

BASES DE LA CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES 2024 PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE FELANITX. (Código: SUB13)

1. Finalidad

El Ayuntamiento de Felanitx quiere estimular y fomentar la realización de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de edificios, preferentemente de viviendas, ubicados en el centro histórico de Felanitx, como medida para detener o, al menos, paliar la actual dinámica de abandono y progresivo estado de deterioro de las casas y edificios del centro de la ciudad, lo que conlleva un empeoramiento de las condiciones de seguridad, salubridad y decoro de los edificios, y también una progresiva degradación de la zona, que tiene repercusión en la actividad comercial, en la calidad de vida de los residentes en el centro, y en la imagen que ofrece la ciudad.

2. Objeto

El objeto de estas bases se fijar los criterios y el procedimiento para la concesión de subvenciones tendentes a la protección y reutilización del patrimonio edificado, así como la mejora de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad de inmuebles situados en el centro histórico de Felanitx, área BIC del Convento y edificios catalogados. Se entiende, a los efectos de estas bases, como centro histórico de Felanitx, el ámbito delimitado por la Plaza Santa Margarita, y las calles Mayor, del Mar (entre calle de los Prohissos y Plaza de s'Arraval), Obispo Puig, Cuatro Esquinas y Nuno Sanç.

Pueden acogerse a esta convocatoria las solicitudes de subvenciones para obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de inmuebles ubicados en el centro histórico de Felanitx que cumplan los siguientes requisitos:

- Solicitudes de subvención presentadas dentro del plazo establecido en el artículo 12 de estas bases, aunque no se haya solicitado la licencia urbanística o realizada la comunicación previa.
- Solicitudes de subvención para obras ejecutadas o sin ejecutar, por las que se haya solicitado la licencia urbanística o presentada la comunicación previa en el registro general de este Ayuntamiento en el período comprendido entre el 22 de junio de 2023 y el día en que finalice el plazo para presentar solicitudes establecido en la base duodécima de la presente convocatoria.

3. Condiciones

La obtención de la subvención quedará sometida al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) el inmueble debe tener una antigüedad de más de 50 años

- b) el edificio debe contar con los requisitos legales de uso y no debe estar en situación de fuera de ordenación
- c) las obras objeto de subvención deberán disponer, antes del inicio de las obras, de las correspondientes licencias administrativas, y deberán cumplir las condiciones que eventualmente imponga la Administración competente en materia de patrimonio.
- d) el plazo para solicitar la licencia urbanística o realizar la comunicación previa para las obras objeto de la subvención, no podrá ser superior a tres meses contados desde la notificación de su concesión.
- e) una vez finalizadas las obras, el inmueble debe reunir las condiciones de habitabilidad exigibles según la normativa aplicable
- f) los edificios que opten a estas ayudas deberán ajustarse a los criterios establecidos en el anexo 3 de estas bases

El cumplimiento de las condiciones de los apartados c) y e) deberá acreditarse antes del pago de la subvención.

Todas las actuaciones y obras deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio así como su efectiva contribución a la mejora de las condiciones de uso, seguridad o estética exterior del edificio y el adecuación o supresión de partes o elementos impropios de las fachadas.

4. Beneficiarios

La solicitud de la subvención se realizará por la propiedad del inmueble, tanto si se trata de una o más personas físicas, de una sociedad mercantil, como de una comunidad de propietarios. En este último supuesto será necesario, por tanto, que la comunidad esté legalmente constituida. Las subvenciones se otorgarán a la propiedad en su conjunto, nunca a título individual.

Sin embargo, no pueden ser beneficiarios:

- Quien incurra en alguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 13 de la LGS.

5. Cuantía

El importe de la subvención será del 25% del presupuesto de ejecución material de las obras, hasta un importe máximo de 20.000 € por obra.

En caso de que el importe global de las subvenciones solicitadas exceda la dotación presupuestaria contemplada en la base séptima, la comisión calificadora elaborará una propuesta de resolución con el fin de acomodar la cuantía global a la consignación presupuestaria disponible, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Serán objeto de valoración, a fin de mantener la subvención inicialmente prevista:
 - a) la antigüedad de la edificación
 - b) la recuperación del uso original del inmueble
 - c) la recuperación de elementos de la arquitectura tradicional, y la utilización de materiales similares a los originales

- d) la intervención en inmuebles que se encuentren en un manifiesto estado de degradación, evidente y notorio desde la vía pública
- e) la intervención en inmuebles con fachada a más de una calle
- f) la intervención en inmuebles que hayan sido incluidos en el vigente Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico de Felanitx.

2. Serán objeto de valoración negativa, susceptible de minorar la cuantía de la subvención inicialmente prevista:

a) La realización de intervenciones con técnicas y materiales o elementos poco avenidos con la arquitectura tradicional predominante en el centro histórico

b) La falta de alguno o de todos los elementos especificados en el apartado 1.

Sin embargo, cuando el crédito presupuestario sea suficiente para satisfacer todas, no es necesario aplicar los criterios anteriores para establecer un orden de prelación entre las solicitudes presentadas que reúnan los requisitos de la convocatoria.

6. Naturaleza de la subvención

Las subvenciones de esta convocatoria son de carácter voluntario y eventual y se pueden anular, revocar y reintegrar en todo momento por las causas previstas en la ley o en estas bases; no generan ningún derecho a la obtención de otras subvenciones en años posteriores y no se pueden alegar como precedente. Son compatibles con otras ayudas o subvenciones que pueda recibir la persona o entidad beneficiaria para el mismo proyecto, siempre que el cómputo total de las ayudas no supere el presupuesto del proyecto.

El hecho de recibir una subvención implica la obligatoriedad de llevar a cabo la obra y, por consiguiente, la persona beneficiaria tiene que buscar otras fuentes de financiación o bien aportar fondos propios.

7. Dotación presupuestaria

Durante el ejercicio presupuestario de 2024 se destina la cantidad de **30.000,00 €** con cargo a la partida presupuestaria **2024/0/1522.780000** para atender a las subvenciones de esta convocatoria.

8. Gastos subvencionables

1. El presupuesto a los efectos del cálculo de la subvención, está constituido por el presupuesto de ejecución material de las obras reflejado en el proyecto técnico y para el que se haya obtenido licencia urbanística.

2. Cuando no sea necesario proyecto técnico, por tratarse de actos sujetos a comunicación previa, se tomará como referencia el presupuesto o la memoria valorada firmados por un técnico competente.

3. No forman parte del presupuesto protegible los impuestos ni las tasas derivados de la obtención de la licencia municipal de obras.

9. Publicación de la convocatoria y de su resolución

La convocatoria y las bases que la rigen y la resolución de la convocatoria se publicarán en el BOIB, en la BDNS y en la página web del Ayuntamiento.

10. Procedimiento.

La tramitación y gestión de esta convocatoria se sujeta a los enumerados en el artículo 8.3 de la LGS: publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad, no discriminación, eficacia y eficiencia.

La Junta de Gobierno Local es el órgano encargado de aprobar las bases y la convocatoria y de resolverla.

El órgano instructor, cuando haya recibido el informe de la comisión técnica evaluadora sobre las solicitudes de subvenciones y, haya comprobado que los solicitantes cumplen los requisitos, dictará la propuesta de resolución definitiva, la cual deberá incluir la relación de personas o entidades beneficiarias, con la descripción del edificio objeto de las obras, su presupuesto, la puntuación total obtenida, el importe de la subvención, y los criterios que determinan la cuantía propuesta, además del resto de solicitudes con propuesta justificada de desestimación, en su caso.

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local resolverá la convocatoria, con la indicación de los extremos contenidos en la propuesta de resolución definitiva.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución de este procedimiento es de dos meses, contados a partir del día que acaba el plazo de presentación de las solicitudes, transcurridos los cuales sin que se haya dictado la resolución, se entenderán desestimadas todas las solicitudes.

11. Solicitud y documentación adjunta

Las solicitudes y las declaraciones que se exigen deben formalizarse, preferentemente, mediante los modelos que incorporan estas bases pero, en cualquier caso, deben contener los datos necesarios para identificar correctamente la persona solicitante. Se debe adjuntar la siguiente documentación:

- 1) Fotocopia del NIF de la persona solicitante o de su representante legal.
- 2) En su caso, documentación acreditativa de la vigencia del cargo de representante legal en virtud de la cual actúa el firmante de la solicitud.
- 3) Acuerdo de la comunidad de propietarios de solicitar la ayuda y de realizar los trabajos de acuerdo con las normas y ordenanzas municipales y las condiciones de la convocatoria, en su caso.

4) Documentación fotográfica exhaustiva del edificio (generales de fachadas y de detalle de los elementos, así como de todos los espacios donde se pretende intervenir) en el estado previo a la intervención.

5) Planos del estado actual con descripción de las características de la edificación existente, con indicación de las problemáticas del estado inicial y los materiales que lo conforman, y planos con las soluciones proyectadas y los acabados y colores de la propuesta , firmado por técnico competente.

6) Memoria descriptiva o proyecto técnico en el que se concreten los trabajos que se pretenden realizar, con descripción de los materiales propuestos en las intervenciones, señalando su idoneidad respecto al entorno urbano y al propio edificio, firmado por técnico competente.

7) Presupuesto equilibrado y firmado por técnico competente, que incluya las partidas que lo integran (se entiende que el presupuesto presentado no lleva IVA si no se recoge nada al respecto).

8) Declaración responsable de no haber solicitado ninguna otra ayuda o subvención para llevar a cabo las obras objeto de la solicitud o, en su caso, la relación de los soportes, de las subvenciones y de las ayudas solicitadas o concedidas, y de no incurrir en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 13 de la LGS. (Anexo 1).

La presentación de la solicitud implica la plena aceptación y el conocimiento de las bases y la convocatoria correspondiente.

12. Plazo y lugares de presentación de las solicitudes

Las solicitudes de subvenciones de esta convocatoria se pueden presentar en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares. Si el último día hábil fuese sábado, el plazo se aplaza hasta el hábil siguiente.

Lugar de presentación:

- 1. **Electrònicamente** en la sede Electrónica del Ayuntamiento de Felanitx: <https://ajfelanitx.eadministracio.cat/>
Apartado TRÀMITS , seleccionando el trámite:

[SUB013 - Subvenciones](#) RESTAURACIÓN INMUEBLES CENTRO.

- 2. **Presencialmente** en las Oficinas de Atención a la Ciudadanía del Ayuntamiento de Felanitx, aportando los documentos justificativos y especificando que quiere realizar el trámite:
- [SUB013 - Subvenciones](#) RESTAURACIÓN INMUEBLES CENTRO.

13. Corrección de deficiencias

En caso de que la instancia o la documentación fueran incorrectas o incompletas, el órgano instructor tiene que requerir la rectificación o los documentos que falten. Si en el plazo de 10 días hábiles, el interesado no hace la rectificación o no presenta los documentos requeridos, el Ayuntamiento, después de haber tomado la resolución pertinente, considerará que desiste de su petición, de acuerdo con el artículo 71.1 LRJPAC.

14. Importe de la subvención

De acuerdo con el artículo 32.2 del RLGS, las subvenciones otorgadas en la convocatoria que regulan estas bases tienen la consideración de importe cierto. Por lo tanto, en caso de que corresponda a un porcentaje del proyecto o presupuesto, en la resolución de otorgamiento deberá especificar el importe exacto de la subvención concedida.

Si a la hora de determinar las subvenciones correspondientes a las solicitudes el crédito presupuestario no fuera suficiente para concederlas todas, se aplicarán los criterios de ponderación previstos en la base quinta. Si esto resultara insuficiente, se reducirán proporcionalmente las cuantías resultantes hasta que no se supere el montante global de la consignación presupuestaria.

15. Órganos y funciones

El órgano instructor del procedimiento de concesión corresponde a la concejalía de urbanismo que tiene que llevar a cabo las actuaciones a que se refiere el artículo 24 de la ley 38/2003 General de Subvenciones.

Los servicios técnicos municipales examinarán si los beneficiarios cumplen todos los requisitos necesarios para acceder a las subvenciones i evaluarán las solicitudes conforme a las condiciones establecidas en estas bases mediante la emisión del pertinente informe.

Los informes técnicos se han de emitir en el período de dos meses a contar del día siguiente en que finalice el período de presentación de solicitudes, o en su caso, del día siguiente al de finalización del período otorgado para subsanar deficiencias.

Una comisión evaluadora se reunirá para examinar si los beneficiarios cumplen todos los requisitos necesarios para acceder a las subvenciones y evaluar las solicitudes conforme a los criterios de valoración establecidos en estas Bases. Se levantará acta de todo lo actuado en esta reunión.

La propuesta de concesión de las subvenciones será elaborada por un órgano colegiado constituido de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de la ordenanza reguladora de las bases generales de subvenciones del ayuntamiento de Felanitx, que estará formado por las siguientes personas:

La persona que ostente la concejalía de urbanismo.

Vocales:

- El técnico de Urbanismo.
- El interventor del ayuntamiento de Felanitx
- La arquitecta municipal.
- El secretario de la Corporación o persona en quien delegue,

La comisión técnica evaluadora quedará constituida legalmente con la asistencia de presidente, la arquitecta municipal y el secretario o persona en quien haya delegado.

El órgano instructor, a la vista del expediente y del acta de la reunión de la comisión, formulará propuesta de resolución provisional, que se publicará en la web del Ayuntamiento, todo seguido abrirá un plazo de 10 días para presentar alegaciones.

Si no se presentan alegaciones dentro del plazo concedido, la propuesta de resolución formulada tendrá el carácter de definitivo. En otro caso examinadas las alegaciones presentadas por los interesados, el órgano instructor formulará propuesta de resolución definitiva que deberá expresar la / el solicitante o la relación de solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención y su cuantía.

La competencia para resolver el procedimiento y conceder la subvención se atribuye a la Junta de Gobierno Local, que dictará esta resolución una vez dictada la propuesta de resolución definitiva y emitido informe de fiscalización por la Intervención municipal.

16. Plazo de resolución y notificación

La Junta de Gobierno Local adoptará la correspondiente resolución en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes. Una vez transcurrido este plazo sin que se haya adoptado la resolución, los solicitantes pueden entender desestimadas sus solicitudes por silencio administrativo. La resolución debe ser notificada a todos los beneficiarios de manera individualizada en el plazo máximo de 10 días desde la fecha del acuerdo.

17. Aceptación

Para que la subvención sea efectiva, es necesario que el beneficiario lo acepte, sin reservas, con las condiciones con las que se ha

concedido. A estos efectos, la firma del acuse de recibo de la comunicación de la subvención es suficiente, siempre y cuando el beneficiario no alegue nada en contra en el plazo de un mes. La no aceptación supone la revocación de la subvención.

18. Obligaciones del beneficiario

Los beneficiarios de las subvenciones objeto de la presente convocatoria se obligarán a cumplir las siguientes condiciones:

1. Permitir la inspección municipal de las obras y facilitar los datos y los documentos que les sean solicitados.
2. Empezar y terminar las obras en los plazos previstos en la licencia o especificados en la comunicación previa.
3. Exhibir en la fachada del inmueble objeto de la intervención, y mientras duren las obras, el distintivo que proporcionará el Ayuntamiento, acreditativo de la colaboración municipal en su financiación, que se ajustará al modelo incluido en el anexo 2.
4. Haber obtenido la licencia administrativa antes del inicio de las obras.

19. Pago anticipado y pagos a cuenta

Para facilitar en la mayor medida posible el logro del objetivo de la convocatoria, se podrá realizar un pago anticipado equivalente al 80% del importe de la subvención concedida, tras la solicitud previa de su beneficiario.

Del 20% restante, y tras la solicitud previa de su beneficiario, se podrá realizar dos pagos a cuenta, equivalentes cada uno al 10% del importe de la subvención, que en su caso supondrán su pago fraccionado de acuerdo con el ritmo de ejecución de las obras subvencionadas. El pago fraccionado se realizará, como máximo, del porcentaje indicado y por cuantía equivalente a la justificación presentada y aprobada por el órgano correspondiente.

Para efectuar el pago anticipado y los pagos a cuenta se deberá solicitar expresamente, con expresión de los datos de la finca y del solicitante, incluido el número de cuenta donde se haya de efectuar el ingreso. Para los pagos a cuenta, además, acreditación del gasto mediante copia de las facturas en correspondencia con el presupuesto presentado y justificación de su pago.

20. Plazo de finalización de las obras

Las obras objeto de subvención deberán estar terminadas en el plazo fijado en la licencia urbanística, o en el plazo especificado en la comunicación previa.

21. Justificación y abono de la subvención

El pago del importe que no haya sido objeto de pago anticipado o en cuenta, y que no será inferior al 20% del importe concedido, se

solicitará en el plazo máximo de dos meses desde la finalización de las obras objeto de la subvención.

Junto con la solicitud deberá presentarse:

1. Declaración expresa que los trabajos han finalizado de acuerdo con la propuesta técnica presentada en su día (con los materiales, colores y acabados, etc.) y de acuerdo con la licencia urbanística que se debe obtener antes el inicio de las obras, (ANEXO II) y en su caso, certificado del técnico director de finalización de las obras.
2. Certificado del Ayuntamiento de final de obra.
3. Acreditación del gasto mediante copia de las facturas en correspondencia con el presupuesto presentado y justificación de su pago.
4. Fotografías del edificio en el estado final de la rehabilitación

La acreditación del gasto y la justificación del pago se deberá presentar por el total de la subvención concedida, excluidos los importes justificados previamente con motivo de los pagos a cuenta.

Lugar de presentación:

- 1. **Electrónicamente** en la sede Electrónica del Ayuntamiento de Felanitx: <https://ajfelanitx.eadministracio.cat/>
Apartado TRÀMITS , seleccionando el trámite:
[SUB013a – Justificación Subvenciones](#) RESTAURACIÓN INMUEBLES CENTRO.
- 2. **Presencialmente** en las Oficinas de Atención a la Ciudadanía del Ayuntamiento de Felanitx, aportando los documentos justificativos y especificando que quiere realizar el trámite:
[SUB013a – Justificación Subvenciones](#) RESTAURACIÓN INMUEBLES CENTRO.

22. Revocación de la subvención

Si la persona o entidad beneficiaria incumple las obligaciones contempladas en las bases o en la normativa sectorial de subvenciones, o incurre en alguna de las causas del artículo 37 de la LGS, o altera las condiciones o aspectos y características relevantes del proyecto que se hayan podido tener en cuenta para conceder la ayuda, o se hayan realizado obras sin la correspondiente licencia administrativa, los órganos competentes del Ayuntamiento han de revocar la concesión de la subvención. En consecuencia, la entidad beneficiaria perderá el derecho a cobrarla o, si ya lo ha cobrado, deberá reintegrar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.1 de la LGS y el artículo 13.2 del RLGS .

SOLICITUD DE SUBVENCIÓN – Declaración responsable

Anexo 1

- Subvenciones 2024 para la realización de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de inmuebles ubicados en el centro histórico de Felanitx.

1. Datos del solicitante

<i>Nombre o razón social del solicitante</i>	
<i>CIF/NIF</i>	
<i>Dirección completa</i>	
<i>Código postal / Población</i>	
<i>Nombre del firmante representante de la entidad.</i>	
<i>Cargo o representación con que actúa.</i>	
<i>Dirección electrónica</i>	
<i>Teléfono/s</i>	
Importe presupuesto sin IVA	
Importe que se solicita	

2. Declara bajo su responsabilidad

2.1. Que la entidad a la que representa reúne los requisitos, para ser beneficiaria de subvenciones, previstos en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 18 de noviembre, General de Subvenciones, y que son los siguientes:

- a) No haber sido condenada mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayuda públicos.
- b) No haber solicitado la declaración de concurso, haber sido declarada insolvente en cualquier procedimiento, haberse declarado en concurso, estar sujeta a intervención judicial o haber sido inhabilitada conforme a la Ley Concursal sin que haya finalizado el periodo de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.
- c) No haber dado lugar, por causa de que hubieran sido declaradas culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.
- d) No encontrarse la persona física, los / las administradores / as de las sociedades mero-mercantiles o aquellos que ostenten la representación legal de otras personas jurídicas-cas, en alguno de los supuestos de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma o en la normativa autonómica que regule estas materias.
- e) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

- f) No tener la residencia fiscal en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.
- g) Estar al corriente del pago de obligaciones por reintegro.
- h) No haber sido sancionado mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones según esta ley o la Ley General Tributaria.
- i) Si se trata de una de las agrupaciones previstas en el artículo 11.3 Ley 38/2003, General de Subvenciones (entidades sin personalidad jurídica), encontrarse sus miembros en ninguno de los supuestos relacionados en las letras a) ah) .
- j) Si se trata de una asociación, no encontrarse sometida en las causas de prohibición previstas en los apartados 5 y 6 del artículo 4 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación.
- k) Si se trata de una asociación, que no se ha suspendido el procedimiento administrativo de inscripción por encontrarse indicios racionales de ilicitud penal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.4 de la Ley Orgánica 1/2002, en tanto no recaiga resolución firme, en virtud de la cual pueda practicarse la inscripción en el correspondiente registro.
- l) Las prohibiciones de obtener subvenciones también afectarán a las empresas que sean continuación o se deriven, por transformación, fusión o sucesión, de otras empresas que hayan sido objeto de dichas prohibiciones.

2.2. Que la entidad a la que representa se compromete al cumplimiento de las condiciones impuestas para el otorgamiento de la subvención a través de las correspondientes bases reguladoras.

2.3. Que la entidad a la que representa se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. De acuerdo con lo establecido por el artículo 28 de la Ley 39/15, los documentos acreditativos del cumplimiento de estas obligaciones serán consultados u obtenidos directamente por el Ayuntamiento de Felanitx en cualquier momento del procedimiento, siempre y cuando no opuso expresamente o aporte directamente el documento con la solicitud.

3. AUTORIZO, que el Ayuntamiento de Felanitx pueda tener acceso a la información de carácter protegido sobre la situación de la deuda con la seguridad social y administración tributaria, de acuerdo con la Ley Orgánica 175/1999 de protección de datos de carácter personal y la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a fin y efectos de cumplir con lo previsto en el artículo 8 del vigente Reglamento de Subvenciones.

Felanitx, _____ de _____ de 2024

Firma:

ANEXO 3

GUÍA PARA OBRAS DE REHABILITACIÓN

OBJETO

Esta guía de la rehabilitación pretende recoger una serie de recomendaciones para los solicitantes de subvenciones municipales para la rehabilitación de edificios en el centro histórico de Felanitx.

Este documento no es una guía exhaustiva, sino orientativa de cuestiones a tener en cuenta tanto a las obras de conservación, restauración o consolidación, como por las obras de rehabilitación de inmuebles ubicados dentro del ámbito delimitado por la Plaza Santa Margarita, y los calles Mayor, del Mar (entre calle de los Prohissos y Plaza de s'Arraval), Obispo Puig, Cuatro Esquinas y Nuno Sanç.

CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL

El solicitante que pretenda obtener ayudas para realizar las obras mencionadas, deberá cumplir las condiciones impuestas en la licencia de obras, y en particular, las condiciones que eventualmente imponga la Administración competente en materia de patrimonio.

Las intervenciones en los inmuebles incluidos dentro de este ámbito se ajustarán a las permitidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico y al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Felanitx, aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento.

Las soluciones arquitectónicas proyectadas y los usos previstos deben ser adecuados y compatibles con las características tipológicas del edificio en el que se interviene, y deben cumplir los parámetros y usos permitidos en la normativa urbanística aplicable en cada caso.

Las actuaciones objeto de ayuda serán las que afecten a los paramentos exteriores del edificio (cubiertas, fachadas y paredes medianeras que queden a la vista), al sistema estructural (cimentación, muros de contención, estructura vertical y / o horizontal, forjados y escaleras), al sistema de instalaciones (red de saneamiento, instalación de agua, de electricidad, de gas u otras fuentes energéticas, y los ascensores), así como las obras de rehabilitación interior (sin incluir mobiliario, equipamiento comercial, electrodomésticos, instalaciones especiales, etc.).

Se deberán eliminar los elementos superpuestos de valor nulo o de incidencia negativa que puedan tener los inmuebles.

CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

FACHADAS

La composición y acabado de materiales de las fachadas seguirá los siguientes criterios:

- En general, dominio del pleno sobre el vacío con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal.
- Las aperturas se ordenarán según ejes verticales de composición.
- En las restauraciones, las carpinterías exteriores serán de características similares a las originales. En las rehabilitaciones, las carpinterías y persianas serán de madera o de aluminio, con los colores tradicionales de la zona (madera, marrones o verdes en las persianas). Las persianas serán de librillo mallorquín alineadas a fachada y fijadas con galfons y sin construcciones. No se admite la carpintería exterior en PVC ni acabados metálicos brillantes. No se admiten las persianas enrollables de cajón superior para las ventanas o balcones.
- En las restauraciones, las barandillas exteriores serán de características similares a las originales. En caso de rehabilitaciones, las barandillas serán de hierro con los colores tradicionales (negro, gris o verde oscuro) y la altura según la normativa de seguridad en vigor.

- No se admiten los aplacados ni los marcos con piedra aplacada irregular y / o con acabados brillantes.
- El acabado de las fachadas será de características similares a las originales. Se recomienda mortero de cal o pintura al silicato sobre enlucido de cal.
- Las tonalidades y colores de los acabados de fachadas serán dentro de la tonalidad de los ocreos o tierras poco saturados y de luminosidad media.
- Los rótulos publicitarios o anuncios no sobresaldrán del plano de fachada más de 6 cm, y se situarán dentro del espacio de las propias aberturas. No se admiten rótulos en las barandillas de los balcones volados de los edificios.
- En la planta baja se admite un único portal de garaje.
- Se considerará la posible eliminación visual del cableado existente en fachada, evaluando la posibilidad de su entierro.
- Las paredes medianeras se acabaron con el mismo material y color que las fachadas

CUBIERTAS

- En general, se mantendrá la tipología de cubierta existente.
- En caso de cambio de cubierta, ésta será inclinada, de teja árabe, al menos en la primera crujía (mínimo 4 m). A partir de la segunda crujía, ésta puede ser plana.
- La cornisa, si es de nueva construcción, tendrá un vuelo máximo de 50 cm.
- Los elementos captadores activos de energía solar, así como todo tipo de depósito, no se pueden situar en la primera crujía, y no deben ser visibles desde la vía pública.

INSTALACIONES VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

- No se permiten los aparatos de refrigeración o aire acondicionado visibles desde el exterior. Se admiten los que, sin sobresalir del plano de fachada, estén integrados compositivamente dentro de los huecos existentes y protegidos visualmente, sin producir distorsiones estéticas. Queda prohibido cualquier vertido o desagüe en la vía pública.
- Todos los conductos y trazados de instalaciones privadas (telefonía, calefacción, climatización, agua, televisión, etc.) irán por el interior de la edificación o empotrados.
- Los conductos de humos estarán siempre ocultos desde la vía pública, y sobresaldrán de la cubierta el mínimo necesario para su correcto funcionamiento.
- Las antenas de televisión, telefonía o similares no pueden estar adosados a fachada ni situados en los balcones. Se recomienda la instalación de antenas colectivas en cubierta, ubicadas de tal manera que su percepción visual desde la vía pública sea la mínima posible.
- No se permite la colocación de tendederos abiertos en la vía pública

LOCALES COMERCIALES

- Las aperturas de los locales comerciales deben mantener los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada.
- Los mostradores y puertas de acceso se pueden proteger con persiana enrollable pintada (siempre que el rodillo no sobresalga del plano de fachada), con cierre de ballesta pintado, o con puertas de madera tradicionales.
- Los rótulos deben quedar completamente embutidos en los huecos de los mostradores o del acceso, con un voladizo máximo de 6 cm. Los elementos de iluminación del rótulo, en su independiente, no sobresaldrán del plano de fachada más de 10 cm.
- No se autorizan marquesinas fijas. Se permite la colocación de toldos de lona de construcción móvil, manteniendo el carácter individualizado de los huecos de fachada.