

5. NORMAS DE PROTECCION GENERICA

5.1. ALCANCE DE ESTAS NORMAS.

Estas Normas afectan, con carácter genérico, a todos los edificios situados dentro del Area de Protección del presente Plan, aprobada por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28. 8. 1980, que se reproduce en la documentación grafica, con exclusión de los edificios catalogados, regulados por otras Normas de Protección Específica de caracter mas restrictivo.

5.2. ZONAS DE PROTECCION GENERICA.

A efectos de aplicación de esta normativa el Area de Protección se subdivide en varias Zonas grafadas igualmente en la documentación gráfica.

A. LA VILLA VIEJA.

B. CONVENTO DE SAN FRANCISCO.

C. ARRABAL DEL MAR.

D. HUERTO DE MORAND.

APROBADO POR LA COMISION PRECATORIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR. 1983

5.3. CONDICIONES GENERICAS DE PROTECCION.

ORDENANZA COMUN. - Modificación del planeamiento vigente.

Quedan derogadas las Ordenanzas del Plan Parcial del Casco Urbano y Su Area de Influencia en cuanto no concuerden con las del Presente Plan Especial.

5.3.1. LA VILLA VIEJA.

ORDENANZA 1. Aprovechamiento.

- a) La edificabilidad queda establecida en función de las ordenanzas graficas de altura definidas en el plano correspondiente, donde expresamente se indican alturas

totales en número de plantas, con inclusión de la planta baja.

- b) Sobre estas alturas máximas será opcional la construcción de desvanes o cambras bajo cubierta.
- c) Estas condiciones afectan a los edificios de nueva construcción o de reforma con ampliación. En los casos de reforma con simple mejora higiénico-sanitaria, sin ampliación, se mantendrán los elementos iniciales.

ORDENANZA 2. Alineaciones.

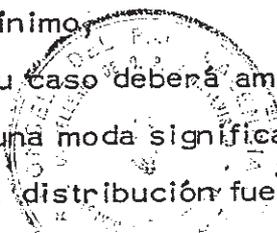
Se mantendrán como alineaciones oficiales de fachada - frente a espacio público las existentes y consolidadas en la actualidad, las cuales solo podrán ser alteradas mediante - estudio de ordenación vial con carácter de Plan de la Red - Arterial de la Ciudad.

ORDENANZA 3. Parcelación

- APROBADO LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR 1989
- a) Como norma general se mantendrán las características de la parcelación existente en cada caso, cuando corresponda a uso residencial de vivienda-habitación tradicional en su origen.
 - b) En el supuesto de solares que por su anterior destino no residencial (talleres, almacenes), o bien por su carácter residual (huertos y espacios sin edificar) o acumulativo sean superiores a los citados inicialmente, será - recomendable la subdivisión en módulos en función de - la Fachada Tipo, a efectos de composición del edificio acorde con la escala del entorno y sin perjuicio de la - solución arquitectónica de los interiores. Para los solares en esquina, las consideraciones anteriores se - aplicarán de la forma menos restrictivas a una sola de sus fachadas. El chaflán, si lo hubiere, no se conside - rará como fachada independiente, sino acumulado a una cualquiera de las otras.

- c) A los efectos anteriores se define como Fachada Tipo la MEDIA MODAL ó MODA significativa de la distribución estadística formada por las distintas longitudes de fachada dentro del entorno mínimo formado por las dos alineaciones enfrentadas (pares e impares) del tramo de calle de ubicación del Inmueble considerado, excluyendo aquellas observaciones que no respondan a la norma general (ver apdo. a) de esta Ordenanza), con las siguientes condiciones:
- Se considerará significativa la moda que corresponda al menos a seis (6) observaciones dentro del entorno mínimo.
 - En su caso deberá ampliarse el entorno hasta alcanzar una moda significativa.
 - Si la distribución fuera bi-modal, se considerará la más significativa, y en caso de equivalencia la mejor concordante con el entorno independiente más próximo.
- d) Las parcelas residuales, cualquiera que sea su origen, cuyo frente externo sea inferior a la Fachada Tipo en más de 20% de su longitud deberán acumularse a cualquiera de sus adyacentes, según el más racional criterio de ordenación del suelo, previo dictámen de los Servicios Técnicos municipales, bien sea de forma voluntaria o por vía de expropiación. En el supuesto de que la referida agrupación supere en más del doble la longitud de la Fachada Tipo se estará a lo previsto en la Ord. 3.b, anterior, con igual carácter de recomendación.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR 1983



- e) En el supuesto de expropiación de parcela residual será beneficiario inicial el propietario colindante designado de la parcela mayor. y estará obligado a recibir la citada parcela abonando el valor oportuno, según Expediente Municipal de Justiprecio o del Jurado Provincial de Expropiación, en su caso. En el supuesto de negarse, el Ayuntamiento estará facultado para expropiar ambas fincas.

Como medida precautoria, no se otorgará por el Ayuntamiento licencia de obras de ninguna finca afecta a las condiciones antes indicadas, hasta que se acredite haber efectuado la agrupación obligada en esta Ordenanza, en cualquiera de sus fórmulas voluntaria u obligatoria.

ORDENANZA 4. Uso de edificación.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR 1983

Se mantienen los usos previstos en el Plan Parcial del Casco Urbano y su Área de Influencia para la Zona considerada.

ORDENANZA 5. Condiciones estéticas.

- a) Criterio general. Como mejor criterio de adecuación constructiva se establece el de utilización de técnicas de albañilería tradicionales en la comarca y reduciendo al mínimo la inclusión de sistemas actuales racionalizados y semiprefabricados.

En las construcciones de nueva planta y de reforma-ampliación se recomienda la ejecución de una arquitectura conceptualmente moderna, imaginativa, con formas puras, buscando adecuarse a los invariantes típicos de la localidad (estructura, composición, materiales y colores), expresándose en lenguaje actual y evitando los pastiches y el falseamiento populista.

Se evitará la ornamentación superflua y los materiales inadecuados a la construcción tradicional, primándose por el contrario, la búsqueda de acabados sensibles, armonizados estéticamente y compositivamente con la arquitectura vernácula.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
 ORGANISMO EN SESION DEL 29 MAR. 1983

b) Estructura y materiales.

Será conveniente recuperar los materiales de desecho para su utilización en las nuevas construcciones en todo el casco urbano, regulándose esta cuestión mediante ordenanza de control de vertidos.

c) Fachadas, medianerías y cubiertas. La ordenación de fachadas tendrá una dominante vertical, lo cual no excluye la colocación de impostas. A tal efecto se superpondrán los macizos conformando pilastras, así como los huecos, cuya suma de superficies no sobrepasará en ningún caso del 40% de plano total de la fachada considerada.

Los huecos de fachada tendrán a su vez proporción vertical, oscilando entre 2:1 y 2,5:1, con anchura máxima de 1,50 m.. La proporción indicada resulta válida para las plantas inferiores, pudiendo reducirse gradualmente en las plantas superiores.

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 40 cm. correspondiendo exclusivamente a balcones individuales y nunca a miradores cerrados de obra. No se permitirán los balcones corridos, exigiéndose que el área de huecos quede repartida en tres o más balcones. Estos voladizos se resolverán con losa o planché de grueso máxi-

mo de 12 cm., rematando sus bordes preferentemente - con molduras.

Las medianerías se tratarán con los mismos acabados que las fachadas principales, manteniendo su misma ordenación en cuanto a impostas y recercado de huecos simulados en el lugar que les correspondería ocupar.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 29 de Mayo 1983



Las cubiertas se dispondrán inclinadas, a doble vertiente, protegiéndose con teja curva de color ocre o tostado, admitiéndose los materiales de recuperación de iguales características, e incluso otros sistemas de material cerámico no brillante, y sus imitaciones, excluyéndose las placas de fibrocemento.

Se admitirá la disposición de cambras o desvanes tradicionales como aislamiento de techumbres, siempre que no constituyan habitación vividera.

Se pueden emplear canalones y bajantes vistos, -- siempre que se realicen con materiales tradicionales, es decir fundición en planta baja, hasta la imposta mas baja, y el resto de cinc.

- d) Acabados, colores y accesorios. Se utilizarán en fachadas los acabados de revoco de mortero estucados en textura lisa con los colores tradicionales de la gama cálida: ocre, amarillos oscuros, sienas, y ocasionalmente añil o verde amarillento; y los recercados de huecos de color mas claro: blanco o crema, que se aplicará igualmente a sus derramas. Podrán disponerse de manera no obligatoria impostas con el mismo tratamiento que los recercados.

Se recomienda la incorporación de cerrajería de forja o fundición de color oscuro o negro en los balcones, obligando en último caso a las imitaciones de calidad. La carpintería de huecos será de madera, así como el oscurecimiento de los mismos, prefiriéndose el sistema de persiana mallorquina sobre el enrollable.

Se prohíben los aplacados de marmol y alicatados - decorativos en plantas bajas, y cualquier otro elemento ornamental que no sea la sillería de piedra caliza local, por lo cual el Ayuntamiento tendrá intervención en el control de todos aquellos añadidos que aparezcan en las fachadas por iniciativa individual del vecindario para obligar a retirarlos caso de que infrinjan el criterio de estas normas.

- APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR. 1983
- e) Cierres y escaparates. Los cierres de seguridad en locales o portales no sobresaldrán del plano de fachada del edificio. Los escaparates y expositores comerciales se ajustarán a la misma condición, y en todo caso se ajustarán a la ordenación vertical de los huecos del conjunto de la fachada. A tal efecto las obras de decoración y rasgado de huecos que se efectúen dentro del ámbito de protección del presente Plan se considerarán como reforma-ampliación a los efectos del trámite de autorización o licencia municipal.
- f) Marquesinas y toldos. Se prohíbe el empleo de marquesinas de manera absoluta. Se aceptarán sin embargo los toldos individuales de ventana, que fijados a la pared de fachada alcancen la anchura máxima del hueco que protejan. En planta baja se tolerarán los toldos corridos a toda la longitud de la fachada. La gama de colores en ambos casos será fría (azules, verdes, morados, blancos y plateados) por contraposición a los colores de la fábrica de edificación.
- g) Arbolado urbano. Se mantendrá en todo caso el arbolado actualmente existente, y se tenderá a la creación de nuevas zonas arboladas dentro del casco urbano, prefiriéndose la plantación de especies ya existentes en el paisaje de la ciudad, y en su defecto de especies autóctonas, tanto en lo que se refiere a árboles como a arbustos, setos y jardinería.

- h) Mobiliario urbano. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los locales de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas, en hierro forjado; bronce u otro material de calidad, y en ningún caso en neón, plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.



En los proyectos de instalaciones comerciales, deberá figurar el plano de la fachada completa del edificio a escala no menor de 1:200 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

Queda totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos, que los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

Se evitarán los aparatos de iluminación de carácter y diseño estrictamente contemporáneo, así como aquellos imitación de antiguos que tiene carácter de pastiche. Se preferirá en todo caso la iluminación adosada a muros a la que arranca del suelo de las aceras, y se primará la iluminación suspendida de cable sobre el centro de la calzada.

Se evitará la proliferación de postes sustentadores para señales indicativas, de tránsito y de propaganda, buscando que todas aquellas que sean necesarias se concentren en un solo poste, que será sustentador de papeleras en su caso.

A los efectos anteriores se propone la elaboración por parte del Ayuntamiento de un Catálogo Homologado de modelos comerciales, o de diseños originales en su caso.

5.3.2. CONVENTO DE SAN FRANCISCO.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR 1983

ORDENANZA 6. Aprovechamiento.

En esta zona del Area de Protección continuarán vigentes las Ordenanzas del Plan Parcial del Casco Urbano y su Area de Influencia, vigente en la actualidad, a excepción de las correcciones de altura de edificación introducidas en el presente Plan Especial para algunas manzanas, según consta en la documentación gráfica.

ORDENANZA 7. Alineaciones, parcelación y uso de edificación.

Se mantendrán las condiciones establecidas por el referido Plan Parcial para esta zona de protección.

ORDENANZA 8. Condiciones estéticas.

Se mantendrán las condiciones de composición establecidas por el referido Plan Parcial dentro de esta zona con excepción de los edificios catalogados afectados por su normativa específica.

5.3.3. ARRABAL DEL MAR.

ORDENANZA 9. Aprovechamiento.

Se aplicarán las condiciones de la ORD. 1.

ORDENANZA 10. Alineaciones.

Se aplicarán las condiciones de la ORD. 2.

ORDENANZA 11. Parcelación.

Se aplicarán las condiciones de la ORD. 3.

ORDENANZA 12. Uso de edificación.

Se aplicarán las condiciones de la ORD. 4.

COMISIÓN PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR. 1983

ORDENANZA 13. Condiciones estéticas

- a) Criterio general. Los conceptos expuestos en la ORD. 5. a son válidos para esta Zona, admitiéndose una mayor libertad por tratarse de una arquitectura elemental, no culta, especialmente por su sentido volumétrico, que no obliga al mantenimiento de cornisas. El número de plantas no suele exceder de dos, pudiendo faltar la segunda, que viene a ser una cambra o desván habilitada como habitación vividera desde su origen.

Con mayor rigor que la ordenanza de referencia se evitará la decoración superflua para conseguir una arquitectura desnuda, expresada en el simple juego de luces y sombras.

- b) Estructura y materiales. Se mantienen los mismo criterios de la ORD. 5. b, con la simple aclaración de que el uso de materiales mas pobres, en su origen, proporciona una arquitectura mas maciza, cuyo caracter debe reflejarse en el Proyecto de obras.
- c) Fachadas, medianerías y cubiertas. La ordenación de fachadas mantendrá una dominante vertical. A tal efecto se superpondrán los macizos con independencia de los vanos de fachada, de tal manera que la suma de huecos no exceda, en este caso del 30% del plano total de la fachada considerada.

Los huecos de fachada tendrán a su vez proporción vertical, oscilando esta entre 1,5:1 y 2:1, con anchura máxima de 1,50 m., siendo los huecos menores en la segunda planta.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR, 1983

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 25 cm., correspondiendo a balcones individuales y nunca a miradores cerrados de obra. No se permitirán balcones en cristalados ni corridos, admitiéndose una distribución asimétrica de los elementos salientes.

Las medianerías no tienen tratamiento especial a -- excepción del simple blanqueado o enjabelgado, prohibiéndose las impermeabilizaciones de cualquier tipo que alteren el criterio indicado.

Las cubiertas se dispondrán inclinadas, a una o dos vertientes según se tamaño, protegiéndose con teja curva de color ocre o tostado, o bien teja vieja de las mismas características. No se admitirán otros materiales de cubierta, prohibiéndose también la disposición de -- cambras o desvanes sea cual sea su destino.

La evacuación de pluviales se efectuará directamente desde el tejado mediante soluciones elementales de alero o gargolas sencillas, no excluyéndose la posibilidad excepcional de disponer canales de cinc.

- d) Acabados, colores y accesorios. La terminación normal de las fachadas es el revocó preferentemente con palustre a "buena vista" y el blanqueado o enjabelgado, pudiendo autorizarse excepcionalmente previo dictámen de la Comisión Mixta municipal, la utilización de colores de "tierra". No se permitirán los recercados de huecos, que tendrán en su caso trámite de excepción, pero sí los tratamientos de color de la gama calida indicada en las derramas interiores de huecos (intradós del dintel, jambaje y alfeizar).

La cerrajería será sencilla y lisa, limitada a la forja o simple cuadradillo soldado, prohibiéndose los perfiles de aluminio y otros diseños prefabricados. La carpintería de huecos será de madera con oscurecimiento a base de contraventanas o fraileros o bien con persianas de madera enrollables sin guía. Quedarán excluidas las persianas mallorquinas.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR. 1983



Se prohiben con mayor rigor que el la ORD. 5. d los tratamientos falsamente decorativos en plantas bajas, tales como chapados y alicatados.

e) Cierres y escaparates.

Se aplicarán las condiciones de la ORD. 5. e.

f) Marquesinas y toldos.

Se aplicarán las condiciones de la ORD. 5. f.

g) Arbolado urbano.

Se aplicarán las condiciones de la ORD. 5. g.

h) Mobiliario urbano.

Se aplicarán las condiciones de la ORD. 5. h.

5. 3. 4. HUERTO DE MORAND.

ORDENANZA 14. Condiciones generales de edificación.

En esta zona se mantendrán vigentes las Ordenanzas del Plan Parcial del Casco Urbano y su Area de Influencia, no obstante lo cual, por su carácter de yacimiento Arqueológico y con caracter previo a cualquier autorización de licencia deberán efectuarse en el lugar de ubicación las catas arqueológicas necesarias bajo la inspección del Museo Provincial o del representante local en quien delegue, con cargo al promotor de la obra a realizar.

Para la licencia definitiva se estará a lo que dicte a tal respectò el informe técnico emanado con posterioridad a la excavación. Si los hallazgos arquitectónicos fuesen de extraordinaria entidad a juicio de la Comisión Mixta Dictaminadora, que mas adelante se define, la licencia solicitada deberá efectuar en su proyecto las modificaciones necesarias para el mantenimiento "in situ" de los restos hallados y permitir su libre acceso público, cuyas determinaciones y compensaciones podrán ser establecidas - por la misma Comisión.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 29 MAR. 1983



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located to the right of the official stamp.