

## **Sección I. Disposiciones generales**

### **AYUNTAMIENTO DE ES MIGJORN GRAN**

#### **14524 Ordenanza municipal reguladora de las condiciones estéticas de los edificios que se encuentran dentro del casco antiguo del núcleo tradicional des Migjorn Gran**

Habiendo finalizado el plazo de exposición pública del acuerdo de aprobación de la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones estéticas de los edificios que se encuentran dentro del caso antiguo del núcleo tradicional de Es Migjorn, y habiéndose resuelto las alegaciones presentadas por acuerdo de Pleno de día 25.07.2013, se aprueba definitivamente la citada Ordenanza.

A continuación se transcribe la Ordenanza fiscal modificada:

Es Migjorn Gran, 26 de julio de 2013

**El Alcalde**  
Pedro G. Moll Triay

#### **"ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL CASCO ANTIGUO DEL NÚCLEO TRADICIONAL MIGJORN GRAN**

##### **Artículo 1.**

###### **Objeto**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones estéticas a las que deberán someterse los edificios situados dentro del casco antiguo del núcleo tradicional de Es Migjorn, con el objeto primordial de conservar la estética general del municipio y conservar la tipología tradicional, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano y la imagen del pueblo de Es Migjorn Gran.

##### **Artículo 2.**

###### **Ámbito de aplicación**

Queda sometida a las normas de esta ordenanza toda obra de edificación de nueva planta o reforma integral (entendiendo estas últimas como toda obra afecte a más del 60% del conjunto de la vivienda) que se realice en los edificios situados dentro del casco antiguo del núcleo tradicional de Es Migjorn Gran.

##### **Artículo 3.**

###### **Conceptos**

Los conceptos son los definidos en el capítulo 8 "Condiciones estéticas" de las Normas Subsidiarias de Ordenación Migjorn Gran aprobadas definitivamente en fecha 30/07/2002.

##### **Artículo 4.**

###### **Interpretación**

En la interpretación de las normas urbanísticas sobre condiciones estéticas prevalecerán los criterios más favorables a la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural del paisaje y la imagen urbana, y el mayor interés de la colectividad.

##### **Artículo 5.**

###### **Disposiciones comunes de las condiciones estéticas de las edificaciones**

En general, serán las contempladas en las normas urbanísticas, detalladas en el capítulo 8 de las vigentes Normas Subsidiarias de Ordenación



del municipio.

Además de lo anterior se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de conseguir una armonía en todo el municipio. En general toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño, los materiales, los colores y texturas siguiendo modelos tradicionales utilizados en la zona, a fin de conseguir la máxima adecuación al entorno.

No se podrán establecer elementos de edificación y su ornamento que no sean acordes con la estética general de la edificación y el paisaje.

a) Materiales de fachada:

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará su composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, vuelos, zócalos, etc) entre la nueva edificación y las contiguas, incluso cuando éstas tengan un número de plantas diferente.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá corresponder sus huecos y materiales con los del resto de fachada. En las edificaciones existentes, se procurará que las reformas en planta bajas y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de fachada ya las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los parámetros de la fachada principal.

En las plantas bajas se admitirán los zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante, tales como eixalbons rugosos, aplacados de piedra, etc., Hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

En cuanto al tratamiento de las fachadas queda prohibido el uso de materiales que desentonen con los tradicionales existentes en la zona, por lo que se prohíbe expresamente los tratamientos con los siguientes materiales:

- Bloque de hormigón visto
- Ladrillo visto común
- Acabados enlucidos sin pintar o estucados
- Plaqueta cerámica, alicatados, gres o similares
- Recubrimiento de materiales tipo gresite (chorritos de vitrocerámica)
- Aplacados en general con cualquier tipo de material natural o artificial
- Carpinterías exteriores metálicas de aspecto y color metal, persianas enrollables, chapas de acero o firbociment.
- Colores disonantes con el paisaje urbano existente.

En general prevalecerán los acabados a base de pinturas sobre eixalbó y estucos tradicionales con color dominante en la zona. También se permitirá el uso de sillería de material de canteras tradicionales de la zona para su uso en zócalos.

La carpintería interior será de madera natural o blanca y las persianas de color verde tradicional.

b) Cubiertas:

Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas y con teja árabe cerámica de color tradicional, con pendientes del 22% al 33%, si hay aleros volados sobre fachada, su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros). En ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas en la vía pública sin canalón. Los materiales serán de teja cerámica curva, árabe. Están prohibidas las telas asfálticas vistas, las alumíniques, así como los recubrimientos de plásticos.

Se admitirán las cubiertas planas y terrazas, siempre que sean en espacios de interior de manzana y no queden vistas desde fachada, y tendrán una superficie máxima del 20% de la planta edificada. Quedan prohibidos a la vista cualquier tipo de elemento accesorio, tal como depósitos, casetas, aparatos de aire acondicionado.

Queda prohibido también aplicar poliuretano u otro material aislante por encima del acabado de teja cerámica de las cubiertas.

c) Huecos:

La apertura máxima de fachada en planta baja será de 2,50 m respecto la altura y 1,60 m en anchura para todos los usos admisibles, salvo la calle Mayor, donde se permitirá hasta un 20% más de anchura.

Para puertas de garaje admitirá un vacío de 3 m de ancho.

Los huecos en las diferentes plantas tendrán una proporción verticalizada en relación 3/2 a la anchura, salvo las aberturas de acceso a la





planta baja.

En el espacio de bajo cubierta o porche, los huecos podrán tener una proporción 1/1 pero con una reducción de sus dimensiones de manera que no excedan del 30% de la superficie de huecos de la planta inferior.

**Disposición transitoria**

Se deberán cumplir las condiciones estéticas de la presente ordenanza desde que entren en vigor. "

