6.2. Equipaments sanitaris.

En l'àmbit del Centre Històric només disposem d'un Dispensari de la Creu Roja dins del Convent de St. Domingo amb un consultori mèdic i assistència d'urgències. No hi ha llits d'hospital.

La Policia Municipal de Pollença disposa d'un servei d'ambulància.

1.2.6.3. Equipaments assistencials.

Dins del Centre Històric només existeix una Residència per a la tercera edat amb una capacitat de 30 places dins del recinte del Convent de Sant Domingo.



nol d'informació nº 11.2
 estructures,
 ra d'algua.

1:4.000



- Xarxa principal
- Xarxa secundària (d'edificis i torres)
- Comptador
- Ciutad general
- Ciutad de l'enclavament

NOVEMBRE 1981 Avangç de Pla. ArL 125 R.P.
 Aprovació Inicial
 Aprovació provisional

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTORIC
 Ajuntament de Pot...

1.2.6.4. Equipaments culturals.

En l'àmbit del Centre Històric tenim equipaments culturals tant de titularitat pública com privada reparats de la següent manera:

- Museu de Pollença. Convent de Sant Domingo.
- Biblioteca Municipal. Convent de Sant Domingo
- Casa de Cultura de "La Caixa". Carrer de Sant Josep.
- Biblioteca pública i sala d'exposicions en l'edifici de la Caixa d'Estatius de Pollença a la Plaça Major.
- Museu Costa i Llobera: Casa Natal. Museu del poeta Miguel Costa i Llobera. Carrer Costa i Llobera.
- Galeria d'Art, Sala d'Exposicions "Sa Nostra" carrer Montesión
- Galeries d'Art privades

Des de 1962 es porta a terme anualment el Festival Internacional de Música de Pollença al Claustre del Convent de Sant Domingo durant els mesos de juny, juliol i agost amb el suport de l'Ajuntament de Pollença i la Conselleria de Turisme del Consell Insular de Mallorca.

Dins del mateix àmbit se celebra el Certamen Internacional de Pintura i Escultura.

1.2.6.5. Equipaments administratius.

Aquí ens referirem a tots aquells organismes oficials de caràcter local que podem trobar dins de l'àmbit del Centre Històric de Pollença.

- Ajuntament de Pollença al carrer Calvari 2.
- Comissaria de la Policia Municipal de Pollença al carrer Carrilix.
- Estalietta de Correus al carrer de Sant Josep.
- Juljat Comarcal al carrer Jesús.

1.2.6.6. Equipaments esportius.

No existeix cap equipament d'aquest tipus dins l'àmbit del Centre Històric excepte les instal·lacions que disposen les escoles situades dins de l'àmbit.

1.2.6.7. Equipaments d'oci.

Dins del Centre Històric de Pollença tenim el Cine Capitol situat a la Plaça Major/Antoni Maura que només funciona els caps de setmana. A la mateixa plaça s'hi troba el Club Pollença, entitat cultural-recreativa de caràcter privat.

En quant a les discoteques només podem trobar dins l'àmbit del Centre Històric un bar-musical a la Carretera d'Alcúdia. A part d'això una sèrie de bars i pubs de poca superfície reparats per tot l'àmbit amb l'excepció dels bars i catès situats a la Plaça Major.

1.2.6.8. Equipaments religiosos.

Dins de l'àmbit el principal equipament religiós és l'església de Nostra Senyora dels Angels a la Plaça Major. A més d'aquesta trobem esglésies més petites com són els següents:

- Església de Sant Jordi al carrer del mateix nom. Activitats pastorals i d'oci.
- Església de Nostra Senyora del Rosari al Convent de Sant Domingo.
- Església de Montesión al carrer del mateix nom. Temple tancat al culte.
- Oratori del Roser Vell al carrer del mateix nom.

1.2.7. Consideracions sobre la infraestructura.

En aquest punt es fa referència a l'estat actual de les xarxes de subministrament d'aigua, electricitat, enllumenat públic, gas i telèfons i a la xarxa de sanejament i solanes. El dèficit característic en les infraestructures, fins i tot contemplat com uns dels motius de redacció del Pla, no treu que s'hagi de desenvolupar el balanç actual, sobretot per considerar prioritats i maneres en l'execució de la millora, donat al cost que representa actuar sobre d'elles i la seva gran extensió.

1.2.7. 1. Subministrament d'aigua.

L'empresa subministradora d'aigua és municipal i la captació d'aigua es realitza a la font-manantial natural "Font de l'Augeret de Ternelles", la qual disposa d'una capacitat aquífera suficient durant més de mig any per subministrar la demanda de la població de Pollença.

A partir d'abril-maig s'ha de suplementar aquest subministrament amb altres aportacions provinents de la finca "l'Hort de Colonyat" amb la qual l'Ajuntament té un contracte preferent per la compra d'aigua. Si això falla es recorre al subministrament provinent dels manantials de Cain Collet i Cain Comas.

Els dipòsits reguladors generals estan en el camí de Ternelles amb una capacitat actual de dos unitats de 500 m³ cadascuna. (Aquests dipòsits estan situats per damunt dels 125 m la qual cosa evita problemes de pressió).

L'accés de la canonada principal es realitza per la conca del Torrent de Ternelles entrant al nucli urbà pel camí de l'Escoixador. En aquest punt la canonada té un diàmetre de 250mm.

La xarxa de distribució té una xarxa principal amb diàmetres que oscil·len entre els 200mm del carrer Lleó i els 100mm del carrer del Roser Vell, del qual deriva una xarxa secundària de 60mm de diàmetre. Aquesta xarxa té moltes pèrdues de cabal i no té hidrants. Cal pensar en la seva substitució per trams. (Gràfic 7)

1.2.7.2. Xarxa elèctrica.

Serveixen al Centre Històric quatre línies de mitja tensió i nou transformadors de mitja-baixa, amb subministrament a càrrec de la Companyia GESA provinent de les estacions de Sa Pobla i Alcúdia. Pel càlcul de la possibilitat d'abastament, la companyia calcula el radi d'acció dels transformadors fins a 400 metres en àrees urbanes. La distribució és amb cable exterior, per la façana dels edificis. El Pla General 90 preveu el soterrament d'aquestes línies com objectiu de Pla Especial. (Gràfic 8)

1.2.7.3. Enllumenat públic.

L'estat actual del sistema d'enllumenat públic dins de l'àmbit del Centre Històric, es concreta que la majoria de carrers tenen il·luminació amb lluminàries de parel, excepte la Plaça Major i un tram de carrer sobre el torrent de Sant Jordi. Hi ha un tram de carrer Madre Alberta, de carrer Llobera i de Roca Tomàs que no tenen enllumenat. (Gràfic 9).

El Pla Especial ha de preveure sistematitzar la il·luminació, establint les diferències entre il·luminació de carrer i il·luminació decorativa.

1.2.7.4. Subministrament de gas.

No existeix cap xarxa de subministrament al Centre Històric de Pollença.

1.2.7.5. Xarxa telefònica.

Existeix una xarxa convencional d'ús privat i cabines telefòniques públiques d'utilització urbana i interurbana. El cablejat telefònic exterior es disposa d'una manera caòtica damunt les façanes dels edificis del Centre Històric i consegüentment el Pla General 90 preveu el soterrament d'aquestes línies com objectiu de Pla Especial.

1.2.7.6. Sanejament.

La disposició del sanejament es pot veure en el plànol d'informació (Gràfic 10) i la xarxa funciona de la següent manera:

- Per gravetat, aprofitant la pendent sudest del terreny en direcció a l'estació impulsora general, situada a l'encreuament de la carretera d'Alcúdia i la de Palma.

- Per gravetat en pendent nordest en direcció a l'estació impulsora ubicada al costat del Torrent de Sant Jordi a l'entrada des del Port, la qual bombeja en direcció a la red general de la Plaça del Mercat Nou.

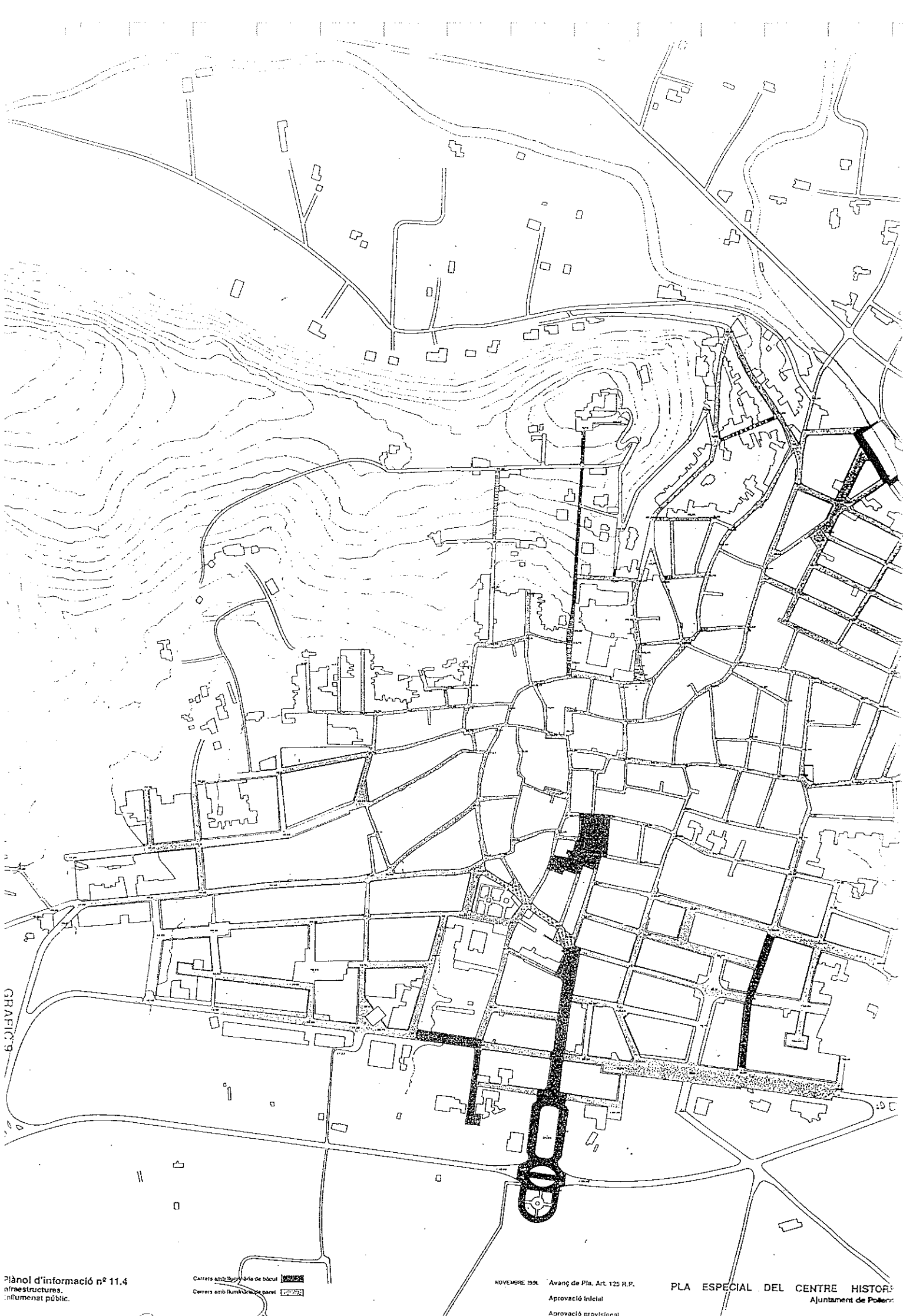
- Per impulsió fins a la depuradora general situada al costat del Torrent de Sant Jordi, a uns 1500 metres de distància del nucli urbà.

Aquest xarxa funciona amb col·lectors de 20, 30 i 40 cm de diàmetre, que no semblen crítics si no s'hi carrega la xarxa de pluvials.

1.2.7.7. Solanes.



Cal parlar de l'existència d'una petita xarxa de canals en superfície, d'origen antic, de reg i que passa entre les parcel·les i que recull les aigües residuals generades tant per les edificacions com les aigües pluvials. Aquestes conduccions s'anomenen solanes. Amb el temps aquesta xarxa s'ha anat integrant dins la xarxa convencional però encara són visibles alguns trams d'aquestes conduccions. En el Pla General 90 es preveu la incorporació d'aigües d'elles com a xarxa peatonal.





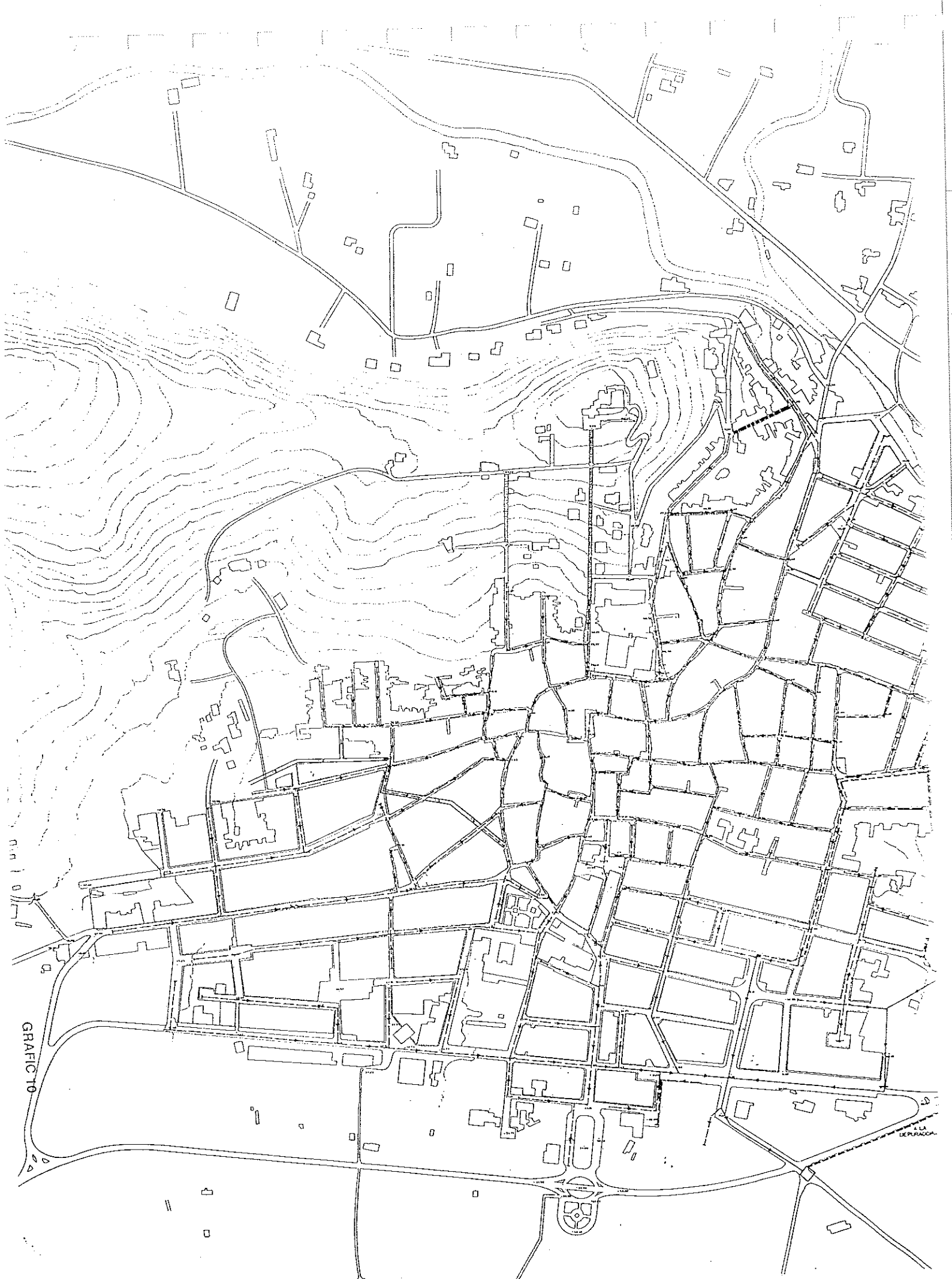
GRÀFIC 9

Plànol d'informació nº 11.4
 Infraestructures,
 Il·luminat públic.

Carrers amb barana de bòcul 
 Carrers amb llum i barana de parer 

NOVEMBRE 1994. Avanç de Pla. Art. 125 R.P.
 Aprovació inicial
 Aprovació provisional

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTÒRIC
 Ajuntament de Pollença



Plànol d'informació nº 11.1
 Infraestructures.
 Clavegueram i solanes.

- Col·lector de Ø 200
- Col·lector de Ø 300
- Col·lector de Ø 400
- Canonada d'Impulsió

NOVEMBRE 1994 Avangç de Pla. Art. 125 R.P.
 Aprobació inicial
 Aprobació provisional
 Aprobació definitiva

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTORIC
 Ajuntament de Pobert

ISSA BARBA I CASANOVES I. EDICIÓN DE 1994. 1000

1.2.8. Consideracions sobre la població.

Feta aquesta lectura de les condicions físiques del nucli, en quant a l'anàlisi poblacional concret del Centre Històric de Pollença i segons les dades de l'últim Padró Municipal podem extreure les següents dades:

-El nombre total habitants del Centre Històric és de 3.824 persones amb un subtotal de 1.898 dones i 1.926 homes amb uns percentatges respectius del 49,6 i del 50,4 %. El superior percentatge de població masculina pot ser degut a que la major part de l'emigració és d'aquest sexe. Això dona una sex-ratio general (nombre d'homes per cada 100 dones) de 101,47.

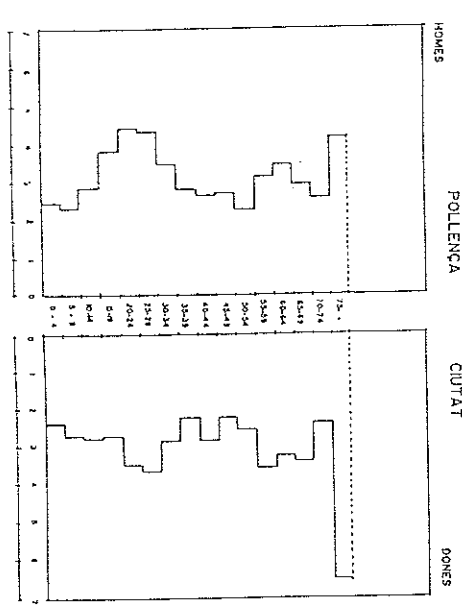
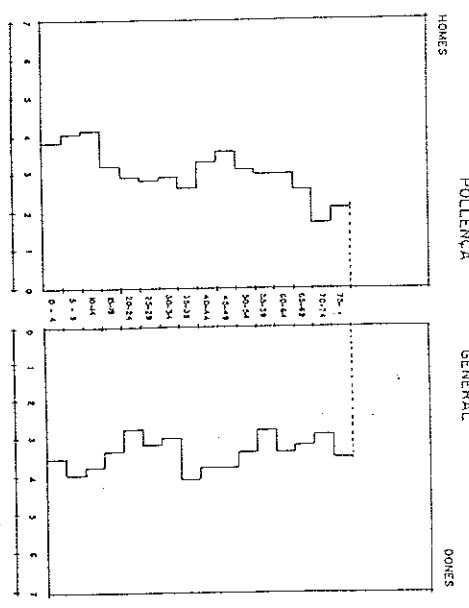
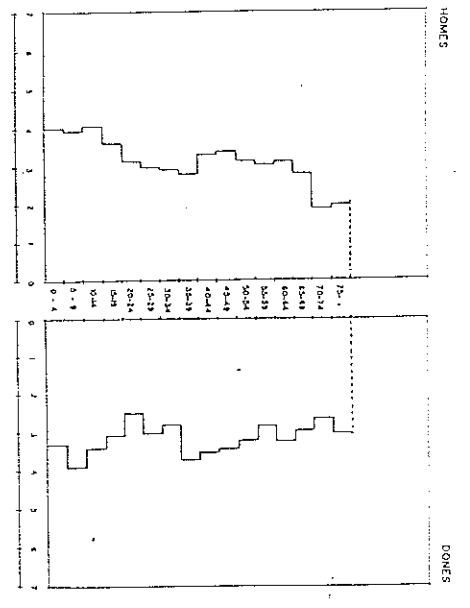
-De tots aquests el nombre total d'estrangers és de 102 la qual cosa representa un percentatge del 2,66 %. La majoria dels estrangers provenen de països de l'Europa Comunitària.

- El nombre total de famílies dins del Centre Històric és de 1.122 de les quals 41 són estrangeres.

El creixement demogràfic de Pollença en els darrers anys és degut a un aport immigratori compost majoritàriament per persones nascudes a la Península, i en concret a la Comunitat Autònoma d'Andalusia. Per altra banda cal destacar que Pollença s'ha convertit en un lloc de descans escollit per molta gent de Palma.

De l'anàlisi de la piràmide de població que resideix dins de l'àmbit del Centre Històric de Pollença (Gràfic 12) hem deduït que el major percentatge dels homes es deu al fet de tenir una alta població masculina entre els 14 i 29 anys, que són edats corresponents a la immigració masculina entre els anys 1960 i 1975. De tota manera podem veure com el percentatge de població femenina va augmentant a mesura que creix l'edat de les persones.

D'una visió de conjunt de tots els nuclis poblats dins del municipi tenim els següents percentatges comparatius:



GRAFIC 11

	POLLENÇA	C.H	PORT I POLLENÇA
DISEMINAT			
Homes	49.7%	50.4%	52.9%
Dones	50.3 %	49.6%	47.1%

En aquest gràfic podem veure com els majors percentatges de població masculina corresponen a les àrees de més pes en quant a serveis turístics.

D'altra banda cal observar que no es produeix en el nucli de Pollença una segregació de la població per barris segons el seu origen, el que ratifica la no marginalitat del nucli o d'alguna part, i la seva "bona salut" a mantenir.

1.2.9. Consideracions sobre les activitats professionals, industrials i comercials.

El nucli urbà de Pollença és fonamentalment residencial però a la vegada és un centre de serveis.

Per analitzar el tipus d'activitat que es porta a terme dins l'àmbit del Centre Històric s'ha utilitzat el llistat de llicències fiscals dels professionals amb seu dins de l'àmbit la qual cosa representa el 23,5% del total de 106 llicències professionals dins del municipi de Pollença. Aquestes llicències es reparteixen en les següents professions (Gràfic 12):

- Arquitecte : 2 llicències
- Aparelladors: 2 llicències
- Metge: 4 llicències
- Ajudants sanitaris: 1 llicència
- Notari / advocats: 2 llicències
- Agent comercial: 2 llicències
- Agent asseguradores: 1 llicència
- Gestor administratiu: 2 llicències
- Artistes/humanistes: 1 llicència
- Professors: 3 llicències
- Altres professions: 5 llicències

El mateix mecanisme ha servit per l'estudi de les llicències d'activitat industrial i comercial. El total de llicències dins del Centre Històric és de 256 la qual cosa representa el 14,5% respecte al total municipal (1.763 llicències). La distribució de les llicències és la següent (Gràfic 13):

- Comerç diari: 42 llicències (16,4%).
- Comerç ocasional, turístic i de gestió: 69 llicències (26,95%).
- Transport: 49 llicències (19,14%).
- Petites indústries i tallers: 43 llicències (16,79%)
- Construcció: 26 (10,15%).
- Bars i Restaurants: 26 (10,115%).
- Hotels i pensions 1 (0,39%).

El sector majoritari és el de serveis amb un percentatge del 73,03% en el qual estan compresos els sectors: comercials, de transport i les del ram



GRAFIC 12

Piànol d'informació nº 10.1
 Activitat d'activitat 1990

- Arquitecte
- ◻ Apartador
- ⊕ Metzger
- + Aljub de sanitat
- Hòstia/Advocat
- Agent comercial

NOVEMBRE 1991 Avancé de Pla, Art. 125 R.P.

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HIS

de l'hosteleria. El secundari representa un percentatge del 26,94% que s'hi contenen les activitats de construcció, petites indústries i tallers.

L'activitat del sector agrícola es manifesta en el Centre Històric els diumenges al matí amb un mercat de productes del camp.

Totes aquestes activitats estan molt repartides d'una manera molt uniforme sense predominància de cap localització concreta a cap carrer.

1.2.10. Consideracions sobre la vegetació en l'àmbit.

El límit del Pla Especial del Centre Històric de Pollença en la zona del Calvari, arriba a una àrea d'interès paisatgístic força important degut a la presència de comunitats vegetals de gran valor ecològic en l'Àrea d'Especial Protecció de la Serra de Tramuntana, contigua a l'àmbit del Pla, que defineix la Llei d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Arees d'Especial Protecció de les Illes Balears.

A la vessant Sud del Puig del Calvari trobem però, un paisatge força humanitzat, sobretot en la zona que toca al nucli de Pollença. Es podrien però, diferenciar dos sectors.

Un més proper al nucli on les implantacions unifamiliars han aprofitat en part la vegetació ja existent, i d'una forma més o menys aleatòria, han trasformat l'espai en jardins, incloent-hi també espècies exòtiques, una zona més distant del nucli i més a prop de la carena on la vegetació no està tan "domesticada", i una zona recolzada amb marges de gran qualitat paisatgística i patrimonial.

Tot i així el paisatge vegetal que se'ns presenta és molt interessant per la gran quantitat d'espècies de les comunitats vegetals que són les pròpies de la zona. Es presenta una certa barreja d'espècies de l'alzinar i de la màquia balearica d'ullastre i olivella, així com a restes de brolles de romaní i d'estepa i bruc, encara que aquestes últimes en menys quantitat. També hi són presents espècies de la pineda de pi blanc així com del carrascat. Com a espècies no pròpiament autòctones però molt ben adaptades hi han valadres, figueres de moro, alzavares, algun ametller, Carrasques, xiprers, pi blanc, etc...

Es tracta doncs d'una zona on les comunitats no estan perfectament delimitades, però on predominen espècies autòctones, més o menys associades de forma correcta.

L'altre conjunt de vegetació que cal esmentar és la que està relacionada amb la part urbanitzada del Pla: el Jardí del Convent, els Xiprers del Roser Vell, els jardins privats, els patians de la plaça. La importància dels quals radica específicament en les espècies vegetals que els conformen.

En el cas del jardí del Convent, gairebé totes les espècies presents

pertanyen a les diferents comunitats vegetals existents en la zona, a excepció d'algunes com són les palmeres, els podocarps, els euvonimus, etc... que no són autòctones, però que estan molt ben adaptades al nostre país.

Aquesta característica, rarament observada en el nostre territori, el fa especialment important per diverses raons.

Sincorposa com Annex II d'aquest Avang, les til·les d'aquestes espècies, per considerar que el Pla les hauria de catalogar i recrear el jardí.

Finalment hi ha l'espai destinat a zona verda que envolta el torrent de Sant Jordi quan aquest és creuat pel Pont Romà, presenta una vegetació força empobrida, tot i que encara existeixen restes de comunitats riuclarals com poden ésser els *Populus*.

Caldria en ella refer l'espai i estructurar-lo seguint la trama agrícola que l'envolta, interpretant-la des del punt de vista públic.

1.2.11. Conclusions i problemàtica del nucli

El diagnòstic de la situació al Casc Històric de Pollença, s'ha de centrar en el coneixement de l'estructura de l'edificació, les activitats i la població, i en l'estudi dels seu sistema d'espais lliures, circulatori i edificatori.

Cal dir que algunes de les variables que defineixen la població i edificació, es presenten a Pollença de forma atípica respecte a la majoria dels teixits antics dels nuclis històrics, ja que aquests acumulen moltes vegades problemes de obsolescència i burdat de població, i com a conseqüència es converteixen en "slums" difícils de recuperar.

Pel contrari, com es pot veure en el (Gràfic 13) en la població del Casc Històric de Pollença es barregen bastant equilibradament els habitants que han nascut a la vila, els que han nascut a l'Estat Espanyol i els molts menys que han nascut a l'estranger, tot i que els totals no són equivalents. Això significa que la població ha anat ocupant el casc d'una forma adequadament complexa. En el barri han quedat ahora molt poques cases burdes, el que dona una massa social molt compacte, tot i que és una població envellida, com es pot veure en la piràmide d'edat.

Aquesta tendència a l'ocupació global i a la barreja de grups socials en tot el teixit, és una qualitat a mantenir i a millorar, sobretot en la mesura que es renovi la població. Es a dir, cal reforçar la tendència actual que s'observa a la base de la piràmide d'edat, que s'amplia per l'aportació de nous membres joves.

La següent tendència que cal mantenir és la gran capacitat de renovació de l'edificació que s'ha produït en el nucli en els darrers 10 anys, tendència reforçada als darrers 3 anys. Això que ha pogut introduir elements de discorrència en la coherència tipològica de la massa edificada, i alguns errors en els acabats i elements introduïts en la millora i reconstrucció dels edificis, que caldrà corregir de cara a mantenir la qualitat del Centre Històric com conjunt, ha estat, però, el signe més evident de la bona salut del conjunt de l'edificació.

Certament doncs, hi ha hagut alguns episodis, com recreixements de la darrera planta que destan l'harmonia de la façana, finestres i arcs discordants, materials de textura no molt afortunada, elements excessivament folkloristes, que han trencat la rotunditat que el casc encara

GRÀFIC 13

Plànol d'informació nº 10.2
Licències d'activitat 1990
industrial i comercials.

- ▲ Comerç general
- ▲ Comerç ocasional, turístic i de gestió
- Transport
- Petits indústries i tallers
- Construcció
- Sers i restaurants
- Hotels i pensions

NOVEMBRE 1994 Avangé de Pla. Art. 125 R.P.
Aprovació Inicial
Aprovació provisional

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTÒRIC
Ajuntament de Pòrcer.



té, però és feina d'aquest document aconseguir la forma d'aturar la tendència i crear noves alternatives, sobretot en el tractament de façanes i en l'aixecament incontrolat de noves plantes.

Es a dir, caldrà reconduir la modificació tipològica cap a una tendència que no introdueixi elements discordants en el conjunt, i al contrari portar a valorar-lo com a una entitat edificatòria, i aportar idees per resoldre l'ordenació dels dos àmbits centrals, de la Plaça Major i de la prolongació de l'Escalinata del Calvari, superant fins i tot la dificultat que la gestió per expropiació que el planejament vigent crea.

De fet, les dues il·letes de la Plaça Major han resultat una peça irreversible fins ara i la prolongació de l'escalinata del Calvari estava començant a ser-ho. Cal que en dues peces resultin ordenades pel Pla, per completar la condició general de regulació de l'edificació que el Pla té com a raó de ser fonamental.

De totes maneres, a més dels problemes derivats de la millora i la renovació de l'edificació caldrà plantejar-se la millora de l'espai públic de tal manera que resolgui també com circular pels carrers i usar el cotxe en la mesura que això és una condició de servei i connectivitat necessària avui dia.

Efectivament, la gran estretor i pendent de molts dels carrers del nucli històric, impedeixen a la circulació rodada el passar a través de manera còmoda, contradicció amb la demanda d'avui de facilitar el servei a la residència. Es doncs necessari trobar la manera de regular la circulació en l'àmbit, perquè els seus habitants puguin arribar a casa seva amb cotxe, i alhora sigui possible circular per mantenir la capacitat de serveis, netja i emergència. Com a tema específic caldrà tenir present també la qüestió de l'aparcament.

Allres de les condicions que cal estudiar pel desenvolupament del nucli, estan relacionades amb els temes de les infraestructures.

Sobre la infraestructura de l'aigua potable, cal dir que les condicions de la xarxa actual són d'un traçat que té pèrdues en el seu conjunt degut a l'estat del material, però que es completa i pot ser substituïda per parts. Queda per resoldre si té capacitat per recolzar una xarxa d'hidrants per prevenir possibles incendis.

Sobre el clavegarram, cal dir que les condicions de la xarxa actual deixen per resoldre el tema de l'aigua pluvial que s'agreuja amb l'aparició "d'urbanes" d'aigua que aïoren en el període de pluges. Les solanes que haurien de conduir aquest aigua no estan suficientment ben connectades ni són prou conegudes, així doncs cal intentar controlar aquests problemes d'aigua pluvial, savent prèviament si provenen de l'aigua superficial o de corrents que aïoren del subsòl.

Sobre el tema de la urbanització dels carrers: il·luminació, pavimentació i línies aèrees de telefonia, l'estat actual és de desgavell i incoherència afegits a que hi ha àmbits amb greu mancances, en concret en l'enllumenat públic i la pavimentació (Gràfic 14).

Aquest conjunt de problemes d'infraestructura, representa un bloc de temes a més per resoldre, tal com el Pla General determina al parlar dels objectius.



GRÀFIC 14

Plànol d'informació nº 11.5
Infraestructures.
Pavimentació

- Formigona amb base
- Formigó bituminós de 10
- Pedres irregulars en blocs amb junta plana
- Closa Mares regular
- Enrajolat hidràulic
- Asfalt

NOVEMBRE 1991 Avenç de Pla. Art. 125 R.P.
Aprovació inicial
Aprovació definitiva

PLA ESPECIAL DEL CENTRE HISTÒRIC
Ajuntament de Poblenou

1.2.12. Objectius del Pla Especial

Fet el diagnòstic de la situació general del nucli, podem anunciar que els objectius del Pla són:

1. Una qüestió general: la protecció i millora del conjunt d'edificacions i espais públics del nucli vell.
2. Una qüestió d'estructura, ordenar "el cor" de la població: la Plaça Major i la prolongació del Calvari, construint un eix continu si bé ple d'episodis, que recorre el centre de la població connectant la majoria de les peeces principals.
3. Una qüestió de viabilitat: ordenar la circulació rodada i de vianants i l'aparcament.
4. Una qüestió d'infraestructures: doncs cal millorar el conjunt de xarxes, soterrar els cablejats, reestructurar el paviment i refer l'enllumenat.

Aquests quatre objectius es complementen i són de fet parts d'un sol objectiu que socialment es reflexarà en la millora dels valors culturals i les condicions d'habitabilitat del nucli, per tal de complir els objectius genèrics del Pla del Centre Històric i la seva revalorització com espai qualificat al nord de l'illa, encapçalant iniciatives de qualitat en el tractament dels àmbits turístics.

Vistos els suggeriments presentats, que van ser set, el Ple de la Corporació el 26.3.92, al aprovar íntegrament l'Informe de l'Equip Tècnic que planteja així els:

Criteris i solucions per desenvolupar els objectius plantejats.

Aribats a aquest punt l'Equip Tècnic proposa diferents instruments per assolir els objectius esmentats, considerant que no és només la iniciativa pública la que construeix la ciutat sino que la iniciativa privada té un pes decisiu en la formació de la mateixa.

Per això el Pla ha d'intentar reconduir les activitats directament vinculades a la iniciativa particular, en concret aquelles que passen per concessió la

licència d'edificació, d'ús..., de cara a què en conjunt es defensin els interessos generals de la població.

En concret el Pla haurà d'establir "Ordenances" per cada part del nucli, per mantenir els valors generals de l'edificació que globalment es considera valuosa. Es a dir, en els teixits en què el que és essencial és mantenir la qualitat de l'espai edificat en els seu conjunt, és l'ordenança d'edificació regulant la forma, l'ús i la intensitat de l'ús, la que garanteix que es mantingui el conjunt i per tant el valor patrimonial.

Això pressuposa l'haver avaluat tota l'edificació del teixit històric i haver determinat els edificis que tipològicament són coherents amb la seva construcció i la del nucli, fent que es reflexa en els plànols de la sèrie 14 (d'informació). El Pla hauria de preveure conservar-los, permetent petites modificacions en l'interior o en façana, que no facin perdre el valor de cada element en el conjunt.

A més el Pla, vist el grau de coherència de cada àmbit, des del punt de vista tipològic i d'unitat espacial del carrer, hauria d'identificar "zones" de grau de conservació més o menys estricta, segons la densitat d'edificacions tipològicament acordes entre elles, de cara a mantenir els valors espacials del carrer, el segon element patrimonial.

Així a partir de l'estudi dels aixecaments en façana, en els què s'assenyala l'origen tipològic (T1, T2 i T3), la coherència de la composició en façana (edificis compostos segons una pauta històrica que són els dibuixats que caldrà conservar), els elements discordants (composicions erràtiques o folkloristes que caldrà substituir), (plànols de la sèrie 14 d'informació), l'alternativa a la regulació actual seria crear dues zones: una de restauració estricta de l'espai del carrer i un altre de reestructuració, conservació i millora pels àmbits més vulnerats tipològicament.

La primera zona, es determinaria pels àmbits on dominin els edificis ajustats tipològicament, els dibuixats en els plànols de la sèrie 14 d'informació, en els que en el nucli, només es permetrien les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, i d'ampliació si es dona al cas, segons pautes establertes.

En aquesta zona, pels edificis actualment al marge dels criteris formals establerts, (els edificis sense dibuix a la façana) o pels solars buits, es

permetrien i fomentarien les obres de reestructuració, reconstrucció, demolició i nova construcció seguint una pauta molt precisa, tant per les noves construccions com per les existents en el moment que s'hagin de reformar, criteri que es faria extensiu als tossos de façana ombrejats que s'haurien de reformar en el moment en que s'actui sobre l'edifici.

La pauta a adoptar per la reforma consistiria en seguir, per la distribució i forma dels forats en façana, un dels models existents en el nucli, deixant en canvi sense definir específicament els materials, que haurien de seguir però un codi de color i acabat, i precisant que els elements en façana han de desenvolupar-se sense ornamentacions folkloristes, eclèctiques, retòriques o amanerades.

Per la zona de reestructuració, conservació i millora, que es referiria als àmbits on les edificacions a conservar són menys de les a reformar, es definiria una ordenança menys estricta per la substitució dels edificis discordants i pels edificis de nova planta, fent més flexible l'organització de la planta baixa per facilitar la introducció del garatge en planta baixa. Pels edificis que segueixen les pautes establertes, i que donen raó de ser a la conservació, només es permetrien les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, i d'ampliació si es dona al cas.

Hi ha efectivament altres alternatives de conservació, més estrictes i més folkloristes, però sembla que en el moment actual d'acord amb la definició de Patrimoni que hem considerat pel nucli, aquesta és la mesura més adequada.

Aquest criteri pel conjunt de l'edificació es complementa sense dubte amb la redacció d'un Catàleg dels edificis i elements que s'han de conservar pel seu valor singular. Per ells és d'aplicació una normativa d'edificació conservació que es separa de les condicions generals dels edificis del nucli o de cada zona.

Un altre tema que l'equip planteja és, per remodelar el centre del nucli, l'establiment d'una nova Unitat d'Actuació que incorpori en un sol àmbit les il·letes de la Plaça Major i la Prolongació del Calvari, unides per la remodelació del paviment del carrer Antoni Maura, com alternativa a la redacció de un Pla Especial per la Plaça Major i una Actuació Aïllada per la Prolongació del Calvari. (Gràfic 15).

Aquesta Unitat d'Actuació, s'ha descrit en la documentació de l'Avanç i no ha estat relosada. Té una superfície de 3.812 m2 dels que 806 m2 es dedicarien a solars d'Edificació Privada, 448 m2 es dedicarien a Equipaments Locals, 1.930 m2 es dedicarien a Vianà Local i 628 m2 es dedicarien a Zona Verda. Les dades d'aquesta distribució de zones són les de mantenir la quantitat de superfície que el Pla General qualifica de Zona d'Equipaments i augmentar la quantitat de Zona Verda qualificada pel Pla i permetre relocalitzar tota l'edificació existent actualment en l'àmbit.

Aquesta nova Unitat d'Actuació desplaça els sols d'Equipament previstos pel Pla General de l'Actuació Aïllada a l'àmbit de la Plaça Major, que sembla més adequat per allotjar funcions de caràcter públic i desplaça sobre l'àrea del Calvari l'ús estrictament residencial.

En quant al vianà es proposa en l'Avanç, com ja s'ha anunciat, que entre les diverses alternatives possibles, la de restringir la circulació tal com s'ha explicat en el punt anterior, no adoptant ni una reforma interior que remodelaria el casc per facilitar la circulació ampliant alguns carrers, alternativa que sembla massa traumàtica i que afectaria als valors ambientals del teixit, o la inversa de peatonalitzar tot el traçat, poc realista i pràctic.

Això té l'avantatge d'adaptar el funcionament del nucli a una dinàmica que no és perjudicial pel medi ambient i que ahorraria habitable el nucli.

Sobre la millora de les infraestructures es proposa redactar un avanç projecte d'urbanització global pel casc que faci front concretament a l'enlluïrenat i a la pavimentació i paral·lelament incorpori les millores necessàries en la resta de les xarxes. Això permetria endagar un procés de substitució per parts, en la mesura que es millorin per diverses raons els serveis i infraestructures d'un carrer, de tal manera que quan per diverses raons es modifiqui, per exemple, el paviment o el clavegueram d'un tram de carrer, es prevegui la instal·lació correcta de les diverses infraestructures i els acabats.

D'aquesta manera la iniciativa pública i la privada col·laboren en la millora del teixit, al marge de les aportacions directes de l'Administració Local o Autonòmica que puguin ser endegades per motius diversos, ajudes, foment etc., i que haurien de resoldre problemes singulars, temes

1.3 Ordenació proposada i determinacions del Pla

L'ordenació que el Pla proposa, seguint els criteris establerts anteriorment, es centra en dues qüestions principals d'acord amb els objectius que li assenyalava el PG 90.:

1. Protegir els edificis, la vegetació i la qualitat paisatgística del nucli.

2. Millorar les condicions generals d'accessibilitat, aparcament i infraestructura.

Sobre el primer punt es pot dir que els instruments per protegir el patrimoni del nucli històric de Pollença són dos, de diferent naturalesa: el Catàleg i la Ordenança.

El primer protegirà quatre grups d'elements, establint una categoria que es superposa a la qualificació zonal, que és definitiva en les qüestions que fixi, sigui quina sigui la seva naturalesa. Hi ha quatre grups d'elements a protegir:

a) El primer grup el constitueixen els edificis d'importància i valor monumental entre els quals hi ha l'Ajuntament i l'edifici del Convent de Sant Domingo o l'Església de Montesión.

b) El segon grup és el que s'aplica als edificis de caràcter senyorial que qualifiquen el teixit de Pollença. Sobre els que s'aplica un criteri de protecció més baixa, concretant sobretot els elements de façana i interiors que fan referència en aquesta qualitat pública o estructural i deixant més lliure la intervenció en la resta.

c) El tercer grup el constitueixen els espais i àmbits amb valor paisatgístic important que constitueixen nuclis on la vegetació té valor de patrimoni. En aquesta categoria hi trobarem el jardí del Convent, el front del Calvari, l'espai arran del Pont Romà i la Plaça dels braus.

d) El quart grup el constitueixen aquells elements de petita dimensió, però que puntuen en la seva especial singularitat alguns espais del nucli, són les creus de terme, les fonts o algunes finestres.

La protecció que s'estableix sobre aquests elements, edificis, elements vegetals i àmbits és específica, preten preservar les seves qualitats singulars, per tant, tot aquest conjunt d'elements constitueixen un Catàleg d'ordre del qual es descriu cada element i s'expliquen les condicions de protecció que s'han d'aplicar a sobre d'ell.

Sobre la resta dels teixits de Pollença s'ha aplicat un criteri de protecció que és el de tractament a través d'Ordenances, que s'expliqua a continuació.

Com a conseqüència de l'estudi pormenoritzat fet sobre les tipologies històriques hem pogut diferenciar en el nucli històric, dues zones de caràcter diferent:

Una zona és on la quantitat percentual d'edificis amb tipologia reconeguda és molt important i l'altre sector és on el nombre d'aquests edificis de tipologia històrica és menor percentualment. Cada un d'aquests àmbits constitueixen per sí mateixos un tipus de teixit diferent al que assignarem un grau de protecció diferent.

Sobre el teixit on el número de cases tipològicament reconegudes és molt alt aplicarem el que en diem una protecció estricta i nomenarem aquesta zona al zonificar-la com CH1. On el número d'edificacions tipològicament reconegudes és menor aplicarem un grau de protecció regular i li aplicarem la zonificació CH2. El grau de protecció més o menys estricta es concreta en el diferent tractament de les plantes baixes dels edificis nous, i en la forma de decidir la façana dels edificis nous, com s'explicarà més endavant.

Per ambdues zones s'estableix que les edificacions dibuixades en façana i detallada la seva tipologia en els plànols d'ordenació, s'han de protegir i mantenir amb les actuals característiques, pel que només s'admelen, d'acord amb la Norma 20 del PG 90, les obres de: conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i ampliació, amb les condicions que s'hi imposen.

El que es vol aconseguir amb això és el següent. Si partim de la consideració que a dintre del Casc Històric de Pollença tots els edificis que avui hem reconegut com a correctes o corresponents a la tipologia es mantenen, mantindrem el caràcter del nucli. Però el que pot fer malbé

aquesta entitat paisatgística conjunta és introduir elements molt discordants amb unitats paisatgístiques de carrer que siguin ja molt coherents perquè domina la tipologia existent anterior o antiga.

Per tant en la zona de Centre Històric CH1 i CH2 el que es vol és, com si es tractés d'un projecte conjunt per l'àmbit, establir que la disposició volumètrica i una disposició de forats en les façanes que respongui a les tipologies antigues que van determinar la seva formació. En les zones CH2 en que aquestes edificacions són menys importants en nombre, es deixa lliure l'elecció del modal tipològic, amb limitacions i una qüestió clau, com és el tema del tractament de les plantes baixes es deixa més lliure, donat que la menor coherència del conjunt permet una major llibertat en la composició de la façana.

Es a dir, que conegut l'estat de l'edificació que es veu en els plànols de la sèrie 6 d'ordenació, identificant la tipologia que correspon a cada edifici, i entenent que a cada tipologia T1, T2 i T3 correspon una certa posició, mida, composició i distribució de forats a la façana, quant s'identifica en el plànol d'ordenances un tipus, aquest no es pot substituir ni modificar.

Per tots els edificis de cada carrer, de les zones CH1 i CH2, s'assenyala l'alçada reguladora, que queda fixada amb una línia sota la cornisa. En els plànols d'ordenació (alçats) sèrie 6 i el nombre de plantes i l'alçada i en els plànols de zonificació n°: (3) a escala 1:2.000, (4, 1 a 4,5) a escala 1:500.

El criteri fonamental és el de mantenir com a fixa l'alçada de l'edificació existent, ara bé, en comptes d'establir la norma del promig de les edificacions veïnes, poc precisa, el que s'ha fet ha estat estudiar tipològicament cada un dels carrers del nucli i regular l'alçada a través d'establir una línia de cornisa fixa. Aquesta línia de cornisa s'ajusta a les tipologies existents i dona unes pautes pel creixement dels edificis que ara estan per sota d'aquesta rasant, al introduir-se, a més, el tipus de substitució.

D'aquesta manera s'aconsegueix que la varietat tipològica i la petita vibració en la línia de cornisa que defineix el Casc Històric i els carrers de la ciutat antiga es mantingui com a una característica paisatgística, i que la diferent estructura de les façanes T2 i T3, sigui normativa quan calgui per assegurar la unitat del carrer.

Les cinc alçades tipus que es proposen:

- PB + 1 que té com alçada màxima 8,5 m.
- PB + 1 + P., que té com alçada màxima 8 m. entenent que hi ha un porxo (P) que en façana té una alçada màxima de 1,5 m.
- PB + 1 + PH que té com alçada màxima 8,5 m. entenent que hi ha un porxo (PH) que en façana té una alçada màxima de 2 m. que és totalment habitable i constitueix una segona planta.
- PB + 2 que té com alçada màxima 9,5 m.
- PB + 2 + P., que té com alçada màxima 11 m. entenent que hi ha un porxo (P) que en façana té una alçada màxima de 1,5 m.

Aqueles normes serveixen per posar de relleu la necessitat de reconèixer les diferents tipologies de façana i deixar-les desenvolupar-se sense malmetre-les, per això, per exemple, quan una tipologia T1, gairabé sempre de planta i pis creix, ho fa com aplicant les característiques de la T2, que és la seva derivació.

A més amb la introducció del porxo, s'ha introduït una nova Norma que estableix que, a més que en la coberta ha de ser de teula amb pendent entre el 25 i el 30 %, al menys en un 70 % de la teulada, aquesta amagarà tots els elements sortints; escales, dipòsits, plaques solars, etc., i es recolzarà en la façana. La resta de la coberta serà en terrassa a la catalana.

Si l'alçada sota el porxo és suficient aquest podrà ser habitable.

La fondària edificable es grata en els plànols de zonificació n°: (2) a escala 1:2.000, i (4.1a 4.6) a escala 1:500. Sobre la fondària edificable el criteri empleat ha estat el d'orientar que els patis interiors de les illes formin uns canals que permetin aïrejar les vivendes des del seu espai posterior.

Anàlitzada l'amplada de les illes i considerant que la mitja d'alçada en l'interior dels patis és aproximadament sobre els 10 metres, s'intenta que la dimensió mínima del pati interior d'illa sigui sempre aquesta mateixa dimensió, de 10 metres.

Això dona que les profunditats edificables oscil·lin amb uns intervals que volen ajustar aquesta mínima pel pati amb l'amplada que tenen les illes en el seu interior. Per això les illes que estan entre 24-30 metres d'amplada tenen una profunditat edificable màxima de 8 metres, amb la qual cosa s'aconsegueix un

COS AUXILIAR

Si les parcel·les tenen més de 30 m de fons, s'admet un cos auxiliar de mida màxima 3 x 3 x 3 que es recolzarà en un lateral de la parcel·la amb separació mínima de 3 m de fons i 12 del cos principal.

Pels carrers en els que s'observa un major nombre de comerços, per tal d'afavorir la concentració es disposa que la planta baixa por tenir, fins a 20 m de fondària, si ho admet la parcel·la.

Sobre la parcel·la mínima el criteri que s'ha utilitzat és el següent:

Són parcel·les mínimes les existents en el nucli anteriorment, però la parcel·la mínima que estableix el Pla és de 6 metres de façana, per correspondre més clarament de la tipologia de la casa àrab.

La parcel·la màxima que es defineix és 12 metres que correspon al doble d'aquest mòdul i amb això es permet que amb una planta de 12 x 12 de fondària es pugues tenir una vivenda de 140 metres o 12 x 10 de fondària de 120 metres d'una dimensió raonable per un Casco Històric amb una sola planta, sense vulnerar tipològicament la façana.

Sobre el traçament de les plantes baixes, que és un altre problema important paisatgístic del Casco, la regla que s'aplica és la següent:

Si es tracta d'una zona CH1 on la protecció és estricta les úniques obertures amb planta baixa permeses són les finestres que segueixen la tipologia o bé els portals antics amb la idea que en aquest moment substituïm el portal antic, que servia per carro, per un portal per vehicle. Això vol dir que la dimensió d'aquest portal no podrà excedir: si la parcel·la té menys de 6 metres a un terç de la façana, és a dir, que si la parcel·la té 5 metres la mida del portal serà 1,66

CH1

façana 6m → 1/3 façana → portal 44

facana > 6m portal de 2,20

metres d'amplada. Si l'edificació té més de 6 metres de façana s'admet un portal de 2 metres 20 que és el portal típic tipològicament a les edificacions de Pollença.

Aquest portal situat a una de les plantes baixes, permetrà el pas dels vehicles. La forma del portal serà de arc de mig punt o amb arc carpanell o amb dintel segons els models i proporcions que es fixen a l'Ordenança.

Això té l'avantatge que facilita la introducció de l'aparcament a l'interior del casc per totes aquelles vivendes que tinguin prou mida.

D'altra banda pel tractament dels apartadors en edificis comercials, s'imposa que o responen a una obertura normal de finestra o seran sempre inquinits a dintre d'un portal. Els apartadors, per tant, tindran la forma i la disposició d'una finestra o una porta i correspondrà a un portal estret si l'edificació ja té un portal de cotxera.

CH2
Per la zona CH2 aquest tractament de la planta baixa és el què es deixa més obert, de cara a millorar les possibilitats d'aparcament, en zones on l'homonogenietat al ser menor només demana mantenir la planietat, l'alçada i la transparència i disposició general de les façanes com a qüestió principal.

CHA
Sobre la resta d'àmbits, d'edificació aïllada que es contenen a dintre de l'àmbit del Pla i que corresponen als sòls que el P G 90 qualifica com a tals, s'aplicarà una zonificació especial que en diem CH A d'edificació aïllada, en la què es mantenen les característiques establertes pel P G 90.

VP
La protecció que es desenvolupa per l'edificació es complementa amb la creació d'una zona d'espais verds privats VP amb la què es preten protegir els jardins i àmbits plantats de gran qualitat que no es volen incorporar al Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes.

Per tal de poder desenvolupar aquesta protecció i alhora donar sortida a carrer Llobera sobre el Calvari a nivell peatonal, estructurant-hi una zona verda intermitja, el Pla crea una nova Unitat d'Actuació UA2, què agrupan l'edificació de la parcel·la que li dóna origen i que conté uns marges i espais plantats de gran bellesa, s'aconsegueix l'objectiu de protegir-los i compensar amb edificabilitat la cessió de zona verda i carrer.

Anant a qüestions d'estructura el Pla Especial planteja la creació d'una

jerarquia en els carrers, restringint la circulació i l'aparcament. Amb això es crea una xarxa de circulació permanent garantida, una xarxa interior en la què de nit i per petits períodes es pot aparcar, i una xarxa de vianants.

Per tal de poder endegar aquesta millora i la millora del paisatge urbà que significa el pavimentat de nou i la desaparició de la xarxa aèria de cables d'elèctricitat i telèfon, l'altre qüestió que el Pla introdueix per tal d'ajustar les intervencions a les possibles ajudes i als pactes amb les Companyies, és una Ordenança per la urbanització del carrers del nucli, que els diferencia en categories.

Aquesta mateixa Ordenança es fa extensiva a la necessitat de sistematitzar els elements que poblen l'escenari urbà: l'enllumenat, el mobiliari urbà, la senyalització, etc., i vincula la realització d'aquests aspectes a l'aprobació d'un projecte i / o un model tipus pel nucli vell.

1.4. Adecuació a les determinacions del Pla General.

Tot el municipi de Pollença està subjecte a les determinacions fixades pel Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença aprovat definitivament al Maig de 1990. El Pla defineix l'ordenació del sòl i la zonificació del sòl urbà de Pollença, dins el que hi ha el nucli històric.

Segons el Pla General Municipal, el Centre Històric és un àmbit qualificat amb la zona: d'Edificació Privada Intensiva de Centre Històric..

En quant als sistemes d'Equipaments e Infraestructures són les indicades en el Plànol d'informació 7.1: Ordenació del Sòl Urbà.

Sobre la Gestió del Sòl Urbà (plànol d'informació 7.2) (gràfic 1) es defineix dins del límit del sòl urbà: l'àrea sotmesa al Pla Especial del Centre Històric, l'àmbit del Pla Especial de la Plaça Major i una zona de Protecció i Reforma (PYR-3), la qual conté l'actuació Aïllada núm. 4. També tenim dins l'àmbit del Pla Especial Centre Històric tenim les Actuacions Aïllades núm. 7 (Roser Vell), 6 (Plaça del Convent), 8 (Carrer Lluïsa), 11 (Bisbe Català), 2 (Solana entre Gonzalo Ferragut i Mallorca), 4 (Plaça Martorell), i la Unitat d'Actuació 16 i part de l'àmbit PYR-5 en una Actuació Aïllada AA-6 ja realitzada.

Per altra banda la Llei d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Arees d'Especial Protecció de les Illes Balears determina una zona d'Especial Protecció en la carena del Calvari segons el plànol d'informació n° 7.3 de al Avançaran del límit del Pla Especial.

Com es dedueix dels anàlisis desenvolupats anteriorment i exposats al públic, l'àmbit pel Pla Especial ha de ser reconduït als límits naturals de la unitat morfològica que ocupa, tan pel relleu com per la forma del teixit construït.

Això porta a incorporar a l'àmbit petites àrees d'Edificació Privada Intensiva i àmbits qualificats de Zona d'Edificació Privada Unifamiliar Aïllada així com la zona verde del Calvari i parcialment un àmbit de l'espai lliure arran del Pont Romà.

Això exigeix l'ampliació de l'àmbit del Pla, incorporant-hi al seu interior, els teixits de ciutat jardí fins a la carena del Puig del Calvari i la unitat paisatgística del Torrent de Sant Jordi i el Pont Romà.

Això porta també a incorporar a l'àmbit del Pla les zones PYR-1 parcialment i PYR-2 totalment i PYR-6. D'aquesta manera el perímetre inicial de 27,076 hectàrees inclou:

- Zona d'Edificació Privada Casc Històric 18,918 hectàrees,
- Equipaments 1,116 hectàrees,
- Espai Públic 0,616 hectàrees

i passa a tenir una superfície global de 36,812 hectàrees, incluint:

- Zona d'Edificació Privada Casc Històric 18,918 hectàrees.
- Zona d'Edificació Privada Intensiva 1,192 hectàrees.
- Zona d'Edificació Privada Aïllada 4,516 hectàrees.
- Zona d'Edificació Privada Volumètrica Específica 0,284 hectàrees.
- Equipaments 1,216 hectàrees.
- Espai Públic 2,228 hectàrees.
- Sistema viari local 8,742 hectàrees.

La modificació de l'àmbit es tramita com a document paral·lel a aquest Pla Especial i ja han estat aprovats el 26.3.92, per part del Ple de l'Ajuntament d'informe tècnic sobre els dos suggeriments presentats i els criteris a aplicar per la nova delimitació, després del tràmit de participació (Art. 125 RP).

Sobre les Normes que afecten al Pla Especial cal considerar que la Modificació de la Norma 20 del P. G. 90 sobre la precisió dels termes que s'apliquen a les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i restauració ha estat aprovada definitivament i només està pendent de publicació.

Per avaluar la nova estructura de la protecció en el Nucli històric, la redacció de la Norma T08 del Pla General vigent que fa referència a les Ordenances particulars de cada zona i en aquest cas a la Zona d'Edificació Privada Centre Històric diu en el seu punt 8, el caràcter transitori de l'ordenança: "les ordenances referides al Centre Històric tenen caràcter transitori fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial del Centre Històric que té com a objectiu definir de forma més precisa i fidel la normativa que ha de regir aquesta zona".

En conseqüència es considera que els criteris de la nova redacció de l'Ordenança desenvolupats en aquest Avaró de Pla com a resultat de l'estudi que es porta a terme són plenament vàlids.

D'altra banda sobre la creació en la dita Norma T08 8 d'una Comissió Assesora del Centre Històric, es creu que, superat el caràcter transitori de l'Ordenança CH que incorpora el P. G. 90, aquesta Comissió ja no serà necessària quan el Pla Especial estigui aprovat.

Resumint, les modificacions que el Pla Especial incorpora estan més en les ordenances i en la gestió que en la qualificació dels sòls.

Efectivament pel que fa a les qualificacions urbanístiques:

- la zona CH1 i CH2 correspon essencialment a la zona CH del PG 90 i la zona Residencial Intensiva "Galvari" que incorpora. Les modificacions que introdueixen les noves Ordenances no estan en l'aprofitament sino en la línia de major precisió i agilitat en la determinació de la solució arquitectònica.

- la zona CHA correspon a la zona UA 2, i respecta les mateixes determinacions en quant a l'aprofitament. Les petites modificacions dels àmbits corresponen a sectors ja consolidats.

- S'introdueix la zona VP de verd privat, per tal de protegir els jardins i horts sense necessitat de que siguin públics.

- No hi ha modificacions en els sistemes que no vinguin justificades per una precisió de límits.

Per tant es considera que la proposta s'adequa i està d'acord a les condicions que el P. G. 90 imposa, ja que en termes de densitat i criteris d'estètica i composició, les propostes que s'han fet no representen tampoc un augment o disminució de població significatiu que modificaria les determinacions generals del P. G. 90.

Quadre de superfícies de la zonificació anterior i actual.

P. G. 1990

- Zona d'Edificació Privada Casc Històric 18,918 hectàrees.
- Zona d'Edificació Privada Intensiva 2,792 hectàrees.
- Zona d'Edificació Privada Aïllada 4,516 hectàrees.
- Zona d'Edificació Privada Volumètrica Específica 0,284 hectàrees.
- Equipaments 1,240 hectàrees.

- Espai Públic 2,598 hectàrees.
- Sistema viari local 8,804 hectàrees.

Total 39,152 Ha.

Pla Especial del Centre Històric.

- Zona de Centre Històric (CH1, CH2) 22,356 Ha
- Zona d'Edificació aïllada (CHA) 3,452 Ha
- Zona de Volumetria Específica (VE1 i VE2) 0,403 Ha
- Zona de Verd privat (VP) 1,012 Ha
- Sistema viari (V, VV, VR, A) 8,004 Ha
- Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes (ELLPJ, ELLPA, ELLPN) 2,640 Ha
- Sistema d'Equipaments (ECAD, ESAS, ER) 1,285 Ha

Pel que fa a la gestió el Pla Especial es concreta en dues Unitats d'Actuació i un conjunt de sòls a expropiar destinats a Sistema viari i d'espais lliures a través d'Actuacions Aliades.

Art.1. Qualificació del sòl

1. Segons l'ús i l'ordre de l'edificació, el territori del Pla Especial queda qualificat en Sistemes i Zones.
2. La qualificació del sòl ve gratificada en els plànols de Zonificació 2 i 3 a escala 1:2.000, i sèrie 4 a escala 1:500.
3. Els Sistemes són aquells sòls que tenen per funció estructurar el territori.
4. Els Sistemes previstos en aquest Pla Especial són:
 - Sistema Vian (V, VV, VR, A)
 - Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes (ELLPJ, ELLPA, ELLPN)
 - Sistema d'Equipaments (ECAD, ESAS, ER)
5. Les Zones són aquells sòls classificats de sòl urbà aptes per actuar els particulars, ordenats segons l'ús i la classe i el tipus d'edificació permesa.
6. Les Zones previstes en aquest Pla Especial són:
 - Centre Històric (CH1, CH2)
 - Edificació anclada (CHA)
 - Volumetria Específica (VE1 i VE2)
 - Verd privat (VP)
7. Per tot allò no especificat en aquestes ordenances o plànols normatius, valen les determinacions del P. G. 90, a les que es fa referència en la denominació de cada sistema i zona d'aquest Pla.

Art.2. Sistema viari. (V, VR, VV, A)

1. Formen el Sistema Viari totes les vies públiques aptes per la circulació rodada, clau V, circulació rodada restringida, clau VR, les vies per vianants, clau VV i les àrees d'aparcament públic, clau A.
2. Les vies del Sistema Viari s'executaran d'acord amb allò que s'assenyala en els plànols de Zonificació 2 i 3 a escala 1:2.000, i Ordenació del Sistema Viari sèrie 5 a escala 1:500, d'aquest Pla

Especial o el planejament que el desplegui.

3. Les vies aptes per circulació rodada són de tres tipus: V1, V2 i V3.

4. A les vies V1 es permet la circulació i l'aparcament en línia a una banda del carrer. S'executaran amb calçada de ciment o asfalt i vorera de pedra viva o similar.

5. A les vies V2 es permet només la circulació rodada a velocitat moderada i el pas de vianants. S'executaran amb una secció sense desnivell de voravia, formant canaló per escorrer les aigües de pluja i amb banda central d'"empedrat de macs" i laterals de empedrat de pedra viva o similar.

Es preveurà, per la banda lateral sota la pedra, el pas de serveis de aigua, a una banda, i llum, telefonia i altres cables a l'altre. Si la calçada d'empedrat de macs té més de 6 m serà obligatòria la formació de canaló central. Si és menor la línia del canaló pot ser lateral.

6. Les vies V3 es permet només la circulació rodada a velocitat moderada i el pas de vianants. S'executaran amb una secció de banda central bombrejada i perallada a les corbes i laterals d'adoquí de 10 x10 cm de torriçó blanc formant canaló.

7. A les vies de circulació restringida VR es permet només el trànsit de cotxes pels residents i vehicles d'emergència. Durant l'horari nocturn de 11 a 8.30, es permetrà l'aparcament. Durant el dia es permet l'aturada durant 15 minuts màxim.

El pavimentat serà d'empedrat de pedra viva formant canaló central o lateral per escorrer les aigües pluvials per superfície. En bandes laterals es preveurà el pas de xarxa d'aigua per una banda i d'electricitat, telèfon etc., per l'altre.

8. Els sols destinats a aparcaments s'ordenaran d'acord amb les condicions que reclama aquest ús. El paviment serà d'adoquí de torriçó de 10 x10 cm o similar.

9. A les vies per vianants, VV, i per els espais de plaça s'utilitzarà l'empedrat de pedra viva o de macs en disposicions de les pedres que destaquin el caràcter estàtic o singular de cada lloc i punt.

10. Per tots els espais i àmbits catalogats que estan inclosos en aquesta qualificació prevaldran les determinacions establertes en el Catàleg pel damunt de les determinacions establertes genèricament pel Sistema.

11. L'enllumenat previst es de tres tipus: enllumenat de carrers, il·luminació decorativa i enllumenat del Calvari.

11.1. L'enllumenat de carrers es farà amb el fanal de parer tradicional de Poliença amb sistematització de protecció del cable per la tagana i llums d'incandescència o amb color corregit.

11.2. La il·luminació decorativa es podrà fer només sobre els edificis monumentals, previ estudi del color i què la il·luminació no molesti als veïns.

11.3. L'enllumenat del Calvari serà objecte d'un projecte específic que ressalti les seves condicions particulars. S'haurà de produir a dos nivells: de balissa de terra i d'illuminació puntual en els llocs singulars.

12. La vegetació catalogada és tota la indicada en els plànols d'Ordenació del Sistema viari de la sèrie 5 a escala 1:500 i s'haurà de mantenir.

12.1. Els arbres no existents dibuixats en els plànols d'Ordenació del Sistema viari de la sèrie 5 a escala 1:500 s'incorporen a la ordenança de cada carrer.

13. El mobiliari urbà, papereres, bancs, rètols de senyalització de carrers, cartells per informació general i turística, etc., serà d'un sol tipus, que s'aprovarà específicament per la Corporació Municipal per aquest àmbit i s'ajustarà a les característiques del lloc.

14. Es desenvoluparà d'acord amb els serveis de circulació, un pla específic que reguli el sentit de les vies rodades i la localització de les senyals de tràfic que serà aprovat per la Corporació.

15. Els espais viaris no existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla seran d'utilitat pública i executats per mitjà d'Actuacions Afiliades que l'Ajuntament determinarà oportunament, d'acord amb les previsions de l'Estudi Econòmic i el Pla d'Etapes.

Art.4. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes. (ELLPP, ELLPJ, ELLPA, ELLPN)

1. Formen el Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes: places, clau ELLPJ; jardins, clau ELLPJ; parcs amb tractament naturalístic, clau ELLPN, i parcs amb tractament d'espai agrícola, clau ELLPA. Gratificats en els plànols de Zonificació 2 a escala 1:2.000, i sèrie 4 a escala 1:500.
2. L'ús fonamental dels Espais Lliures i les Zones Verdes és el descans i l'esbarjo de la població i, per tant, únicament s'admeten aquelles construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquesta fi.
3. En qualsevol cas, les construccions i instal·lacions no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'Espai Lliure o Zona Verda.
4. Temporalment s'admet la instal·lació de fires, circo i atraccions que no malmetin els espais ajardinats en el subtipus ELLPJ i ELLPA.
5. En el tractament dels espais lliures de parc naturalístic ELLPJ, s'utilitzaran espècies autòctones i les que estan ben adaptades al medi i formen part de la vegetació del lloc.
6. En el tractament dels espais lliures de parc agrícola ELLPA, s'utilitzaran espècies que configuren el medi i formen part de la vegetació que ha constituït la forma actual del lloc.
7. Per tots els espais, àmbits i elements catalogats que estan inclosos en aquesta qualificació prevaldran les determinacions establertes en el Catàleg pel damunt de les determinacions establertes genèricament pel Sistema.
8. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais, admetent-se, pel contrari, la situació en el seu subsòl de serveis públics.
9. S'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, però no accés directe a través dels mateixos a les finques privades.
10. L'adquisició dels sòls afectats al Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes es realitzarà d'acord amb allò que disposen les lleis vigents a

55

la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

11. Per tot allò no especificat en aquestes Ordenances i els Plànols normatius, valen les determinacions del P.G. 90, a les que es fa referència en la denominació d'aquest Sistema.
 12. Els espais lliures i zones verdes no existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla seran d'utilitat pública i executats per mitjà d'Actuacions Aïllades que l'Ajuntament determinarà oportunament, d'acord amb les previsions de l'estudi Econòmic i el Pla d'Etapes.
- Art.5. Sistema d'Equipaments. (ECAD, ESAS, ER)
1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que el Pla Especial qualifica d'aquesta manera i gratificats en els plànols de Zonificació 2 a escala 1:2.000, i sèrie 4 a escala 1:500.
 2. Els usos permesos són:
 - a) Cultural, administratiu i de serveis incluint-hi residències temporals de caràcter cultural en la clau ECAD.
 - b) Sanitari-assistencial: Hospitals, Centres extra-hospitalaris i Residències de veïns en la clau ESAS
 - c) Religiosos: en la clau ER.
 3. L'ús del sòl qualificat com a Sistema d'Equipament es fixa:
 - a) Per assenyalat-ho directament el Pla General 90 o aquest Pla Especial.
 - b) Per acord planari i municipal, per a cada cas en concret, adoptat d'acord amb els criteris i objectius que preten assolir el planejament.
 4. Condicions per l'edificació
 - 4.1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del lloc.

56

- 4.2. L'altura màxima permesa, llevat cassos excepcionals i concrets, com a torres de rellotge, serà de 9.50 metres sobre la coia natural del terreny en tots els punts de la parcel·la
- 4.3. L'ocupació màxima és la del 100% de la parcel·la grafiada en els plànols de Zonificació de la sèrie 4 a escala 1:500.
- 5. Per tots els edificis catalogats que estan inclosos en àmbits amb aquesta qualificació prevaldran les determinacions establertes en el Catàleg pel damunt de les determinacions establertes genèricament pel sistema.
- 6. Per tot allò no especificat en aquestes Ordenances o Plànols normatius, valen les determinacions del P. G. 90, a les que es fa referència en la denominació del aquest Sistema.

Art.7. Cases del Centre Històric. (CH1 i CH2)

- 1. Definició
- 1.1. Aquesta zona ordena l'edificació antiga del poble de Pollença.
- 1.2. El Pla Especial es proposa conservar i rehabilitar tot el sector, regulant les obres de nova edificació, així com les de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció, ampliació i demolició de l'edificació existent.
- 1.3. El tipus arquitectònic genèric, és de casa entre mitgeres en les variants T1, T2 i T3.
 - 1. Els edificis que tenen dibuixada la façana en els plànols d'Ordenació (6.1 a 6.20), alçats a escala 1:500, i identificada la tipologia són edificis que es permeten les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reconstrucció, i en algun cas l'ampliació però no la reestructuració o la demolició.
 - 1.3.2. Els edificis que incorporen a més de la tipologia originària (T1, T2 i T3) una segona dins un cercle, poden ser ampliat fins a l'alçada indicada seguint la tipologia de substitució.

CH1
CH2

- 1.3.3. Els edificis que superen l'alçada reguladora si estan dibuixats i tenen la tipologia indicada constitueixen un volum disconforme i per tant poden ser realitzades en ells obres de conservació, restauració, consolidació i rehabilitació.
- 1.3.4. Els edificis que superen l'alçada reguladora si no estan dibuixats en l'interior i no tenen la tipologia indicada estan fora d'ordenació en el volum que ultrapassa la línia i per tant en ell només poden ser realitzades obres de conservació.
 - El forjat que sosté el volum fora d'ordenació, tot i que es situï sota la línia l'alçada màxima, només pot ser conservat si no es reestructura l'edifici i s'ajusta a la nova ordenació.
 - En el volum que resta per sota de l'alçada reguladora màxima, s'admeten a més de les obres de conservació, aquelles que permetin ajustar la façana a la tipologia o les tipologies de substitució indicades i les de consolidació o demolició i obra nova que siguin necessàries per portar a terme l'esmentada operació.
- 1.4. Hi ha dos subzones: CH1 i CH2. En la zona CH1, es defineix estrictament la tipologia de construcció, substitució o ampliació d'edificis. En la zona CH2 es permet escollir la tipologia de substitució i es deixa més lliure la composició de la planta baixa.
- 1.5. Per tots els edificis catalogats (* A. 01) que estan inclosos en àmbits amb aquesta qualificació prevaldran les determinacions establertes en el Catàleg pel damunt de les determinacions establertes genèricament per la zona.
- 1.6. Per l'obtenció de llicències d'edificació en la zona CH1 i CH2 s'estarà al que especifica el P. G. 90 per l'obtenció de llicències a la zona CH.
- 2. Aprofitament urbanístic
 - 2.1. Són PARCEL·LES MÍNIMES totes les existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla Especial. A efectes de noves divisions del sòl la PARCEL·LA MÍNIMA és la de 100 m².
 - 2.2. La FAÇANA MÍNIMA és l'existent en el moment de l'aprovació inicial

d'aquest Pla. A efectes de noves divisions del sòl la FAÇANA MINIMA és la de 6 m².

2.2.1 La FAÇANA MAXIMA és de 12 m.

2.3. L'ALÇADA MAXIMA per a les subzones CH1 i CH2, serà la que s'indica en els plànols d'Ordenació de la sèrie 6 a escala 1:500 en la que s'assenyalen de forma precisa: l'alçada, el nombre de plantes i la tipologia de desenvolupament de l'edificació.

L'alçada màxima s'amidarà d'acord amb el que assenyala la Norma 53 del P. G. 90 i es desenvoluparà com a màxim fins el centre de la manzana. Pel que fa a la regla de dividir el front del solar si supera al mínim, és OBLIGATORIA la divisió del front de façana si aquesta supera els 12 m (dos vegades la façana mínima).

2.3.1. L'alçada màxima pot oscil·lar en ± 20 cm sempre que el criteri de relació amb les veïnes sigui el mateix que el gralat en els plànols d'Ordenació de la sèrie 6 i estigui perfectament comprovada i documentada la modificació.

2.3.2. Hi ha cinc alçades tipus, que són indicatives, però sempre preval l'alçada indicada en els plànols d'Ordenació de la sèrie 6 a escala 1:500:

- PB + 1 de planta baixa (3,5 m) i un pis (3m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 6,5 m.

- PB + 1 + P de planta baixa (3,5 m), un pis (3 m) i porxo (1,5 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 8 m.

- PB + 1 + PH de planta baixa (3,5 m), un pis (3 m) i porxo habitable (2 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 8,5 m.

- PB + 2 de planta baixa (3,5 m), dos pisos (3 m x 2), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 9,5 m.

- PB + 2 + P de planta baixa (3,5 m), dos pisos (3 m x 2) i porxo (1,5 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 11 m.

2.3.3. L'ALÇADA MAXIMA de cada planta és:

- de la Planta Baixa (PB) de 3,5 m medits sobre l'aliniació de façana en el centre de la parcel·la.

- de la Planta Pis de 3 m medits sobre l'aliniació de façana en el centre de la parcel·la.

- de la Planta Porxo (P) de 1,5 m medits sobre l'aliniació de façana en el centre de la parcel·la.

- de la Planta Porxo Habitable (PH) de 2 m medits sobre l'aliniació de façana en el centre de la parcel·la.

- del Cos Auxiliar, en el centre de la planta sobre la rasant natural del terreny.

2.3.4. Només una de les cares de la parcel·la té la condició de façana, excepte si la parcel·la té una FONDÀRIA major de 34 m i aquest fons dona a un carrer en que la rasant en el punt mitjà de la segona façana està a una cota \pm de 1m en relació a la cota central de la rasant del carrer de la façana principal. En aquest cas la segona façana tindrà la consideració de façana edificable.

2.4. La FONDÀRIA EDIFICABLE MAXIMA és la indicada en els plànols de zonificació de la sèrie 4 a escala 1:500. Aquesta és:

- de 8 metres per illes de igual o menys de 30 m i de més de 24 m de fondària,

- de 10 m per illes de igual o menys de 34 m i de més de 30 m de fondària i

- de 12 m per illes de més de 34 m de fondària.

2.4.1. Les illes de menys de 24 m de fondària són totalment edificables.

2.4.2. Si la fondària és variable, la línia de FONDÀRIA EDIFICABLE MAXIMA és la que correspon d'unir els punts als que correspongui cada ample.

- 2.5. Si una parcel·la té més de 30 m de fondària, s'hi pot edificar en el pati un cos de 3 x 3 m de planta màxima i 3 m d'alçada màxima, adossat al llindar lateral. En tot cas aquesta edificació es separarà com a mínim 3 m dels fons de parcel·la i 12 m de l'edificació principal. La resta de volums existents quedaran fora d'ordenació.
- 2.6. La FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA en PB dels edificis que corresponen als carrers: Antonio Maura, Santo Domingo, Alcúdia, Plaça Major, del Temple, tram del carrer Jonquet, carrers Miquel Campienc, Marques Desbrull, Costa i Llobera, i trams de Coronel Aloy i Horta, que s'indiquen en els plànols de Zonificació de la sèrie 4 a escala 1:500, és de 20 m, si l'ús no és residencial, fins i tot s'hi amb així s'ocupa el 100% de la parcel·la.
- 2.7. La Planta Porxo pot ocupar com a màxim el 70% de la planta pis i s'ha de recolzar en la façana en tota la seva amplada.
- 2.8. No s'admelen cossos sobresortint a la coberta que no quedin coberts pel porxo o la mateixa pendent.
3. Condicions de composició i estètica de l'edificació.
- 3.1. Sobre la façana de l'edifici:
- 3.1.1. Si es tracta de la subzona CH1 la nova edificació seguirà en la façana la regla que li dona la tipologia indicada amb un cercle en els plànols d'Ordenació de la sèrie 6. Aquesta regla és la que es dibuixa en el plànol 6.21 com a Ordenança d'edificació en la composició de la façana.
- 3.1.2. Si es tracta de la subzona CH2 la nova edificació seguirà en la façana les regles de composició de una de les tipologies indicades en el plànol 6.21 com Ordenança d'edificació en la composició de la façana.
- 3.2. Sobre el tractament de la planta baixa.
- 3.2.1. Si es tracta de la subzona CH1 el portal de la planta baixa, si es pot modificar per tractar-se d'una casa nova o a reformar, per adequar-se la tipologia, tindrà com a mida màxima d'amplada 1/3 del ample de la façana si aquesta és \leq de 6,6 m. Si és major l'ample

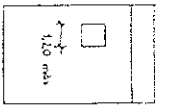
61

- serà com a màxim de 2,2m que és la mida del portal reconegut tipològicament.
- 3.2.2. En la zona CH2, el portal de la planta baixa podrà ultrapassar d'amplada les mides donades per la zona CH1, però s'haurà de justificar la composició de la façana en la seva globalitat.
- 3.3. Sobre els cossos i elements sortints a la façana.
- 3.3.1. No es permeten els BALCONS ni TRIBUNES, ni cap altre tipus de cos sortint.
- 3.3.2. En planta baixa solament es permeten sòcols i pilars que no ocupin més d'una dècima part de la voravila i com a màxim deu centímetres, no permetent-se cap altre ELEMENT ni COS SORTINT.
- 3.3.3. Les CORNISES i RAFECOS tindran un vol comprès entre 30 cm i 50 cm, del pla de façana, mentre que els demés elements sortints (canals, moltures) no ultrapassaran la mida de 15 cm de sortida essent obligat que estiguin situats tots ells per sobre dels 3,5 metres d'alçada. L'ocupació d'aquests elements a la façana no ultrapassarà el 5% de la superfície.
- 3.4. Sobre la composició, materials, colors i acabats de la façana.
- En qualsevol cas és obligat que l'acabat i la composició dels edificis es facin d'acord amb les construccions veïnes, sempre i quan aquestes tinguin valor arquitectònic, presentant la façana proposada integrada dins de la de les edificacions veïnes.
- 3.4.1. Es compondrà la façana seguint els criteris a aplicar de l'ordenança dibuixada en el plànol 6.21, aconsellant-se la utilització d'alguna d'aquestes tècniques constructives.
- Paradot antic o "opus incertum" amb pedres irregulars i petites no superiors a 25 cm amb juntes amples plenes de morter o trossam de teules o pedralla o d'altres materials ceràmics de factura manual. Dovelles, llindars i portes seran en pedra carejada.
 - Mur aterracat amb morter de calç de llenya o mixte i tenyit de color de manera que sigui entonal amb el crec característic de Pollença. Aquest arrebossat pot fer grux i quedar per sobre llindars i portes o

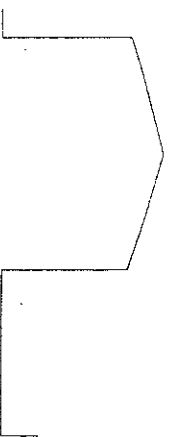
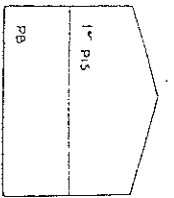
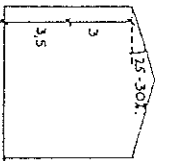
62

ANIMACIÓ D'OBERTURES

T1

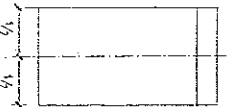


4'4' composició 2'2' 0.6 llure de PB 0.6 en CH.2

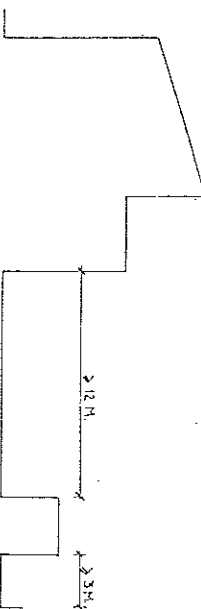
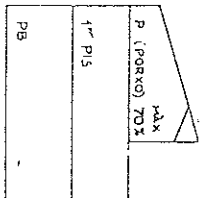
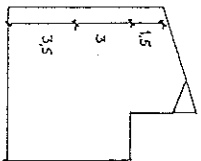
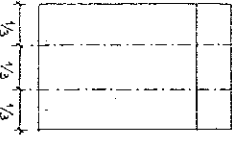


LLEIS DE COMPOSICIÓ

T2

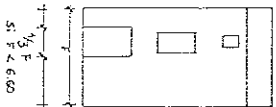


Nombre d'obres independents d'ampolla fagons.

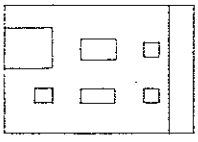


2.08.1.003.001.001

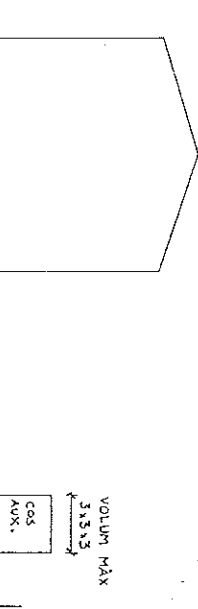
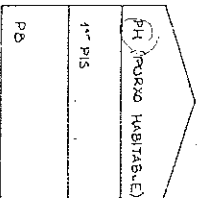
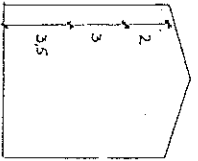
T3



si F < 6.60

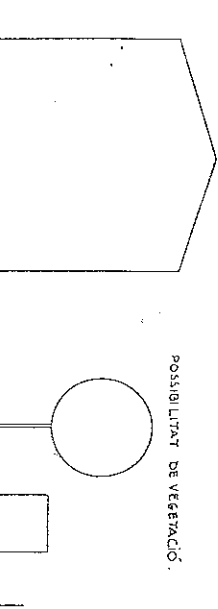
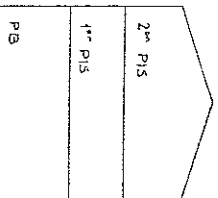
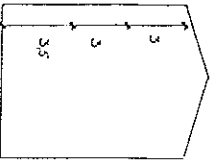
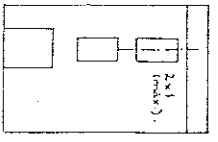
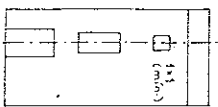


si F > 6.60



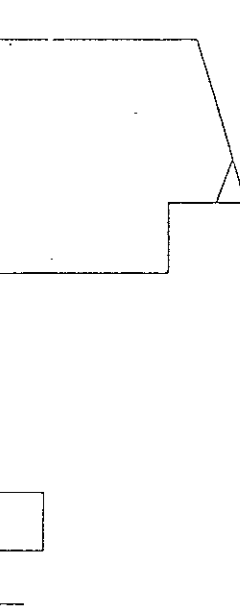
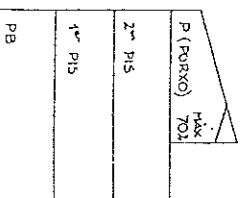
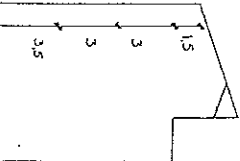
2.08.1.003.002.001

T2.13



ANIMACIÓ D'OBERTURES

T2.13



Plànol 6.21.

Criteris de composició per la façana
Desenvolupament de l'alçada
Tractament de la profunditat edificable

no. Si la façana solament podran quedar a la vista les pedres carejades de montants i llindars i cap més.

Si l'arrebossat és al mateix pla que les pedres dels llindars i montants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixi l'aterracat, així com la cantonera.

- Paredat de pedra de marès. Els llindars i montants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació i de la construcció tradicional amb aquesta tècnica.

En tot cas la tècnica utilitzada produirà un edifici que s'integri bé amb l'entorn i que no correspongui a solucions tipològiques clarament alienes o folkloristes.

3.4.2. Sobre els colors de les façanes dels edificis.

Es obligat utilitzar la gama dels ocres, sèpias i siena clar pel tractament general de la façana dels edificis.

Pel tractament de la fusteria, es podrà utilitzar la fusta natural barnitzada i el color verd fosc tradicional de Pollença, així com el color gris perla en la fusteria exterior i el blanc en la fusteria interior.

En els elements singulars es permetrà l'inclusió del color blanc en l'encaix de les llindes, el taronjat en la rajola dels ràfecs, el gris plom en els baixants metàl·lics exteriors, el negre en la ferralleria.

En els edificis comercials, els ràfecs i la seva il·luminació han de quedar dins els portals o les finestres, sense sobrepassar el pla de façana, en l'espai que resta entre l'alçada de pas de 2,20 i l'alçada total del forat.

Els apareadors s'hauran d'incloure dins el perímetre assenyalat per cada forat i poden modificar, cap a dintre, del pla de façana la localització de la porta, sempre que tracin el paviment entre aquesta i l'aliniació amb enllosat de pedra viva igual al de la vorava contigua. En tot cas el tancament de seguretat ha de seguir el pla de façana.

3.5. Sobre la coberta dels edificis.

La COBERTA dels edificis serà inclinada amb dos aiguavessos, amb teula àrab de color marró, abocant les aigües cap al carrer i cap al pati d'illa. La pendent estarà compresa entre el 25 i el 30%.

Es permet la construcció de terrats a la planta coberta, sempre i quan es permeti i es desenvolupi una planta porxo. En aquest cas, el terrat no podrà ser superior al 50% d'aquesta planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior. La planta porxo pot tenir la coberta amb un aiguavés que ha d'abocar l'aigua a la façana.

3.6. Sobre la proporció dels FORATS a la façana:

a) Exceptuant els forats de la planta baixa, la màxima amplada dels forats en planta pis és de 1,20 metres.

b) Els edificis presentaran en la seva façana una composició de forats en vertical, de manera que la proporció d'alçada-amplada estigui entre 1 a 1 i 2,5 a 1, excepte a les portes del garatge, que podran presentar una proporció en horitzontal màxima de 2 a 3.

4. Regulacions específiques sobre l'ús:

4.1. L'edificació del Centre Històric és UNIFAMILIAR. L'edificació pot ser bifamiliar si cada un dels habitatges resultant és superior a 120 m² sense colxera i a 150 m² amb coxera, per cadascun d'ells.

4.2. Queda prohibit augmentar el nombre d'habitatges als edificis amb volum disconforme, excepte en el cas que els habitatges resultants tinguin una superfície superior als 150 m² per a cadascun dels.

4.3. A més estan permesos els usos: ADMINISTRATIU, COMUNITARI, HOTELER, COMERCIAL, DOCENT, SANITARI, ASSISTENCIAL, SOCIO-CULTURAL, DOCENT, ESPECTACLES, ESPORTIU, SALES DE REUNIO, ESTABLIMENTS PÚBLICS, ESTABLIMENTS DE SEGURITAT INFRAESTRUCTURES I ESPAIS LLIBRES segons el règim permès per la Norma T08.5 del P.G. 90.

4.4. Es obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per habitatge quan aquest sigui nou o es produïxi l'ampliació d'un l'edifici antic per tenir més de dos habitatges. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a l'habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'Escriptura de propietat daquestes places d'aparcament.

4.5. A la planta baixa es permet l'ús de MAGATZEM I TALLER sempre i quan siguin ARTESANALS, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties com: sorolls, fums, vibracions, etc., als veïns.

Art.8.Zona de cases aïllades en el Centre Històric. (CHA)

1. Definició

1.1. Zona que recull la zona d'edificacions aïllades arran del Calvari i del Front del Torrent. Sant Jordi.

1.2. El Pla Especial s'ajusta a les determinacions que fa el P G 90 per la zona "Residencial unifamiliar aïllada" tipus UA2.

1.3. El tipus arquitectònic és de casa aïllada.

1.4. En el no indicat en aquestes Ordenances és d'aplicació que determina el P G 90 per la zona "Residencial unifamiliar aïllada" tipus UA2.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. EL COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET per a la zona CH A és de 0,25 m²st / m² sòl.

2.2. LA DENSITAT MAXIMA D'HABITATGES NETA és d'un habitatge per parcel·la.

2.3. LA PARCEL·LA MINIMA és de 1.000 m². Tenen consideració de parcel·la mínima, també, aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial del Pla Especial.

2.3. EL FRONT MINIM de PARCEL·LA és de 20 m.

3. Paràmetres referents a la parcel·la

3.1. L'OCCUPACIO MAXIMA de parcel·la 15%.

3.2. La SEPARACIO MINIMA a carrers serà de 3 metres i de 4 metres per a les altres llinars.

Aquelles construccions que no compleixin les separacions anteriors, però que estiguin amparades per una llicència d'obres municipal, no caldrà que s'adeqüin a la nova regulació, estant únicament obligades a complir-ho les obres d'ampliació.

3.3. L'ALÇADA MAXIMA DE L'EDIFICACIO serà de 8 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis.

L'alçada màxima es mesurarà d'acord amb allò que s'assenyala als articles 54 de les Normes del P G90

3.4. La SEPARACIO MINIMA entre els diferents edificis construïts dintre d'una parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada del més alt.

4. Usos permesos

4.1. Únicament es permeten els usos d'HABITATGE o d'HABITATGE amb despatx professional i / o taller per activitats artístiques-artesanes annex a la vivenda del titular.

4.2. Es obligat proveir dues places d'APARCAMENT a cada habitatge.

5. Paràmetres del cos auxiliar

5.1. Es permet un COS AUXILIAR de 25 m² per parcel·la amb una ALÇADA MAXIMA de 2,5 m., que podrà envair les separacions a llinars. (?)

6. Condicions formals dels edificis i la tanca

6.1. La TANCA, de la parcel·la, serà obligatòriament de paredat massís aterratcat i acabar en punt rodó o igual als marges tradicionals de pedra. L'alçada que en cap cas superarà 1 m sobre la cota del

terreny natural. L'opacitat de la tanca s'aconseguirà amb barrera vegetal formada per espècies vegetals autòctones o amb xiprer.

6.2. Els **COLORS** dels elements construïts seran obligatòriament de la gamma dels ocres propis de Pollença o el color de la pedra natural.

6.3. Les **PLANTES COBERTES** seran totes elles construïdes amb teulada inclinada de teula àrab de color taronjat.

6.4. La **VEGETACIÓ** serà l'autòctona i les espècies ben adaptades, com el xiprer. Serà obligat que la franja lliure que volta la casa sigui plantada de manera que es tami si o ocult i al màxim l'edificació.

Art.9. Zona de volumetria específica. (VE1, VE2)

1. Definició

1.1. Correspon a àrees edificades o no, que recullen unes condicions de volumen específiques.

1.2. La subzona **VE1** s'aplica a la zona indicada amb la clau (**VE1**) en el P G 90.

1.3. La subzona **VE2** correspon a àrees en les que es defineix de forma precisa l'ocupació de l'edificació, la rasant d'aplicació de l'alçada, aquesta i el nombre de plantes, que s'indiquen en el plànol de Zonificació corresponent de la sèrie 4 a escala 1:500.

1.4. En el no indicat en aquestes Ordenances és d'aplicació el que determina el P G 90 per la zona **VE1** en la subzona **VE1**.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. En la subzona **VE2** l'edificabilitat és la que correspon al producte de l'ocupació en planta pel nombre de plantes permeses.

2.2. El nombre màxim d'habitables és el que s'indica en el plànol d'ordenació corresponent de la sèrie 4 a escala 1:500.

3. Usos permesos

3.1. Unicament es permeten els usos d'**HABITATGE** plurifamiliar, amb despatx professional i / o taller per activitats artístiques-artesanes annex a la vivenda del titular.

3.2. Es obligat proveir una plaça d'**APARCAMENT** a cada habitatge.

4. Condicions formals dels edificis i la tanca

4.1. La **TANCA**, de la parcel·la serà obligatòriament de paredat massís aterracat i acabat en punt rodó o igual als marges tradicionals de pedra. L'alçada que en cap cas superarà 1 m sobre la cota del terreny natural. L'opacitat de la tanca s'aconseguirà amb barrera vegetal formada per espècies vegetals autòctones o amb xiprer.

4.2. Els **COLORS** dels elements construïts seran obligatòriament de la gamma dels ocres propis de Pollença o el color de la pedra natural.

4.3. La composició de la façana dels edificis s'ajustarà a les característiques de l'Ordenança edificatòria per la zona **CH** del plànol 6.21.

4.4. La **COBERTA** serà de teulada inclinada de teula àrab de color taronjat.

4.5. La **VEGETACIÓ** de l'ajardinament serà l'autòctona i la de les espècies ben adaptades, com el xiprer. Es poden utilitzar les espècies catalogades del jardí del Convent. Serà obligat que la franja lliure que volta la casa sigui plantada de manera que es tami si o ocult i al màxim l'edificació.

Art.10. Zona de verd privat. (VP)

1. Definició

1.1. Correspon a àrees edificades o no, que recullen unes condicions específiques de la vegetació que cal preservar.

2. Aprofitament urbanístic
 - 2.1. L'edificabilitat és la que correspon a l'edificació existent en el moment de l'aprovació inicial del Pla, amb un 20% d'escreix si aquesta edificació existeix. Si l'area no té edificació s'admet només ocupar un 5% del sòl en planta baixa per usos de servei del jardí.
 - 2.2. El nombre màxim d'habitatges és de un per parcel·la si aquesta té habitatge en el moment de l'aprovació inicial del Pla.
3. Usos permesos
 - 4.1. Únicament es permet l'ús de jardí i de l'habitatge unifamiliar annex, amb despatx professional i / o taller per activitats artístiques-artesanes en la vivenda del titular.
 - 3.2. Es obligat proveir una plaça d'APARCAMENT a cada habitatge.
4. Condicions formals dels edificis i la tanca
 - 4.1. La TANCA, de la parcel·la serà obligatòriament de paredat massís aterracat i acabat en punt rodó o igual als marges tradicionals de pedra. L'alçada que en cap cas superarà 1 m sobre la cota del terreny natural. L'opacitat de la tanca s'aconseguirà amb barrera vegetal formada per espècies vegetals autòctones o amb xiprer.
 - 4.2. Els COLORS dels elements construïts seran obligatòriament de la gama dels ocres propis de Pollença o el color de la pedra natural.
 - 4.3. La composició de la façana dels edificis s'ajustarà a les característiques de l'Ordenança edificatòria per la zona CH del plànol 6.21.
 - 4.4. La COBERTA serà de teulada inclinada de teula àrab de color taronjat.
 - 4.5. La VEGETACIÓ de l'ajardinament la existent que s'ha de mantenir. En cas de restauració de l'habitatge la vegetació emplaçada serà l'autòctona i la de les espècies ben adaptades, com el xiprer. Es poden utilitzar les espècies catalogades del jardí del Convent. Serà obligat que la franja

Article 11. Quadre de Unitats d'Actuació.

Unitat d'Actuació UA1

Objectiu: ordenar l'edificació de les illetes de la Plaça Major i desenvolupar la prolongació del Calvari. Reordenar els usos públics i privats i configurar la façana de la Plaça Major.

Superfície: 3.812 m²

Parcel·les afectades: 105-1, 105-2, 105-3, 105-4, 106-1, 106-2, 106-3, 106-4, 106-5, 56-9, 56-10, 56-17 i 56-18.

Edificabilitat privada zona VE2 (PB+2) 806 m² x3 = 2.418 m² sostre

Sistema d'actuació: Cooperació

La reparcel·lació es desenvoluparà en la primera etapa i l'execució en la segona.

Unitat d'Actuació UA2

Objectiu: Crear un espai lliure verd, cedir i urbanitzar un tram de carrer i agrupar l'edificació de l'àmbit per mantenir lliure d'edificació l'espai qualificat com verd privat

Superfície: 7.300 m²

Parcel·la afectada: 8-5.

Edificabilitat zona CHA (PB+1) 0,25 m²/m² sobre parcel·la.

Parcel·la mínima 1.000 m²

Habitatge unifamiliar.

7.300 m² parcel·la- 20% espai viari mín.= 5.840 m² parcel·la

Sostre edificable màxim 1.370 m² (5.580 x 0,25 = 1.370 m² sostre total màx.

600 m² en edificació principal, 770 m² en 5 habitatges, alçada màxima PB+1).

Sistema d'actuació: compensació

La UA es desenvoluparà en la segona etapa.

3. Estudi econòmic-financer

1.- UNITAT D'ACTUACIÓ 1:

Costos previstos per al sector públic en l'operació:

1ª etapa:

1.- Indemnitzacions de locals de negoci:	13.034.000,00 ptes.(1)
2.- Indemnitzacions de vivendes ocupades:	6.000.000,00 ptes.(2 vivendes)
3.- Enderrocs: (2.467 m2 edificats * 2.000,00 ptes./m2)	4.934.000,00 ptes.(2)
2ª etapa:	
4.- Costos d'urbanització de carrers:	9.261.165,00 ptes.(3)
SUMA:	33.229.165 ptes.

Carrer anterior a la Zona del Calvari:

Expropiació de jardins: (1.680 m2 * 15,000 ptes./m2 de repercussió)	6.300.000 ptes.
Expropiació de vivendes: (400 m2 edificats * 60,000 ptes/m2 (3 vivendes)	24.000.000 ptes.
Enderroc de les 3 vivendes: (400 m2 edificats * 3,000 ptes/m2)	1.200.000 ptes.
Urbanització de les zones peatonals: (2,480m2 * 2,000,00 ptes/m2)	4.960.000 ptes.
SUMA:	36.460.000 ptes.

1 Veure taula Annexa per als càlculs.

2 Veure taula annexa per als càlculs.

3 Veure taula annexa per als càlculs.

Zones verdes i viari de vianants:

1ª etapa:

Ambits a expropiar: Parcel·la de rústica propietari Joan Cerdà Sabaler
Parcel·les de Urbana: 271-1, 1-7, 1-6 part, 2-8, 10-1 part 27-1 part, 27-2, 27-7
i 27-8 i part de les 8-1, 8-2, 8-3, 8-4, 272-1, 273-1, 273-2, 273-3, 273-4, 273-5,
273-6, 273-7, 273-8, 273-9, 3-1 i 3-2

1 parcel·la rústica: 5.840.000 ptes.
(2.920 m2 * 2000 ptes/m2)

7 parcel·les urbanes: 43.800.000 ptes.
(11.680 m2 * 15.000 ptes/m2 de repercussió (25%))

5 àmbits de viari per vianants: 3.300.000 ptes.
(880 m2 * 15.000 ptes/m2 de repercussió (25%))

SUMA: 52.940.000 Ptes.

2ª etapa:

Urbanització de les zones verdes: 43.800.000 ptes
(14.600 m2 * 3.000 ptes/m2)

Urbanització de zones peatonals: 1.760.000 ptes
(880 m2 * 2.000 ptes./m2)

SUMA 45.560.000 ptes.

SUMA DE TOTES LES OPERACIONS: 168.189.165 Ptes.

TAULA 1: CALCUL DE LES INDEMNITZACIONS A LOCALS
COMERCIALS.

Indemnitzacions a locals comercials:	Total Indemnització	Suposem rendiment només durant 3 mesos a l'any:
Colmado situat a la parcel·la 1 de la mansana 105	4.978.000	1.244.500
Bar situat a la parcel·la 1 de la mansana 106	4.598.000	1.149.500
Quiosc situat a la parcel·la 2 de la mansana 106	3.458.000	864.500
Total Indemnitzacions:	13.034.000	3.258.500

Possiblemanl, el càlcul a tres mesos sigui vàlid només per al quiosc i el Bar, però no per al colmado, que s'hauria d'indemnitzar pel seu rendiment anual.

D'aquesta manera, el càlcul de l'indemnització total a pagar a locals comercials seria el següent:

Colmado situat a la parcel·la 1 de la mansana 105	4.978.000
Bar situat a la parcel·la 1 de la mansana 106	1.149.500
Quiosc situat a la parcel·la 2 de la mansana 106	864.500
Total Indemnitzacions:	6.992.000

TAULA 2: ENDERROCS:

Preu: 3.000 ptes. m2

Finca	Cost
105-01	1.065.000 ptes
105-02	819.000 ptes
105-03	603.000 ptes.
105-04	483.000 ptes
Total illa	2.970.000 ptes.
106-01	996.000 ptes.
106-02	645.000 ptes.
106-03	657.000 ptes.
106-04	360.000 ptes.
106-05	753.000 ptes.
Total illa	3.411.000 ptes.

4. Pla d'etapes.

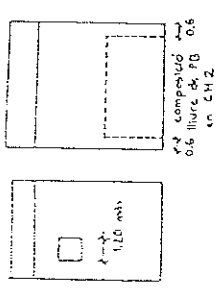
El desenvolupament del PECH està previst en dues etapes, de dos anys la primera i quatre anys la segona.

En la primera etapa es preveu:

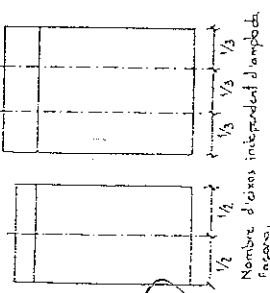
- desenvolupar la UA1 a nivell de reparcel·lació i que s'iniciï el desenvolupament de la UA2.
- adquirir el sòl per als Sistema Vari i de Espais Lliures a través de la delimitació de les Actuacions Aliades en sòl urbà.
- desenvolupar mitjançant ajudes i Convenis amb les Companyies la urbanització d'algun tram de carrer.
- endegar un concurs d'idees restringit i alhora obert per l'edificació de l'edifici d'equipament de la Plaça Major.

En la segona etapa es preveu:

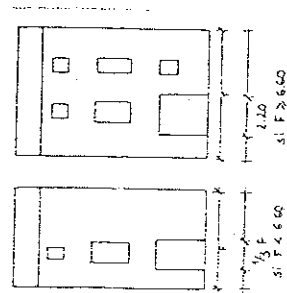
- desenvolupar la UA1,
- que el sector privat desenvolupi la UA2,
- urbanitzar el nou sòl públic de vianant i zones verdes,
- desenvolupar mitjançant ajudes i Convenis amb les Companyies la urbanització d'algun tram de carrer.



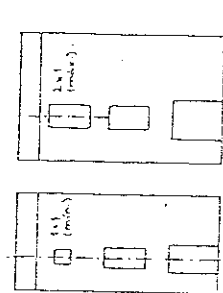
CONDICIONS OBLIGATÒRIES
T1



CONDICIONS OBLIGATÒRIES
T2



CONDICIONS OBLIGATÒRIES
T3



CONDICIONS OBLIGATÒRIES
T2-T3

