

ORDENANCES DE PROTECCIÓ

I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

ÍNDEX:

CAPÍTOL 1. ASPECTES GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació i abast del Catàleg	2
Article 2. Revisió i modificació del Catàleg	2
Article 3. Fitxa particularitzada	2

CAPÍTOL 2. ORDENANCES D'INTERVENCIÓ

Article 4. Ordenances generals d'intervenció en els béns catalogats	2
Article 5. Tipus d'obres i intervencions	3
Article 6. Regulació de la protecció integral	4
Article 7. Regulació de la protecció parcial	4
Article 8. Regulació de la protecció ambiental	4

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I RUTES D'INTERÈS CULTURAL

Article 10. Disposicions per a l'entorn dels elements d'interès cultural i natural	6
Article 11. Disposicions especials per als jaciments arqueològics	6
Article 12. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural del PTM	7

CAPÍTOL 4. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN ELS BÉNS CATALOGATS

Article 13. Disposicions preliminars	7
Article 14. Documents complementaris per a la sol·licitud de llicències	7
Article 15. Règim de concessió de llicències amb l'informe preceptiu de la Comissió Municipal del Patrimoni Històric	8
Article 16. Edificis catalogats situats a sòl rústic.	8
Article 17. Funcions de la Comissió Municipal del Patrimoni	8

CAPÍTOL 5. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

Article 18. Deures de conservació del patrimoni històric	9
--	---

ORDENANCES DE PROTECCIÓ

I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

CAPÍTOL 1. ASPECTES GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació i abast del Catàleg

1. Les presents ordenances del **Catàleg Municipal del Patrimoni Històric, arquitectònic i paisatgístic** del terme de Lloret de Vistalegre (en endavant, també simplement *Catàleg*) tenen per objecte la intervenció en els edificis, construccions i elements protegits de tot el territori municipal.
2. L'aplicació d'aquestes ordenances per a la protecció i conservació del patrimoni es durà a terme sense perjudici del prescrit a la resta de les Normes Urbanístiques de les NS i ordenances municipals, en aquells punts que no venguin regulats específicament per les ordenances esmentades a l'inici.
3. Les presents ordenances seran d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.
4. El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada de cada immoble o element, i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació de protecció integral, parcial o ambiental que indica el tipus d'obres i intervencions permeses com s'indica en els articles següents.

Article 2. Revisió i modificació del Catàleg

1. El Catàleg serà susceptible de ser revisat o modificat per incusions o exclusions, per alteració del nivell de protecció, o per modificacions del contingut de les fitxes individualitzades, d'acord amb el que es disposa en aquestes normes i la legislació vigent.
2. Les modificacions del Catàleg, per incusions 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. L'Ajuntament sol·licitarà informe a la institució que correspongui, segons la naturalesa de l'element catalogat.

Article 3. Fitxa particularitzada

1. Per a cada un dels elements catalogats existeix una fitxa normativa particularitzada. Aquesta fitxa consta bàsicament de dues parts: una identificativa i una altra normativa pròpiament dita. Aquesta darrera es desenvolupa segons els criteris de regulació genèrica de les diferents categories de protecció, precisant sobre elements concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses. En ocasions, s'hi implica una zona d'entorn amb característiques pròpies que queda sota els efectes de la protecció.
2. Totes les instruccions incloses en l'apartat normatiu de directrius d'intervenció seran d'aplicació obligatòria al bé catalogat a que facin referència.

CAPÍTOL 2. ORDENANCES D'INTERVENCIÓ

Article 4. Ordenances generals d'intervenció en els béns catalogats

1. Les obres a realitzar en els béns catalogats no podran desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al Catàleg. S'hauran de conservar els elements als quals radiquen els seus valors tipològics i estilístics.
2. L'ús dels béns catalogats s'haurà d'acomodar a les seves característiques, no podent ésser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i

significat artístic, històric o arquitectònic o que, de qualque forma, perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o degradació.

Les condicions d'ús es regiran pel quadre de regulació d'usos permesos de la zona d'ordenança o àrea de sòl rústic on s'ubiqui l'element catalogat.

3. En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en allò que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tenguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les restants condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al *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* i modificades al *Decret 20/2007, de 31 de març*, o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene, habitabilitat i composició interior de l'edifici a intervenir.

Article 5. Tipus d'obres i intervencions

Les obres a realitzar en els immobles existents poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici o immoble original segons la següent graduació i definició:

1. **RESTAURACIÓ.** Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.

2. **CONSERVACIÓ.** Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat en quant es refereix a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions de enrajolat, referit o pintures.

3. **CONSOLIDACIÓ.** Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

4. **REHABILITACIÓ.** Són obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de forma mimètica) de la tipologia. Aquest tipus d'obra podrà suposar l'adequació dels usos sota coberta actuals, modificació de patis interiors o buits que no siguin façana, obertura de patis interiors i buits d'escales que no afectin a l'estructura portant i l'ocupació de patis interiors quan aquests tinguin dimensions notòriament inferiors a les permeses com a mínimes per les ordenances municipals, no estiguessin protegits a les fitxes de catàleg o no fossin un element fonamental de la tipologia (pati central o vestíbul).

En rehabilitació, no es podrà augmentar la volumetria de l'edifici.

5. **REESTRUCTURACIÓ.** Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidat de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

6. **RECONSTRUCCIÓ.** Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o

construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai. Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que varen determinar la seva protecció.

En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuin la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les Normes.

7. OBRA NOVA. Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que pugin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a l'ordenació del planejament urbanístic municipal.

Article 6. Regulació de la protecció integral

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats de categoria integral seran les de Restauració, Conservació, Consolidació i Rehabilitació. Aquesta darrera en cap cas podrà suposar risc de pèrdua o dany en les característiques que motivaren la protecció.

En aquests immobles tindran protecció total els elements que apareixen protegits a les fitxes de Catàleg, podent-se realitzar únicament en ells les obres de consolidació, conservació i restauració a no ser que a la fitxa normativa particularitzada es permetés altre tipus d'intervenció.

2. Condicions de volum i aprofitament

En els edificis catalogats de categoria integral no es podrà augmentar el volum actual. L'aprofitament mitjà midat en m² de sostre serà igual a d'existent, llevat el que disposa la fitxa normativa particularitzada.

Es permetrà excepcionalment a la categoria integral la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana, quedant connectat l'espai inferior i superior, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici a un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. El disseny dels esmentats forjats s'haurà de distingir clarament de l'edifici original, procurant, malgrat tot, una integració en el conjunt.

La realització d'aquests forjats vendrà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjats i sense perjudici de l'edificabilitat màxima permesa a les Normes Urbanístiques generals.

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.

3. Parcel·lació

No es permetrà la segregació de les parcel·les adscrites als béns catalogats en aquesta categoria de protecció.

L'agregació de terrenys que afectin a parcel·les d'edificis catalogats en aquesta categoria només serà permesa quan representi una clara millora de les condicions del seu entorn o la recuperació del parcel·lari històric

Article 8. Regulació de la protecció parcial

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats a la categoria parcial, llevat que la fitxa normativa particularitzada permeti altre tipus d'intervenció, seran: Restauració, Conservació, Consolidació, Rehabilitació i, excepcionalment, Reestructuració a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir.

2. Condicions de volum i aprofitament

Als edificis catalogats amb categoria parcial no es podrà augmentar el volum actual.

L'aprofitament midat en m² de sostre serà igual a l'existent, llevat el que disposa la fitxa normativa particularitzada i el següent paràgraf referent a forjats intermedis.

Es permetrà la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana, quedant connectat l'espai inferior i superior, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici a un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. El disseny dels esmentats forjats s'haurà de distingir clarament de l'edifici original, procurant, malgrat tot, una integració en el conjunt. La realització d'aquests forjats vendrà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjats i sense perjudici de l'edificabilitat màxima permesa a les Normes Urbanístiques generals.

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.

3. Parcel·lació

En sòl urbà, no es permetrà la segregació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria. L'agregació de terrenys que afectin a parcel·les d'edificis catalogats en aquesta categoria només serà permesa quan representi una clara millora de les condicions del seu entorn o la recuperació del parcel·lari històric.

En la resta de sòls s'estarà a la regulació específica existent per a cadascuna de les zones o àrees. En tot cas, sempre s'haurà de mantenir com a parcel·la mínima l'àmbit catalogat.

Article 9. Regulació de la protecció ambiental

1. Tipus d'obres

Es podran realitzar les obres de Restauració, Conservació, Consolidació, Rehabilitació, Reestructuració parcial a un 30% de l'edificació i Reconstrucció en cas de ruïna.

Es permet la substitució (enderroc + reconstrucció) només en cas de ruïna, però la nova construcció haurà de reconstruir l'edifici existent amb la condició d'alliberament d'afegits, ja sigui en planta o en altura, i manteniment dels trets fonamentals de la tipologia arquitectònica original.

2. Condicions de volum i aprofitament

La volumetria màxima serà la de l'edifici existent, no admetent-se cap redistribució volumètrica ni augment d'altura en la crugia immediata a les façanes protegides.

Quant a l'aprofitament midat en m² de sostre, es podran establir forjats intermedis en les mateixes condicions i circumstàncies que per als edificis de categoria parcial.

En cas de declaració de ruïna es reconstruirà l'edifici existent i la volumetria d'aquest es veurà minvada amb l'eliminació dels afegits, si n'hi hagués. No es permetrà l'establiment de forjats intermedis.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitatges per divisió o subdivisió, mantenint el nombre de buits per planta i la distribució i organització original, s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura.

El nombre d'habitatges permesos, com a resultat d'aquella divisió serà, com a màxim, d'un habitatge per cada cent (100)m² de superfície construïda, sempre i quant aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació i, en tot cas, d'acord amb l'índex d'intensitat de les Normes Urbanístiques.

L'augment del nombre d'habitatges existents requerirà informe preceptiu de la Comissió Municipal del Patrimoni.

3. Parcel·lació

En sòl urbà, es permetrà la segregació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria d'acord amb el que disposi la normativa urbanística, sempre que no desmereixi els valors pels quals s'ha fet la catalogació.

En tot cas, el resultat de la segregació no podrà incrementar el nombre d'habitatges existents a data de l'aprovació inicial d'aquest Catàleg.

L'agregació de terrenys que afectin a parcel·les d'edificis catalogats en aquesta categoria només serà permesa quan representi una clara millora de les condicions del seu entorn o la recuperació del parcel·lari històric.

En sòl urbanitzable i sòl rústic s'estarà a la regulació específica existent per a cadascuna de les zones en les distintes classificacions de sòl. En tot cas, sempre s'haurà de mantenir com a parcel·la mínima l'àmbit catalogat.

4. Condicions particulars d'higiene i composició interior

En aquests edificis no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tenguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al *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* (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i a la modificació al *Decret 20/2007* o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I RUTES D'INTERÈS CULTURAL

Article 10. Disposicions per a l'entorn dels elements d'interès cultural

1. De conformitat amb la *Llei 12/1998, de 28 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears* (d'ara endavant LPHIB) i amb el Programa de preservació de jaciments arqueològics del Consell Insular de Mallorca, es delimitaran com a tals àrees protegides aquelles terres a les quals s'han trobat indicis de les restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenen salvaguardar més aquell entorn que es considera suficient per a assegurar la salvaguarda del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.

2. Les actuacions permeses a l'interior dels perímetres seran aquelles tendents a obtenir informació científica o bé les millores que permetin una més adequada contemplació de les troballes. S'entendran com a tals millores la instal·lació de rètols explicatius o la utilització d'edificis existents per a la ubicació de petites instal·lacions museològiques de caràcter didàctic i en relació directa amb l'element protegit en qüestió.

3. Regulació dels usos:

En tant no es proposi alguna de les actuacions abans esmentades aquells perímetres ubicats a sòl rústic podran mantenir l'ús agrícola-ramader. A sòl urbà tindran la consideració d'espai lliure públic.

Aquests usos es podran compatibilitzar amb l'ús sociocultural, d'acord amb l'establert a la fitxa normativa particularitzada de cada element.

4. Qualsevol actuació a l'interior del polígon d'un element catalogat haurà de comptar amb l'autorització de l'administració competent, segons el seu tipus i caràcter.

Article 11. Disposicions especials per als jaciments arqueològics

1. En el cas d'aparició de noves troballes fruit de la realització d'obres de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc., es procedirà a la immediata suspensió de les llicències atorgades i es seguiran les actuacions dictades per la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

2. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'Administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic serà objecte de sancions, administratives o penals, previstes a l'LPHIB.

Article 12. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural del PTM

1. D'acord amb les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) s'estableix una específica protecció per als elements inclosos a les Rutes d'interès cultural, en el cas de Lloret de Vistalegre:

a) Ruta del barroc: Església parroquial.

2. S'estableix una àrea de protecció de l'entorn de l'element integrant d'aquesta ruta la qual es delimita als plànols del Catàleg.

En sòl urbà, es delimita una àrea suficient per a garantir aquesta protecció seguint la trama urbana. És el cas de l'entorn de protecció de l'església Parroquial, en el qual s'ha seguit el perímetre conformat pels carrers Costa des Pou, ca ses Monges, plaça de l'Església i carrer des Convent.

3. Dins aquesta zona de protecció es prohibeix qualsevol actuació que pugui malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat i l'entorn o les visuals dels esmentats elements.

4. Per a la realització de qualsevol obra o instal·lacions de nova planta o d'ampliació d'edificacions existents dins de l'àrea de protecció serà necessària la presentació, conjuntament amb el projecte per al qual es sol·licita la llicència, d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració a l'entorn urbà i la no afectació a les visuals de l'element en qüestió.

5. Per a qualsevol altre tipus d'obra que afecti a la configuració i aspecte exterior de les edificacions existents serà necessari adjuntar a la sol·licitud de llicència una descripció detallada de l'actuació que es pretén realitzar tot expressant clarament la qualitat, textures i colors dels materials i acabats que es volen utilitzar.

CAPÍTOL 4. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN ELS BENS CATALOGATS

Article 13. Disposicions preliminars

1. En l'àmbit afectat per la protecció de qualsevol element catalogat no es concediran llicències per a realitzar exclusivament obres de demolició. En tot cas la llicència d'obres o ordre d'execució contemplarà tant les operacions de demolició com les d'altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre d'immoble o parcel·la. La llicència d'aquest conjunt d'operacions es concedirà en una unitat d'acte.

2. Les llicències es concediran a reserva de troballes d'interès cultural. En el cas que es produeixin les esmentades troballes es procedirà a la immediata paralització de les obres, aplicant el previst a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.

Article 14. Documents complementaris per a la sol·licitud de llicències

Per a realitzar qualsevol tipus d'obres (menors o majors), o qualsevol tipus d'intervencions en elements situats als àmbits catalogats, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obres en general, que inclou la documentació gràfica a escala de l'estat actual del immobles (plànols d'estat inicial), s'hauran d'aportar els següents documents:

Justificació de la integració a l'entorn amb el plànol de façanes dels edificis contigus, a escala 1:100.

Documentació fotogràfica exhaustiva del tram de carrer o del conjunt en el qual es pugui emmarcar l'actuació, havent-se de substituir la dita documentació fotogràfica per un aixecament planimètric de l'estat actual de les façanes del tram del carrer o del conjunt en que s'emmarqui, en els casos en que la seva amplària impossibiliti una visió completa i verídica de les edificacions.

Descripció dels materials emprats, assenyalant la idoneïtat respecte l'entorn urbà.

Documentació gràfica contenint les preses dels serveis amb les seves dimensions i situació exacta, d'acord amb l'article 14 de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre

adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històrico-ambientals dels nuclis de població.

En el cas que es tracti d'obres parcials de reforma, croquis de detall dels elements singulars, tals com balcons, patis interiors, finestres, pavimentació, etc., indicant en tots ells els materials emprats. Tant la documentació de l'estat inicial com la de l'estat final seran les suficients per a la definició del projecte.

Quan hi hagi obres de demolició haurà de quedar patent i clar el seu abast i la zona afectada, asseyalant-la amb una trama a la documentació gràfica adjunta (plànols).

Article 15. Règim de concessió de llicències amb l'informe preceptiu de la Comissió Municipal del Patrimoni Històric

1. Comptaran amb l'informe preceptiu de la Comissió Municipal del Patrimoni Històric, previ informe tècnic:

a) totes les intervencions referides a béns catalogats; i
b) en tot cas, les que, a judici dels serveis tècnics tinguin la suficient rellevància o incidència en algú element catalogat o al seu entorn.

2. Per a les intervencions no descrites a l'article anterior es seguirà el règim normal de la concessió de llicència.

Article 16. Edificis catalogats situats a sòl rústic.

Els edificis inclosos en el Catàleg de protecció arquitectònica i dels béns etnològics comprenen l'habitatge principal i els cossos accessoris situats a menys de cent metres (100m) del perímetre de l'edifici principal, que estiguin construïts amb les tècniques i els materials tradicionals.

Les noves construccions que poguessin aixecar-sa a l'ampara d'aquestes normes es regularan obligatòriament un mínim de cinquanta metres (50m), excepte en les circumstàncies d'ampliació admissible, en els casos en que aquestes no excedeixin del deu per cent (10%) edificat en planta.

Els edificis i construccions catalogats per la seva importància etnològica gaudiran d'una àrea de protecció d'un mínim de cinquanta metres (50m) del perímetre. En cap cas aquests volum seran computats per a permetre increments de volum de les d'edificacions principals. En cas de béns etnològics no catalogats, qualsevol actuació sobre ells haurà d'obtenir l'informe favorable de la Comissió Insular de Patrimoni.

Article 17. Funcions de la Comissió Municipal del Patrimoni Històric

1. La *Comissió Municipal del Patrimoni Històric* tindrà les següents funcions:

a) Informar els projectes de llicències corresponents a les obres relacionades en l'article anterior, d'acord, si escau, amb l'establert en els altres apartats d'aquest article i a la vista de l'informe tècnic preceptiu sobre el compliment de la normativa aplicable. L'informe de la Comissió serà favorable a la concessió de la llicència en cas que el projecte d'obres s'ajusti a aquestes Normes. En cas contrari, motivarà i posarà de manifest la no conveniència de les obres objecte de la sol·licitud informada.

b) Proposar en edificis no protegits als quals es detectin valors històrics o arquitectònics, parcials o puntuals l'aplicació de mesures de protecció, d'acord a l'art. 73 LS76 i l'art. 98 RP, podent, en concordança amb l'art. 87 RP promoure l'anotació de l'immoble en el Registre públic de la Comissió Insular d'Urbanisme de Béns catalogats.

c) Proposar, en aquells edificis les fitxes individualitzades dels quals no indiquin el tipus de protecció en els interiors, per manca de dades fiables sobre ells, i en els que pogués existir alguna llacuna o error informatiu, quan, a la vista de la documentació presentada per la propietat o obrant a l'Ajuntament i de l'informe tècnic municipal al respecte, s'apreciessin elements puntuals a protegir similars als inclosos a les fitxes de catàleg, la seva conservació amb els mateixos nivells de protecció que els establerts en casos semblants, seguint els procediments establerts a l'apartat anterior d'aquest article.

- d) Proposar, en les mateixes circumstàncies del paràgraf anterior, la modificació de les categories de protecció d'un edifici, seguint per a dita proposta els criteris de protecció establerts per a determinar cadascun dels graus.
 - e) Pronunciar-se, si escau, sobre quines parts de l'immoble eren afegits no pertanyents a la tipologia, d'acord a la classificació i definició que apareixen en aquestes Normes
 - f) Informar sobre la compatibilitat amb els valors artístics, històrics o arquitectònics dels usos proposats en sol·licituds que es refereixen a edificis catalogats.
 - g) Resoldre sobre el compliment de les condicions d'higiene i composició interior a la vista de les justificacions aportades per la propietat quant a la impossibilitat de manteniment de la tipologia o de la protecció d'elements catalogats a efectes de l'establert en aquestes Normes.
 - h) Informar les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics de l'entorn d'elements protegits.
 - i) Informar sobre l'adequació del tractament de materials, acabats i cromatisme proposats en els projectes que afectin a façanes, d'acord als criteris establerts en aquestes Normes.
 - j) Emetre dictàmens en les consultes prèvies que es formulin en matèria d'intervenció d'un element o edifici inclòs en l'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes.
2. Mentre no es constitueixi l'esmentada Comissió, els serveis tècnics municipals i la Comissió de Govern de l'Ajuntament efectuaran transitòriament les seves funcions.

CAPITOL 5. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

Article 18. Deures de conservació del patrimoni històric

Obligacions de conservació genèrica de les edificacions

En compliment de la legislació vigent no s'entendran adquirits els drets urbanístics en tant que no es compleixin els deures corresponents.

Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de destinar-los efectivament a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònic i arqueològic i sobre rehabilitació urbana, en compliment del que estableix la legislació vigent, referit als deures de conservació i rehabilitació.

En compliment del que disposa la legislació urbanística vigent, l'ajuntament ordenarà, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a conservar aquelles condicions, amb indicació del termini de realització.

L'ajuntament podrà també ordenar, per motius d'interès turístic, estètic o cultural, l'execució d'obres de conservació i de reforma en façanes o espais visibles des de la via pública, sense que estiguin prèviament incloses a cap pla d'ordenació.

Les obres s'executaran a costa del propietaris, si es continguessin en el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'administració ordenant quan ho excedeixi per a obtenir millores d'interès general.

S'entendran coma obres contingudes dins el límit del deure de conservació que correspon als propietaris i a la seva costa totes les del present capítol de protecció i conservació del patrimoni, sense perjudici del que indica la legislació del sòl.

En virtut de la legislació urbanística vigent en relació als deures de conservació i rehabilitació, l'ajuntament podrà utilitzar l'execució forçosa quan els propietaris incompleixin els esmentats deures.

Obligacions de conservació específica del patrimoni catalogat

La conservació, protecció i custòdia dels Béns Catalogats es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.

En el cas que els propietaris de Béns Catalogats no realitzassin les obres de conservació requerides pel present planejament o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, es podrà realitzar per part de l'ajuntament l'execució subsidiària o es podrà expropiar total o parcialment l'edifici o només la seva façana, d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.

Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que sigui permès, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici i que resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència reiterada d'un edifici catalogat, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció d'acord a la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.

L'obligació de conservar els elements catalogats d'un edifici, així com la de realitzar les intervencions d'acord amb les determinacions específiques que s'indiquin no suposa en cap cas una situació de vinculació singular, ni que l'execució de les obres superi el límit del deure de conservació del propietari.