



ORDENANCES DE PROTECCIÓ



Art. 1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

1. Aquestes ordenances s'aplicaran a tots els edificis i elements inclosos en el *Catàleg d'elements d'interès artístic i patrimoni arquitectònic del terme municipal de Campanet*.

2. El catàleg inclou:

- Edificis i elements urbans (Campanet i Ullaró).
- Edificis, jaciments arqueològics, béns d'interès paisatgístic i ambiental i elements etnològics situats al sòl rústic.

Art. 2. NIVELLS DE PROTECCIÓ

1. El patrimoni, objecte de protecció, inclòs en el Catàleg, es classifica en els quatre nivells de protecció següents:

- Nivell de protecció de grau 1 o integral

Aquest tipus de protecció s'aplica a aquells edificis i elements de caràcter singular considerats com a monuments. També s'aplica als elements d'un gran valor arquitectònic, o aquells que conserven una gran unitat d'estil. En aquests edificis i elements no s'admeten canvis que comportin modificacions en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. En aquests edificis i elements ha de mantenir-se l'ús original o un ús compatible amb el seu adequat manteniment i protecció.

- Nivell de protecció de grau 2 o parcial

Aquest nivell protegeix als edificis que la seva desaparició seria greu pel patrimoni arquitectònic de Campanet. La protecció afecta a l'interior dels immobles. En aquests edificis s'admeten intervencions de rehabilitació, sempre limitades per la conservació íntegra de les seves parts essencials i de la seva volumetria.

- Nivell de protecció de grau 3 o ambiental

S' inclouen en aquest nivell de protecció els edificis que tenen els seus valors fonamentals en la façana la qual cosa comporta amb caràcter general l'obligació de mantenir la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a la façana.

En aquest apartat s'inclou el nivell de protecció 3.1 que permet alçar el porxo d'algunes cases per fer-lo habitable, utilitzant els mateixos materials i mantenint la tipologia.



En un cas (U-023) permet situar el portal d'entrada a nivell del carrer.

- Nivell de protecció de grau 4 o puntual

S'inclouen en aquest nivell de protecció el manteniment d'alguns elements puntuals de la façana (portals, finestres, plaques...), podent modificar la resta.

Art. 3. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS

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

1. Conservació. Són obres per al manteniment de tots els elements de l'edifici en perfecte estat amb la finalitat de prolongar la vida dels béns amb tots els seus valors, assegurant l'estabilitat del bé i de les seves parts integrants, mitjançant la conservació preventiva, evitant el deteriorament, o frenar aquest mitjançant feines d'estabilització. Es consideren dins d'aquesta categoria les reparacions de tots els elements i instal·lacions en mal estat (cobertes, baixants, instal·lacions sanitàries, paviments, acabats, pintures, etc.).

2. Restauració. Són aquelles la finalitat de les quals és la de tornar a l'edifici o a una part d'aquest les seves característiques originals, tant en les seves estructures, com en els seus acabats i decoració, de tal manera que el procés sigui reconeixible i no admetent-ne en el procés noves aportacions de nou disseny. Comporta la utilització, en la mesura que sigui possible, dels sistemes constructius i materials originals. Aquest tipus d'obres inclou l'eliminació d'afegits d'edificacions o elements constructius.

3. Consolidació. Són les encaminades a mantenir les condicions de resistència i estabilitat dels elements de les estructures mitjançant el seu reforçament, reparació o substitució parcial. Als efectes dels materials, també s'entén que són encaminades a tornar a donar la cohesió i consistència d'aquests. Les intervencions no implicaran, en cap cas, l'alteració de l'aspecte estètic.

4. Rehabilitació. Tenen com a objectiu l'adequació, la millora de condicions d'habitabilitat, o la redistribució de l'espai interior, mantenint les característiques estructurals de l'edifici i els aspectes fonamentals de la seva tipologia. Aquest tipus d'obres podrà suposar l'adequació dels usos dels porxos sota cobertes actuals, modificació dels patis interiors o les obertures que no siguin de façana, l'obertura de patis interiors i buits d'escales que no afectin a



l'estructura portant dels elements. No podrà augmentar-se la volumetria de l'edifici.

5. Reestructuració. Són les obres que tenen com a objectiu la transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o de substitució parcial dels elements estructurals mantenint les façanes, on únicament es podran introduir nous buits sempre que segueixin els ritmes compositius i la tipologia de les obertures existents. La qualificació urbanística de l'entorn serà subsidiària i es permetran obres d'ampliació d'acord amb els seus paràmetres sempre que no s'amaguin o emmascarin amb elles els cossos d'edificació protegits i no s'adossin a les seves façanes representatives i, en tot cas, sempre que s'ajustin a la sistemàtica tipològica. El cas extrem d'aquest tipus d'obra serà el buidat de l'edifici, entenent per tal, la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus coronaments i la coberta que en cas de substitució serà exactament en les mateixes condicions que l'original.

6. Ampliació. Són obres d'increment de la superfície edificada o del volum o altura existents.

7. Demolició: Són obres que tenen per objectiu la supressió total o parcial d'un edifici.

Art. 4. OBRES PERMESES EN ELS DISTINTS NIVELLS DE PROTECCIÓ

- En el nivell de protecció de grau 1 es permetran obres de conservació, restauració, consolidació i, en casos excepcionals, de recuperació d'algunes de les seves característiques originals, excepte les intervencions puntuals que específicament estiguin assenyalades en la fitxa individualitzada. Les obres de restauració no podran desmerèixer els valors del bé catalogat. A més en segon quins casos es considera una zona de protecció entorn a l'element catalogat en la qual es limiten les possibilitats edificatòries, a fi de no distorsionar la percepció de l'element catalogat.

- En el nivell de protecció de grau 2 es permetran totes les permeses en l'anterior nivell i, a més, les de rehabilitació.

- En el nivell de protecció de grau 3, a més de les obres permeses en els nivells anteriors, es permetran les obres de reestructuració i ampliació. En el nivell de protecció 3.1, a més de totes les obres anteriors, es permetrà aixecar el porxo per fer-lo habitable.

- En el nivell de protecció de grau 4 es permetrà modificar tot l'immoble, mantenint els elements protegits de la façana.



Art. 5. REGULACIÓ GENÈRICA DEL PATRIMONI CATALOGAT

CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT: Queden definides en les fitxes individualitzades.

CONDICIONS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ: S'utilitzaran, en general, els materials d'acabat i solucions constructives característiques de l'època que van ser creats els elements més representatius del bé catalogat. En les zones de protecció dels elements catalogats no es permetrà la utilització de materials i elements que puguin distorsionar la imatge de l'element protegit.

Les edificacions hauran de conservar el tractament original amb el qual van ser concebudes: No es permetrà referir les façanes construïdes de 'paredat', que deuen deixar vists els aparells de maçoneria de pedra. Tampoc es deixaran vistes aquelles parets que originalment estaven recobertes amb morters de calç, que la seva mamposteria no té la cura necessària per a ser vista.

CONDICIONS DE RUÏNA: Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent, consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

ZONES DE PROTECCIÓ DELS ELEMENTS CATALOGATS : Per alguns elements catalogats es determina una zona de protecció, ja sigui dirigida a la preservació de visuals o de la pròpia integritat de l'element catalogat. Les zones de protecció apareixen grafiades en la documentació cartogràfica que forma part de les fitxes del *Catàleg*.

Art. 6. ORDENANÇA D'HIGIENE

Només les obres de reestructuració hauran de complir les Ordenances Municipals, referents a les condicions d'higiene. La resta d'intervencions no estaran obligades a complir les ordenances generals d'higiene respecte a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, estenedors, grandària de les cambres ..., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

El previst en aquest article s'entén sense perjudici de l'aplicació de les determinacions de la normativa vigent en cada moment reguladora de les condicions d'habitabilitat; i, en concret, a la disposició addicional segona del *Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat*



d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Art. 7. ORDENANÇA D'ÚS

L'ús del béns catalogats s'haurà d'acomodar a llurs característiques, no podent ser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que d'alguna manera perjudiqui la seva conservació o comporti perill de degradació.

Art. 8. DOCUMENTS PER A LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIES

Juntament amb la sol·licitud de llicències es presentaran els següents documents:

1. Documentació informativa de l'edifici existent:

1.1. Memòria descriptiva de l'edifici i indicativa del destí que se li vol donar, exposant la intervenció que es pretén en relació a les especificades en aquesta normativa.

1.2. Plànols d'informació de l'estat actual:

- Plànols dels distints nivells, incloent planta cobertes i soterranis o semisoterranis a escala 1/50.

- Plànols de façanes, alçats interiors i posteriors, a escala 1/50.

- Seccions longitudinals i transversals, a escala 1/50.

- Assenyalament damunt els plànols anteriors de les parts, elements, zones o instal·lacions que s'hagin de reparar, substituir o altres intervencions.

1.3. Documentació fotogràfica de l'edifici en el seu conjunt i del estat actual de les estructures, dels detalls interiors, façanes, patis, colors, decoracions, motllures...

1.4. Documentació històrica i historiogràfica de l'immoble i el seu entorn, sempre que es conegui.

1.5. Documentació gràfica de l'entorn, plànols de situació a escala 1/1000 en el que es detallin les formes de les parcel·les contigües i els elements definidors de la situació que afectaran a la parcel·la, així com l'alçat dels edificis contigus i perspectives del carrer en que es troba.

1.6. Igualment s'aportarà tota la documentació precisa per a la perfecta identificació dels usos proposats, amb una anàlisi de l'impacte i conseqüències espacials i funcionals dels mateixos.



2. Documentació del projecte:

Sense perjudici de complir amb la normativa general s'han d'aportar els documents següents:

2.1. Memòria descriptiva i justificativa del projecte.

2.2. Plànols de l'estat final en planta, seccions, alçats, a escala 1/50, especificant els materials emprats.

3. Zona de protecció :

La sol·licitud per a obres majors a efectuar en les zones de protecció d'un bé catalogat inclourà, a més de l'especificat en les normes urbanístiques, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa de les obres a realitzar i la seva relació amb el bé catalogat.

L'Ajuntament podrà denegar la llicència d'obres a les edificacions colindants o incorporades a l'entorn de respecte del bé catalogat, quan les condicions d'estètica de les obres previstes, distorsionin l'entorn del bé patrimonial.

Art. 9. CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN EDIFICIS I ELEMENTS CATALOGATS

L'obra, a més de complir amb les Normes Urbanístiques generals, es sotmetrà també a aquestes ordenances especials per a les edificacions i elements catalogats i, es proposarà:

a) La concessió de llicència sempre que s'ajusti a les normes de protecció definides en aquestes ordenances.

b) En el cas contrari, la denegació de la llicència de les obres objecte de la sol·licitud en base a l'article 10.2 del RD 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova el text refós de la Llei de Sol i a les Normes Subsidiàries vigents.



Art. 10. ZONA DE DELIMITACIÓ I ZONA DE PROTECCIÓ DELS JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

- 1 Qualsevol actuació a realitzar dintre de la zona de delimitació o de la zona de protecció d'un jaciment arqueològic haurà de comptar amb un estudi específic elaborat per tècnic competent que asseguri la no afectació del jaciment així com la preservació de les principals visuals sobre el mateix.

Aquest estudi identificarà els efectes de l'actuació sobre el jaciment arqueològic, incorporarà les mesures protectores o correctores i establirà el programa de vigilància de l'execució de l'actuació.

- 2 Qualsevol actuació a l'interior d'una zona de delimitació o d'una zona de protecció haurà de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent en matèria de patrimoni històric, previ a l'atorgament de la llicència municipal d'edificació i ús del sòl.

Art. 11. INFORME URBANÍSTIC

Podrà sol·licitar-se informe urbanístic en base a l'article 4 del RD 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova el text refós de la Llei de Sol, previ a la petició de llicència, aportant la propietat la documentació indicada a l'art. 8.

Art. 12. ORDRES D'EXECUCIÓ

1. Els béns catalogats seran objecte de les obres i atencions de conservació i consolidació que precisin.
2. L'Ajuntament podrà ordenar als propietaris dels béns catalogats, l'execució d'obres de conservació i consolidació, quan el seu estat posi en perill la permanència de l'immoble.

Art. 13. INFRACCIONS ADMINISTRATIVES

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

Art. 14. AJUDES AL PATRIMONI CATALOGAT

Els propietaris de béns inclosos en el Catàleg podran demanar per conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i d'altres organismes competents.



L'Ajuntament durà endavant una ordenança d'ajuda als béns catalogats que podrà contemplar, entre altres mesures:

- la reducció o exempció de taxes per llicències d'obres i /o impostos que gravin la propietat immobiliària.
- ajudes tècniques i de gestió.
- premis a la restauració i rehabilitació.

Art. 15. MODIFICACIÓ DEL CATÀLEG

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

2. Les modificacions del *Catàleg*, per inclusions o exclusions d'elements, s'incoaran d'ofici o a instància de part, en expedient que es tramitarà a l'efecte d'acord amb el procediment establert per al patrimoni catalogat.