

AYUNTAMIENTO DE SINEU

Núm. 640
TEXT REFOS DE LES NORMES SUBSIDIARIES
DE L'AJUNTAMENT DE SINEU

D'acord amb els articles 70 i 65.2 de la llei 7/85 de dos d'abril, es publica a continuació el text complet de les NNSS del terme de Sineu aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el vint-i-dos de maig de 1985, refós amb les modificacions que aprovà definitivament la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca en sessió de dia deu de desembre de 1990:

GENERALITATS

Article 1.- Ambit.

Les presents normes són d'aplicació en tot el terme municipal de Sineu, i substitueixen les anteriorment dictades en qualsevol lloc del terme municipal.

Article 2.- Interpretació.

L'Ajuntament mitjançant els seus serveis tècnics municipals interpretarà la present normativa, i si algun aspecte no estàs suficientment definit o s'hagués oblidat, regirà amb caràcter supletori per aquest cas allò previst en el Pla Provincial de Balears.

En cas de seguir existint dubtes per part municipal, es podren efectuar consultes als serveis tècnics del C.I.M.

DEFINICIO D'ELEMENTS URBANÍSTICS

Article 3.- Alineacions.

1. L'alineació de façana senyala el límit a partir del qual s'hauran d'alçar les noves construccions segons els casos, o les que es mantindran en cas de reforma d'edificacions existents.

2. Les alineacions de vies, places i totes les altres àrees públiques, fixa el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o d'altres àrees públiques i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

3. L'alineació de façana podrà o no coincidir amb la de les vies i àrees públiques. En cas de no coincidir haurà d'assenyalar-se expressament; si no s'assenyala i es tracta d'edificacions entre mitgeres, s'haurà de construir l'edificació a tota l'amplària del solar i sense retranqueig respecte a l'alineació a vies i àrees públiques. Mitjançant estudi de detall justificat podria construir-se sense seguir l'alineació en edificació contínua.

Article 4.- Retranqueig d'alineacions.

1. En els tipus d'ordenació en què sia obligatòria la separació de les particions de la parcel·la o solar el retranqueig es mesurarà des de les dites particions fins als elements que surten més de l'edifici. A efectes de la corresponent medicació, s'inclouran voladissos i s'exclouran els alers, cornisses, jardineres, cobertes, i d'altres elements ornamentals de les edificacions que tinguin volada igual o inferior a un metre i que no sien practicables.

2. En els casos d'edificacions entre mitgeres, quan l'edificació s'hagi de retranquejar de vies o àrees públiques, la separació es mesurarà fins a l'alineació de façana, amb exclusió dels voladissos i porxadetes que sobre la zona de retranqueig que s'autoritzi en cada punt o zona concrets.

Article 5.- Superfície total edificada o edificable.

1. La suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici, sense cap excepció, mesurades dins els límits definits per les línies perimetrials de les façanes, tant exteriors com interiors, i en el seu cas, pels eixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada, o si es tractava de previsió, la superfície edificable.

2. S'entén per planta edificada tot l'espai habitable o practicable en la seva projecció horitzontal limitat pel forjat o solera inferior sobre el sòl o terreny i el seu forjat de sostre per dos forjats de pisos consecutius o per forjats de pis i coberta. No se considerarà superfície edificada l'espai destinat a dipòsit de líquids o gasos o instal·lacions de tractament d'aigües residuals al servei normal de l'edificació i dels usos permesos. La superfície total dels elements esmentats anteriorment que excedeixi del 10% de la superfície del solar es computarà íntegrament com a superfície edificada o edificable.

3. Les balconades, terrasses, galeries o porxadetes i escales que estan cobertes per altres elements constructius, formaran part de la superfície edificada o edificable d'acord amb els següents criteris:

- íntegrament, si no estan obertes al menys en 1/3 del seu perímetre.
- en un 50% sempre que estiguin obertes en una dimensió compresa entre 1/3 i 2/3 del seu perímetre, ambdós inclosos.

- no comptabilitzaran si estan obertes en més de 2/3 del seu perímetre. S'entén per tancament qualsevol element amb alçada superior a 1,80 metres sobre el nivell del trispol de la planta respectiva. Igualment que en el punt 2, la superfície dels elements enunciatos que excedeixin del 10% de la superfície del solar es computarà íntegrament com a superfície edificada o edificable.

Article 6.- Superfície edificada. Coeficient.

La superfície edificada o edificable màxima, d'un solar o parcel·la s'establirà mitjançant un coeficient de sostre edificable en m²/m².

Article 7.- Superfície d'ocupació.

1. La projecció vertical sobre el pla horitzontal de la superfície edificada o edificable de totes les plantes, fins i tot les enterrades, determinarà la superfície del solar o parcel·la ocupada i ocupable pel conjunt d'elles.

2. Tots els voladissos de l'edificació, excepte els elements que ja s'exclouen a l'art. 4-1, (retranquejos), comptabilitzaran com a superfície d'ocupació.

No es podrà descomptar mai una part d'element, és a dir, que si aquest sobrepassa gens, només en part, el límit assenyalat comptabilitza totalment. En cas d'edificacions amb alineacions a carrer, no comptabilitzen els elements sortints permesos sobre el carrer.

3. Si es tracta d'edificacions entre mitgeres amb retranqueig, en general es comptabilitzaran els elements constructius sortints sobre la dita zona de retranqueig llevat dels casos excepcionals en què la present normativa, en el seu capítol d'ordenances particulars per a cada zona, ho prevegi diferent.

4. La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge de la del solar o parcel·la.

Article 8.- Volum edificat o edificable.

Es el comprès entre les elements constitutius de tancament o coberta de totes les plantes edificades. S'exclouen del volum les cobertes inclinades no practicables i amb pendent inferior a 45 graus, i els soterranis complets destinats a aparcaments o magatzems. Els semisoterranis comptabilitzaran íntegrament.

S'entén per soterrani complet aquell que tenguí tot el seu perímetre de tancament (de sòl a sòtil) per sota del terreny natural, en cas d'edificis aïllats; i per sota de la rasant de tots els carrers amb els que limita, en cas d'edificació contínua. Per poder ésser destinats a altres usos, comercials, lúdics, etc., l'edifici en què es situin no haurà d'excedir el volum edificable màxim permès, una vegada sumat el soterrani al qual es modifica l'ús, a més de complir les altres mesures que puguin dictar-se de seguretat, higiene, etc.

Els soterranis o semisoterranis mai podran ésser destinats a vivenda.

Article 9.- Edificabilitat màxima.

El volum edificable màxim a construir en una parcel·la o solar, es regularà mitjançant un coeficient definit en m³/m² i que delimitarà el volum per m² de parcel·la o solar que podrà edificar-se.

Article 10.- Alçada.

1. La medicació de l'alçada dependrà del tipus d'ordenació, segons sia edificació contínua o aïllada.

a) Edificació contínua. Alçada reguladora: s'entendrà per alçada reguladora la diferència entre la fita de la rasant de la via pública en el punt mig de la façana del solar i la major fita d'arrancada de cobertes en la façana. En el cas de què la façana del solar sia superior a la mínima en més d'un 80% es dividirà la façana en dos o més mòduls de manera que cap dels mòduls resultants sia superior a la mínima i s'aplicarà l'anterior a cada un d'ells. Sobre l'esmentada alçada es permetrà que sobrepassin els següents elements, sempre que no arribin a la fita de l'alçada total.

a) Les pendents normals de la teulada, incloses les golfes i cambres no habitables que sien conseqüència de les dites pendents.

b) Els conductes de ximeneies, antena col·lectiva, parallamps, etc. i les baranes de protecció fins a un metre d'alçada dels terrats practicables on es permeti.

c) Els col·lectors d'energia solar, encara que en cas de d'instal·lar-los es procuri col·locar-los en llocs menys visibles des de la via pública, o integrats en l'edificació. d) En aquells edificis representatius i d'interés col·lectiu, (mai vivendes particulars) podran sobre elevar-se les corresponents torres, cúpules o campanaris, conforme és tradició en aquest tipus d'edificacions. En tal cas serà

preceptiu l'informe favorable de la comisió d'urbanisme, i en cas d'estar en el cas antic de la població també requerirà informe favorable de la comissió del patrimoni (antic belles arts).

Alçada total : serà la diferència existent entre les fites més baixes del sòl de la planta edificada (excepte soterranis complets) o de qualsevol dels elements definits en l'apartat 3 de la superfície total edificada, i la major fita de coronació de cobertes. La fita major de coronació es mesurarà en la part d'edifici entre dos plànols verticals perpendiculars a la façana que passin pels extrems de cada mòdul en què es divideix la façana a efectes de medició de l'esmentat mòdul.

Alçada vertical : Serà la diferència entre el punt més baix i el més elevat d'una mateixa vertical en qualsevol punt de l'edifici.

b) **Edificació aïllada.** Alçada total : S'entendrà per alçada total la diferència entre la fita més baixa d'intersecció de l'edifici amb el terreny natural i la major fita de coronació de cobertes.

Alçada reguladora : S'entendrà per alçada reguladora d'una façana la mitja des de la rasant de la via pública en el punt mig de la façana del solar fins la major fita d'arrancada de coberta. Sobre aquesta alçada sols es permetrà l'elevació d'aquells elements previstos en l'apartat a) d'aquest mateix article. **Alçada vertical :** Es la diferència en qualsevol vertical de l'edifici entre el punt més baix de l'edifici en aquell punt i la fita més alta de l'edifici en dita vertical. En cas de soterranis complets no es tendran en compte a efectes d'alçada vertical.

2. En cada zona es fixarà l'alçada màxima permesa segons algunes o totes les definicions anteriors, i sempre es fixarà el nombre màxim de plantes, inclosos soterranis, excloent els elements que es consideren en cada cas segons el tipus d'edificació.

Article 11.- Illetes. Profunditat edificable.

1. El perímetre edificable d'una illeta comprendrà una o varies parcel·les o estarà definit per les alineacions de façana a vies i àrees públiques que la circumden.

2. Totes les edificacions constitutives d'una illeta hauran de fer front a via pública, encara que en casos determinats puguin estar retranquejats de la via pública (en zona de retranqueig). Les línies delimitadores del fons de les edificacions constituïran les alineacions interiors d'una illeta, i deixaran a partir d'elles un espai anomenat pati d'illeta.

En dit espai i adossat a l'alineació posterior es permetrà la construcció amb planta baixa d'una porxada en l'amplària de tota la façana i que en un 50% de la mateixa podrà ser tancat per a ser destinat a cuina, a rebost o magatzem, com és tradicional en la tipologia edificadora dels nuclis rurals de Mallorca.

També es permetrà la construcció de petites porxades amb materials lleugers, en el fons del solar per a cria d'animals per consum propi de la vivenda. Aquestes construccions mai podran sobrepassar els 20 m² de superfície.

3. S'entendrà per a profunditat d'una illeta la distància entre l'alineació de façana a via pública exterior i l'alineació interior del pati d'illeta, mesurades perpendicularment a les mateixes.

En les zones d'edificació contínua del nucli de Sineu, es fixa una profunditat edificable en totes les illetes. Per a les noves zones que la seva profunditat edificable es delimiti en un planejament posterior, (estudi de detall, pla especial, pla parcial, etc.), dita profunditat edificable corresponent a l'edificació principal, no podrà sobrepassar en cap cas els 14 metres ni la profunditat corresponent al 60% d'ocupació. En cas d'illetes de petites dimensions en què amb una profunditat edificable aproximada al 60% d'ocupació de l'illeta i inferior a 9 metres i en el que el seu pati d'illeta no pugui inscriure's en un cercle de 8 metres de diàmetre es considerarà l'illeta totalment edificable.

Només podrà sobrepassar-se la profunditat edificable en soterranis destinats a garatge o magatzem annexe a l'edificació superior. En aquest cas sempre es deixarà un 25% del solar sense excavar per a sembrat d'arbrat i jardineria.

DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 12.- Publicitat.

Tots els documents corresponents als plànols aprovats són públics i qualsevol persona pot en qualsevol moment consultarlos i informar-se dels mateixos davant l'Ajuntament, independentment de que existeixin altres organismes on també poden informar-se.

Article 13.- Informació.

Qualsevol persona o entitat pública o privada, natural o jurídica, té dret a que l'Ajuntament la informi per escrit sobre el règim urbanístic o sobre el d'edificació, alineacions i rasants corresponents a una parcel·la, solar o sector del terme municipal. Per això s'estableix la cèdula urbanística que preveu la llei del sòl.

Article 14.- Cèdula urbanística.

1. S'expedirà a sol·licitud de qualsevol persona, i en la instància es descriurà detalladament la finca, sector o solar de què es tracti i de la seva situació exacta, referida a algún element identificable. S'acompanyarà plànol a escala 1:1000 si es tracta de sòl urbà, 1:10.000 en sòl no urbanitzable firmat pel peticionari en el que s'afitin els límits, s'expressi la superfície en m², (o Hectàrees si es tracta de grans superfícies), així com croquis de les edificacions i de situació d'arbrat existents.

2. La cèdula urbanística descriurà el règim sobre l'ús del sòl, alineacions i rasants, indicant el planejament vigent i la seva data d'aprovació, així com les modificacions que poguessin afectar-li.

3. L'Ajuntament està obligat a expedir cèdula urbanística en el plaç d'un mes des de la seva presentació.

LLICENCIES

Article 15.- Actes sotmesos a llicències.

1. Estaran subjectes a prèvia llicència municipal, els actes d'edificació i ús del sòl, tals com, les parcel·lacions i reparcel·lacions urbanes, els moviments de terra de qualsevol tipus que no corresponguin a típiques feines d'agricultura i jardineria, les obres de nova planta, reformes d'edificacions i interiors o de façanes, primera utilització d'edificis i modificació d'ús dels mateixos, l'enderrocament de construccions, la col·locació de rètols publicitaris visibles des de la via pública, construcció de tanques i parets, dur a terme obres en la via pública, obertura de camins en zona rural, etc.

2. En el no previst en aquestes ordenances respecte a llicències, s'estarà en l'esmentat en la llei del sòl articles 178 i següents, i article 1 del Reglament de disciplina urbanística els preceptes del qual s'adaptin a la present normativa.

3. No es podrà iniciar obra alguna sense l'obtenció de la prèvia llicència municipal. Sols en cas de tractar-se d'obres d'urbanització, es considerarà que ja s'ha otorgat la llicència municipal una vegada aprovat definitivament el projecte d'urbanització per l'organisme competent.

Article 16.- Obres majors i menors.

1. A efectes d'aquestes ordenances, es consideraran obres majors les d'urbanitzacions, tota classe de construcció de nova planta, les obres de reforma de l'estructura i les que augmentin o disminueixin el volum edificat, moviment de terres i enderrocamment d'edificis.

2. Es consideren obres menors, les senzilles de reparació, renovació d'un bany o excusat, sense tocar mitjaneria, noves obertures en mitjanades, enrajolat, renovació d'arrevossat de parets i sòlils, i qualsevol altra que no afecti a l'estructura, o no estigui enunciativa com a major.

Totes les obres majors necessiten projecte d'obres firmat per tècnic competent, i hauran de tenir director d'obra responsable.

3. No obstant, en aquell cas en què l'obra consisteixi en canvi d'una sola mitjanada, substitució de biges en mal estat, obertura d'un portal o finestra, o qualsevol petita obra de reparació que afecti a l'estructura però no la modifiqui, bastarà la presentació d'un croquis firmat pel tècnic superior responsable de la direcció de l'obra, i pressupost de la mateixa, acompanyat d'un plànol de situació, petita memòria descriptiva de les obres i dues fotos, com a mínim, des d'angles distints on apareixi la zona a reformar o reparar, tot allò visat pel col·legi professional corresponent.

4. Les obres menors igualment necessitaran acompanyar a l'instància una foto del lloc i un document firmat pel mestre d'obres que es reponsabilitzi de la mateixa, amb un croquis de la zona a reparar de l'edifici o lloc, i plànol de situació, així com pressupost detallat de les obres a realitzar.

Article 17.- Enderrocament i nova obra.

Per a l'obtenció de llicència d'edificació en un solar o parcel·la en la que existeixi una edificació o part d'ella a enderrocar, hauran de presentar-se conjuntament els projectes d'enderrocament i obra nova o reforma, mitjançant sol·licitud de llicència conjunta. En cas de demostrar que l'edificació està en runes, en perill imminent d'enderrocament i tractar-se d'edificis sense valor com a patrimoni, podrà donar-se llicència d'enderrocament prèvia comprovació pels serveis tècnics municipals. Tot allò amb la salvaguarda de les conseqüències d'ordre processal derivades de l'art. 183 de la L.S. si l'edifici disposa de residents.

Article 18.- Documents del projecte.

La petició de llicència sobre obres majors haurà d'acompanyar projecte complet de les mateixes subscrit per facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional i per part del sol·licitant de la llicència, nomenament del tècnic de grau superior i mitjà que hagi de dirigir-la, i de l'empresa constructora. Els projectes constaran de :

a) Memòria que descriu i justifiqui l'obra i aporti els documents i dades que no es puguin representar numèricament o gràficament en els plànols.

b) Plànol d'emplaçament general a escala 1:1000 en aquest plànol s'assenyalarà l'orientació del solar o parcel·la i la situació del mateix en relació amb les dues vies més pròximes o amb el punt quilomètric si limita amb carretera.

c) Plànol de situació de les obres en el solar, a escala 1:500, afitant-se les distàncies de l'obra als eixos de les vies públiques amb les que limiti, les amplàries d'aquestes, i les distàncies des dels voltants de l'edificació i els eixos de les parets mitgeres i els paràmetres exteriors de les parets de façana o tancament.

Es situarà també, si n'hi hagués, l'alineació interior o límit de la profunditat edificable i l'alineació de façana.

Finalment hauran de situar-se també :

Els punts des dels quals han estat preses les fotografies que s'anomenen en l'apartat f) d'aquest article.

L'arbrat existent i el que es pretèn reposar. Les fites del terreny i les vies limítrofes amb el mateix, expressats en cm.

La situació d'aljubs, cisternes, fosses sèptiques, estacions depuradores, xarxa de clavagueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior i aparcament en superfície.

d) Plànol de plantes i de totes les façanes a escala 1:50 o 1:100, o, excepcionalment 1:200 si les mesures del dibuix així ho exigeixen, amb les seccions necessàries per la seva completa determinació.

e) Pressupost resumit de les obres i dades estadístiques de la mateixa.

f) Com a mínim dues fotografies en colors en les que puguin apreciar-se les característiques del solar i el seu envoltant.

Article 19.- Terminis.

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el següent procediment:

1er. Es presentaran en el registre general de la corporació, i si es refereixen a execucions d'obres o instal·lacions, hauran d'acompanyar-se de projecte tècnic.

2on. Si resultassin deficiències subsanables es notificaran al peticionari abans d'expirar el termini a que es refereix el número 3er. perquè dins dels quinze dies pugui subsanar-les.

3er. Les llicències per l'exercici d'activitats personals, parcel·lacions en sectors per als que existeixi aprovat Pla d'urbanisme, obres i instal·lacions industrials menors i obertura de petits establiments haurà d'otorgar-se o denegar-se en el termini d'un mes, i les de nova construcció o reforma d'edificacions i indústries, obertura d'escorxadors, mercats particulars, i, en general, grans establiments, en el de dos, a comptar de la data en què la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general.

4art. En el còmput d'aquests terminis quedarà suspès durant els quinze dies que assenyalen el número dos comptats a partir de la notificació de la deficiència.

5è. Si transcorreguessin els terminis assenyalats en el número tres, amb la pròrroga del termini de subsanació de deficiències en el seu cas sense que s'hagués notificat resolució expressa :

a) El peticionari de llicència de parcel·lació, en el supòsit expressat, construcció d'immobles o modificació de l'estructura dels mateixos, implantació de les noves indústries, reformes majors de les existents podrà anar a la Comissió Provincial d'Urbanisme on existís constituïda, o, en el seu defecte a la Comissió Provincial de Serveis Tècnics, i si en termini d'un mes no es notificà a l'interessat, acord exprés, quedarà otorgada la llicència per silenci administratiu (1).

b) Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats a les vies públiques o en béns de domini públic o patrimonials, s'entendrà denegada per silenci administratiu.

c) Si la llicència instal·lada es refereix a obres d'instal·lacions menors, obertura de tota classe d'establiments i, en general, a qualsevol altre objecte no comprès en els dos apartats precedents, s'entendrà otorgada per silenci administratiu.

Els documents en què es formalitzin llicències i les seves possibles transmissions seran expedits pel secretari de la corporació.

Article 20.- Publicitat de llicència.

Totes les obres majors que es realitzin dins el terme municipal, hauran de col·locar en lloc visible i llegible des de la via pública un rètol de 60x80 cm, en el que consti, en lletres obscures sobre fons blanc :

1. Ajuntament de Sineu.
2. Nom i llinatges o raó social del promotor titular de la llicència.
3. Número de llicència i data de concessió.
4. Termini d'execució.
5. Ordenança que s'aplica.
6. Número de plantes, inclòs el soterrani.
7. Nom i llinatges dels Tècnics Superiors de grau mitjà i denominació de les empreses constructores.

Article 21.- Caducitat de llicències.

Les llicències d'obres caducaran :

a) Per no haver-se iniciat les obres en el termini de sis mesos comptats a partir de la data en la que va ser comunicada la llicència al peticionari.

b) Per no haver-les conclòs en el termini d'execució fixat en concedir-se la llicència o pròrroga de la mateixa. c) En haver caducat la tercera pròrroga. Per poder continuar les obres s'haurà de sol·licitar nova llicència com si es tractés d'un nou projecte.

La caducitat de la llicència es produirà automàticament en el supòsit a) i b). La caducitat en el supòsit c) requerirà el previ acord de la corporació municipal, adoptat en l'expedient tramitat a l'efecte. En tots els casos es concedirà audiència prèvia a l'interessat.

Article 22.- Obres inacabades.

Si les obres s'interrompen injustificadament o queden paralizades o inacabades en haver finalitzat el termini d'execució concedit i no es trobin en les debudes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, el batle podrà decretar que s'executi el necessari per posar remei a tal situació, a càrrec del titular de la llicència o a l'amo del sòl o edifici, imposant-los les sancions que consideri convenients. En cas de que no ho executassin els titulars de la llicència o els propietaris del sòl o edifici, podrà realitzar-lo l'Ajuntament directament, mitjançant execució forçosa, amb càrrec al patrimoni dels obligats.

Article 23.- Inspecció final.

1. El titular de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, la finalització de les obres adjuntant certificació de la direcció tècnica de les mateixes i sol·licitant la comprovació final i l'expedició de certificació municipal d'acabament.

2. Rebuda la comunicació a que es refereix el paràgraf anterior, els funcionaris municipals, designats per la inspecció final, l'efectuaran i emetran informe fent constar si l'obra s'ha sotmès als termes de la llicència otorgada per la mateixa i si en la construcció s'ha tengut en compte tot allò previst en les presents ordenances i així mateix si s'han adobat els mals i perjudicis causats en la via pública i si està construïda la vorera en front de l'edifici de què es tracti.

Article 24.- Construccions clandestines.

Tendran la consideració de construccions clandestines les següents :

a) Les que s'haguessin realitzat sense haver obtingut la corresponent llicència municipal de construcció.

L'autoritat municipal podrà adoptar respecte a les construccions considerades clandestines, les següents matèries:

1. Ordre de demolició d'allò edificat, o reversió a l'estat anterior a iniciar-se les obres, en cas de que resultés ilegalitzable.
2. Clausura del local, quan no sia possible dotar-lo de les condicions mínimes exigides per l'ús a què es dedica, i no sia legalment possible el seu enderrocament.
3. Multes que podran ser aplicades tant en el caràcter de sanció principal, com en el de mesura coercitiva a fi de què es compleixi allò ordenat.

CONSERVACIO I DEFENSA DE LA NATURA PROTECCIO DEL PAISATGE DEFENSA DEL MEDI I CONDICIONS D'EDIFICACIO

CONSERVACIO I DEFENSA DE LA NATURA

Article 25.- Normes generals d'ambient i estètica.

1. Generalitats. S'entendrà per normes d'ambient i estètica, als efectes de les presents normes subsidiàries, aquelles especificacions relatives a conjunts, sembrats, elements propagandístics, així com qualsevol fet modificació o manipulació que pugui aportar alteracions al medi ambiental, tant en la seva disposició, textura, localització, forma, estils, materials, acabats i col·locació.

2. Trajectes pintorescos. En general, en carreteres camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o alçada de les construccions o de les seves tanques o parets limitin excessivament el camp visual per a contemplar les bel·leses naturals o espenyi l'harmonia del paisatge. S'entendrà que continguin trajectes pintorescos tots els paratges subjectes a protecció del paisatge, i el sòl no urbanitzable en qualsevol de les seves qualificacions.

3. Instal·lacions de serveis. En general, els pals que serveixen de suport a línies d'alta tensió o baixa tensió, cassetes de transformadors d'energia elèctrica, o altres pals i estacions de línia comunicativa, s'emplaçaran en llocs i en formes que no desentonin amb el panorama, inclús es procedirà a arbitrar els medis oportuns que harmonitzin amb el paisatge, tant en la prevenció dels seus traçats, construcció, col·locacions i acabats.

4. Publicitat. Quedarà absolutament prohibida la publicitat en el sòl agrícola-ramaders, forestals i en els sectors de paisatge protegit i paratge preservat,

consentint-se únicament aquells indicadors que debudament regulats i amb suma discreció apuntin la direcció de les finques o paratges en el seu camí o accés, quedant prohibits els esmentats indicadors en les zones qualificades com a paratge preservat.

5. La protecció de la vegetació. El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció de l'arbrat i a les masses de vegetació.

Les tallades i taies hauran de ser debudament justificades i autoritzades, sempre que sien compatibles amb les mesures adequades per a la defensa de l'arbrat i vegetació, que conformen l'ambient paisatgístic, i es mantengui la flora pròpia de la zona.

6. Moviment de terres. L'Ajuntament podrà prohibir grans excavacions a cel obert i els grans rebaixos i terraplenats que transformin sensiblement les característiques topogràfiques d'un lloc, o imposar les condicions que es considerin adequades.

Els rebaixos produïts per canteres o explotacions de jaciments estaran subjectes a l'aplicació dels reglamentaris projectes, de labors, i s'adoptaran les requerides mesures d'ocultació i les menors desfiguracions a fi de no comprometre el paisatge envoltant.

Serà preceptiva la presentació de l'autorització d'aprofitament o concessió d'explotació, expedida pel Ministeri d'Indústria i Energia o en el seu cas per l'Organisme competent de la Comunitat Autònoma, així com d'un Pla de Restauració de l'Espai Natural afectat per les labors, tant d'extracció com d'enderroc, segons Real Decret 2994/1982 de 15 d'octubre sobre restauració d'espais naturals afectats per activitats mineres.

Dins de les zones assenyalades com d'interès miner s'estableixen quatre categories:

A) Zona d'explotació minera, els límits de la qual s'assenyalen en el pla-nol d'estructura general i orgànica del territori. Es tracta dels terrenys actualment en explotació o amb una concessió.

En aquesta zona únicament hauran de presentar-se els projectes d'explotació i restitució, i l'Ajuntament haurà de concedir la llicència, encara que imposant certes condicions sempre justificades pel perjudici que pot ocasionar, i dins de les prerrogatives que la llei otorga.

B) Zona qualificada com a agrícola-ramadera d'interès miner. En aquesta zona per poder procedir a l'explotació haurà de presentar-se prèviament el projecte d'explotació a l'Ajuntament, el qual podrà concedir la llicència en l'esmentada zona, imposant les condicions que consideri oportunes, i denegant la llicència en cas de que els terrenys que s'afecten fossin de gran interès agrícola, o altres motius suficientment justificats. En cas de concessió de llicència, haurà d'acompanyar-se l'oportú projecte de restitució ja assenyalat per la seva reconversió en sòl d'explotació agrícola.

En aquesta zona podran situar-se enderrocs, sempre que es justifiqui l'escàs valor agrícola, amb compromís de restitució paisatgística annexe a projecte.

Zona agrícola-ramadera fora de l'àmbit d'interès miner: en aquesta zona per a activitats estrictament no mineres s'hauran de seguir els mateixos tràmits assenyalats per la zona B), d'interès miner i no es permetrà cap activitat minera.

Els rebaixos i terraplenats per a la construcció de vies o camins es procurarà que afectin el menys possible els valors paisatgístics i vegetació del lloc i s'adoptaran les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals. En els paisatges protegits podran construir-se, sempre que els seus moviments de sòls i parets de contenció sien mínims, ajardinant els rebaixos i terraplenats i es construïxin les parets de contenció i tanques amb el tractament adequat a l'ambient envoltant. En zones de paratges preservats, endemés, seran molt restrictius i justificats, atenent a riguroses normes els moviments de terra, i exigint als traçats de les vies o camins seguir la topografia i accidents.

7. Enderrocs o abocadors de fems, quedant prohibit fora d'ells l'abocament d'enderrocs i fems.

No s'admetrà que els esmentats abocaments afectin a terrenys agrícola-ramaders, forestals, en llits de corrents d'aigües, paisatges pintorescs, en llocs visibles des de carreteres i trajectes, en immediacions d'àrees de població o àrees turístiques, i en paratges preservats i en llocs que puguin perjudicar la salubritat d'un sector, fer malbé vegetacions interessants, que puguin contaminar aigües o causar trastorns en obres i instal·lacions. Es procurarà utilitzar les pedreres o jaciments abandonats per a abocaments d'enderrocs. Els abocaments de fems es permetran provisionalment mentre que no s'hagi posat en funcionament el sistema previst en el Pla General d'Eliminació de Residus Sòlids de Balears (Conselleria d'Indústria), sense perjudici de la competència municipal si sempre que sia possible es procurarà presentar-lo mitjançant fórmules mancomunades o consorciats, que imprimeixin unitat a l'acció i aconseguixin economia al satisfer-se mitjançant un únic servei tècnic les exigències de diverses localitats.

8. Construccions. Les construccions hauran de manifestar clarament el sentit funcional a que estan absrites amb una escrupolosa veracitat constructiva. Les noves construccions que es permetin o reforma de les existents hauran d'observar un escrupolós respecte a les tipologies de les edificacions del pla de Mallorca.

Quedarà expressament prohibit que fingeixin un destí o origen en desacord amb els de les edificacions, com per exemple merlets i baluards.

Els elements naturals pedrenes del país queden recomenats en qualsevol de les seves fabricues i acabats. Queden prohibits els aplacats i materials d'importació visibles de l'exterior.

Els acabats no pedrenes hauran de cuidar-se especialment en quant al color. Es recomanen els colors blanc i ocre, i tota altra coloració ha d'estudiar-se

en harmonia amb el conjunt urbà o paisatgístic cercant la concordància més que el contrast. Els elements de fusteria, o fusta o metàl·lics, si no es deixen en un color natural, hauran d'acabar-se seguint la pauta anterior de cercar la concordància amb l'ambient predominant, prohibint-se expressament la utilització de fusteria d'alumini, sense pintar.

Els elements de coberta hauran de respondre a la triple finalitat de protegir de la pluja, el sol i evitar la dissipació de les condicions ambientals del recinte cobert. Qualsevol altra finalitat manifesta, com el protegir de la neu, ha de ser rebutjada com a impròpia. Es procurarà preveure en tota nova edificació o reforma la instal·lació de plaques solars, de forma que quedin integrades en la edificació.

Article 26.- Depuració d'aigües residuals.

En les vivendes unifamiliars edificades en sòl agrícola es prohibeixen els pous negres. El sistema d'evacuació serà per fossa sèptica amb els corresponents departaments (càmera anacròbia, càmera aeròbia i pou absorbent) debudament construïts. També podrà ser substituït per una depuradora individual homologada de les que existeixen en el mercat. Els pous absorbents estaran situats a una distància mínima de 15m. del punt més pròxim d'aljubs o cisternes. Es prohibeix qualsevol pou absorbent en les zones d'aqüífer, havent-se de destinar l'aigua depurada a la regada de superfície per la qual cosa s'haurà de substituir el pou absorbent per un dipòsit impermeable amb capacitat mínima de 1000 litres, per cada 35 m² edificats o fracció.

Article 27.- Recollida i emmagatzament d'aigües pluvials.

En tota nova edificació que es construeixi, serà obligatòria la recollida d'aigües pluvials mitjançant aljub o cisterna.

Article 28.- Prevenció d'altres efectes perjudicials pel Medi Ambient.

Per a la defensa de la naturalesa i en especial per a la protecció del medi ambient, s'aplicarà el reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i la resta de disposicions vigents sobre les següents matèries:

- Pertorbacions produïdes per renous i vibracions.
- Riscos d'explosions i incendis.
- Destrucció i exhauriment dels recursos naturals.

PROTECCIO DEL PAISATGE

Article 29.- Norma general i règim aplicable.

Per a una millor garantia de la conservació i defensa de les bel·leses naturals del municipi que interessa mantenir per a bé de tota la Comunitat, s'estableixen les següents qualificacions: Paisatges protegits i Paratges preservats.

Article 30.- Paisatges Protegits.

Comprèn la posta en valor d'unes àrees geogràfiques o elements naturals, en els que es donen característiques de rellevant interès paisatgístic o ambient tradicional, fruit de les generacions passades i actuals que ha quedat enganxat al paisatge. Endemés del seu propi valor natural en la majoria dels casos creen i valoritzen un ambient arquitectònic propici.

La seva delimitació es mostra en el Pla "Estructura General i Orgànica del Territori" que acompanya a aquestes Normes Subsidiàries del P.G. de Sineu (pla número 2 fase d'ordenació). Abarca la cadena de petites elevacions situades al S.E. des del Puig de Defla fins a Son Fangós i el Puig Morter.

Article 31.- Règim i normes urbanístiques.

1. Ordenació. L'ordenació de l'ús dels terrenys qualificats com a paisatges protegits, significa una limitació a les condicions imposades a les distintes àrees rurals (no urbanitzables) a les que s'aplica el paisatge protegit.

En les àrees agrícola-ramaders i forestals s'estableixen igualment certes limitacions segons detalla el quadre d'aquestes normes urbanístiques.

En aquestes es podrà introduir utilitzacions i obres que no afecten a la seva espontània o tradicional dedicació, es prohibeix la instal·lació d'indústries o els serveis d'activitats, i inclús les infraestructures tret de les carreteres que les travessin.

Tant aquestes darreres com les carreteres o jaciments admissibles segons les Normes d'Ambient i Estètica precisaran d'informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme i de la Comissió del Patrimoni. En les zones forestals es precisarà informe del Ministeri o Conselleria d'Agricultura.

2. Normes d'ambient i estètica. Les condicions d'ambient hauran de ser tals que les construccions admissibles sien just un element condicionant essent la construcció un servidor i complement del paisatge i a tal efecte des del pro-

jecte als acabats ha de mantenir-se present el paisatge per aconseguir la més adequada integració en ell.

En les condicions estètiques s'han de donar preceptivitat a l'ús dels estils més adequats a la tradició local, sense perjudici d'una autèntica actualitat d'expressió, però amb una aplicació de l'estil tradicional en composició, façanes, cobertes, materials i color.

No s'autoritzaran les obres que per la seva naturalesa, característiques, elements, colorit o qualsevol altra circumstància puguin atemptar contra l'estètica del paisatge la protecció del qual es pretén.

2.1. Els materials pedrenes seran els de la comarca, les cobertes sempre de teula àrab sense envidriar ni acolorir. En qualsevol edificació es permet un 10% de coberta plana, en la que sols es permetrà el terrat ceràmic o de formigó, però es prohibiran les llàmines i permeabilitzants d'asfalt o fibrociment, alumini o altres metalls vistosos.

2.2. Aquelles edificacions notables, típiques, representatives o de valor arquitectònic reconegut hauran de ser defensades i conservades i no admetran altres obres que les que es refereixen per la seva restauració o una habilitació digna del seu caràcter i procedència.

Es preservarà la panoràmica i voltants actual d'esglésies i edificacions antigues i s'evitarà la construcció d'edificis pantalla que les anul·lin o ocultin.

2.3. Quedaran prohibides les següents obres o instal·lacions:

a) L'explotació de pedreres a cel obert, o la formació de rebaixos o terraplenats que desfigurin sensiblement la topografia del lloc.

b) La col·locació de rètols o anuncis propagandístics.

c) Les tallades d'arbrat sense l'adopció de respectives mesures i d'autoritzacions pertinents al respecte.

d) La destrucció d'obres, elements naturals o vegetals que suposin un sensible perjudici per l'ambientació del lloc o la pèrdua de la seva espontània bellesa.

e) La col·locació d'instal·lacions de serveis o fins i tot esteses elèctriques o conduccions que puguin pertorbar el valor paisatgístic d'un determinat lloc o possessió les característiques ambientals dels quals han de preservar-se a les esmentades finalitats.

2.4. Les vies o camins podran construir-se sempre i quan els seus rebaixos, terraplenats i parets de contenció sien mínims. En tot cas es procedirà a l'ajardinat dels rebaixos i terraplenats i a donar a les parets de contenció i als tancats un tractament adequat a l'ambient envoltant.

Article 32.- Paratges preservats.

Els paratges preservats constitueixen valors simbòlics, constants, immutables i la defensa dels quals, com a bé nacional i regional ha de mantenir-se. Han de ser protegits, tant pel seu valor estètic-històric, com de paisatge d'interès panoràmic, perquè sien inaccessibles al remolc de qualsevol transformació, preservant en ells l'ecosistema i les espècies botàniques i de fauna característiques.

La seva delimitació es mostra en el plànol "Estructura General i Orgànica del Territori" (plànol núm. 2, fase d'ordenació). El paratge preservat comprèn l'àrea boscosa del Puig de Defla.

Article 33.- Règims i Normes urbanístiques dels paisatges preservats.

1. L'ordenació i utilització dels sectors qualificats com a paratges preservats sense perjudici d'allò disposat en els articles de protecció del paisatge, serà la pròpia dels parcs o paisatges notables en els que no podrà introduir-se instal·lacions i obres que atemptin a la seva espontània i tradicional dedicació. 2. Les condicions volumètriques seran restrictives segons es detalla en el quadre d'aquestes Normes Urbanístiques i igualment seran d'aplicació les Normes d'Ambient i Estètica regulades en articles anteriors.

S'admetrà únicament la conservació i reforma de les edificacions ja existents.

Tota obra requerirà per la seva llicència informes favorables de la Comissió de Patrimoni, Comissió d'Urbanisme i de la corresponent secció del Ministeri o Conselleria.

3. Quedaran prohibides les següents obres i instal·lacions:

a) Tota classe de pedreres i jaciments, indústries i també els serveis.

b) La col·locació de rètols i anuncis propagandístics.

c) Les tallades d'arbrat sense adopció de restrictives mesures i d'autoritzacions pertinents al respecte.

d) La destrucció d'obres, elements naturals o vegetals que suposin un sensible perjudici per l'ambientació del lloc o la pèrdua espontània de la seva bellesa.

e) Les esteses elèctriques i conduccions que puguin pertorbar el valor paisatgístic del paratge preservat.

4. Es prohibeix la construcció de noves vies o camins permetent-se únicament la conservació dels existents.

DEFENSA DEL MEDI RURAL (NO URBANITZABLE)

Article 34.- Normes de defensa i actuació.

1. Normes generals.

1.1. Les característiques dels terrenys que d'acord amb allò disposat en la Llei del sòl, constitueixen el sòl no urbanitzable hauran de ser objecte de conservació i defensa.

El sòl no urbanitzable no podrà ser objecte d'utilitzacions que implicassin transformació del seu destí pròpiament agrícola o forestal i la propietat dels terrenys estarà subjecte en aquesta limitació i a les altres establertes a l'esmentada Llei del sòl, assenyalant-se que les presents N.N.S.S. defineixen explícitament les limitacions i condicions adients per a la defensa del sòl no urbanitzable en les seves distincions d'àrees agrícola-ramaderes i forestals.

1.2. En els terrenys no urbanitzables els propietaris hauran de dur a terme els aprofitaments i explotacions, de què fossin naturalment susceptibles, d'acord amb les disposicions dictades pel Ministeri d'Agricultura o pel Consell General Interinsular.

1.3. Amb la finalitat de millorar el medi rural es procurarà:

a) La protecció de les possessions rústiques de pintoresca situació, amenitat, singularitat topogràfica o record històric.

En especial les assenyalades en el plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori.

b) La restauració a efectes de millorar l'aspecte exterior de les edificacions, el caràcter arquitectònic i el seu estat de conservació.

c) La prohibició de construccions i usos perjudicials.

d) L'acoblament i harmonització de les edificacions al medi ambient.

2. Règim aplicable.

Es desenvolupa en els articles posteriors referents a àrees agrícola-ramaderes i forestals (àrees no urbanitzables).

Article 35.- Àrees agrícola-ramaderes i forestals (àrees no urbanitzables).

Normes generals.

1. Classificació.

1.1. Es classifiquen en les següents àrees:

- Agrícola-ramaderes.

- Forestals.

1.2. En el quadre i en els arts. 37 i 38, es determinen les respectives condicions de zonificació, parcel·lació i edificació de les distintes àrees.

1.3. Els sectors de les esmentades àrees, que estiguin afectats per les qualificacions de Paisatge Protegit i Paratge Preservat, es regiran per les normes i limitacions que al respecte vénen fixades en les Normes dels Paisatges Protegits (art.32) o dels Paratges Preservats.

2. Protecció vies de comunicació.

Serà d'aplicació l'art. 51 del Pla Provincial en quant a la Protecció de Vies de Comunicació.

3. Aplicació de les normes per a la conservació i defensa de la natura. Seran de general aplicació en totes les àrees agrícola-ramaderes i forestals les normes generals d'ambient i estètica que es defineixen a l'art. 26 en ordre a la conservació i defensa de la natura.

Regiran així mateix, la resta de normes corresponents de la mateixa secció que s'estableixen en els arts. 27, 28 i 29.

4. Aplicació de les normes de defensa del medi rural.

Regiran així mateix, en les àrees agrícola-ramaderes i forestals les normes de defensa del medi rural que vénen especificades en l'art. 35 de les presents Normes Urbanístiques.

Article 36.- Àrees agrícola-ramaderes.

1. Definició i àmbit.

1.1. Es consideraran àrees agrícola-ramaderes per una part les àrees de sòl que tinguin aptituds notables o acceptables per a l'explotació agrícola-ramadera i per altra, els sectors susceptibles de conreu que interessa conservar com àrees obertes que han de preservar-se i protegir-se contra altres usos o transformacions i que no es podran dedicar a altres utilitzacions que les del seu destí agrari, excepte que, per accés de roturació dels terrenys originalment forestals procedís la seva reconversió en zona boscosa.

1.2. Les àrees agrícola-ramaderes seran objecte de protecció i per tant de la conservació i defensa conforme es defineix en la Llei del sòl, i en elles no podran efectuar-se transformacions del seu destí agrari, ni podran alçar-se altres construccions que les necessàries per a l'eficàcia de l'explotació agrària, admetent-se l'ús de la vivenda, quan sia annexa a l'explotació. Es procurarà que les construccions dedicades a l'explotació agrícola-ramadera es situin en terrenys el sòl dels quals tinguin característiques de poc rendiment, excedents o marginals, fins i tot dins de les mateixes àrees agrícola-ramaderes a fi de no envair amb elles terrenys de major fertilitat i aprofitament.

1.3. Es respectaran les mateixes normes d'ambient i estètica que figuren en l'art. 38 punt 4.

2. Usos.

Estiran prohibits en sòl agrícola-ramader els següents usos:

a) Industrial. Inclús la indústria agropecuària. No es considerarà indústria a la cria i engeix de ramat.

b) Abocament de fems. Es permetrà la instal·lació d'una estació de compactació i tranderència de residus sòlids a l'abocador definitiu, segons indica-

cions del Pla General d'Eliminació de Residus Sòlids gestionat per la Conselleria d'Indústria del C.G.I.

c) Es permetrà la instal·lació en aquests terrenys d'una depuradora, segons les previsions del pla per a l'abastament i sanejament integral de Balears (PASIB), i altre pla o projecte que es realitzi per al tractament d'aigües residuals del T.M. 3. Condicions de les parcel·les.

A) La superfície mínima de les parcel·les a efectes de construir instal·lacions agràries i vivendes unifamiliars annexes, seran les següents:

a) 20 Hectàrees en secà i 2 Hectàrees en regadiu.

b) No obstant, podrà edificar-se en les parcel·les segregades abans del 02-12-82 que tinguin una superfície inferior a la prevista en l'apartat a) sempre que la parcel·la tinguin una superfície superior a 7000 m².

c) En secà les parcel·les segregades entre el 27-05-58 i el 02-12-82, hauran de tenir un tamany mínim de 15000 m².

B) L'amplària mínima de la parcel·la serà de 100 m. Sols es dispensarà de l'anterior, admetent-se amplàries diferents o inferiors, quan les parcel·les estiguin escriturades amb anterioritat a la vigència d'aquestes normes. En Regadiu podrà ser de 75 m.

4. Condicions d'edificació.

L'aprofitament serà zero. No obstant, l'administració podrà concedir, mitjançant sol·licitud de llicència una edificabilitat màxima de 0,02 m²/m², en aquelles parcel·les que comptin amb la superfície prevista en l'art. anterior.

a) Quan es tracti d'una instal·lació agrària al servei de varies parcel·les disperses, podrà sumar-se la superfície de totes elles a efectes del conjunt d'edificabilitat, mitjançant vinculació registral de les parcel·les.

b) L'alçada màxima de l'edifici serà de 8 m. i dues plantes.

c) El volum màxim d'un sol edifici seran 2500 m³.

d) Sols es permetrà una vivenda per parcel·la.

e) En les parcel·les inferiors a 7000 m² i superiors als 1800 m² segregades 02-12-82 (data aprovació inicial en el B.O.P.) i que endemés compleixin la O.M. sobre unitats mínimes de conreu les parcel·les segregades amb posterioritat a 1958 podran concedir-se llicència per construir una caseta d'eines de llaurança que no podran sobrepassar mai el 0,005 m²/m² d'edificació tancada, ni els 20 m² de superfície admetent-se un plus de porxada de superfície igual a la meitat construïda tancada. Aquesta porxada haurà d'estar oberta com a mínim en 2/3 del seu perímetre.

Tot això previs els tràmits prevists per l'art. 45 del R. de Gestió quan es tracti d'edificacions destinades a vivenda.

Article 37.- Definició de nuclis de població.

Es considerarà que existeix possibilitat de formació de nucli de població si existeix una agrupació de més de tres vivendes, i en general quan la suma de les distàncies d'una vivenda a les tres més properes sia inferior a 600 m.

Article 38.- Sòl forestal.

1. Definició. Es considera sòl forestal a les àrees així delimitades en els plànols de la documentació integrades pels alzinars, pinars i garrigues d'ullastre. La delimitació té per objecte aconseguir la seva conservació com a àrees obertes i elements de primer ordre integrants del paisatge; així com, evitar efectes erosius en el sòl, fins i tot quan la riquesa forestal com a activitat productiva no sia important. Així mateix, aquestes zones són el biotop de diferents espècies importants, tant en la seva funció pel manteniment de l'ecosistema com per les activitats cinegètiques dels habitants del municipi.

2. Parcel·lació. Les condicions a que obliga l'anterior definició determinen la prohibició d'efectuar parcel·lacions en àrees qualificades com a forestals.

3. Usos.

Es prohibeixen tots els usos especificats en l'art. d'usos en el sòl agrícola-ramader. (Art. 36, punt 2).

a) Únicament seran permeses edificacions necessàries per l'explotació forestal o caseta de caçadors en parcel·les d'extensió superior a 20 Hectàrees.

b) Per l'ús forestal es podrà concedir llicència per la construcció d'una sola edificació de 500 m² dels quals sols un 25% podrà ser destinat a vivenda anexe a l'explotació.

Per ser otorgada la llicència s'haurà de justificar l'ús forestal o cinegètic mitjançant informe preceptiu de l'organisme competent, Ministeri d'Agricultura o organisme autonòmic.

c) L'alçada màxima serà de 7 m. per edifici d'explotació forestal i 4m. per a vivenda i una sola planta.

d) Es procurarà que les construccions dedicades a l'explotació forestal i fins i tot les construccions de vivenda unifamiliar es situin en terrenys el sòl dels quals tinguin característiques de poc rendiment, excedents o marginals, fins i tot dins de la mateixa àrea forestal, a l'efecte de no envair amb aquelles els terrenys de major aprofitament o valor paisatgístic.

4. Normes d'ambient i estètica.

a) Totes les edificacions i obres tendran a integrar-se en el paisatge i baix aquest concepte fonamental hauran de ser projectades i construïdes.

b) Aquelles edificacions notables, representatives o de valor arquitectònic reconegut hauran de ser defensades i conservades i no s'admetran altres obres

que les que es requereixen per a la seva restauració i habilitació, dignes del seu caràcter i procedència. En especial les incloses en el plànol núm. 2.

c) Condicions d'ambient i estètica. Aquestes àrees romandran protegides i es tendirà a la seva conservació i defensa, no permetent que sofreixin atac, a causa d'utilitzacions que puguin degradar-les o que decideixin una pèrdua sensible de les seves característiques tradicionals o de riquesa.

- Les condicions d'ambient són les pròpies de la seva funció agrícola-ramadera o forestal, que vénen protegides per les vigents reglamentacions i l'ús tradicional i emplaçament com a ambient aïllant i regulador de l'atmosfera i del cicle biològic i compensador síquic de la concentració humana.

La composició de les edificacions, les seves cobertes, façanes, materials, i color seran els tradicionals de la comarca o localitat usats en el medi rural.

- Les condicions d'estètica estaran dins de la veracitat de l'expressió funcional, utilitzant els materials més adequats i exigint una dignitat de l'acabat que allunyi tota idea de provisionalitat.

L'estil arquitectònic estarà en la línia de l'emprat tradicionalment en les finques del seu entorn i estaran prohibides totes aquelles innovacions que puguin comprometre o pertorbar un medi que hagi de preservar-se de totes totes.

Seran colors predominants l'ocre i altres colors terra usualment emprats.

No es permetran les cobertes d'uralita que puguin ser visibles des de les carreteres o camins públics.

ORDENANCES REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ I REGIM URBANÍSTIC DE LES DIFERENTS ZONES DE SÒL URBÀ NUCLI DE SINEU CASC ANTIC

Article 39.- Àmbit.

L'àmbit del mateix és el que s'assenyala en el plànol d'usos escala 1:2000, i que es correspon amb el nucli originari de la població i el seu creixement fins a principis del segle actual (1920).

Article 40.- Condicions dels edificis.

La comissió municipal d'urbanisme junt amb la de cultura, crearan un organisme consultiu per informar sobre els projectes que es presenten en el casc antic. Formaran part d'aquest organisme el batle, els presidents de les comissions d'urbanisme i cultura, l'arquitecte municipal, i com a mínim dues persones més que demostrant interès pel municipi de Sineu, anomenats pel batle, (intel·lectuals, artistes, periodistes, historiadors, etc.). I en darrer terme, un membre de les entitats culturals que existeixin i puguin crearse a Sineu, elegit entre elles.

Aquesta comissió assessora per a la conservació del patrimoni de Sineu, tindrà com a secretari el de la corporació, que redactarà els informes que dicti l'anomenada comissió. Les funcions d'aquesta comissió, ademés d'informar els projectes, seran les de vetlar per la protecció del patrimoni edificat i paisatgístic de Sineu amb la finalitat d'evitar atemptats contra el mateix. Per això totes les obres o actuacions que s'hagin de realitzar dins el casc antic del nucli, i dins del paisatge protegit i preservat seran estudiats per l'esmentada comissió i els seus informes tendran caràcter d'assessorament per a la corporació. Únicament podrà informar sobre aspectes relatius a l'integració i adequació a l'entorn de Sineu.

Tots els projectes del casc antic que afectin a edificis d'interès a judici d'aquesta comissió, s'enviaran normalment a la comissió del patrimoni perquè els informi, excepte les reparacions o petites reformes que es considerin importants, com són les obres menors. En els edificis singulars, haurà de sol·licitar-se informe de la comissió del patrimoni, excepte que únicament es tracti d'obres interiors que no afectin a l'estructura de l'edifici ni a cap element important del mateix. (Véuen definits en l'art. següent).

Article 41.- Protecció d'edificis singulars.

1. Els edificis que es marquen en el plànol d'alineacions a escala 1:1000, es consideraran edificis monumentals, que no poden ser modificats en la seva estructura bàsica i únicament admeten obres de conservació i manteniment, en general no s'admetran canvis en el seu ús tradicional. No obstant això, podrà procedir-se a un canvi d'ús que sia necessari per a la conservació de l'edifici no podent modificar-se cap element de la seva estructura ni tipologia característica. La comissió assessora creada a l'efecte, estudiarà els extrems assenyalats redactant informe perquè la comissió permanent dictaminí sobre l'oportunitat de la llicència.

2. L'Ajuntament en el termini de sis mesos des de l'aprovació de les presents N.N.S.S., iniciarà els tràmits per a la declaració d'aquests edificis com a monuments històric-artístics de caràcter local.

3. S'incorpora, el plànol de tipologies de la informació, en el que afecta al casc antic del nucli de Sineu, de manera que en els projectes d'obra que es presenten haurà d'iniciar-se la classificació tipològica que figura en els plànols núm. 101 i 102, de la informació de les presents N.N.S.S. i que s'adjunten com anexe a l'ordenació.

4. Hauran de presentar-se en qualsevol projecte del casc antic, plànols de-

tallats de l'estat actual de l'edifici, com descripció de l'estat de la construcció, materials, tipus de forjats, parets i demés elements constructius, fent valoració dels mateixos en quant a si han estat modificats, si pertanyien a l'edificació original, si hi ha hagut reformes anteriors, etc. i qualsevol element que a judici de l'arquitecte autor del projecte pugui servir per valorar la importància històrica i arquitectònica de l'edifici i estat de conservació de la seva tipologia.

5. S'intentarà descriure el més fealment possible les característiques de l'edifici abans assenyalades, encara que a vegades sien suposicions per existir modificacions que ocultin elements importants.

6. Durant l'execució de l'obra hauran de conservar-se els elements ocults que apareguin i que es considerin importants, realitzant modificacions que es justifiquin. En cas de realitzar modificacions durant l'execució de l'obra que sien de poca importància, podran fer-se sota la responsabilitat de l'arquitecte superior, director de l'obra, fent saber de forma immediata a l'Ajuntament i comissió assessora. Si a judici de la comissió, les troballes realitzades són importants i les propostes poden desvirtuar o destruir la tipologia original o elements importants de la mateixa, hauran d'aturar-se les obres, i modificar el projecte en el sentit que indiqui la comissió anomenada la qual a la vegada ho farà saber a la comissió del patrimoni de l'organisme autonòmic.

Article 42.- Obres permeses.

1. Tots els edificis assenyalats en el plànol de tipologies com :

S - Singular B - Antigua rural B' - Rural modificada No poden ser enderrocats, i únicament es permet en ells obres de reforma, sense augmentar el seu volum actual.

Les obres que es realitzin hauran de recuperar la tipologia original i tots els seus elements ocults o desvirtuats que no hagin estat destruïts. Les obres a realitzar han de suposar una reutilització de l'edifici, dotant-lo dels serveis necessaris si no els té, però sense menyscabament del seu valor arquitectònic tipològic.

2. Edificis classificats tipològicament com :

C - Rural evolucionada D Segle XIX En ells es podran realitzar les següents obres segons les característiques de l'edifici :

Si es tracta d'edificis que han sofert reforma, però que encara conserven elements importants, s'haurà de recuperar la tipologia i elements originals que es trobin molt deteriorats.

Els edificis que corresponguin a edificació construïda de nova planta durant aquest segle, sense valor, podrà ser enderrocats, encara que s'haurà de justificar mitjançant la presentació de documents gràfics (plànols detallats, fotos en color, etc.) i memòria descriptiva, així com projecte del nou edifici a construir, en la façana del qual s'inclouran els dos edificis confinants, procurant que la nova edificació harmonitzi amb els mateixos.

3. Els edificis classificats com :

L - Moderns.

Podran sofrir transformacions, enderrocament i nova construcció, encara que també s'haurà de presentar projecte conjunt d'enderrocament i projecte de nova edificació. Si es tracta d'un edifici antic modernitzar, serà d'aplicació la norma anterior, primer paràgraf. En cas d'edificis moderns, la documentació a presentar serà la del paràgraf segon anterior.

4. En cap cas es permetrà l'enderrocament d'arcs, voltes d'encreuaments o de canó, encara existents en molts d'edificis, i s'haurà, sempre que es pugui, repicar-se i deixar a la vista les pedres de marès, que els formen.

Està totalment prohibit, rompre o transformar arcs de mig punt en façana, ni finestres en altres elements de pedra.

Article 43.- Condicions de volum.

En tot el cas antic no es permet l'augment de superfície edificada, ni d'ocupació. Exepte que es tracti de recuperació d'antiga edificació en runes, prèvia demostració de la seva existència anterior.

1. El volum màxim permès serà l'actual, encara que es podrà permetre un augment petit de volum, si es tracta d'elevat la coberta fins a arribar a una alçada lliure interior d'arrancada de bigam de 2.00 m. per poder utilitzar els porxos o sala tradicional en la tipologia edificatòria de Síneu, i incorporar-la com a annexa a la vivenda, per a estàncies no habitables. Només en cas de solars inferiors a 60 m² podrà utilitzar-se com a habitació i elevar la seva alçada a 2.5 m. Però mai podrà ser una vivenda independent.

En el cas de què per desnivells del terreny o per existència d'edificis confinants de major alçada es produïxin diferències entre edificis continus de més d'una planta o 5 m. es podrà augmentar o disminuir l'alçada de l'edificació mitjançant porxo, si no existeix, de forma que s'elimini l'efecte indicat, en tal cas també es podran donar distintes alçades a parts distintes de l'edifici.

En aquests casos, s'haurà de presentar sempre un estudi de detall que abarqui el conjunt que formen l'edifici i els seus dos confinants com a mínim. S'exclouen d'aquesta regla els edificis fora d'ordenació i confinants en relació amb l'anterior.

2. En general, no es permetrà augmentar la superfície edificada. No obstant això, en casos determinats en què es demostrï l'existència d'espais de gran alçada no reformats, i l'alçada lliure dels quals permeti la construcció d'un espai

intermig, es podrà permetre, la construcció d'un entrellat o espai intermig, sempre que no desvirtui, amagui o transformi elements importants de la tipologia de l'edifici. També podrà augmentar-se en el supòsit definit en el paràgraf 1, únicament pel seu destí a porxo, no habitable.

3. L'ocupació permesa en cas de reforma, serà l'existent, sense comptabilitzar en ella les porxades, o construccions de baixa qualitat que puguin haver-se construït i que no pertanyin a la tipologia original. No podran modificar-se els patis, en quant a la forma i situació, però sense augmentar-se, per enderrocament de porxades, porxos i edificacions de poca qualitat.

En els casos d'enderrocament i obra nova, permesos a l'art.

anterior, es podrà construir el nou edifici seguint les alineacions de façana principal i posterior que s'assenyalen en el plànol d'alineacions i es podrà afegir en planta baixa un porxo que podrà tancar-se únicament en la meitat de l'amplària de la parcel·la, destinant a cuina, bugaderia o magatzem, amb profunditat màxima de 4 m.

4. Alçada : En cas de reforma es podrà elevar l'alçada únicament segons allò indicat en el punt 1 d'aquest mateix article.

En els casos en què es prevegi enderrocament i obra nova posterior, no podrà elevar-se en absolut l'alçada, per damunt de les dues plantes, permetent-se únicament una planta porxo l'alçada de la qual en façana serà inferior a 1.5 m. i no podrà destinar-se a habitacions per viure.

En els punts on la profunditat edificable sia inferior a 7 m. només es podrà edificar una planta, amb una altura màxima de 4.5 m. en el seu punt més alt tret del cas en què es demostrï l'existència de mitgeres lliures (mayor de 3m.) en ambdós laterals. En aquest cas, s'haurà de presentar un estudi a nivell d'avançat projecte perquè l'Ajuntament pugui jutjar l'oportunitat de la proposta, però, mai s'augmentarà la superfície edificada ni s'augmentarà en més d'una planta l'edificació actual a la que va existir.

5. Es consideraran fora d'ordenació tots els edificis de més de 4 plantes, i també aquells les mitgeres dels quals quedin al descobert amb una alçada de 5 m. en qualsevol vertical, no podent-se elevar l'alçada de l'edifici confinant per estar edificat al màxim permès per la normativa.

Article 44.- Mesures d'ajuda a la conservació del patrimoni.

1.A tot projecte que es presenti de reforma, i que a judici de la comissió assessora constitueixi una recuperació i revalorització del patrimoni, se li podrà concedir per part municipal, a manera de premi, una subvenció l'import de la qual serà assenyalat per l'Ajuntament. L'esmentada subvenció es concedirà al projecte però s'abonarà a l'interessat una vegada que s'hagi donat per finalitzada l'obra, i comprovat que s'ajusta a l'especificat en el projecte aprovat per part dels serveis tècnics municipals.

2.En cas de què s'hagi d'enderrocar part de l'edificació per a recuperar la tipologia antiga, i la comissió ho jutgi interessant com a recuperació del patrimoni se li podrà concedir també la mateixa subvenció com a compensació de la pèrdua de volum sofrida.

3.Per al cas d'enderrocament, o quan es consideri totalment justificada per estar l'edifici en runes quasi en la seva totalitat, s'estableixen tres supòsits :

a) Que es conservi la façana i es reconstrueixin alguns elements d'importància, en aquest cas, s'estarà a allò previst en el punt 2.
b) Que no pugui conservar-se cap part de l'edifici per estar totalment en runes, i no sia per mor de negligència de l'actual propietat, ni per causa provocada o mala fe.

Es podrà construir en aquest cas, essent les alineacions assenyalades en el plànol, i amb la mateixa alçada anterior.

c) Que es pretengui enderrocar per tractar-se d'un edifici sense gran valor, assenyalat entre les tipologies indicades com a enderrocables.

En aquest cas, es podrà edificar sense sobrepassar les alineacions assenyalades, amb una alçada reguladora màxima igual a l'existent, i com a màxim de 6 m. i 2 plantes més porxo i una alçada total de 9 m. i 7.5 d'alçada reguladora.

En els solars del C.A. que no existeixin edificacions anteriors i es marqui una profunditat edificable, es podrà construir amb dita profunditat i edificar amb aquestes mateixes condicions.

En cas de què l'edifici anterior tengués més de dues plantes, podrà construir-se fins a l'alçada anterior o fins i tot elevar-se en un metre, si les dues mitgeres dels edificis confinants el sobrepassassin en 2 o més metres i com a màxim 3 plantes més porxo i 11 m. d'alçada reguladora.

4. S'establirà un premi anual d'arquitectura en el cas antic, que s'otorgarà a l'edifici reformat durant l'any, i que a judici de la Comissió s'ajusti més a les condicions esmentades, i el premi consistirà en una quantitat en metàl·lic igual als Honoraris de projecte i direcció de l'obra i una placa commemorativa.

Article 45.- Condicions dels voladissos.

1. Només es permetran balconades en els edificis existents que es mantinguin en les mateixes dimensions. Aquests mai podran ser tancats en obres. Únicament, es permetrà en casos excepcionals el tancar-los mitjançant tribunes construïdes totalment de fusteria de fusta i vitralleria, en carrers d'amplada superior a 8 m. i en façanes perpendiculars de les quals cau dins de l'angle de +/- 90) graus respecte al sud.

En cas d'edificis de nova planta, es permetrà la construcció d'una sola bal-

conada cada 10 m. de façana, de com a màxim 3 m.

de llarg i volant com a màxim 1/10 de l'amplària màxima del carrer (sense sobrepassar un metre). En façanes de grans dimensions haurà d'existir una distància mínima de 4m.

Les balconades i voladissos no podran tenir una grossària igual, sinó que hauran d'anar disminuint des de façana fins a arribar a una grossària màxima en l'extrem més sortint de 5 cm. Per això, no s'admetrà que les biguetes del forjat s'allarguin més de la meitat de la volada del forjat.

2. Així mateix, es permetran els alers tradicionals segons les condicions assenyalades en la definició de l'article 4 d'aquestes ordenances.

Article 46.- Condicions dels solars.

1. No s'admetran noves parcel·lacions en el casc antic, i les parcel·les existents actualment es consideraran com a unitats indivisibles. Tampoc podrà existir reagrupació de parcel·les, tret de que es demostrï que anteriorment formava una unitat, i l'edificació que suportaven ambdós constituïx una unitat.

2. En casos excepcionals, es permetrà una parcel·lació en terrenys de dimensions grosses, que estiguin considerats com a edificables amb una profunditat edificable assenyalada en el plànol d'alineacions, i en aquest cas la parcel·la mínima serà de 300 m² i dimensions 15x20 (façana/fons).

Per a poder-se concedir la llicència de parcel·lació s'haurà de demostrar que no forma part de cap espai d'interès ambiental per a la ciutat, que suposi un impacte en una zona determinada del C.A. La Comissió abans esmentada serà qui haurà de jutjar si es compleixen les condicions indicades i si es pot concedir dita llicència de parcel·lació.

Article 47.- Condicions d'ús.

1. L'ús de vivenda es permetrà en les seves versions d'unifamiliar i plurifamiliar.

En cas de tractar-se de vivendes antigues unifamiliars, es procurarà mantenir la seva tipologia, i no es podrà transformar en plurifamiliar, si hi ha pèrdues d'elements importants, com a escales interiors, entresolat, etc.

No es permetrà l'ús de vivendes amb soterranis.

Es complimentaran ademés totes les condicions que s'estableixin en el capítol de condicions d'higiene i composició interior d'aquestes mateixes ordenances.

2. L'ús públic serà generalment admès en totes les seves classificacions, mentre no signifiqui una transformació important de la esmentada tipologia, encara que haurà de limitar-se en certs usos incompatibles amb la vivenda per un dels següents motius:

a) Que el nivell de renous produïts sia superior a l'establert en el reglament d'activitats molestes.

b) Que l'activitat generi un ús de l'espai exterior (carrer) com a magatzem o aparcament de vehicles, etc. que suposi un acaramullament de més del 50% de l'espai de carrers o lliures existents entre totes les illetes confinants, i que més d'un 25% de famílies de l'esmentada zona delimitada s'oposi a l'esmentada activitat.

3. No es permetrà l'ús públic en pisos superiors a no ser que estigui destinat al mateix tot l'edifici.

No estarà permès l'emmagatzament en pisos superiors a excepció d'edificis ja construïts amb aquesta finalitat.

4. L'ús d'activitats i instal·lacions complementaries s'admetrà sols en planta baixa entenent-se per tal:

a) Centres d'abastiments: supermercats, instal·lacions frigorífiques de menys de 10 CV.

b) Centres mercantils (magatzems i dipòsits de mercaderies).

c) Parcs i tallers ja existents, no permetent-se l'ocupació amb l'obra nova del pati d'illetes.

d) Instal·lacions infraestructurals.

Excepcions: en els casos assenyalats com a possibles a enderrocar, es podrà admetre un sol edifici destinat totalment a una activitat, o en reformes quan es demostrï que l'activitat programada és compatible amb la conservació de l'edifici i revalorització de la seva tipologia arquitectònica. Les infraestructures elevades necessàries en el casc antic hauran d'integrar-se en l'edificació.

Article 48.- Normes d'ambient i estètica.

Condicions d'ambient.

1. Haurà de conservar-se sempre l'aspecte tradicional o històric del casc antic de la població, donant als projectes d'edificació un adequat tractament i respecte perquè no desapareguin, no es destrueixin o es fassin malbé els valors, característiques i qualitats dels ambients tradicionals del nucli de Sineu, així com les seves tipologies arquitectòniques i els seus conjunts harmònics.

2. No hi haurà lloc a la concessió de llicències a tota classe d'obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental i introduïxin estils, elements o materials estranys impròpis del casc antic. No s'admetran aquells usos que no puguin desenvolupar-se ordenadament amb les seves vies públiques i construccions.

3. Es respectaran les noves construccions o amb les reformes de les existents,

les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i en el color.

4. Les teulades amb els alers característics del casc antic de Sineu i Mallorca hauran de conservar-se o emprar-se en el cobriment superior de les ocstruccions.

5. Els nous materials o elements introduïts en noves construccions o reformes, hauran d'harmonitzar per major realçament i significació del caràcter de l'edifici i de la zona.

Mai seran admesos els elements següents:

a) Cobertes amb plaques de fibrociment i altres materials similars, tret de peces translúcides de cobriment de lucernaris i claraboies.

b) Tribunes i terraces en les façanes, tret de la reconstrucció de les existents en fusta.

c) Tendals i marquesines, a excepció de que la seva volada compleixi les mateixes condicions, de què les balconades sien enrotllables, i el seu color estigui dins la gama dels ocres.

d) Fusteria d'alumini o materials semblants.

e) Decoracions exteriors de locals que es superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, fins i tot amb l'ús de materials valuosos, motius lluminosos o anuncis desentonants pel sector.

f) Imitacions de marbre o pedra i morter amb pintura; i el pintat d'elements nobles.

g) Forros de pedra inclús el retancat de finestres amb pedra de Santanyí, tret dels casos en què ja existís algun tipus de retancat per haver estat construïdes en el segle XIX, o en l'esmentat estil.

6. En la coloració de paraments exteriors sols s'admetran els colors "terres" amb les seves característiques tonalitats dels casc antic de l'interior de Mallorca. En els llocs precisos sempre seran acceptats els envasaments d'obertures amb altres tonalitats típiques, quan ja existesquin en la casa a reformar.

7. Els parcs i jardins públics o privats, masses arbòries, explanades, places i racons típics i els edificis notables o representatius tots ells, que en algun o varis aspectes constitueixen paratges pintorescs i atractius, o sia elements destacats per a la fisonomia o caràcter de la població, hauran de ser conservats i, en els treballs que fossin necessaris, es procedirà a la seva reparació i que recobrin el seu autèntic valor.

8. Les obres d'urbanització, i decoració de vies públiques i lluminàries es farà emprant materials adequats, procurant no desvirtuar el caràcter antic ni afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu. No s'admetran noves esteses elèctriques a àrees i a mesura que es renovin s'haurà d'enterrar la xarxa. Provisionalment, s'admetrà la col·locació adosat a façana. 9. Seran acceptats, sempre que sien regulats, els rètols indicatius dels locals del sector, però es prohibirà tota classe d'ostentació d'anuncis publicitaris o reclam sobre paraments o cobertes d'edificacions o sobre qualsevol suport fixe. No s'admetran més que els colors càlids, que sempre seran en tonalitats marrons o verdes sobre fons blanc o ocre.

Condicions estètiques.

1. Les noves construccions s'adaptaran a l'estil arquitectònic de les existents al casc antic de Sineu, procurant harmonitzar amb el caràcter de la població i no desentonar mai del conjunt medi en què estassin situats.

2. En aquelles altres de nova planta que suposi l'enderrocament d'un edifici anterior, es mantindran tot quant sia possible el caràcter de l'edifici antic, conservant-se els elements arquitectònics de cert valor, i reproduint, la seva tipologia el més fidelment possible i s'aplicaran de forma harmònica en la composició de façanes, cuidant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i s'apliquin amb la sobrietat precisa per a major ressalt dels edificis notables pròxims en cas de què n'hi hagi.

3. En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzin l'edifici i es procurarà retornar-los la seva antiga funció i esplendor, fins i tot als elements nobles que romanien ocults.

4. En particular, queda prohibida tota mutilació, destroça, alteració i ocultació dels elements de pedra picada (teles, voltes, brancals, llindes, esplandits, balconades, porxades, cornises, dents, escuts o peces esculpides de valor local, etc). Ademés han de quedar defensats els alers tradicionals.

5. En les edificacions notables, en especial totes les classificades com a S, i les assenyalades en el plànol com a monumental, pel seu valor arquitectònic o per la seva presentabilitat (cases pairals, històriques o pintoresques) no es consentiran altres obres que les que precisin per a la seva restauració, en el seu cas, i aquelles reparacions pròpies del seu caràcter i procedència.

6. Les façanes o vies públiques o visibles des de la mateixa hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran referits i pintats segons la localitat, a no ser que s'utilitzin parets de pedra picada, pedra i morter vista. Les parets mitgeres a cel obert i els patis interiors no s'admetran sense el seu corresponent referit i pintats si més no. Sense els esmentats requeriments no es podran donar de cap manera per finalitzades les obres, en la seva totalitat o en part.

ZONA INTENSIVA BAIXA

Article 49.- Ambit.

Es localitza aquesta zona dins del sòl urbà de Sineu, i correspon aproximadament a l'eixamplament del nucli durant el present segle. En els plànols es grafien exactament les illetes qualificades com a intensiva baixa.

Article 50.- Tipus d'ordenació.

Corresponen a una ordenació en illetes tancades amb edificació contínua i amb façanes, coincidint en general, amb les alineacions de vies públiques, tret d'alguna excepció en què l'edificació es retranqueja de la via pública, deixant un jardí devanter que es mantindrà en tots els casos en què existeixi, però no es permetrà la creació d'aquests espais quan no existeixin anteriorment.

Article 51.- Volum.

En la zona intensiva no es regula el volum mitjançant coeficient d'edificabilitat, sinó mitjançant assenyalament d'unes alineacions a les que s'haurà de subjectar la nova edificació i unes alçades. (Veure plànol núm.6)

Article 52.- Profunditat edificable. Alineacions.

S'estableixen unes alineacions de façana i de pati d'illetes a partir de les quals sols podran sobresortir:

1. En façana a carrer, elements volants que no sobresurtin en més de 1/10 del carrer i mai més d'un metre (1 m.). No podran treure's voladissos en façana en més d'un 50% de l'amplària de façana a nivell de cada forjat, i els cossos volants o tancats, sols podran ocupar un 30% de la façana en cada forjat. La resta haurà de ser terrassa oberta com a mínim en 1/3 del seu perímetre.

El voladís sols podrà iniciar-se a partir de la mitgera a una distància igual a 1.5 del voladís màxim permès. 2. En la part posterior, sobre la porxada de planta baixa podrà construir-se terrassa, accessible des de la primera planta. Si es construeix a base de forjat inclinat, serà de teula àrab (mai podrà ser de fibrociment, plàstic, ni les teules vermelles). En els pisos superiors sols es permetrà que sobresurti de l'alineació de pati d'illetes, voladissos oberts i que ocupen com a màxim el 30% de la longitud de façana en cada forjat i un vol màxim de 80 cm.

3. La porxada de planta baixa o zona que es permeti sobresortir de l'alineació de pati d'illetes podrà tenir les mateixes característiques assenyalades en el cas antic (Art. 43).

Article 53.- Condicions de parcel·lació.

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 200 m² i l'amplària mínima de façana serà 10 m., i una amplària màxima de 18 m. a excepció dels solars en cap de cantó, la dimensió màxima dels quals correspon a un lateral de solar i s'assenyala en plànol d'alineacions totalment edificable.

2. S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder complimentar els esmentats mínims ja sia per estar els solars continus i edificats o per estar escriturats amb anterioritat a la vigència de les presents normes. En tals casos, sempre serà preceptiu realitzar una composició de façanes formant conjunt amb les suficients finques confinants, les dues de cada costat com a mínim.

3. Els nous solars que provinguin d'una parcel·la d'altres hauran de presentar les formes més regulars possibles no admetent troncaments, estrangulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 75 graus. En tals casos seran necessàries les oportunes permutes a no ser per impediment d'edificacions confinants.

4. Les àrees que hagin de quedar ineficaces, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i percentatge mínim del 30% respecte de l'àrea del solar.

Article 54.

En edificis de més de 5 unitats (entre vivendes i locals), serà obligatòria la construcció d'un garatge que podrà ser un soterrani o P.B. i ocupar la profunditat edificable més la de la planta baixa adossada al cos principal.

Article 55.- Alçada.

L'alçada màxima es regula en el plànol d'alineacions. En cada illeta s'assenyala una alçada reguladora màxima, i sobre l'esmentada alçada es podrà construir la tradicional porxada (o sala) sempre annexe a vivenda (mai com a unitat independent) amb una alçada màxima de façana d'1.90 entre forjats.

Article 56.

Les obres a realitzar en les edificacions existents en zona intensiva en el moment de l'aprovació de les presents N.N.S.S., que no s'ajustin a l'ordenament

previst en elles es regularan per les següents disposicions:

1. Es consideren fora d'ordenació.

1.1. Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari.

1.2. Les edificacions o instal·lacions que ocupin total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics i l'ús actual dels quals sia disconforme amb els prevists en aquestes zones.

Conseqüentment, les obres a realitzar en elles vendran regulades per l'art.60 del Text Refós de la vigent llei del sòl. D'acord amb l'art.61 de l'esmentada llei del sòl en les edificacions de l'apartat 1.4 es permetrà realitzar instal·lacions ordenades per l'administració com a mesures correctores de l'activitat.

2. La resta d'edificacions existents s'incorporaran a la present ordenança, segons les següents situacions i regulacions:

2.1. Situació: Edificis l'alçada dels quals excedeixi en més d'una planta de les permeses per les ordenances.

Regulacions: Es permetran únicament les obres a que es refereix l'art. 60 del Text Refós de la vigent llei de sòl per a edificis fora d'ordenació.

2.2. Situació: Edificis l'alçada dels quals no sobrepassi en més d'una planta la permesa per les ordenances. Regulació: En aquests edificis es permetran:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- b) Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- c) Reformes i canvis d'usos inclús totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona. En aquests edificis no es permetrà ni augment de volum ni de superfície construïda ni d'alçada.

Article 57.- Condicions d'ús.

1. Es permetran l'ús de vivenda en les seves dues versions unifamiliar i plurifamiliar.

No s'admeten vivendes en soterranis, ni que airegin només a patis interiors que no sien d'illeta.

Es complimentaran les condicions d'higiene establertes en les presents ordenances (Art. 89 i següents).

2. L'ús públic serà generalment admès en totes les seves classificacions, encara que s'estableixen les següents limitacions:

a) L'ús comercial només s'admet en Planta baixa així com emmagatzematge, i només s'admetrà en pisos quan es tracti d'un edifici totalment dedicat a l'activitat o amb una sola vivenda annexe a la mateixa.

b) No s'admetran activitats que produeixin renous amb intensitats superiors a 30 decibels, ni escapada de gasos, pols o olors desagradables.

I la màxima potència instal·lada serà de 10 C.V.

c) S'admetran les activitats de tipus industrial, artesanal, etc., que no produeixin molèsties a la vivenda, o que sien compatibles amb la mateixa. Els tallers d'automòbils es consideraran inclosos. En aquest cas, s'admetrà l'ocupació de la planta baixa fins a la profunditat edificable, més el porxo i podrà ademés, construir-se en un 80% del solar lliure una porxada desmontable que mai podrà ser d'obra fixa i l'alçada màxima de la qual serà de 5m.

d) No s'admetrà la cria de ramat vacú ni boví, ni granja d'altre tipus d'animals amb finalitats comercials. Però es permetrà la cria d'algunes aus i conills, tradicional en els pobles rurals per al consum propi dels habitants de la vivenda.

e) L'ús d'oficines s'admetrà en la planta baixa i Entresol o primer pis.

f) L'ús esportiu serà també admès, i podrà cubrir-se amb les mateixes condicions que les assenyalades per als tallers (punt C).

g) En tots els casos s'hauran de prendre les precaucions necessàries per a evitar molèsties a les vivendes pròximes i no podran instal·lar-se si això és possible.

Article 58.- Condicions d'ambient i estètica.

1. Condicions d'ambient:

a) Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se en el bàsic a l'ambient de la població perquè no desentonin del conjunt medi en què estiguessin situats.

Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin extravagants o impropis de l'emplaçament pretès.

b) Les cobertes superiors de les edificacions seran amb ús de materials de teula o terrats indistintament, però no s'admetran les plaques o llamines de fibrociment o altres materials similars, tret de les peces translúcides de cubrició de lucernaris i claraboies.

2. Condicions estètiques:

a) L'estil arquitectònic, composició, elements i coberta, materials emprats i el color dels mateixos, estarà en la línia dels existents en l'eixamplament de la població i serà, en general, ordenat dins de l'estil elegit.

b) Les façanes a via pública o visibles des de la mateixa hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran referits i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents referits i pintats, si més no.

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques de dites mitgeres.

Sense els esmentats requeriments no podran de cap manera donar-se per finalitzades les obres, en tot o en part.

c) Es prohibeixen els materials de colors estridents i els no usuals a Sineu o amb excessius ornaments en panys de façana grossos. Es procurarà usar els colors ocres tradicionals de Sineu. Es prohibeix l'ús de fusteria d'alumini en exteriors, a no ser que sia anoditzat i pintat en colors càlids.

ZONA SEMIEXTENSIVA

Article 59.- Ambit.

Es crea aquesta zona que correspon a sectors del nucli de població de Sineu formats per unes parcel·les generalment de secà de petites dimensions, que envoltaven el nucli i que actualment no té ja sentit mantenir com a rurals.

S'ha elegit el nom de semiextensiva per tractar-se d'ordenació entre la rural extensiva i l'urbana.

Article 60.- Tipus d'Ordenació.

Correspon a una ordenació semirural amb edificació molt diversa, en alguns casos formant nuclis de vivendes entre mitgeres, en altres totalment aïllada, així com alineat a carrer, o aparejades, etc.

El tipus d'ordenació que es proposa és l'existent típic dels nuclis de població semirurals de Mallorca, d'edificació generalment d'una o dues plantes formant diverses tipologies i les característiques de les quals precisament pretenen mantenir-se.

Article 61.- Volum.

L'edificabilitat màxima que es permet en les parcel·les de dita zona és de 0,2 m²/m² i 0,5 m³/m².

El màxim d'edificabilitat en una sola parcel·la serà de 500 m².

Article 62.- Alineacions.

Únicament es marquen les alineacions de carrer, és a dir, el límit entre espai públic i privat però no les alineacions d'edificació, debut a la diversitat tipològica d'edificis existents.

Article 63.- Condicions de parcel·lació.

La parcel·la mínima és l'existent en l'actualitat. Únicament es permetrà la segregació en parcel·les mínimes de 1000 m² procedents de parcel·les superiors a 2000 m² ineditades o amb edificació a la superfície de la qual no superi el màxim penells de les parcel·les segregades. Sempre es permetrà la unió de solars confinants.

Article 64.- Ocupació de Retranquejos.

Es permet una ocupació màxima de parcel·la d'un 20%. En les edificacions antigues que superin dita ocupació, si únicament es reformen es podrà mantenir la mateixa ocupació.

Els retranquejos de l'edificació hauran de ser de 3m. com a mínim a carrer i mitgeres, però no podran mai deixar-se distàncies inferiors a 3m. En cas de nova edificació per poder adorsar-se a mitgera hauran de posar-se d'acord els dos propietaris, perquè la construcció sia aparejada, o que la tipologia sia de les existents en la zona.

No es permetran edificacions amb moltes vinclades, sinó amb volums senzills, com els existents en l'arquitectura rural.

Article 65.- Voladissos.

No es permeten voladissos practicables tret dels tradicionals alers. Es permetran les terrasses en segona planta sobre el porxo tradicional.

Article 66.- Alçades.

L'alçada màxima permesa són dues plantes, amb una alçada total de 8m. i una alçada vertical de 7m. i reguladora de 6m.

Article 67.- Fora d'ordenació.

Es consideraran fora d'ordenació els edificis construïts desp.

2'2'2 i que no compleixen les condicions d'ordenació assenyalades en aquesta zona. Els edificis anteriors si es mantenen, podran reformar-se mantenint les seves condicions actuals; en cas d'enderrocament, i nova edificació, o destrucció de la seva tipologia haurà d'adaptar-se a les noves condicions assenyalades.

Article 68.- Condicions d'ús.

Es permet únicament l'ús d'una vivenda unifamiliar per parcel·la, tret de les plurifamiliars que puguin existir, les quals poden mantenir-se. Es complimentaran les condicions d'higiene establertes en les presents ordenances (art. 89 i ss.).

L'ús públic serà admès en totes les seves versions en planta baixa. Amb les mateixes limitacions imposades en la zona intensiva, encara que amb algunes salvetats: el punt a) igual, en el punt b) s'admetrà una potència de fins a 15 C.V., en el punt c) l'ocupació màxima serà del 20% de la parcel·la, en el punt d) s'admetrà la cria de ramat que no produeixi excessives molèsties als veïns, ja que tradicionalment s'ha criat en aquesta zona; no s'admeten l'ús del punt e), en el punt f) també s'admet com en el punt c), en el punt g) igual que en zona intensiva, a no ser que la vivenda es construeixi posterior a la instal·lació.

Article 69.- Condicions d'ambient.

Les condicions seran les mateixes que per a la zona intensiva, amb les correccions següents:

En les noves edificacions, es procurarà seguir l'estil tradicional tant en tipologia com en materials, prohibint-se l'arquitectura moderna i materials vists que no sien els tradicionals; en concret es prohibeixen les cobertes de fibrociment.

En les antigues se mantindrà el seu caràcter, eliminant afegits de baixa qualitat que desmillorin la seva arquitectura.

Les cobertes hauran de ser de teula àrab, tret de les petites terrasses existents en algunes edificacions, que podran ser planes.

ZONA ESPECIAL DE MOLINS

Article 70.

Es tracta d'una petita zona on s'ubiquen una sèrie de molins, en el marge de la carretera a Lloret.

En dita zona les condicions seran similars a la zona semiextensiva amb les següents modificacions:

a) Hauran de mantenir-se els molins, permetent-se en ells únicament operacions de restauració i reforma interior que no afectin a l'estructura original.

b) Les parcel·les actuals seran indivisibles.

c) Sols podrà construir-se una vivenda per parcel·la.

d) En cas d'una nova edificació l'alçada màxima serà d'una planta, i no podrà construir-se mai, a menys de 10 m. de cap molí. Les parcel·les que no limiten amb una altra que soporti un molí es podran construir en dues plantes.

e) Per a la filera de cases entre el carrer de les penyes i el desnivell existent, l'edificació seguirà l'esquema del dibuix annex i el plànol d'alineacions.

EQUIPAMENTS DE SINEU

Article 71.- Usos.

1. Tots els equipaments situats en el casc antic es consideren com a tals, i no es permetrà un canvi d'ús dels mateixos, tret de què el nou ús estigui inclòs entre els permesos dins la zona d'equipaments, i que no suposi una transformació contrària al marcat interès històric arquitectònic dels edificis.

Sols en edificis amb escàs interès arquitectònic, (construïts durant el present segle), podran realitzar-se modificacions importants per a adaptació a nous usos, però sense augmentar el volum d'alçada ni ocupació. No es permetrà l'ús de vivenda ni apartaments, a excepció de la vivenda col·lectiva (hotels, residències, etc.) 2. En zona intensiva es mantindran els equipaments existents, sense possibilitat de destinar-se a altres usos que no sia un dels inclosos com a tals.

3. Es consideren com a usos de servei els següents:

- Residencial: Establiments hotelers i d'hospederia, residències col·lectives, etc.

- Recreatiu: Locals d'espectacles, sales de reunions, associacions, restaurants, bars, etc.

- Esportiu: Instal·lacions per a la pràctica esportiva (gimnàs, piscines, saunes, locals per a ballet, etc.).

- Administratiu: Municipal, estatal o provincial.

- Religiosos: Conventual o cultural.

- Cultural: Centres d'ensenyança, sales de conferències, museus, biblioteques, etc.

- Sanitari-assistencial: Dispensaris, consultoris, clíniques, hospitals i residències de la tercera edat.

- Comercial i oficines : Centres comercials ocupant un sol edifici.
4. Tots aquests usos per poder establir-se en un edifici mixte amb vivendes hauran de complir les mateixes condicions que s'assenyalen en l'art.112 d'aquestes ordenances.

També en edificis aïllats hauran de tenir-se en compte les condicions establertes referents a renous, molèsties, etc.
(Art.112)

Article 72.- Tipus d'ordenació.

1. Es podrà permetre en les ordenacions d'eixamplement previstes (S.I. amb P.E.R.I.) alguna illeta destinada totalment a equipament.

2. També en zona intensiva podrà transformar-se tota una illeta o part d'ella en equipament. En aquest cas haurà de redactar-se un Estudi de Detall per a tota la illeta, amb ordenació de volums i usos de les diferents zones.

3. En casc antic, sols es permetan de forma restringida, els usos i tipus d'ordenació descrits en el seu capítol corresponent.

Article 73.- Condicions dels solars.

En els nous equipaments que es creïn, les condicions mínimes seran les mateixes que les de la zona on es troben ubicats, a excepció dels següents equipaments la parcel·la dels quals no pot modificar-se :

- Zona escolar.
- Zona cultural.
- Zona religiosa.
- Zona esportiva.
- Zona d'abastament (pot augmentar-se el solar, però no disminuir-se).
- Zona sanitari-assistencial (residència de tercera edat i ambulatori).

Article 74.- Condicions d'edificació.

a) En el casc antic, en edificis singulars, hauran d'eliminar-se els afegits realitzats i que desfiguren la tipologia i caràcter de l'edifici. En edificis de menor importància es mantindran les seves característiques actuals, sense permetre augmentar volum, ocupació, sòtil edificat ni alçada, i sense disminuir superfície de pati o espai no edificat ni canviar-lo de situació i forma.

b) En zona intensiva, per a edificis existents es mantindran els coeficients de l'edificació actual encara que si es reforma o realitza nova construcció s'adaptarà a les condicions particulars que s'indiquen a l'article següent.

Article 75.- Condicions particulars per a cada zona.

Tots els equipaments públics assenyalats en aquest article, excepte la zona d'escorxador (punt 4), podran canviar d'ús, sempre que sia un dels inclosos entre els que s'esmenten a continuació. Així mateix s'admetran usos complementaris dins el mateix edifici o parcel·la. Però no podrà variar-se la volumetria que tenia cada parcel·la en el moment de l'aprovació de la NN.SS.

1. Zones escolars :

Sols podran crear-se centres amb superfícies superiors a 12 m² per alumne. S'exceptuaran en aquesta condició, acadèmies de reduïdes dimensions de formació professional, però no els centres oficials o privats reconeguts.

Volum : 3 m³/m²; aprofitament 1m²/m²; ocupació 30%.

2. Zona administrativa : L'actual Ajuntament es mantindrà en la seva volumetria actual. Quan es lliberi la superfície ocupada per a la Guàrdia Civil, podrà ocupar-se dita zona, encara que s'haurà de, prèviament, redactar-se un projecte de remodelació de tot l'edifici, que podrà executar-se per fases. Es procurarà, no obstant, que els serveis no sien necessaris en l'edifici de l'Ajuntament i s'ubiquen en els diferents edificis municipals de què es disposa o es vagin adquirint, ademés es podrà dedicar a ús cultural.

La zona administrativa del polígon industrial podrà tenir els usos de l'administració, ja sia estatal, de la C.Autònoma o municipal.

3. Zona esportiva escolar. Es tracta de l'actual zona esportiva municipal que haurà de respectar les següents condicions :

En cas de precisar augmentar la volumetria actual haurà de deixar-se espai lliure arbrat en un 20%, el volum màxim serà de 3 m³/m² i 1,5 m²/m², l'ocupació de l'edificació del 30%, a excepció de què es tracti de pistes cobertes que no es comptabilitzin com a ocupació, però si en volum i sostre, i tres plantes d'alçada vertical i màxima de 10m.

Hauran de retranquejar-se les edificacions 5m. de tots els límits.

L'antic frontó permetrà el seu volum actual, i podrà augmentar-se el mateix, però sempre que no sobrepassi el 50% d'ocupació, dues plantes d'un 1 m²/m² i 10 m d'alçada i haurà de mantenir-se sempre l'ús esportiu encara que pugui compartir-se l'ús lúdic tipus pub, espectacles, etc.

4. Zona d'escorxador :

Es tracta del terreny on s'ha edificat un nou escorxador ja que les instal·lacions antigues no reuneixen les condicions per estar situades entre edificis de vivendes.

Condicions : Edificabilitat : 0.2 m²/m² i 1m³/m² Alçada màxima : 7 m.,2

plantes Ocupació : 20% Retranquejos : 5m. de tots els límits Us : El d'escorxador o qualsevol altre ús públic en cas d'eliminació de l'esmentada activitat. 5. Zona sanitari-assistencial :

Compren dues zones :

a) La de nova creació destinada a residència de la tercera edat que haurà de complir les mateixes condicions que les edificacions del casc antic, encara que podrà redactar-se un estudi de detall per a la modificació d'alineacions i estudi de volums.

Existiran grans espais ajardinats i arbrats, en proporció d'un 50% (també s'admet hort).

El tipus de construcció serà el tradicional, amb colors ocres i coberta de teulada mallorquina.

b) El cementiri que es mantén en la seva dimensió actual, i en el que no es permetrà alçada superior a una planta, i també es mantén la mateixa ordenació existent.

c) Es podran crear altres instal·lacions destinades a hospitals, ambulatoris o dispensaris, ubicats en qualsevol punt del sòl urbà i complint únicament les condicions de la zona on s'ubiquen.

d) El volum serà 0.5 m²/m² i 1.5 m³/m² i un 25% d'ocupació per a la zona que es crea a la carretera de Lloret, i on s'ubicaran els dipòsits de distribució d'aigua potable a la xarxa pública, i ús equipament públic, qualsevol entre els que figuren en el present article.

e) L'edificabilitat en zona equipament de la zona industrial (futur Quarter de la Guàrdia Civil) serà de 2 m³/m², retranquejos de 5m. de límits tret de façana que podran no retranquejar-se o retranquejar-se de 3 m.

6. Zona de mercat :

Abasta el recinte de la plaça grafiat com a tal.

Es permetrà únicament una construcció tipus escenari amb una superfície màxima de 100 m² que podrà cobrir-se amb una marquesina per a expedició de begudes, amb una superfície màxima de 50 m² i que no podrà disposar de local tancat per a taules.

La superfície destinada a mercat assenyalada és variable, essent compatible amb zona verda, es permetrà la construcció de marquesina desmuntable per a aixopluc de la pluja o sol i que seran totalment obertes. Només podrà ocupar-se un màxim d'un 30% de la superfície de cada zona en què el divideix de l'actual carretera.

Únicament a continuació dels arcs on es troben avui el llatzeret, passatge d'animals i oficines del menescal, empotrat en el talús, podrà construir-se un volum que no sobresurti del terreny actual en cap punt més d'un metre i que podrà ser tancat encara que donant-li un tractament d'acord amb la façana del casc antic, per la qual cosa els materials i condicions estètiques seran les mateixes del casc antic.

Article 76.- Espais lliures.

Els espais lliures es divideixen en dos tipus públics i privats.

1. Entre les públics a la vegada existeixen dues categories :

a) Parcs : o espais lliures públics de superfície major a 7000 m², amb arbrat, destinats a l'esbarjo i temps lliure dels ciutadans, i a preservar espais tradicionalment lliures que constitueixen parts importants de certs paratges.

b) Jardins públics : Es tracta de places i espais urbans de menors dimensions d'ús diari relacionats amb la vivenda situada al seu voltant.

2. Els espais lliures privats, són aquells que es grafiem com a tals, el seu ús és privat, però no permeten edificabilitat alguna i sols podran ser tancats mitjançant tanques transparents sobre pareteta de 50 cm. d'alçada, o amb vegetació (bardisses, arbrat, etc.). I no s'admetrà edificació alguna. S'admetrà el manteniment de l'ús i tancat actual dels existents en convents, mentre es mantengui l'ús de l'edifici actual.

Article 77.- Regim d'espais lliures.

1. Tipus d'ordenació :

Els espais lliures públics serviran primordialment a l'excepcional funció per a la que varen ser creats, o sia, aconseguir espai, temps lliure i esbarjo necessari per a la vida cívica de la població i serveixin d'emparaments i protecció d'una sèrie d'elements a preservar.

Per tant, l'ordenació dels espais lliures públics ha d'estar condicionada i afavorida en aconseguir per als mateixos, els paratges millor emplaçats i disposats, i per tant, es formulen les indicutibles condicions següents:

a) Es procurarà que coincideixin amb zones naturalment arbrades i amb llocs preminentment vistosos, de majors panoràmiques i bellesa natural de la població i els seus voltants.

b) L'àrea mínima dels espais i jardins serà de 250 m² i la seva dimensió en amplària no serà inferior a 15 m. Les esmentades àrees hauran de presentar les formes més regulars possibles, no admetent-se estrangulaments, cantonades estretes o amb angles inferiors a 65 graus.

c) Mai seran relegats a terrenys no hàbils per a solars ni s'adoptaran formes marginals o de sobrants de repartiment.

Tampoc seran admissibles en patis d'illetes o relegats a parts posteriors o secundàries i sols caldrà admetre la ubicació de parcs i jardins en interiors d'a-

quells recintes tancats o pati d'illeta, si formen places ajardinades amb adequades voltes amb accessos i perímetre al voltant del parc o plaça, sense tràfic rodad i conjugant-se una apropiada ordenació de les façanes assemblant-se o reflexe actualitzat de places i interiors vuitcentistes (places majors o recollides).

d) La seva posició serà centrada, poc accidentada, ben relacionada amb els fronts a via pública i en el cas de projectar-se accessos als parcs i jardins mitjançant passos peatonals, aquests no tendran una amplària inferior a 15 m. e) Les façanes de les edificacions front als parcs i jardins tendran el caràcter de principals i amb un tractament digne i harmònic i en cas de requerir-se retranquejos de l'edificació respecte als corresponents límits dels parcs i jardins; haurà d'observar-se com a mínim idèntica mesura que per a les vies públiques.

f) No s'admetrà edificabilitat alguna.

g) Es dotaran dels corresponents camins, rampes, escalinates, elements decoratius i d'ornament, si cal, així com l'adequada il·luminació i dotació d'aigua per regar. Els elements constructius mai desvirtuaran el caràcter dels espais lliures, sinó que procuraran el màxim realçament i tot allò d'acord amb els projectes, la planificació especial si fora necessari.

h) Essent l'element primordial la vegetació, aquesta s'aplicarà amb la debuda profusió i mirament, cuidant que les plantacions de les espècies sien les apropiades a la regió, al clima i a la corresponent conservació.

i) Mai hauran de superposar-se els parcs i jardins amb la utilització d'aparcaments en tot o en part ni tampoc en la resta de superfícies pròpies de via pública com són els carrers, cruïlles, places, mitgeres, voreres, etc., així com els paratges peatonals amb amplàries inferiors a 15 m. i fins i tot faixes de protecció de vials o amb els passos i ubicacions i d'instal·lacions infraestructurals del servei urbanístic.

Excepcionalment es podrà preveure l'aprofitament del seu subsòl per aparcament públic, sempre i quan es justifiqui en els plans i no vagi en detriment de l'equipament col·lectiu, i no suposi modificació de l'extensió, i aprofitament de la zona verda.

S'admetran com a parcs i jardins els paratges peatonals amb amplàries iguals o superiors a 15 m. Si es converteixen en passejos, complint amb debudament les condicions g) i h).

També admetran com a parcs i jardins els parcs esportius municipals a l'aire lliure si complimenten les mateixes condicions que els parcs i jardins.

2. Condicions d'ús :

Apart dels usos públics, recreatius, esportius de caràcter municipal i a l'aire lliure, admesos pels parcs i jardins, queden prohibits els altres usos.

3. Condicions d'ambient i estètica :

a) Els espais lliures públics no es relegaran a terrenys no hàbils per a solars ni adoptaran formes marginals o sobrants de repartiment. La seva posició serà centrada i poc accidentada.

b) Es procurarà que coincideixi amb zones naturalment arbrades, en altre cas es cuidarà la seva repoblació forestal. Tot projecte d'urbanització contendrà un capítol suficient d'arbrat i jardineria. Els compromisos amb els urbanitzadors també contendran un capítol de conservació d'espais lliures públics.

c) Els parcs i jardins públics es dotaran de camins, rampes, escalinates, que els facin practicables així com d'il·luminació i regada adequat. En el possible s'atendrà en el seu ornament amb els elements apropiats que no desvirtuin la seva finalitat.

Article 78.

1. Zona industrial i de serveis.

Es tracta d'una zona prevista entre la via del tren i la futura carretera d'Inca-Manacor, amb el fi de dedicar-la a l'ús industrial i de serveis que pugui admetre una sèrie d'indústries de caràcter local que no puguin estar dins el nucli de Sincu.

Es diferencien dins de la mateixa tres subzones :

1. Condicions d'edificació i preservació.

a) Zona I-1 corresponents als terrenys més pròxims de la carretera d'Ariany, i on s'ubicaran les instal·lacions amb necessitat de major superfície, les condicions són :

Parcel·la mínima : 800 m² Dimensions mínimes façana/fons : 20/30 m.

Volum : 3 m³/m² i 1 m²/m² Retranquejos : 3 m. de límits, 10 m. carrer (pot ser destinat a parking) i 5 m. a fons.

Alçada : 8 m., 2 plantes.

Ocupació : La que permet el retranqueig.

b) Zona I-2 corresponent a indústria i vivenda assenyalada en el plànol 6-1.

Parcel·la mínima : 500 m² Ocupació : segons profunditat edificable Amplària màxima de parcel·la : 13 m.

Alçada : 8 m., 2 plantes Superfície edificable : 1.2 m²/m² Volum : 4 m³/m²

c) Zona I-3 petita indústria. Es tracta de petites indústries tipus artesanal concentrades en una sola il·leta destinada a aquest ús exclusiu.

Parcel·la mínima : 250 m² Ocupació màxima : segons profunditat edificable Alçada : 5 m, 1 planta. Es permetrà la construcció d'un turonet la superfície màxima del qual seran 100 m².

2. Condicions d'ús :

a) L'ús de la vivenda sols es permetrà annexe a l'indústria per a la vivenda del guarda, vigilant o porter de cada indústria, en I-1 i en zona de vivenda en I-2. Es prohibeix en I-3.

b) L'ús públic es limitarà únicament als aspectes recreatius, esportius i culturals en el conjunt de l'equipament col·lectiu del sector industrial.

c) L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries es subcriurà als centres mercantils, parcs i tallers.

d) L'ús industrial es permetrà en la majoria de versions tret de les que s'inclouguin com a nocives i perilloses i no compleixin les distàncies exigides, per la llei, al nucli, en la classificació que pels organismes competents s'instrueixi a fi d'evitar friccions entre indústries, segons el reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i les prescripcions del Ministeri d'Indústria, de la seva delegació provincial i organisme autònom.

3. Condicions d'ambient i estètica :

a) Les indústries hauran de manifestar la seva condició en el desenvolupament exterior de l'edifici. Es recomana una acertada modulació en els elements per aconseguir una coherència expressiva.

b) Els materials s'usaran dignament sense emmascarar la seva condició. Els colors hauran de ser els de la terra prohibintse anuncis o dibuixos en parets.

c) Apart la seva incidència sanitària, com a condició estètica queda prohibida l'emissió de fums.

4. Condicions urbanístiques :

Per a cada il·leta prevista haurà de redactar-se un estudi de detall que compleixi les següents condicions :

Superfície màxima destinada a l'ús industrial : 75% Superfície mínima d'espai públic : 10% , que haurà de situarse junt a un vial i el més apropiat del nucli.

Haurà de destinar-se una superfície del 3% de la superfície ordenada, a l'equipament social i esportiu, i els aparcaments públics hauran de situar-se devora aquestes zones.

Article 79.- Ornat d'edificis.

Es obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o particulars, el conservar en decorós estat les façanes dels edificis així com les mitgeres i parts visibles des de la via pública.

En benefici de l'ornat públic, les paraments de les parets mitgeres sia quin sia el seu caràcter, que puguin ser visibles des de l'exterior, hauran de revocar-se i pintar-se en harmonia amb la façana, emprant colors i materials similars, essent aquesta obligació dels propietaris.

Les caixes d'escala i ascensors i en general, tota l'edificació situada per damunt de l'alçada reguladora haurà de ser tractada en harmonia amb la façana emprant colors i materials similars.

Els estenedors de roba i els dipòsits d'aigua no s'hauran de veure des de la via pública.

Tampoc podran ser visibles des de la via pública les tuberies de qualsevol classe ni les connexions amb antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques.

Els espais de retranqueig, tant respecte a la via pública com a mitgeres, terrasses, galeries i cobertes, hauran de mantenir-se en perfecte estat de neteja. Especialment els espais de retranqueig esmentats que sien vists des de la via pública o edificis veïns, no podran destinarse a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornat públic.

Article 80.- Anuncis i rètols.

En cada edifici que no estigui ubicat en el cas antic, podrà instal·lar-se anunci o rètol (lluminós o no), per façana a partir dels 3.5 m. d'alçada sobre el paviment de la vorera.

Només podrà col·locar-se un anunci per comerç en Planta Baixa adossat a façana, per devall del forjat del pis immediatament superior i per damunt dels 2.50 m. des de la rasant de la vorera.

En el Cas Antic, es prohibeixen els rètols perpendiculars a façana, tret dels anagrames indicadors de farmàcia, centre sanitari, dispensari i centres administratius públics.

En la resta de zones, sense sobrepassar els límits indicats queda lliure la col·locació d'anuncis o rètols lluminosos o no, i els seus elements de subjecció sempre que compleixin les següents condicions.

1) Que no sobresurtin en els carrers sense voreres més de 0.15 m. del plànol de la façana.

2) En carrers amb acera, que el plànol vertical de la vorera exterior de l'anunci o rètol quedi separat al menys 0.80 m. de la vorera exterior de l'encintat de l'acera, i no passi la seva longitud, en direcció perpendicular a la façana de 1/10 de l'amplària del carrer i mai més 1 m.

3) Ni en la seva composició, forma o colors, poden assemblarse o confondre's amb senyals de tràfic.

No obstant el disposat en els paràgrafs anteriors, la Corporació podrà denegar la instal·lació d'anuncis o rètols quan pel seu contingut, forma, color o situació, puguin ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar al decòrum públic.

Article 81.

La corporació podrà denegar, si considera no adequat per la seva estètica, per ocasionar molèsties, etc., la instal·lació de marquesines, fanals, tendals, i demés elements de tipus particular.

Article 82.

En Casc Antic, queden prohibides les instal·lacions vistes en façana de qualsevol tipus, tret de que quedin integrades en la mateixa per haver-se previst en projecte. En la resta de zones no podran sobresurtir dites instal·lacions de la cara exterior de façana, estant subjecte al previst en l'article anterior.

Article 83.- Construcció d'aceres.

La construcció de l'acera límit amb la façana d'un immoble, és obligació de la propietat, sempre que límit amb via pública en la que estigui prevista la construcció o existència d'aceres.

Aquesta obligació comprèn no just la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent borera, o encintat.

Per a la construcció de l'acera serà preceptiva l'ordre de l'Autoritat Municipal o l'obtenció de la corresponent llicència Municipal i, en els dos casos, sirà assenyada la rassant pels Serveis Tècnics Municipals.

En otorgar llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de l'acera corresponent.

No podrà estendre's la certificació municipal de finalització d'obres d'una nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haber-se construït l'acera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracta.

Tret de què s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les acerres, anirà a càrrec de l'Ajuntament.

Si l'acera té, en l'espai comprès entre l'alineació oficial de la via pública i la vorera exterior, una amplària superior a 3 m. l'import de la part que superi aquesta amplària, serà abonat per l'Ajuntament al propietari o propietaris que hagin procedit a la seva construcció, prèvia inspecció i recepció de la mateixa per l'Ajuntament.

Article 84.- Passos per a entrada de vehicles.

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars, per sobre les acerres es realitzaran rebaixant la voreta i l'acera amb una pendent màxima del 15% i donant a la mateixa la forma de gual convenient.

Es prohibeix expressament omplir d'una manera permanent, de fornigó o altre material, el riuet de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell d'entre voreta i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzades de forma reglamentària, hauran d'adaptar-se a les normes assenyalades en els paràgraf primer d'aquest article, en un termini màxim d'un any.

Article 85.- Tancament de solars i parcel·les no edificades en sòl urbà.

En benefici de l'ornat públic, els propietaris de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà, tendran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment tancats amb tanques de materials de picapedreratge, referits i pintats en les façanes a vies públiques i amb tancament adequat als seus portals d'accés, de forma que no sia visible el seu interior des de la via pública, i d'acord amb les següents normes:

a) En les zones d'edificació aïllada tendran un alçada de 2m.
b) A les altres zones, l'alçada de la tanca serà de 2.40m. c) Les anteriors alçades s'entendran mesurades des de la via pública, pel tancament d'alineació i des del terreny més alt en el tancament de mitgeres.

d) En terrenys amb pendents s'admetrà l'escalonament de la paret de tancament, de forma que no es sobrepassi mai en més de 40 cm. les alçades anteriorment expressades.

L'incumpliment d'aquestes obligacions, es penalitzarà per l'ajuntament, amb la sanció corresponent, independentment de la inclusió a què doni lloc, en el padró corresponent per aplicació de l'Ordenança d'Exacció de caràcter no fiscal.

Article 86.- Accés a coberta.

Tot edifici tindrà una sortida fàcil a la teulada o terrat de la coberta.

Article 87.- Parets mitgeres.

Les parets mitgeres tendran com a mínim una gruixa de 20 cm. Les parets pròpies adossades a eixos de mitgeria sien de càrrega o de tancament, tendran una gruixa mínima de 30 cm.

Els murs, sien de càrrega, tancament o contenció, així com les cimentacions es situaran sempre en el terreny propi, com a molt adossades a l'eix de mitgeria, o límit respecte de la via pública.

No obstant, d'existir pacte previ entre les propietats confinants s'admetran les parets i els elements sustentants mitgers.

EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

Article 88.

Tots els edificis que no compleixin les presents ordenances es consideren fora d'ordenació. En aquells es permetran únicament obres de conservació. Tots els edificis del casc antic amb tipologia classificada com a moderna, que no respectin aquestes ordenances, també es consideraran fora d'ordenació no així els de la resta del casc antic que podran mantenir les seves condicions si es realitzen reformes, però no s'admetran ampliacions de cap mena.

En els edificis fora d'ordenació no es permetrà el canvi del seu ús actual, a excepció de l'ús hoteler que podrà transformar-se en apartaments, i si es tracta d'un tipus d'equipament en altres dels anomenats com a tals.

ORDENANCES D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

Article 89.- Condicions mínimes d'higiene.

Ademés de les condicions mínimes establertes a l'Administració Central i organismes superiors competents i en tant no s'oposin a les mateixes, seran d'obligada observació les contingudes en l'articulat d'aquest capítol.

Article 90.- Composició mínima d'una vivenda i superfície mínima d'habitacions.

S'entén com a composició mínima d'una vivenda l'integrada per cuina-menjador de, al menys, 14 m², un dormitori doble de, al menys, 10 m², un excusat de, al menys, 3 m² amb dutxa, inodor, lavabo i un estenedor-bugaderia de, al menys 2 m².

Si l'estància-menjador és independent de la cuina, tindrà una superfície de 10 m², i en aquest cas, la cuina tindrà una superfície mínima de 5 m².

La superfície mínima pels dormitoris serà de 6 m² i existirà com a mínim a cada vivenda un dormitori de 10 m².

Els passadissos tendran una amplària mínima de 80 cm.

En els excusats, la superfície mínima serà de 1.10 m², el seu costat mínim interior serà de 80 cm.

La superfície de la sala de bany i excusat es justificarà en la distribució dels aparells disposats per un ús còmode, però mai serà inferior a 3 m² útils.

Els estenedors s'instal·laran de tal forma que la roba estesa no sia visible des de la via pública.

La superfície mínima útil d'una vivenda serà de 32 m².

En apartaments en zona turística la superfície mínima útil pot ser de 24 m² i no serà necessària la instal·lació de bugaderia-estenedor, i podrà constar, d'un sol espai destinat a cuina-menjador-dormitori més un bany o excusat.

Article 91.- Distribució.

La distribució interior de l'edifici haurà de ser tal, que totes les peces habitables, de dia i nit tinguin llum i ventilació directa, capacitat indispensable per a la salut dels moradors.

Les habitacions seran independents entre sí, de manera que cap utilitzi com a únic pas possible un dormitori. L'accés a l'excusat o bany col·lectiu quedarà independitzat mitjançant un distribuïdor d'un m² com a mínim.

En dormitoris, cuines i, com a mínim, a un bany, no es permetrà que la única comunicació possible amb la resta de la vivenda sia exterior o a través de terrasses, tant cobertes com no.

S'exclouen d'aquesta prohibició els dormitoris independents dotats del corresponent bany.

Article 92. Alçades interiors mínimes.

Les alçades mínimes promig en cada habitació seran:

Vivenda : 2,50 m.

Residència : 2,50 m.

Comercial en planta baixa : 3,00 m.

Comercial en altres plantes : 2,50 m.

Oficines : 2,30 m.

Aquestes alçades es mesuraran verticalment entre paviment i sòtil o cel ras acabats.

Article 93.- Escales d'edificis destinats a vivendes i oficines.

Les escales comuns a varies vivendes o oficines o els dos usos a la vegada, reuniran les següents condicions :

Amplària mínima de l'estesa : 0,27 m.

Contrapetja màxima : 0,19 m.

Amplària mínima amb barana lliure : 0,80 m.

Amplària mínima entre murs : 1 m.

Nombre màxim d'escalons o alçades, en cada tram : 16 Longitud mínima de replà : 0,90 m.

Distància mínima entre començament de l'escala i portal d'entrada : 1 m.

Les baranes de protecció d'escala tendran una alçada mínima de 0,90 m. i es construiran de forma tal que en cap dels seus buits pugui inscriure's un cercle de diàmetre superior a 0,15 m.

No es permetran replans xapats i entre dos replans hauran d'existir com a mínim, dues alçades d'un escaló. Encara que podran admetre's escales de caragol compensades.

En les escales de planta corba, l'amplària de l'estesa, mesurada a 41 cm. de la corba interior, haurà de ser igual o major de 25 cm, sense excedir-se en la seva part més ampla, de 40 cm.

Les escales tendran necessàriament il·luminació i ventilació directa a la via pública o patis, per tants de buits com plantes tenguí l'edifici, amb excepció de la planta baixa i amb una superfície mínima, cada un, d'un m².

En edificis de planta baixa i dos pisos es permetrà la il·luminació i ventilació zenitals a través de lucernacs que tenguin, com a mínim, una superfície en planta dels 2/3 de caixa d'escala, essent l'ull de l'escala, d'una amplària no inferior a 80 cm.

Article 94.- Il·luminació i ventilació.

S'entén per llum i ventilació directa les que s'agafin de la via pública, espais lliures públics, espais lliures en ordenació d'edificis aïllats i patis que compleixin les condicions que es defineixen en els articles següents.

No s'admetrà com a il·luminació directa la que es prengui de caixes d'escala ni de galeries o terrasses cobertes que no estiguin obertes al menys en 1/3 del seu perímetre.

Podrà substituir-se la ventilació directa amb un sistema que reuneixi les condicions suficients per renovar l'aire de qualsevol dependència en menys de 15 minuts.

Article 95.- Dimensions dels buits.

La superfície dels buits de ventilació i il·luminació no seran inferiors a 1/8 de la superfície útil de la planta de la respectiva dependència.

Les dependències d'una vivenda que no disposi de llum i ventilació directa, no podran tenir en planta costats majors de 1,70 m. si no és que per la reforma i disposició de la dependència, sia impossible col·locar en ella un llit.

Article 96. Ventilació a través d'una altra dependència.

Les habitacions que rebin llum i ventilació directa per façana o pati d'illa exclusivament, sense interposició de galeries i terrasses cobertes, podran servir de ventilació o il·luminació de cambres i altres dependències, sempre que l'amplària del buit de comunicació entre les dues peces no sia inferior a la meitat de la major dimensió de l'habitació interior, ni el fons total de les dues peces sia superior a 8,50 m.

Article 97.- Patis i la seva classificació.

Pel que fa a la ventilació i il·luminació que proporcionen els patis es divideixen en dues categories :

1er. Comprendran els patis que donin llum i ventilació a sales d'estar, menjadors, cuines de més de 5 m², dormitoris i despatxos.

2on. Abastaran els que donin llum i ventilació a les altres dependències no enumerades en la primera categoria.

Quan en una vivenda existeixen més de quatre o més dormitoris es permetrà que un d'ells ventilí i s'il·lumini a través d'un pati de segona categoria.

Article 98.- Ventilació de banys i excusats.

Els banys i excusats hauran de tenir ventilació directa o podran ventilar-se a través de patis o ximeneies de ventilació, obertes per la seva part superior, la superfície i forma del qual sia tal que pugui inscriure's en ell un cercle de 0,60 m de diàmetre i la seva superfície en planta no sia inferior a 0,75 m² a

excepció dels shunts o ximeneies de ventilació les dimensions dels quals podran ser inferiors. En aquest cas, i en els casos de ventilació forçada, es tindrà en compte allò preceptuat en l'art. 95 d'aquestes ordenances, i es prendran les mesures tècniques adequades pel seu bon funcionament i en concret les previstes pels edificis de protecció oficial.

Article 99.- Estrangulació de patis.

En els patis, qualsevol que fos la seva categoria, no es permetran estrangulacions en la seva planta que donin lloc a dimensions inferior a 1 m. preses perpendicularment a qualsevol de les cares del mateix.

Igualment queden prohibides les zones de penetració del pati, cap als edificis en els quals la relació entre la dimensió comú i la profunditat de penetració sia inferior a 2/3.

Article 100.- Llums rectes.

Tots els patis tendran la forma i dimensions necessàries per que els llums rectes mínims de ventilació i il·luminació, que fixa l'art. 95 d'aquest títol, preses en el centre dels buits, i perpendicularment al buit, sien de 3 m. en els patis de primera categoria i de 2 m. en els de segona. Aquests llums es comptaran a partir del buit, de no existir entreposició de galeries o terrasses entre el buit i el pati es mesuraran sobre dita perpendicular a partir de la vorera exterior de la terrassa o galeria. Quan els buits de ventilació tenguin superfície superior a l'exigida en dit art. 96 del present Títol, les distàncies abans indicades, es prendran del centre d'un buit teòric de la superfície mínima exigida.

Queden eximits del compliment de la condició fixada en els dos paràgrafs anteriors, els buits no necessaris (per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació), pel fet de que en la mateixa habitació o local n'existeixin altres que compleixin aquest requeriment.

Article 101.- Dimensions de patis de primera categoria.

Pels patis de primera categoria, és indispensable que en el seu interior, pugui inscriure's un cercle de diàmetre igual a 1/5 de l'alçada mínima del pati, però mai el diàmetre de dit cercle serà inferior a 4 m. La superfície del cercle no podrà quedar afectada per galeries, rentadors en voladissos ni sortints de cap tipus en tota la seva alçada.

Article 102.- Dimensions de patis de segona categoria.

La superfície mínima pels patis de segona categoria serà de 6 m². En la superfície de dits patis sempre haurà de poder-se inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 2 m.

Article 103.- Característiques de patis.

En tots els patis, el paviment estarà situat a l'alçada o per davall del paviment de la primera planta de vivenda que en dit pati ventilí, i estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un albelló o sifó per a la recollida d'aigües pluvials i neteja.

Els pariments estaran impermeabilitzats, essent obligació inexcusable dels propietaris de les finques mantenir-los nets i en bon aspecte, obligació que inclou realitzar les obres de conservació que sien necessàries.

Tret de l'espai corresponent a la planta situada a nivell del sòl del pati, queda prohibida qualsevol instal·lació (estenedors, marquesines, etc.) que envaeixi la superfície del mateix.

Article 104.- Patis mancomunats.

S'acceptaran els patis mitgers mancomunats pel compliment de les anteriors condicions, però amb l'obligació de la inscripció en el registre de la propietat de la correlativa servitud que d'ell derivi.

Article 105.- Patis en ampliació o reforma.

Tret d'edificis antics del casc antic, quan es tracti d'obres d'ampliació i reforma d'edificis els patis de llums dels quals no compleixin les anteriors condicions, es duran a terme les necessàries per aconseguir el seu compliment. En el casc antic es permetrà el manteniment de les seves condicions tret de les que resultin contràries a la legislació vigent.

Article 106.- Dotació d'aigua potable.

Tota vivenda haurà d'estar dotada del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

En cas d'haver de connectar la presa a la xarxa general d'aigua, la reserva mínima existent, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, serà de 500 litres per vivenda.

En cas de no existir presa a xarxa general d'aigua, la reserva d'aigua que, com a mínim, haurà d'existir sumant les de dipòsits i aljubs, serà de 1000 litres per vivenda.

Article 107.- Albellons pluvials.

En zones d'edificació entre mitgeres, l'abelló de les baixades d'aigua pluvial es farà en claveguerons que les conduixin per daval de l'acera fins a la cuneta.

Es prohibeix expressament l'abelló per damunt de l'acera i empalmar a aquests conductes tota classe d'aigües residuals, incloses les procedents d'escudadors i rentadores, així com la seva connexió al clavegueram sanitari i el seu abocament en fosses sèptiques, en les seves càmbres de llins.

En les altres zones, quan no existeixi clavegueram urbà, les aigües pluvials podran recollir-se, en tot cas, en cisternes, aljubs o pous d'absorció.

Article 108.- Evacuació d'aigües residuals.

Les aigües residuals es conduiran a la xarxa del clavegueram sanitari a través de claveguerons havent-se d'instal·lar a l'extrem dels mateixos un sífo hidràulic inodor.

On no existeixi l'esmentada xarxa o es trobi a més de 30 m.

de distància de la finca o l'abelló del qual no sia possible per gravetat, les aigües residuals es conduiran a pous absorbents prèvia la corresponent depuració a través de fosses sèptiques o estacions depuradores.

Els pous absorbents hauran de suprimir-se i inutilitzar-se així que existeixi la corresponent xarxa a una distància no superior a 100 m. de l'eix del portal d'entrada a la vivenda amb planta baixa o d'entrada a escala per edifici de varies plantes i sia possible la connexió o unió a l'esmentada xarxa general i el seu abelló a la mateixa, per gravetat.

Article 109.- Abocament d'aigües residuals a pous absorbents.

Per poder abocar les aigües residuals als pous absorbents serà necessària una prèvia depuració que haurà de ser objecte de l'oportú projecte facultatiu que garanteixi una depuració adequada ja sia, per depuradora individual homologada existent en mercat, o per fossa sèptica correctament realitzada, per a aigües residuals industrials polucionades químicament, el sistema de depuració haurà de passar l'aprovació prèvia del Ministeri d'Indústria.

Article 110.- Abocament d'aigües residuals a corrents d'aigua públiques o a la mar.

Queda prohibit l'abocament d'aigües residuals a corrents d'aigua públiques, encara que hagin estat depurades prèviament.

Article 111.- Sortida de fums.

Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balconades i finestres encara que aquestes sortides tinguin caràcter provisional. Tot tub o coaducte de xemeneia estarà provist d'aïllament i revestiment suficient per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

Els conductes s'alçaran com a mínim un metre per damunt de la coberta més alta situada a distància no superior a 8 m.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, al seu judici, pugui causar molèsties o perjudicis.

Article 112.- Aïllament acústic.

Les mitjanades de separació entre dues vivendes confinants, tendran una gruixa de 15 cm. podent-se reduir aquesta gruixa, si s'utilitza un adequat material que garanteixi un millor aïllament acústic.

Els locals destinats a ús públic estaran obligats a adaptar les mesures d'insonorització suficients, per a la no transmissió de renous molestos, de forma que no sobrepassin els 25 decibels mesurats en l'exterior del local a un metre de les parets i cobertes perimetrals.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que consideri pertinents quan, al seu parer, pugui causar molèsties o perjudicis.

Article 113.- Aïllament tèrmic.

Totes les cobertes i murs de noves edificacions o reformes hauran de ser aïllades complint el reglament d'aïllament tèrmic.

Article 114.

Totes les tuberies d'aire calent hauran de ser aïllades per evitar la pèrdua de calor. En cas de calefacció d'aigua per energia solar haurà també d'aïllar-se el dipòsit acumulador.

En cas d'instal·lació d'energia solar es procurarà que les plaques receptors d'energia no sien visibles des de la via pública tret de que s'integrin adequadament en l'edificació.

Es permetrà, en cas d'instal·lació d'energia solar, l'elevació d'un cos per damunt de l'alçada total com a màxim 1,5 m. per a la col·locació del dipòsit acumulador d'aigua.

ORDENANÇA DE SEGURETAT

Article 115.- Tanques de protecció en obres majors.

El front d'edifici o solar on es practiquin obres ja sien de modificació, ampliació o nova construcció, haurà de protegir-se en forma que s'eviti per complet el perill dels vianants i el detriment de la via pública.

Si les obres es realitzen en planta baixa o soterrani no afectant a la façana, no serà preceptiva la col·locació de tanca, essent suficient que els buits que donin a la façana estiguin dotats de tancaments sòlids o convenientment tapiats.

Si les obres es realitzen afectant a la façana de la propietat o excavacions confinants amb via pública o subsòl de la mateixa i a una alçada inferior a 3 m. per damunt de la rasant del vial, hauran de protegir-se amb una tanca resistent i d'aspecte decorós, situada a distància no superior a 2 m. D'existir acera es deixarà un pas sobre la mateixa, de 80 cm. com a mínim comptats des de la vorera exterior de l'encintat d'acera fins a la tanca.

De no existir acera haurà de deixar-se lliure un pas en la calçada, d'una amplària el mínim de la qual sia de 4 m., sense excedir en tot cas, l'espai tancat del màxim assenyalat.

Els desperfectes que es puguin ocasionar en finques confinants, amb motiu d'una obra hauran de ser immediatament reparats pels causants dels mateixos.

En el cas de que les obres en planta baixa no estiguessin totalment finalitzades i no existís tanca de precaució, per no efectuar-se treballs en aquesta planta, els seus buits hauran d'estar dotats de tancaments sòlids i convenientment tapiats.

Article 116.- Forma de realitzar enderrocaments.

Els enderrocaments s'efectuaran de forma que es reduixin al mínim les molèsties pels vianants i veïns.

Es prohibeix tirar, en qualsevol classe d'obra, els enderros a la via pública, així com a patis comuns o propis, o a espais pròxims a finques confinants des d'adalt.

Es necessitarà llicència municipal especial per procedir a l'enderrocament mitjançant estirades de tractor o amb bulldocers o mitjançant pèndul, així com per a la utilització de qualsevol classe d'explosius.

PATRIMONI EDIFICAT

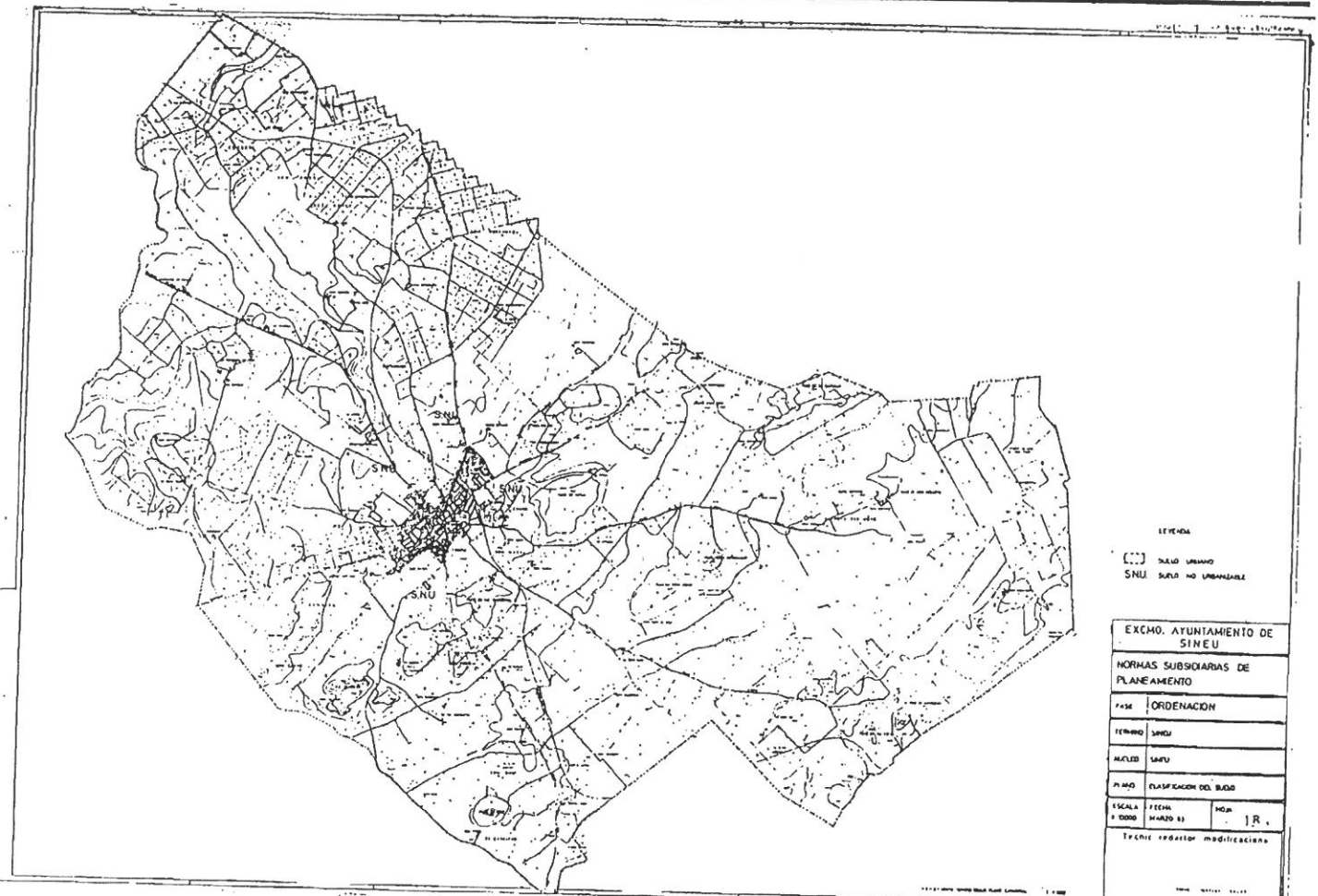
Article 117.

1. Apart de les ordenances establertes pel casc antic, s'estableix una protecció especial pels edificis del termini municipal que s'assenyalen en els dos plànols següents:

a) Plànol d'alineacions de Sineu a escala 1:1000 on s'assenyalen els edificis importants i molins.

b) Plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori a escala 1:10000 de tot el termini on s'assenyalen les cases rurals importants.

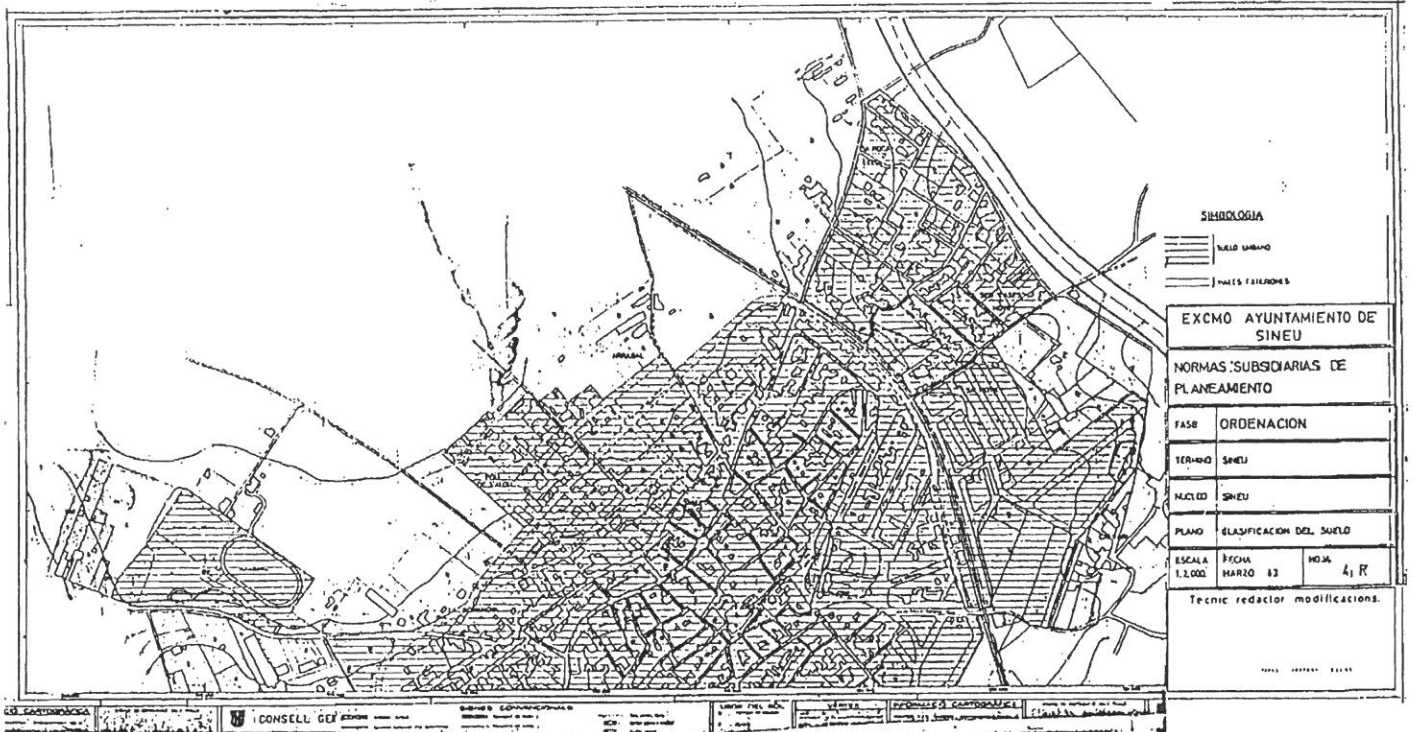
2. En tots els monuments i edificis importants del termini municipal, es prohibeix la realització de qualsevol obra que no sia de conservació, restauració i reconstrucció de la seva tipologia original. Per realitzar qualsevol tipus d'obra en ells s'haurà de sol·licitar l'informe favorable de la comissió assessora per a la conservació del patrimoni de Sineu. 3. Totes les llicències d'obres en edificis del casc antic hauran de ser informades per la comissió assessora esmentada.



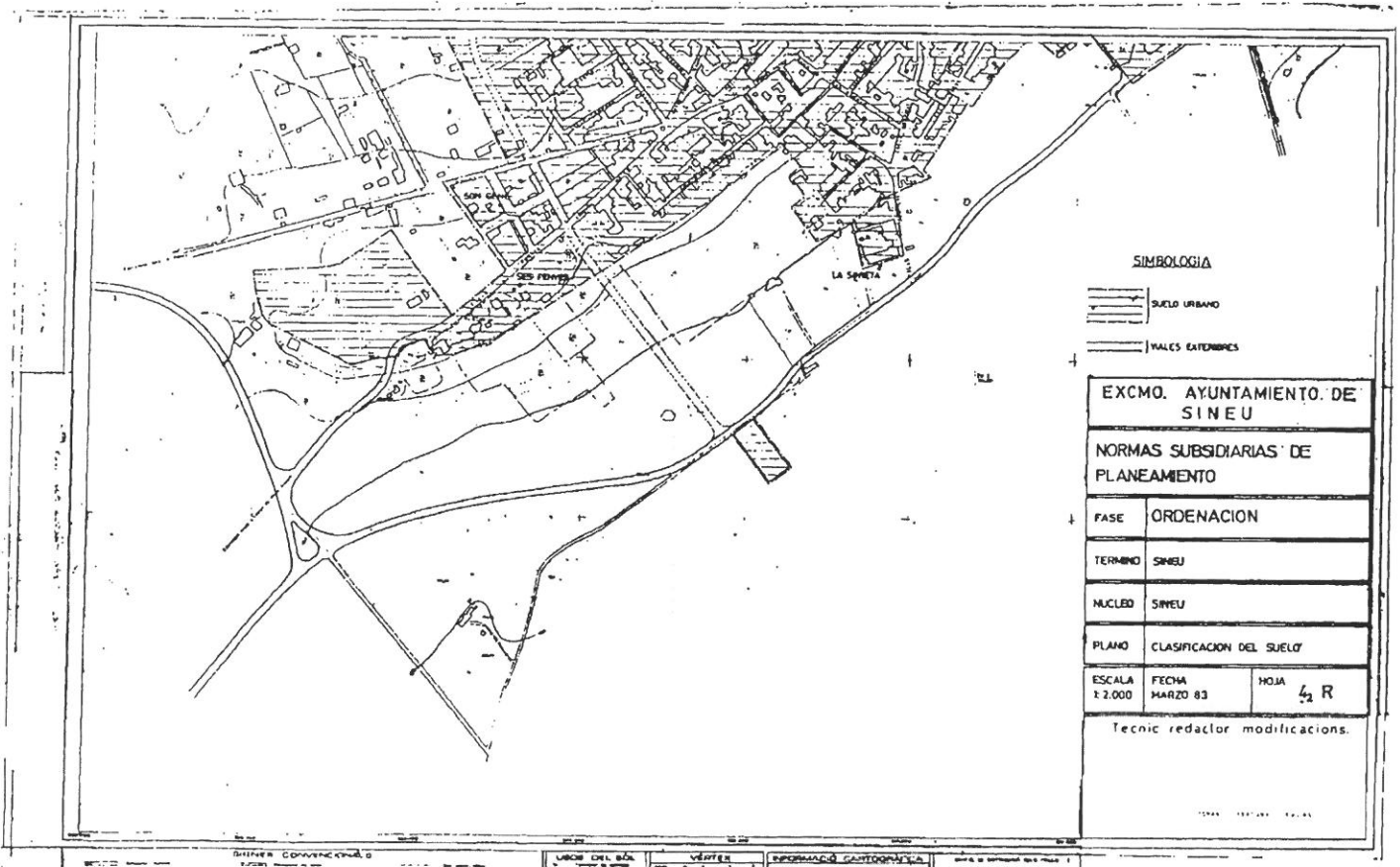
Hoja 1R



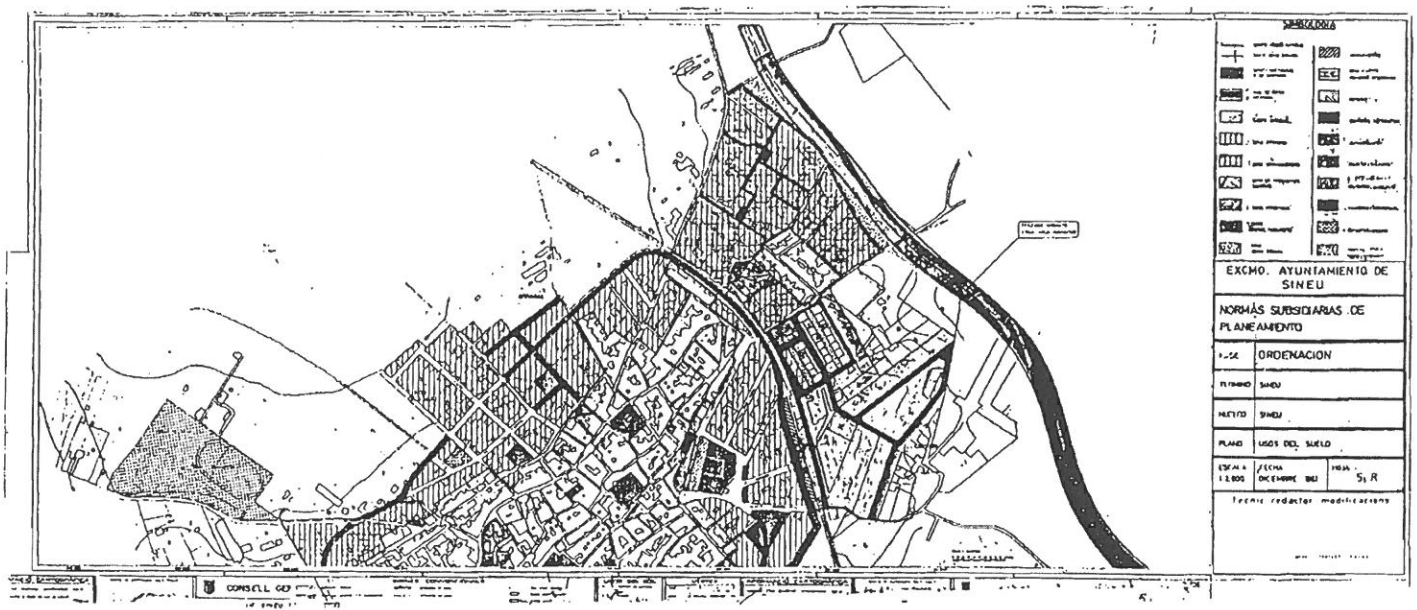
Hoja 2R



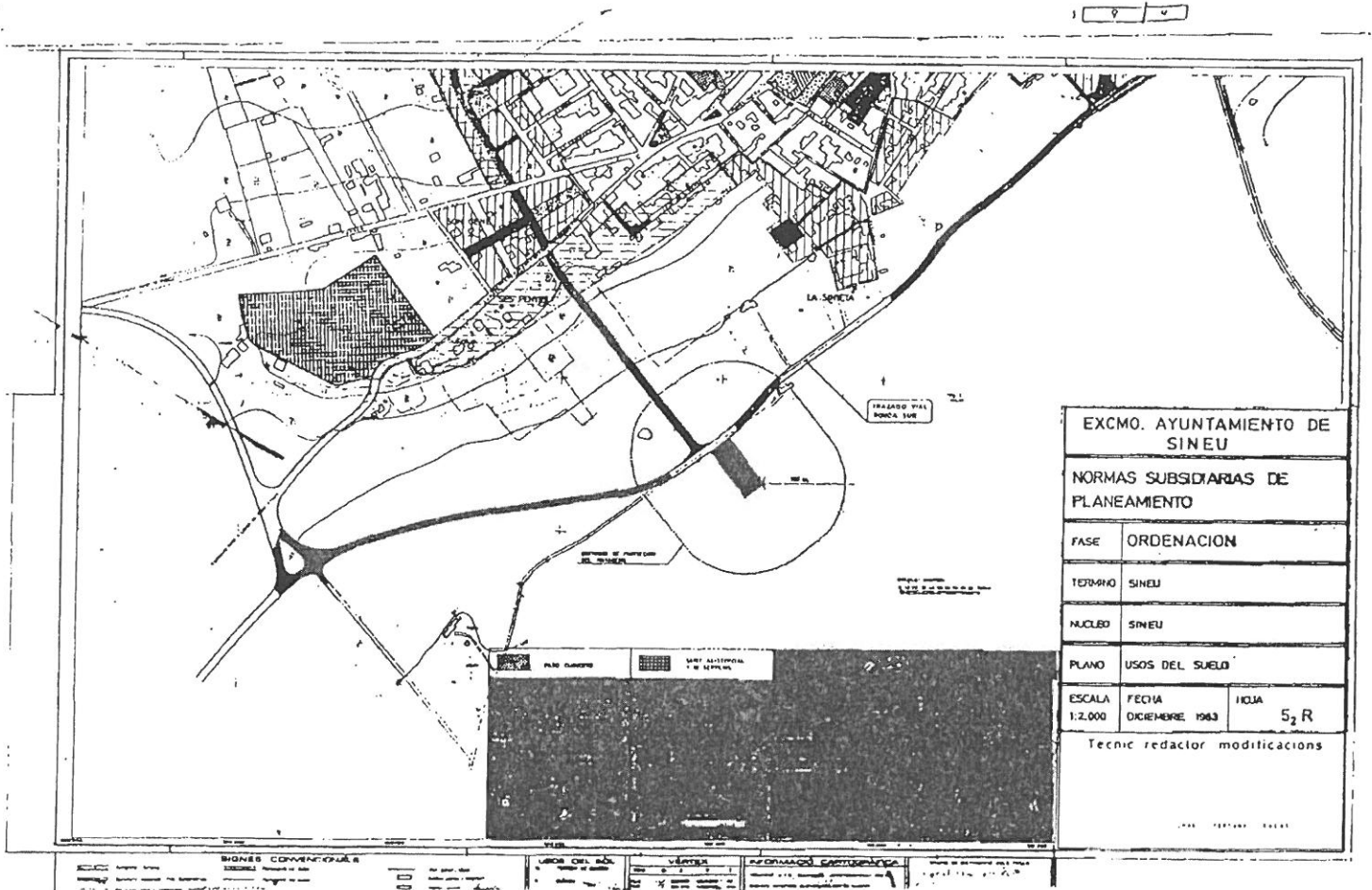
Hoja 4,R



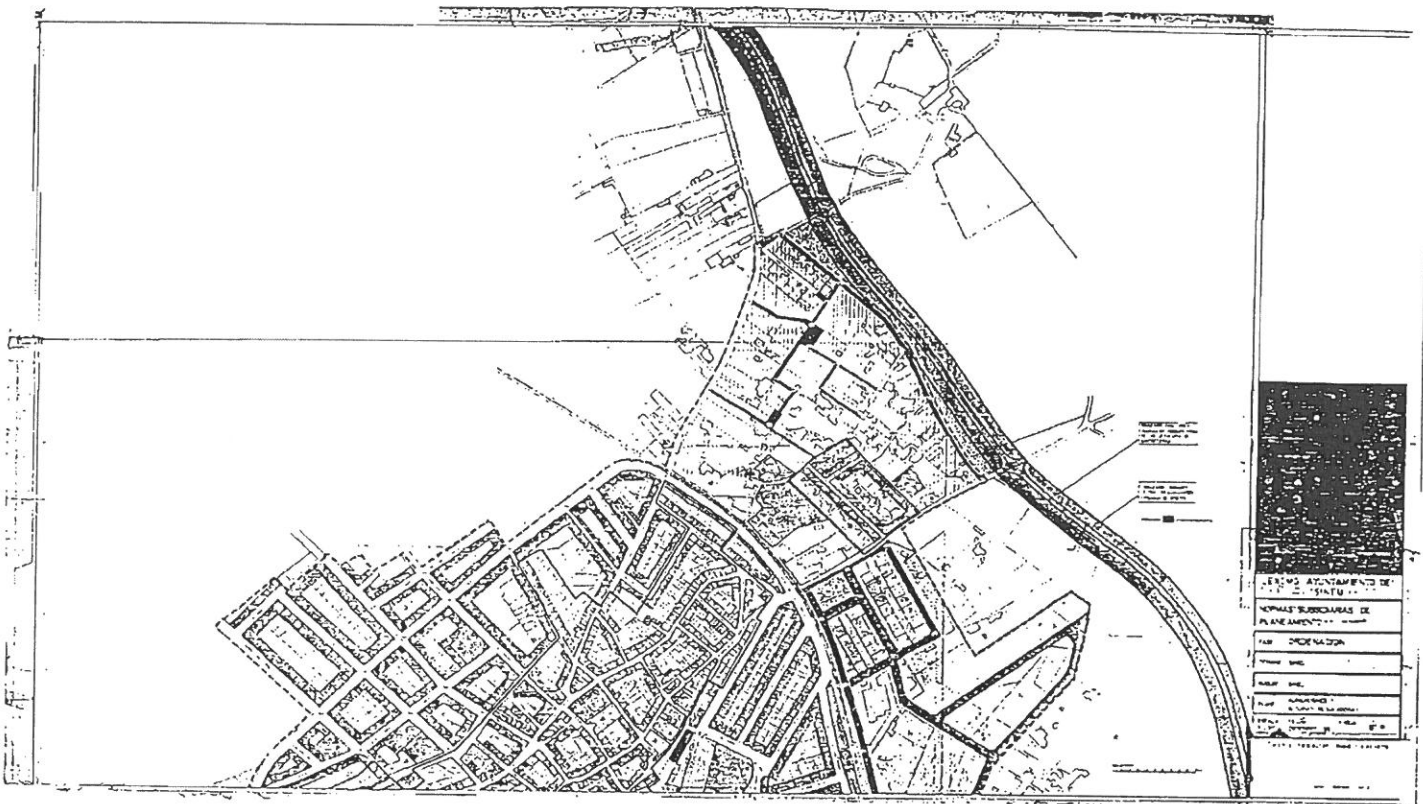
Hoja 4,2R



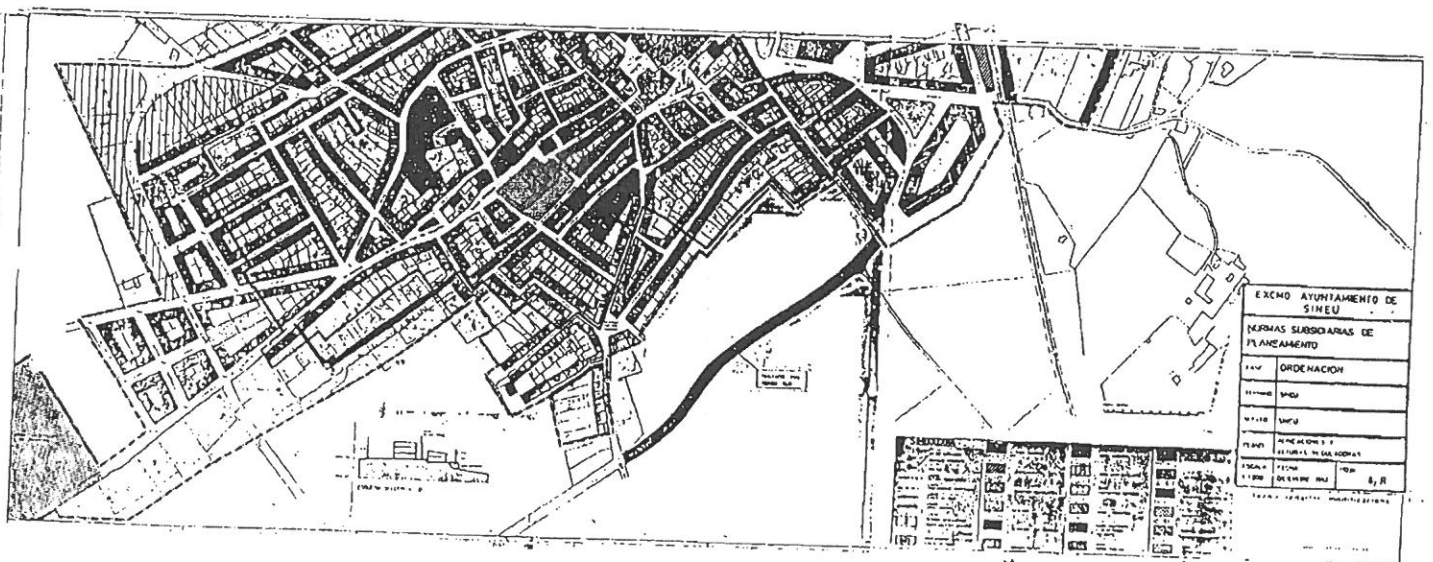
Hoja 5,R



Hoja 5,R



Hoja 6,R



Hoja 6₂R