

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE  
PORTO COLOM, EN LAS FINCAS CA'S CORSOS, SA BATERIA Y SA BASSA  
NOVA - TERMINO DE FELANITX - MALLORCA - BALEARES.**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

**Documento e) del Artículo 10 - 2 de la Ley del Suelo.**

**CAPITULO I**

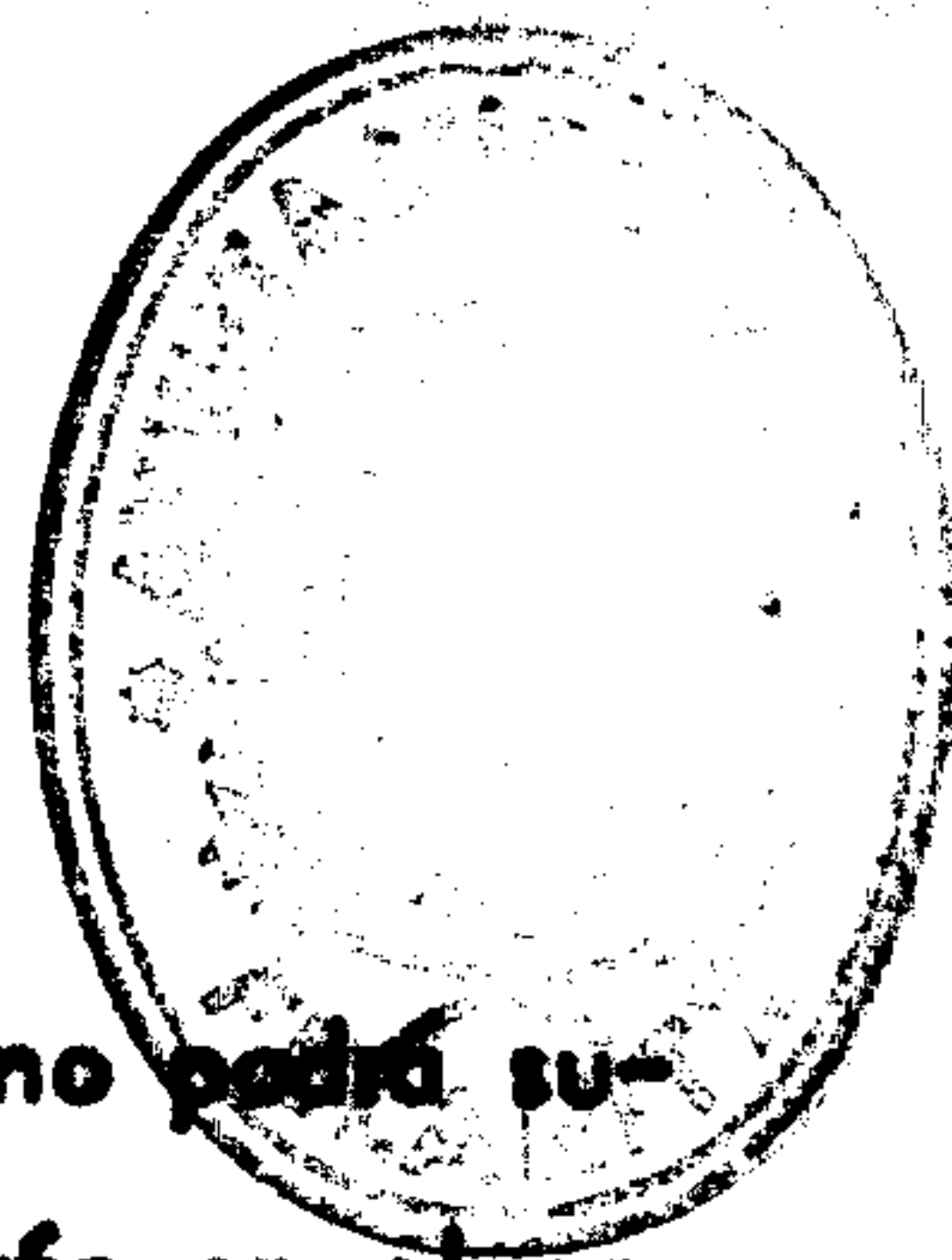
**ORDENANZAS DE USO, VOLUMEN Y ESTETICAS**

**Artículo 1º.-** Los edificios que se construyan en los terrenos cuya ordenación se planea, se dedicarán a los usos de viviendas, comercios, hospedajes, restaurantes, bares y deportes y equipamiento colectivo.

**Artículo 2º.-** El plano de referencia se define como el horizontal que pasa por el punto medio de la alineación fachada del solar, y si existiera más de uno, el más alto de ellos.

El plano de referencia servirá para definir las alturas. Sobre dicho plano, la edificación podrá alcanzar la señalada en el cuadro de condiciones de uso y volumen que a continuación se expresa:

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
**C. P. U. BALEARES**  
**FECHA: 12 ABR. 1976**



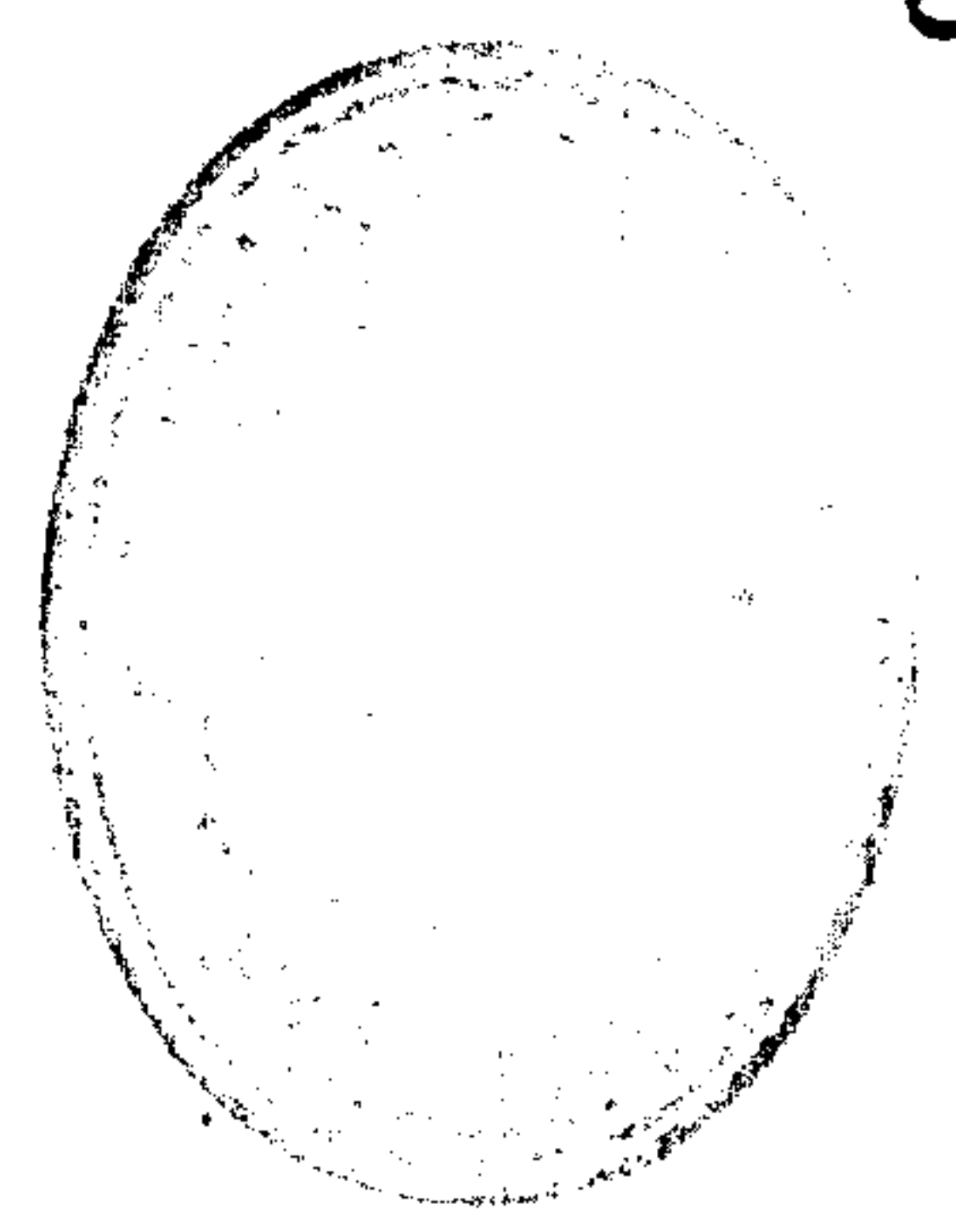
**Artículo 3º.-** El máximo de volumen es fundamental y no podrá sufrir aumento bajo ningún concepto. Se incluirán en el concepto de volumen las terrazas con cubiertas de obra (aunque sean abiertas), los voladizos cerrados, las construcciones auxiliares o secundarias (garages, pabellones en jardines, etc..) y las construcciones en ó sobre las cubiertas (cajas de escaleras en depósitos de agua, etc..) los cuales deberán figurar en el proyecto.

**Artículo 4º.-** Las separaciones de los edificios con relación a las alineaciones de las vías, de las medianerías y de los espacios verdes, vienen fijadas en el artículo 2º.

Estas separaciones se dedicarán precisamente a jardinería o arbolado, siempre que se dejen abiertos los espacios convenientes para las plantaciones, debiendo mantenerse siempre estos espacios en estado de limpieza y decoro.

**Artículo 5º.-** En el caso de que el edificio tenga elementos salientes cerrados o abiertos (tribunas, galerías, etc..) la separación se medirá a partir del saliente máximo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 12 ABR. 1976



## CAPITULO II

### MUROS DE CERCA Y MEDIANERIAS

**Artículo 6º.-** Los muros de cerca de fachada se construirán con zócalos de mampostería de una altura máxima de 1,20 m. sobre éste zócalo podrá colocarse una verja metálica, hierro, madera u otro material con rendijas que dejen pasar el aire y el sol. La altura máxima del zócalo y suplemento será de 2 metros desde la base del muro en la acera.

**Artículo 7º.-** Las paredes medianeras se construirán con mampostería hasta una altura máxima desde el nivel de la tierra de 20 metros. En caso de ser más bajo el nivel de unos de los solares colindantes, se contará la distancia límite fijada desde el nivel del más alto. Sobre estos muros se permitirán iguales suplementos que para los de fachada.

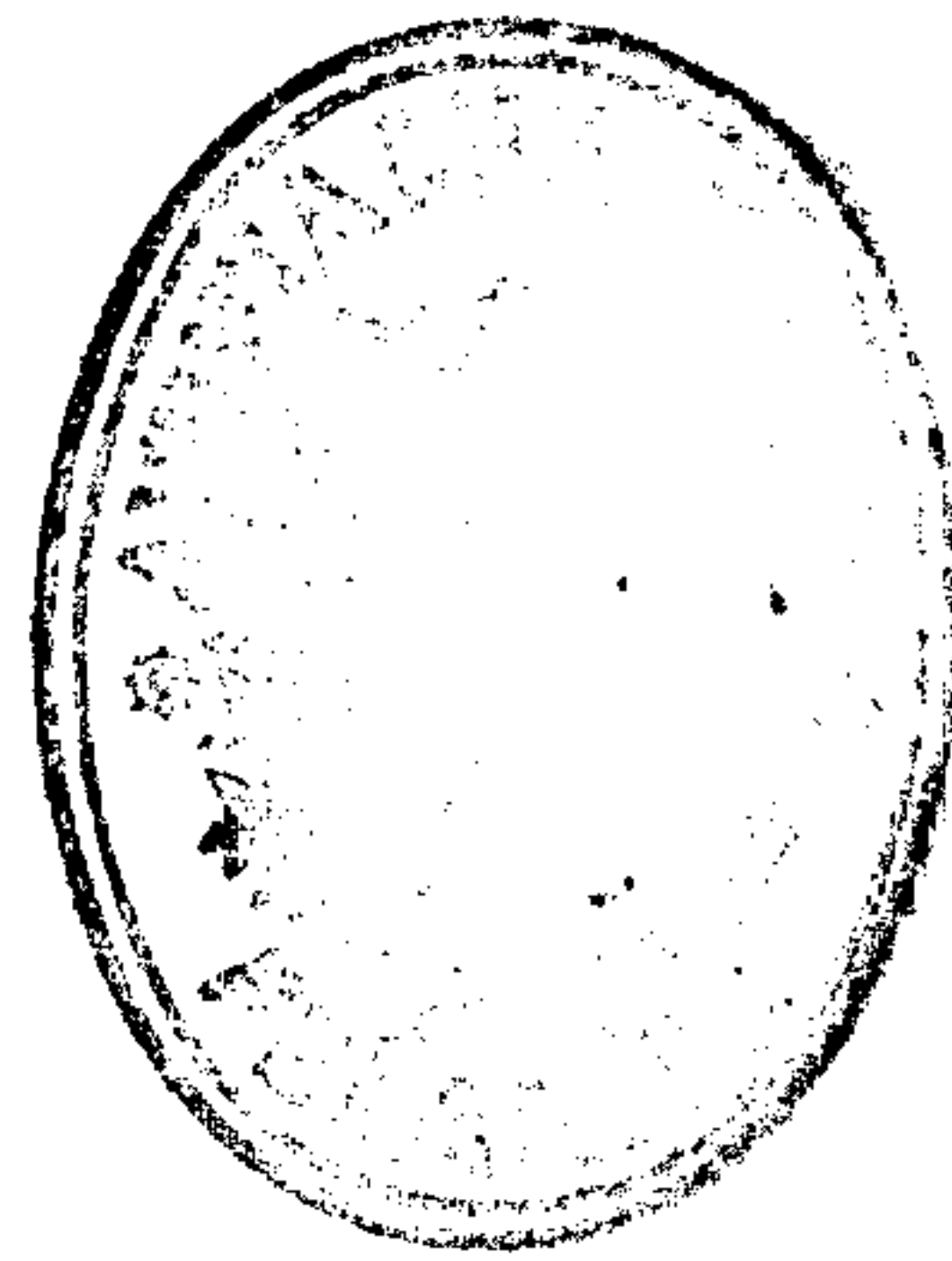
Queda permitido adosar a los muros de cerca de fachada o medianeras setos vivos que deberán recortarse a la altura de 2 metros como máximo, cuidando además que por encima del zócalo queden brechas, boquetes o rendijas que permitan la penetración del aire y del sol.

**Artículo 8º.-** Es obligatorio y el revoque en ambas caras de los muros de cerca de las fachadas, y por su cara interior cuando sean medianeras y estén construidas con materiales bastos (sillería corriente de marés, hormigón, etc..).

El revoque de estos muros podrá sustituirse por ferro de material noble (piedra caliza, arenisca labrada, gresite, etc..)

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 12 ABR. 1976





### CAPITULO III

#### DESTINO DE LOS SOLARES

**Artículo 9º.-** El uso de los edificios que se construyan en cada uno de los solares deberá ser el que taxativamente se indica en el artículo 1º de estas normas quedando terminantemente prohibido el establecimiento de fábricas, talleres, etc. tal como se indica en el citado artículo.

**Artículo 10.-** Una vez establecido el proyecto de parcelación correspondiente y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, se considerará que cada solar es indivisible, a no ser que se redacte un nuevo proyecto de parcelación que cumpla de por sí las condiciones exigidas para los solares en el artículo 2º de estas Ordenanzas y recaiga sobre este Proyecto la oportuna aprobación de la citada Comisión Provincial de Urbanismo. También, será necesaria la aprobación del citado Organismo competente para cualquier reparcelación que quiera introducirse.

**Artículo 11.-** Queda permitido no obstante, la construcción de varias viviendas en un solo edificio de cada solar, siempre que el volumen de edificación rebase los límites máximo permitidos en estas Ordenanzas.

En caso de que las viviendas pertenezcan a distintos propietarios se considerarán partes integrantes ligadas solar estableciéndose entre ellos los oportunos pactos para su permanencia en régimen de comunidad, para la debida salvaguardia de derechos y obligaciones dentro de este régimen de comunidad, para el buen uso y conservación de los espacios comunes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

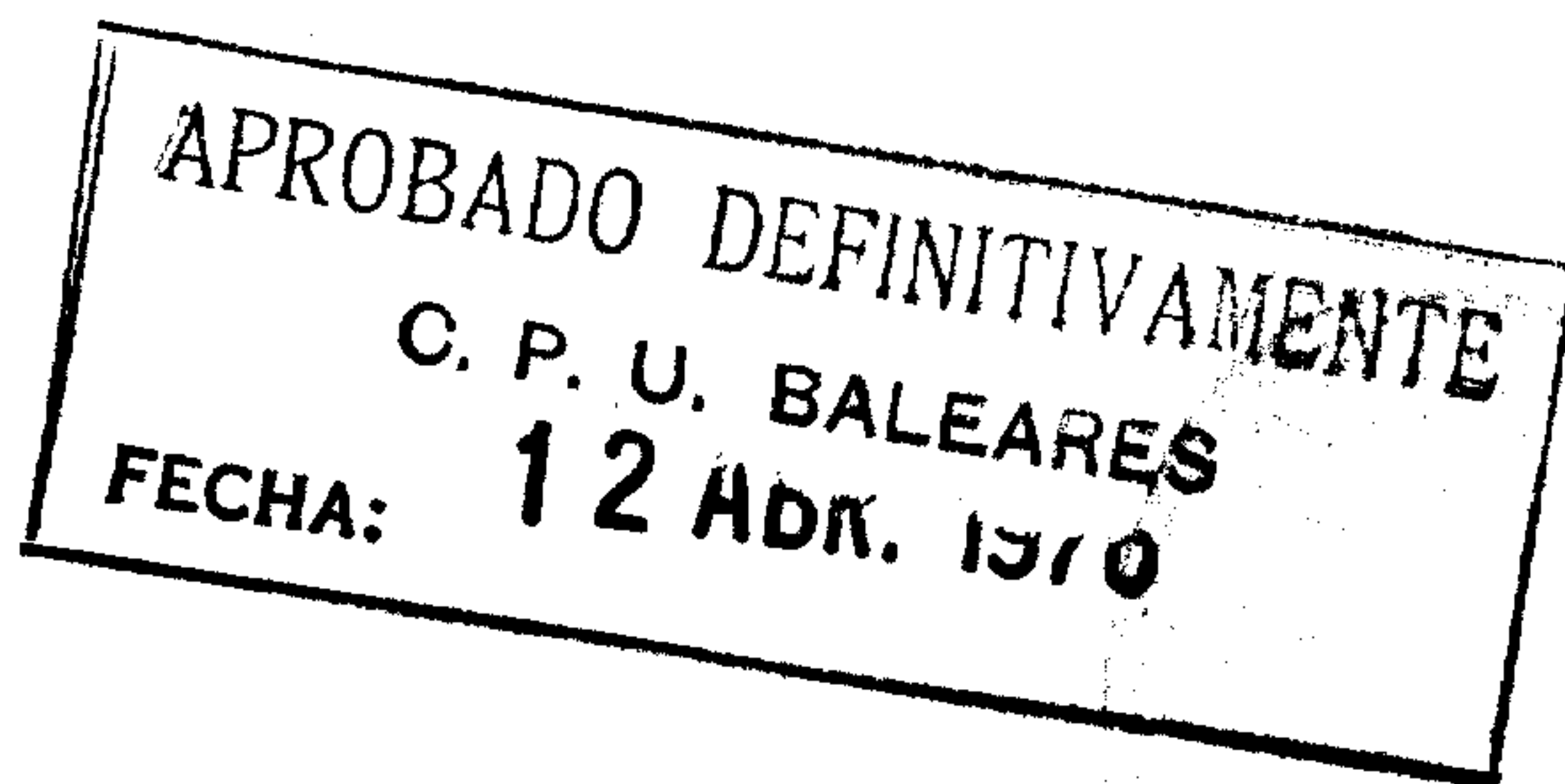
C. P. U. BALEARES

FECHA: 12 ABR. 1976

Alrededor de las ideas básicas de unidad arquitectónica (edificio) descansando en unidad de terreno (solar) podrán determinarse las partes necesarias para individualizar cada vivienda sin que ésta pueda ser segregada de la comunidad a que pertenezca.

**Artículo 12.-** Los solares que se definen en los correspondientes planos, podrán ser agrupados de forma que dos o más solares sean agrupados constituyendo un único solar. Las normas de construcción del solar resultante de la agrupación de varios serán las mismas que las que hubieran regido desde el principio si el solar hubiera estado concebido como una única unidad. Es decir, que la separación exigida de las edificaciones son las medianerías se referirá a las medianerías existentes entre el solar constituido por la agrupación de varios y los restantes y nunca referido a las medianerías existentes antes de la agrupación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 12 ABR. 1970



#### CAPITULO IV

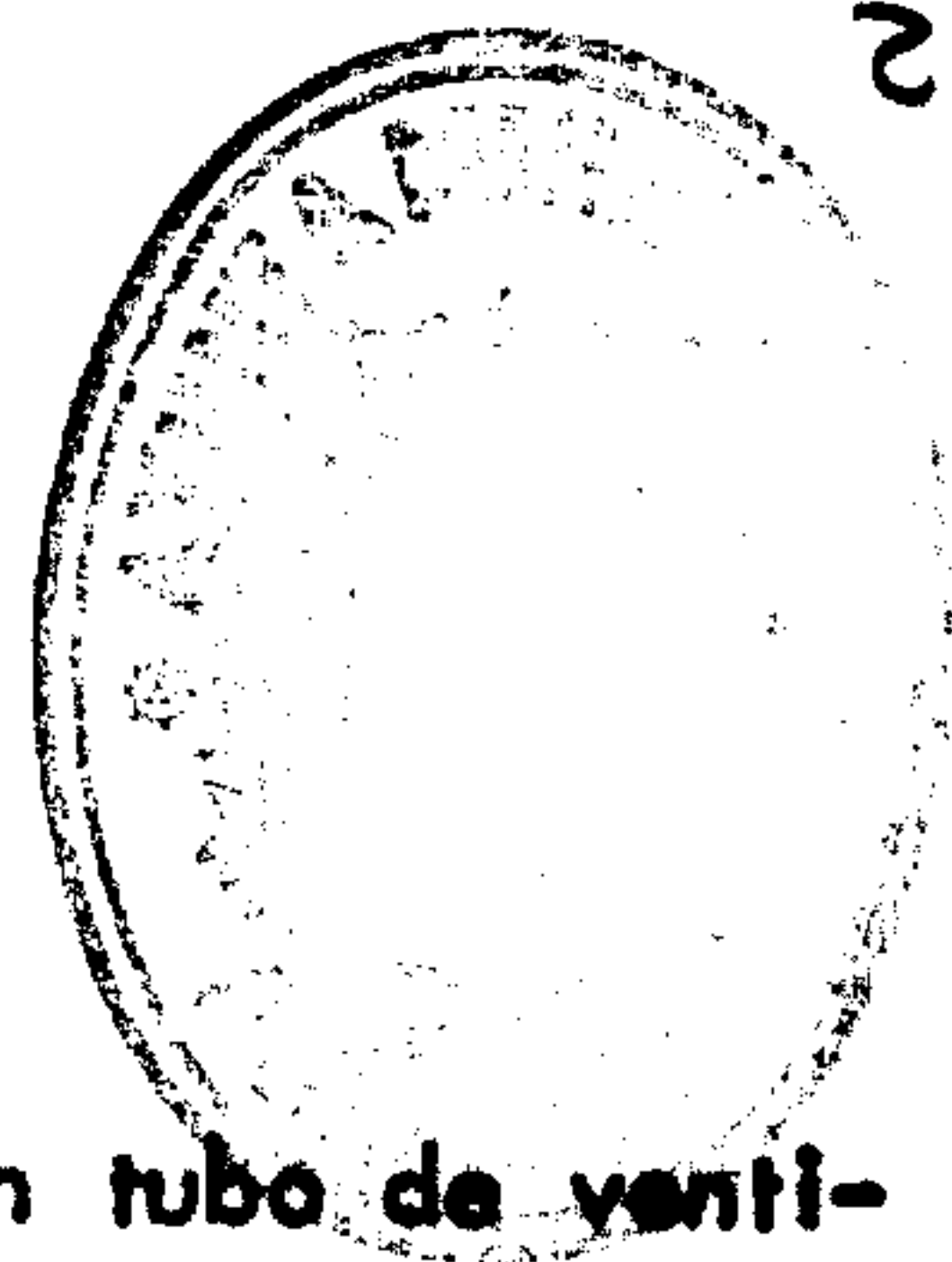
#### CONDICIONES SANITARIAS

**Artículo 13.-** En cada uno de los edificios se establecerán tres redes de desagüe claramente diferenciadas la primera corresponde a las aguas pluviales que podrán recogerse en un aljibe a fin de disponer agua potable o bien ser echada directamente en la superficie del solar, la segunda red de aguas corresponde a las aguas negras procedentes de W.C. que deberán desaguar en una fosa séptica de las condiciones que se fijarán a continuación, y la tercera red de desagüe corresponde a las aguas procedentes del lavado de ropas, baños, lavados y duchas. Este tipo de aguas recogidas convenientemente podrán emplearse para el riego de jardines siempre que no haya peligro de que pasen a los solares vecinos, o bien ser vertidas a un pozo filtrante (que puede ser el mismo que el correspondiente a la fosa séptica de que hablaremos a continuación) para alcanzar capas permeables subterráneas si ello es posible.

**Artículo 14.-** Para cada uno de los edificios que se construyan deberán disponer de una fosa séptica de un tipo aproximado a la que se define en este plan, compuesta de dos cámaras para la digestión de cienos, una anaerobia y otra aerobia, y un filtro bacteriano o nitrificador.

La capacidad conjunta de las dos cámaras de digestión deberán ser de 250 litros por persona servida, si el número de éstas es inferior a 10, de 200 litros por persona servida si el número de éstas es mayor que 9 e inferior a 50, y de 50 litros por persona servida si el número de estas es de 50 o superior. La capacidad mínima de una fosa séptica además de lo dicho, será de 1,50 m<sup>3</sup>.





La cámara aerobia estará provista de un tubo de ventilación de 2 cm. de diámetro como mínimo y cuya altura mínima será la máxima altura del edificio a que sirve.

Su filtro bacteriano o nitrificador tendrá una profundidad mínima de 1,00 m. y una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>. por cada 10 personas servidas y como mínima 0,75 m<sup>2</sup>.

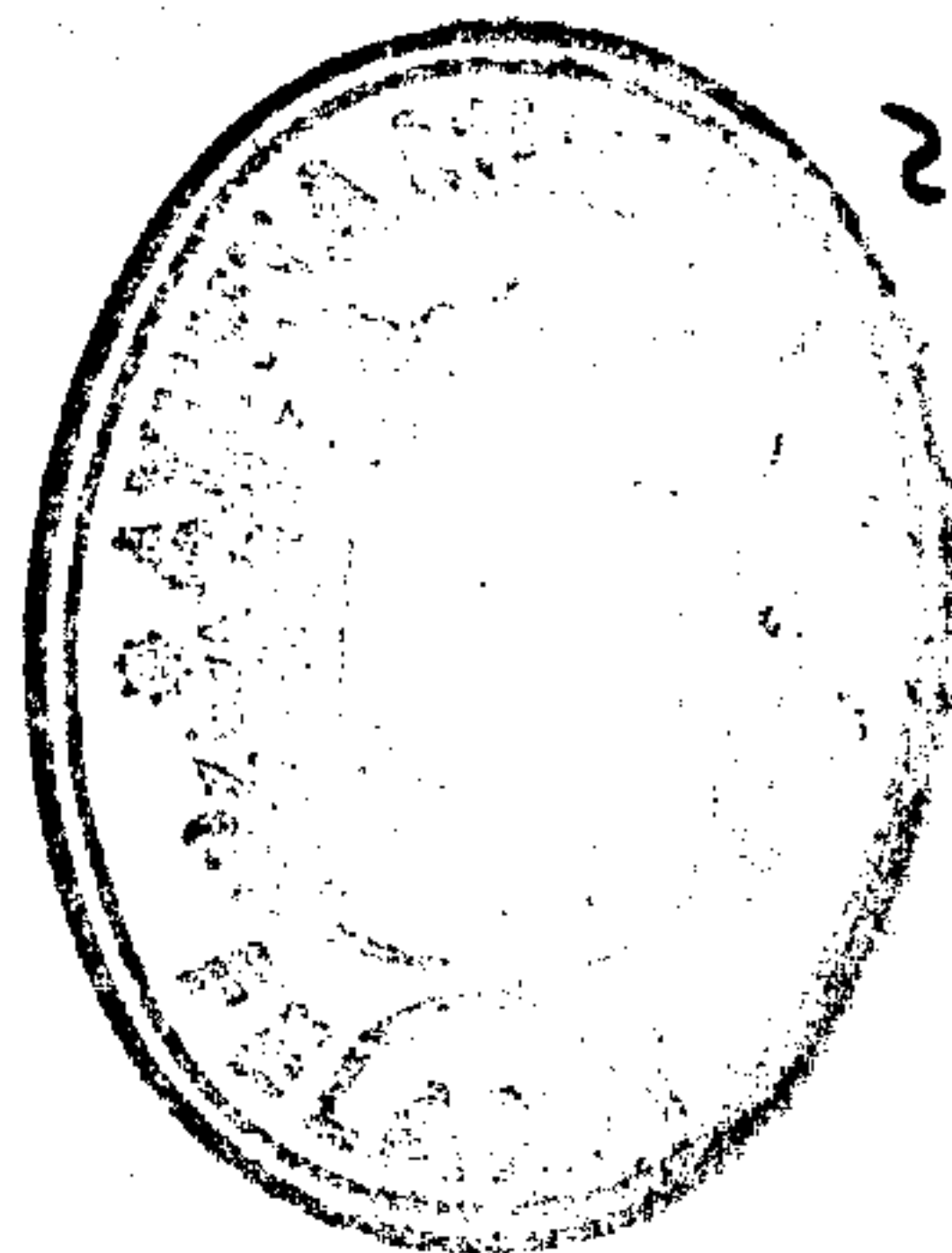
La capa filtrante estará compuesta por material granular del tipo cock o escoba, poniéndose los granos más gruesos en las capas inferiores y los más finos en las superiores. El filtro bacteriano dispondrá también de un tubo de ventilación de iguales características que el que se fija para la cámara aerobia.

Los materiales que constituyen las paredes techos y suelos de la fosa séptica serán impermeables a gases y a líquidos. La entrada de los líquidos en la fosa y el peso, de los mismos de una cámara a otra, se hará por tuberías sifonadas, disponiéndose para estas últimas una rejilla a la entrada para que no dejen pasar cuerpos sólidos. La diferencia mínima entre el máximo nivel del líquido y en la fosa y la superficie de intrados de la cubierta será de 20 cm.

A la salida del nitrificador se recogerán las aguas clarificadas mediante una tubería de diámetro no inferior a 20 cm. que irá a desaguar a un pozo absorbente o bien a la red de alcantarillado si es que ella existe. A este pozo o a la propia red podrán entroncarse si se desea la salida de las aguas procedentes de baños, lavabos y lavaderas.

En el caso de que se trate de la evacuación de aguas residuales de la zona hotelera (entendiendo por tal, toda residencia o restaurante) será necesario que se proyecte un vertido de aguas a la red de alcantarillado existente en Porto Colom.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 12 ABR. 1976



**Artículo 15.-**

Las cisternas y aljibes que se construyan para la recogida de aguas pluviales quedarán separadas 4,00 metros como mínimo de las medianerías y muros de cerca.

Tanto las cisternas como los canales de conducción de aguas pluviales, estarán revestidas interiormente del material impermeable.

**Artículo 16.-** Las tuberías que conduzcan las aguas residuales se abrirán siempre a 1,50 m. por lo menos de distancia a todo depósito, cañería o conducto de agua potable.

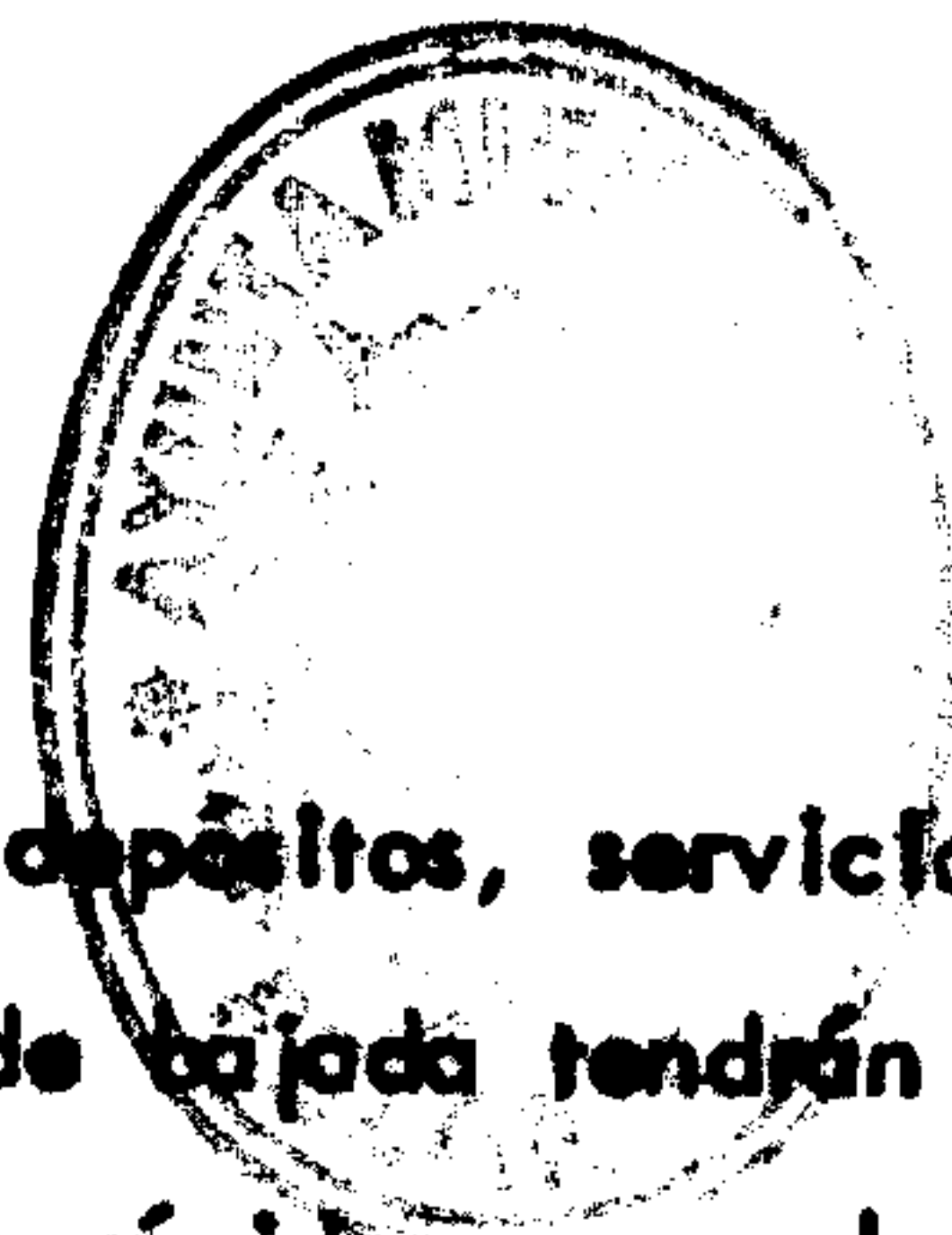
**Artículo 17.-** Todas las comunicaciones desde la red de desagüe con el exterior en aparatos, arquetas, registros, etc... serán establecidas de forma que no puedan en ningún momento verterse o refluir en el interior de las habitaciones los líquidos y las materias arrastradas. Todas las arquetas y registros estarán provistos de cierre hermético a líquidos y gases y el local en que se alojen estarán suficientemente ventilado colocándose a ser posible en patios y piezas abiertas al exterior.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

**Artículo 18.-** Las tuberías de bajada en el interior de los edificios destinados a conducir las aguas fecales, serán de grés, fundición, acero esmaltada, fibrocemento y otros materiales análogos, invulnerables a líquidos y gases y de superficie lisa. Todas las juntas han de ser absolutamente herméticas sin rebabas interiores, las dimensiones de todas las tuberías de bajada serán proporcionales al volumen de las materias e irán en lo posible verticales, no pudiendo en ningún caso separarse más de 30 grados de la orientación vertical. Su diámetro no deberá ser inferior a 8 cms. ni superior a 15, salvo casos especiales debidamente justificados.





Las uniones de los desagües de los depósitos, servicios y aparatos sanitarios con las tuberías de bajada tendrán sección suficiente para una evacuación rápida y completa y el injerto se hará forzosamente mediante piezas especiales, salvo en el caso de materiales que admitan racores al acoplado directo. Estas tuberías de unión de los servicios con las de bajada tendrán la mayor inclinación posible procurándose que no sea inferior a 45 grados en ningún tramo.

**Artículo 19.-** La red inferior de evacuación de toda construcción se compondrá de una tubería de enlace entre la salida de las bajantes y la fosa séptica y otro enlace entre los desagües de baños, lavaderos, duchas etc.. y el pozo filtrante o depósito de recogida de estas aguas para riego. Otra tubería de enlace será la que una la fosa séptica con el pozo filtrante. Estas tuberías serán de gres, fundición fibro-cemento, hormigón cetrifugado, etc. con su superficie interior perfectamente lisa y con una pendiente no inferior al 2%. El diámetro de estas tuberías será de 15 cm. recomendándose el mínimo de 20 cm. sin que sea preceptivo.

**Artículo 20.-** No se permitirá arrojar basuras, inmundicias, etc.. o cualquier material que pueda producir obstrucciones e impedir en todo o en parte el proceso de depuración de las fosas sépticas a las tuberías de bajada.

**Artículo 21.-** En las tuberías que hayan de conducir aguas residuales grasientas procedentes de carnicerías o grandes cocinas de hoteles, de funcionamiento automático que impida que dichas aguas viertan directamente y sin estar convenientemente diluidas a la fosa séptica.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 12 ABR. 1976



CAPITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 22.- Se prohíbe el acceso directo para vehículos desde los solares a la zona verde, entendiéndose que el paisaje protegido no tiene la consideración de zona verde, puesto que a través de él, si se podrá traspasar de los viales a los solares.
- Artículo 23.- En cada solar será obligatorio que el edificio tenga una luz dirigida a la vía pública para que sirva de alumbrado complementario a éste. La pantalla de esta luz exterior reflejará el número que se asigne al edificio en la calle que esté emplazado.
- Artículo 24.- Otras servidumbres.- El propietario de cada solar viene obligado a permitir la colocación en su solar de los postes necesarios para el tendido eléctrico, teléfono, etc.. y demás servicios públicos, así como a dejar paso mediante zanjas a aquellos servicios públicos que así lo tengan establecido.

