

DOCUMENTO Nº 5.- ORDENANZAS REGULADORAS

SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se utilizará en la ejecución del Plan de Urbanismo de la 1ª Fase, a la que se refieren estas Ordenanzas, será el de Cooperación.

CAPITULO I

Licencias de obras

Procedimiento.

Artículo 1.- Todas las obras que hayan de efectuarse en la citada zona, sea por persona física o jurídica, de derecho privado o público, habrán de ajustarse necesariamente a estas Ordenanzas, a la vigente legislación y a las normas que en lo sucesivo pueda dictar el Ayuntamiento y la Superioridad competente a través de sus distintos Organismos.

Artículo 2.- No podrá por tanto darse principio a ninguna obra pública ni particular, bien sea de nueva planta, reparación o reforma en esta zona, sin obtener antes el permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Artículo 3.- Las licencias de obras se solicitarán con los trámites que tengan establecidos o tenga a bien dictar el Ayuntamiento, y las normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades locales y de Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956.

Artículo 4.- Con el fin de salvaguardar el aspecto estético del conjunto a urbanizar, y como condición previa a la tramitación de la licencia municipal indicada en los anteriores artículos, todo adquirente de solar será obligado a recabar la autorización y conformidad de la Entidad Urbanizadora, o persona en quien delegue de los proyectos de las obras tanto de nueva planta, como de reforma, que se pretenda realizar.

CAPITULO II

Alineaciones y rasantes.

Artículo 3.- Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda ulterior construcción dentro de la zona serán las indicadas en el presente plan Parcial salvo en las modificaciones que legalmente puedan tramitarse.

Artículo 6.- Toda construcción que con arreglo a lo que se especifica en estas ordenanzas se autorice a reali- junto a la alineación, no podrá sobresalir de la misma ni del plano vertical que por ella viene definido.

Se exceptúan únicamente de esta condición expresada:

- a).- La cimentación que podrá sobrepasar la alineación hasta un máximo de quince cms. desde la profundidad que requiera su estabilidad hasta la rasante de la acera.
- b).- Los remates, los voladizos, o tejadillos de protección que deberán situarse a una altura mínima de 2'50 mts. a contar desde la rasante de la acera debajo del punto medio de la longitud del voladizo. La penetración del voladizo a contar desde el plano de la alineación hacia la acera, será como máximo de ochenta centímetros.
- c).- Los elementos decorativos tales como escudos, lápidas y figuras escultóricas, con una penetración máxima de 15 cms. hacia la acera contada de igual manera que en el apartado anterior.
- d).- Los faroles o elementos análogos de iluminación cuyo punto más bajo, se situará a una altura mínima de 2'50 metros desde la rasante de la acera, en el punto situado debajo de dichos elementos. Su anchura máxima de penetración, contada al igual que en los anteriores apartados será de ochenta centímetros.
- e).- Las rasantes de aguas pluviales, del diámetro de su función y uso requerirán, que siempre y en todo caso que seane exteriores, deberán colocarse contraguas al plano de fachadas, no resaltando del mismo más de diez cms.

CAPITULO III

Condiciones de los edificios.

Artículo 7.- Es libre la composición del volumen y fachada de los edificios así como también su distribución interior, así como cuantos elementos lo integran salvo claro está, en lo que afecte a las condiciones que se dictan en estas ordenanzas, en especial por lo que se refiere al artº 4.-

Artículo 6.- Los edificios se construirán con arreglo al ordenamiento establecido para cada una de las normas urbanísticas que constituyen el documento 4 del Plan General que ha precedido y que para mayor claridad a continuación literalmente se transcriben las que afectan al presente plan:

ZONA EXTENSIVA B-1

**Condiciones
de uso.....**

SE PERMITE: Viviendas; industria hotelera y edificios públicos

SE PROHIBE: Toda clase de industria, a excepción de la industria hotelera y sus derivados; garages de tipo público con superficie superior a los 1000 m².

**Condiciones
de volumen..**

TIPO DE EDIFICACION	Aislada.
PARCELACION MINIMA	1000 m²
LONGITUD MINIMA DE PACHADA	20 ML
(En planas fondo de saco)	8 ML
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1 m³/m²
COEFICIENTE DE OCUPACION	25 %
SEPARACION MINIMA ALINEACION	3 ML
ID. ID. MEDIANAS	5 ML.

ZONA HOTELERA - COMERCIAL

**Condiciones
de uso.....**

SE PERMITE: Viviendas; industria hotelera y sus derivados (restaurantes, bares, apartamentos, etc.); tiendas o locales de negocio destinados al comercio destinados al comercio con sus dependencias anejas de almacenaje y edificios de carácter público.

SE PROHIBE: Toda otra edificación.

**Condiciones
de volumen...**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	2'5 m³/m² solar
COEFICIENTE DE OCUPACION	30 % solar
SEPARACION MINIMA ALINEACION CALLE	5 ML.

ZONA DEPORTIVA

Análogos a las previstas en el Plan General de Ordenación vigente.

**Condiciones
de uso.....**

SE PERMITE: Construcciones de tipo decorativo o provisional para ferias y competiciones; instalaciones deportivas y edificios públicos con sus viviendas anejas para el personal de servicio o dirección; kioscos; bares.

SE PROHIBE: Toda edificación destinada a vivienda a excepción de las anteriormente previstas.

**Condiciones de
volumen.....**

PANTELACION MINIMA
LONGITUD MINIMA DE PACHADA
COEFICIENTE DE SIFICABILIDAD
ALTURA MAXIMA EDIFICACION

1.000 M2
40 ML
0'2 M1/M2
4 ML

ZONA LIBRE

**Condiciones
de uso.....**

SE PERMITEN: Carteles anunciadores debidamente controlados.
Construcciones anejas y dependientes de los se-
vicios urbanísticos.

SE PROHIBEN: Toda clase de construcción a excepción de la
anteriormente expresada, aunque sea con carac-
ter provisional.

Artículo 9.- En los solares con pendiente natural superior
veinte por ciento, o bien, lineantes a la vía mediante tri-
chera o talud con altura media superior a un metro cincuenta
centímetros, podrá construirse el borde de la alineación de
edificaciones que se destinen a garage, aparcamiento o al-
gibes para recogida de aguas pluviales, así como también,
toda edificación que no sobrepase de la pendiente natural
del terreno en los solares situados en el sector superior
de la calle, y que no sobrepasen de la rasante de dicha calle
y que no sobrepasen de la rasante de dicha calle en los so-
lares situados en el sector inferior de la misma. Ver gráfi-
co (A).

Artículo 10.- En los solares con iguales características
que las definidas en el artº anterior, se autorizarán cons-
trucciones lineantes con la medianería, destinadas única-
mente a garages, zona de aparcamientos y algibes para reco-
gida de aguas pluviales, siempre y cuando su altura a contar
sobre la rasante de la calle no exceda de TRES MTS.

Artículo 11.- A efectos de la aplicación de las citadas no-
mas urbanísticas señaladas en el plan general, se entiende
por superficie de ocupación, la definida por los muros ex-
teriores del edificio o de los patios de luces interiores,
con inclusión de las terrazas cubiertas por elementos aná-
logos, tejados o cualquier elemento de obra fija no desmen-
table.

Se excluyen de la superficie edificada de ocupación la
correspondiente a las terrazas descubiertas o depósitos su-
terráneos para recogida de aguas pluviales o fosas sépticas.

Artículo 12.- A iguales efectos que para el artº anterior,
se entiende por volumen edificado el limitado por muros o
cristales, cubiertas y solados con inclusión de los mismos.

Este volumen se medirá contando los espacios habitables
o susceptibles de serlo así como todas las dependencias ane-
jas a los mismos y situadas por sobre el nivel natural o
primitivo del terreno. Se excluye de dicho volumen:

a).-Cisternas, algibes, o depósitos de reserva de agua plu-
vial o fecal, o combustibles líquidos.

b).-Porches, galerías, terrazas o pórgolas no cerradas por
paramentos opacos o transparentes, en una longitud no
inferior a 1/2 de su perímetro total.

Artículo 11.- Con efecto exclusivo sobre la zona Extensiva B-1, se define el siguiente régimen de altura máximas:

- a).- Solares lindantes con la Z.M.T. o sendero público panorámico. CUATRO METROS a contar del plano horizontal definido por el punto medio de la rasante de la calle a cota superior. Ver gráfico (B)
- b).- Solares de segunda fila con respecto al mar: OCHO METRO a contar en igual forma que para el apartado anterior. Tal condición viene sujeta a que el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de ocupación del edificio no tenga altura igual o inferior a CINCO METROS, contados en igual forma.
- c).- Solares restantes: OCHO METROS, a contar en igual forma que los anteriores.

CAPITULO IV

Condiciones generales.

Artículo 14.- Las paredes de cerca de solares tendrán una altura máxima de 0'80 metros en las alineaciones de calles y de 1'20 metros en la separación de terrenos. Sobre las mismas y sin limitación de altura podrán colocarse verjas complementarias.

Los solares lindantes con zonas libres, deberán ser cercados obligatoriamente, por los adquirientes.

Artículo 15.- Toda altura que tenga relación con uno o varios solares colindantes, se contará a partir del nivel del terreno más alto.

Artículo 16.- Todo edificio deberá reunir en todos los conceptos y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que su uso requiera bajo la responsabilidad del Director titular de la obra.

Artículo 17.- El desagüe de aguas pluviales procedente de terrazas o cubiertas de edificios, que no venga recogido en depósitos, o el sobrante de los mismos, se efectuarán de manera que no vierta en terreno contiguo, a menos que, previamente se establezca de común acuerdo, el régimen de servicio entre los vecinos.

CAPITULO V

Condiciones higiénicas.

Artículo 18.- Será observada la vigilancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las dictadas Ordenes de la Fiscalía de la Vivienda, y demás Organismos Oficiales competentes, en la materia, en todo cuanto afecta al tipo de edificación, que conforme a estas ordenanzas, se autoriza en la urbanización.

Artículo 19.- Las aguas residuales verterán en pozos absorbentes, previa su licuación y transformación de las materias en fosas sépticas de depuración biológica, construídas de material impermeable y con los elementos que garanticen el buen funcionamiento de las mismas. Ver gráfico (C).

Artículo 20.- Los pozos absorbentes se separarán un mínimo de cinco metros de los solares vecinos.

Artículo 21.- Las cisternas o depósitos de recogida de aguas pluviales y potables, deberán estar separadas de toda fosa séptica o pozo absorbente a una distancia mínima de diez metros. Estos depósitos deberán estar revestidos interiormente con mortero de cemento portland y se mantendrán en condiciones de limpieza.

Artículo 22.- Queda terminantemente prohibido la acumulación de basuras o desperdicios en las calles o terrenos públicos, en especial Z.M.T. y espacios libres.

Para la eliminación de los desperdicios o basuras se procederá, o bien al transporte de las mismas al lugar y forma que en su día determine el Ayuntamiento de Palanix, o bien al quemado de las mismas en hornos quemadores cuyas características esenciales se indican en el gráfico (D).

La distancia mínima entre dichos quemadores y la alineación de la calle o medianera será de TREIN METROS.

Artículo 23.- En todo lo no previsto en estas ordenanzas se tendrán en cuenta las que rigen en general en el término municipal de Palanix, si las hay, y en especial, las cláusulas que se determinan en los correspondientes contratos y escrituras de compra-venta, siempre y cuando no contradigan ninguno de los artículos anteriormente reseñados y sean compatibles con lo expresado en los mismos.

Palma, enero de 1963

EL INGENIERO DE CAMINO C.P.

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Felipe Machin

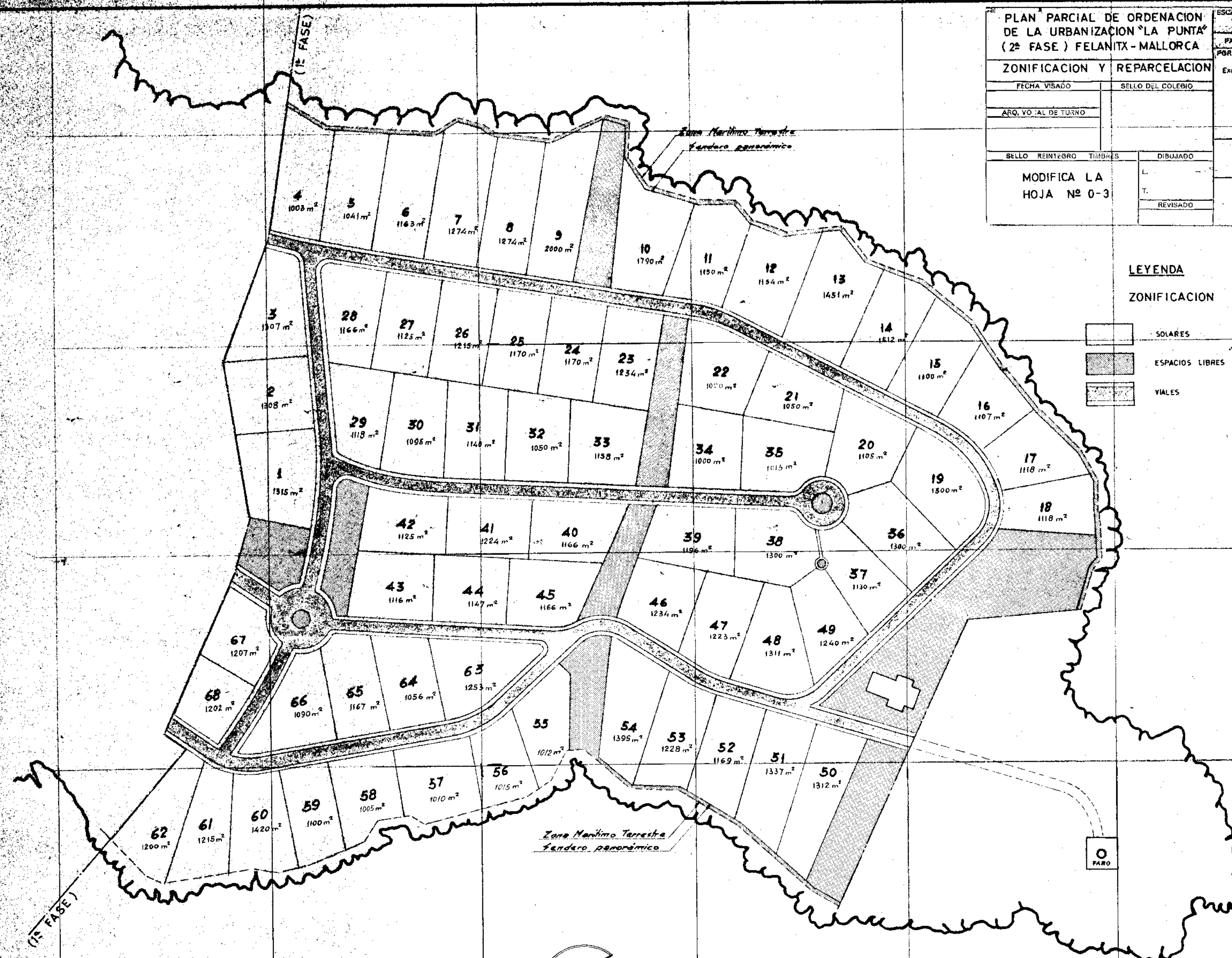
Fdo.: José Alcover

Nº 37948
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DELEGACION DE
BALEARES

Revisado por el Sr. [illegible]
de [illegible]
el [illegible]
Nº 97 de la tanda.

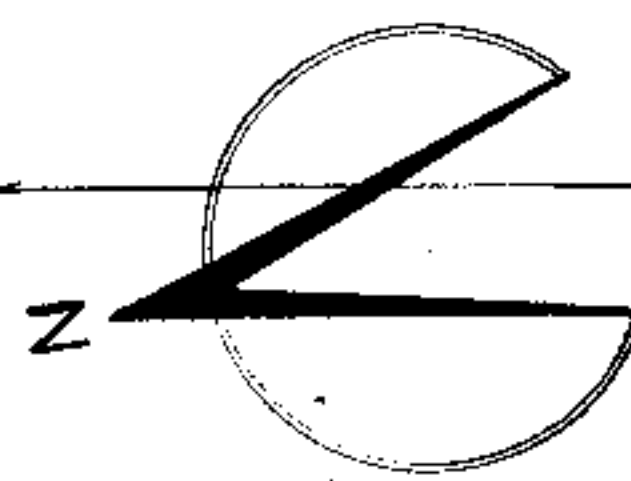
ALCOVER

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA URBANIZACION "LA PUNTA" (2ª FASE) FELANITX - MALLORCA		ESCALA: 1:1.000	HOJA: 3-8
ZONIFICACION Y REPARCELACION		PALMA: ENERO 1967	
FECHA VISADO	SELLO DEL COLEGIO		
ARQ. VO. AL DE TURNO			
SELLO REINTEGRO	TIMBRES	DIBUJADO	
MODIFICA LA HOJA Nº 0-3		JOSE ALCOVER ARQUITECTO	
		REVISADO	



LEYENDA
ZONIFICACION

- SOLARES
- ESPACIOS LIBRES
- VIALES



(1ª FASE)

(1ª FASE)

Zona Marítimo-Turística
Fondos parafueros

Zona Marítimo-Turística
Fondos parafueros

O
PARO