



AJUNTAMENT
DES MIGJORN GRAN
MENORCA

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE LES CONDICIONS ESTÈTIQUES DELS EDIFICIS QUE ES TROBEN DINTRE DEL CASC ANTIC DEL NUCLI TRADICIONAL DES MIGJORN GRAN

Article 1. Objecte

La present Ordenança té per objecte regular les condicions estètiques a les que s'hauran de sotmetre els edificis situats dintre del casc antic del nucli tradicional des Migjorn Gran, amb l'objecte primordial de conservar l'estètica general del municipi i conservar la tipologia tradicional, el manteniment i la millora dels valors del paisatge urbà i la imatge del poble des Migjorn Gran.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Queda sotmesa a les normes d'aquesta ordenança tota obra d'edificació de nova planta o reforma integral (entenent aquestes darreres com a tota obra afecti a més del 60% del conjunt de l'habitatge) que es realitzi en els edificis situats dintre casc antic del nucli tradicional des Migjorn Gran.

Article 3. Conceptes

Els conceptes són els definits al capítol 8 "Condicions estètiques" de les Normes Subsidiàries d'Ordenació des Migjorn Gran aprovades definitivament en data 30.7.2002.

Article 4. Interpretació

En la interpretació de les normes urbanístiques sobre condicions estètiques prevaldran els criteris més favorables a la millor conservació del patrimoni protegit, el menor deteriorament de l'ambient natural del paisatge i la imatge urbana, i l'interès més gran de la col·lectivitat.

Article 5. Disposicions comuns de les condicions estètiques de les edificacions

En general, seran les contemplades a les normes urbanístiques, detallades al capítol 8 de les vigents Normes Subsidiàries d'Ordenació del municipi.

A més de l'anterior s'observaran les condicions particulars indicades a continuació, amb objecte d'aconseguir una harmonia a tot el municipi. En general tota edificació o instal·lació haurà de cuidar al màxim el seu disseny, els materials, els colors i textures seguint models tradicionals utilitzats a la zona, a fi d'aconseguir la màxima adequació a l'entorn.

No es podran establir elements d'edificació i el seu ornament que no siguin acords amb l'estètica general de l'edificació i el paisatge .

a) Materials de façana:

Quan l'edificació objecte de l'obra es trobi contigua o flaquejada per edificacions, s'adequarà la seva composició de la nova façana i s'harmonitzaran les línies de referència de la composició (cornises, ràfecs, vols, sòcols, etc) entre la nova edificació i les contigües, fins i tot quan aquestes tinguin un nombre de plantes diferent.



En els edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de correspondre els seus buits i materials amb els de la resta de façana. A les edificacions existents, es procurarà que les reformes en planta baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

Els capcers laterals exempts s'hauran de tractar amb el mateix criteri i amb materials de façana semblants als paràmetres de la façana principal.

A les plantes baixes s'admetran els sòcols de materials tradicionals de textura no brillant, tals com eixalbons rugosos, aplacats de pedra, etc., fins una altura no superior a cent vint (120) centímetres.

En quan al tractament de les façanes queda prohibit l'ús de materials que desentonin amb els tradicionals existents a la zona, per la qual cosa es prohibeix expressament els tractaments amb els següents materials:

- bloc de formigó vist
- totxo vist comú
- acabats arrebossats sense pintar o estucats
- plaqueta ceràmica, alicatats, gres o similars
- recobriment de materials tipus gresite (rajolins de vitroceràmica)
- aplacats en general amb qualsevol tipus de material natural o artificial
- fusteries exteriors metàl·liques d'aspecte i color metall, persianes enrotllables, xapes d'acer o fibrociment.
- Colors dissonants amb el paisatge urbà existent.

En general prevaldran els acabats a base de pintures sobre eixalbé i estucs tradicionals amb color dominant a la zona. També es permetrà l'ús de cadiratge de material de pedreres tradicionals de la zona per al seu ús en sòcols.

La fusteria interior serà de fusta natural o blanca i les persianes de color verd tradicional.

b) Cobertes:

Les cobertes seran obligatòriament inclinades i amb teula àrab ceràmica de color tradicional, amb pendents del 22% al 33%, si hi ha ràfecs volats sobre façana, la seva dimensió màxima serà de seixanta (60) centímetres). En cap cas en obres de nova planta es permetrà l'abocament d'aigües a la via pública sense canaló. Els materials seran de teula ceràmica corba, àrab. Estan prohibides les teles asfàltiques vistes, les alumíniques, així com els recobriments de plàstics.

S'admetran les cobertes planes i terrasses, sempre que siguin en espais d'interior d'illa de cases i no quedin vistes des de façana, i tindran una superfície màxima del 20% de la planta edificada. Queden prohibits a la vista qualsevol tipus d'element accessori, tal com depòsits, casetes, aparells d'aire condicionat.

Queda prohibit també aplicar poliuretà o altre material aïllant per sobre de l'acabat de teula ceràmica de les cobertes.

c) Buits:

L'obertura màxima de façana en planta baixa serà de 2,50m pel que fa l'alçaria i 1,60 m en amplària per a tots els usos admissibles, llevat del carrer Major, on es permetrà fins a un 20% més d'amplària.

Per a portes de garatge s'admetrà un buit de 3 m d'ample.

Els buits en les diferents plantes tindran una proporció verticalitzada en relació 3/2 a l'amplària, llevat de les obertures d'accés a la planta baixa.



AJUNTAMENT
DES MIGJORN GRAN
MENORCA

A l'espai de sota coberta o porxo, els buits podran tenir una proporció 1/1 però amb una reducció de les seves dimensions de manera que no excedeixin del 30% de la superfície de buits de la planta inferior.

Disposició transitòria

S'hauran de complir les condicions estètiques de la present ordenança des que entrin en vigor.