

F E L A N I T X

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
URBANA MUNICIPAL -EXTENSION-
DEL POLIGONO 31

MEMORIA. Cumplimenta apartado a) Art. 10-2
de la Ley del Suelo de 12 de Mayo -
de 1956.



ANTECEDENTES Existe actualmente aprobado, el Plan General de Ordenación Urbana Municipal de la Zona Costera y S'Horta, del que forma parte el Polígono 31, parte del cual, es objeto de la presente Ordenación a nivel de Plan Parcial

Por lo tanto, la redacción de planos y documentos, tendrán como base las Normas Urbanísticas especificadas en dicho Plan General.

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

Actualmente se hallan en fase de realización urbanística los Polígonos 29 y 32, entre los cuales se haya ubicado el Polígono 31. Es por tanto evidente la necesidad de ordenar dicho Polígono.

Como queda reseñado anteriormente, se planifica parte del Polígono y no afecta en absoluto a la red viaria prevista en el Plan General ni, por tanto, al futuro planeamiento de otros Polígonos.

El procedimiento técnico-legal a seguir para su ejecución es el de COOPERACION, previsto en la Ley del Suelo, en sus Artículos 115 y 118, siendo las obras de urbanización, que habrá de costear el propietario, las contenidas en el Artículo 117 y referidas en el Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres previstos, son los que señala en cuanto a ubicación y superficie el Plan General.

Se han destinado a Parques y Jardines Públicos (señalados en el Plan General como P. U) 4137 metros cuadrados, lo cual representa el 13'95% del suelo ordenado y 2.600 metros cuadrados a Espacio Deportivo privado, que representa el 8'76% del total del suelo ordenado.

En conjunto el porcentaje de Espacios libres asciende al 22'71% del total del suelo ordenado, cumpliéndose generosamente con las Normas establecidas en el Plan General.

EDIFICACION PRIVADA

No se prevén en esta Ordenación edificios públicos, no siendo por lo tanto necesario Normas para ellos.

En cuanto a la edificación privada, por ser esta Ordenación una unidad de realización, se deberá mantener el volumen global previsto para este Polígono.

Así tenemos:

Densidad de edificación global	1'24 m ³ /m ² de suelo
Superficie ordenada	29.667 m ² .
Volumen máximo permitido en la ordenación: 29.667 m ² x 1'24 m ³	36.787'08 m ³
Coefficiente de edificación resultante	$\frac{36.787'08 \text{ m}^3}{22.065'00 \text{ m}^2} = 1'667 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de solar.



Coefficiente inferior del máximo permitido para Hoteles y Pensiones en este Polígono 2 m³/m². sobre conjunto de Régimen del suelo con indivisibilidad de la propiedad de éste.

En cuanto a alturas, modo de contabilizar el volumen, etc. queda especificado en el Documento correspondiente a las Ordenanzas Reguladoras.

SERVICIOS

En la descripción de los servicios hay que señalar los

que se consideran de uso público y a entregar al Ayuntamiento en su día y los que afectarán exclusivamente a la edificación privada prevista en la Ordenación.

Esta constará de los siguientes servicios:
Agua potable, Alcantarillado y Redes eléctricas.

Agua potable

Para abastecer de agua potable a la Ordenación se prevé efectuar conexión a la red general de la Compañía suministradora "La Marselleta" que lo hace a las diversas Urbanizaciones ubicadas en este Sector.

El consumo previsto diariamente se calcula en 170 m3. Así mismo se preve un depósito con capacidad para 262.650 litros de agua potable, cifra que corresponde aproximadamente al consumo de tres días.

Saneamiento

Se preve la instalación de una Estación depuradora, a la que se dirigirán las aguas negras procedentes de los edificios. Previéndose que parte del agua depurada se utilice para riego, siendo el sobrante dirigido a una serie de pozos absorbentes para su total eliminación.

Red eléctrica

Se proyecta una Estación Transformadora, para el servicio exclusivo de la Ordenación. De ésta saldrán las líneas de conexión para el alumbrado publico y doméstico.



ORDENANZAS REGULADORAS

Para reglamentar el uso de los terrenos en cuanto a volumen, altura, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones, se redactan las Ordenanzas Particulares, para que unión de las Municipales, sean los documentos que regulan las materias enunciadas.

Palma de Mallorca, a once de noviembre de mil novecientos setenta y uno.

EL ARQUITECTO:



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DELEGACIÓN DE
BALEARES
11 SEP. 1972

[Handwritten signature]

Firma José L. JUAN COLL

VISADO
FIRMADO EN EL EJEMPLAR
DEL COLEGIO

ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

La topografía del terreno corresponde a una ladera pronunciada, en la que la cota mas baja corresponde a la de 2'46 mts. coincidiendo con un hito de la Zona Martítimo Terrestre, y la cota mas alta a los 24'83 mts. correspondiente al Camino actual. La pendiente natural del terreno oscila aproximadamente en un 8'10%.

Esta poblado de pinos en la mayor parte de su superficie. No es apto para la agricultura y se utiliza solamente como pastos y caza.

Su superficie es de 2'96 Has.

DELIMITACION DEL PERIMETRO DE LAS ZONAS EN QUE POR SU DISTINTA UTILIZACION SE DIVIDE EL TERRITORIO URBANO. ZONIFICACION

La Ordenación corresponde a la denominada en el Plan General Zona Extensiva 600. Dentro de cuya normativa se han destinado los terrenos a los siguientes usos:

Suelo edificable	21.170 m ²
Espacio deportivo privado	2.600 "
Parques y Jardines Públicos	4.137 "
Viales públicos	1.760 "
Total.....	29.667 m ² .



Las características principales de esta Ordenación son las que corresponden a una Zona de régimen hotelero o similar, en la que se prevén bloques de apartamentos, restaurante, sala de fiestas, piscinas, pabellones de servicios, zona deportiva con equitación, tenis etc. todo ello cumpliendo en cuanto a ocupación, volumen, altura etc. con las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal expresadas en las Ordenanzas Regulatoras de la Construcción que se acompañan.

SEÑALAMIENTO DE LAS CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA

La red viaria pública prevista es la Via A, que servirá de acceso a la Ordenación. Su longitud será de 212 metros lineales y su sección transversal estará constituida por 7'00 mts. de calzada mas 5'00 mts. de aparcamiento y aceras laterales de 1'50 mts. cada una. En total 15'00 mts. lineales.

El Camino municipal actual, se excluye de la Ordenación, limitándonos a establecer las servidumbres en cuanto a edificación prevista en el Plan General.

6

Efectuada en su día la recepción de las obras por parte de la Administración y a partir de dicha fecha, la conservación de los servicios urbanos correrá a cargo de la misma, salvo nuevas condiciones que se establezcan en el momento oportuno y de común acuerdo la Administración y el promotor del presente Plan.

ETAPAS DE REALIZACION

Se preve realizar las obras de urbanización en una sola etapa, siendo la duración prevista de las obras de dos años.

MEDIOS ECONOMICOS-FINANCIEROS DISPONIBLES Y QUE HABRAN DE QUEDAR AFECTOS A LA REALIZACION DEL PLAN.

El Plan de realización de la Urbanización en una sola etapa es consecuencia del estudio económico-financiero adoptado.

El Plan es de iniciativa completamente privada y la propiedad posee medios económicos propios para llevar a cabo la completa urbanización programada.

SITUACION RESPECTO AL TERMINO MUNICIPAL

El Polígono 31 está situado a la parte Oeste del núcleo urbano de Porto Petro, (núcleo urbano mas próximo) siendo su enlace principal la Carretera local a S'Horta y de allí un Camino municipal asfaltado que sirve de acceso a diversas Urbanizaciones costeras.



RED VIARIA EXISTENTE QUE SE CONSERVA O MODIFICA

Ya quedan reseñadas anteriormente las principales vías de acceso a la Ordenación.

Cabe mencionar que el Camino municipal asfaltado con el cual limita la Ordenación no sufrirá alteraciones, estableciéndose no obstante las servidumbres señaladas en el Plan General.

Existe actualmente un Camino particular situado en la parte Norte de los terrenos (4 metros de ancho) el cual se ampliará y acondicionará para servir de acceso a la Ordenación.

F E L A N I T X

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA MUNICIPAL - EXTENSION- DEL POLIGONO 31

ORDENANZAS REGULADORAS Cumplimenta apartado e Art. 10.2 de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1956.

A efectos de edificación en el Polígono 31 (del Plan General de la zona costera y S'Horta de Felanitx), promovido por iniciativa privada (Art. 4º, 5º y 6º de la Ley del Suelo) se regirá por las Ordenanzas Municipales de Ordenación Urbana y Las Especiales que aquí quedan especificadas.



ORDENANZAS DE VOLUMEN

Las Ordenanzas de Volumen adaptadas al tipo de edificación previsto en el Polígono, serán las siguientes:

Edificabilidad máxima	1'67 m3/m2. de solar
Ocupación máxima	25% del solar
Distancia entre edificaciones	10 metros lineales
Separación a vías públicas	3 metros lineales
Separación a medianeras	5 metros lineales
Altura máxima de la edificación	10 metros lineales

Se dedicará el 40% mínimo del área del solar a vegetación o arbolado.

ESPACIO DEPORTIVO PRIVADO

Edificabilidad máxima permitida	0'2 m3/m2. de solar
---------------------------------	---------------------

SUPERFICIE EDIFICADA

Se entenderá por superficie edificada, a efectos de su computa-

ladizo, tales como tribunas, miradores y terrazas o galerias que se cierran lateralmente por paneles macizos, opacos o acristalados, como se ha dicho. En caso de estar abiertos no computarán.

No queda incluido en volumen edificado toda edificación que no sobresalga, por estar enterrada, de la pendiente natural del terreno, con independencia de la situación del Plano de Referencia.

PARCELAS INDIVISIBLES

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en el Plan Parcial o aquellas edificadas en una proporción de volumen y ocupación de acuerdo con su área.

Se podrán agrupar las parcelas para su edificación mientras se respeten sus usos y normas en cuanto a ocupación, volumen, altura etc.

CONDICIONES DE USO

Las Condiciones de Uso especificadas en el Plan General para esta Zona, son las siguientes:

- Viviendas unifamiliares
- Viviendas plurifamiliares
- Edificios residenciales
- Edificios recreativos y de espectaculo
- Edificios Religiosos, Culturales y de Deportes



Dado el caracter turístico residencial de la Ordenación, la edificación se limita a los siguientes usos:

Uso residencial

(Se entienden incluidos los edificios de la industria hotelera y similares, Apartamentos y otro sistema cualquiera de alojamiento colectivo de interés turístico).

Recreaticos y Espectáculos

(Salas de Fiestas)

Deportivos

(Natación, tenis, equitación, etc)

ESPACIO DEPORTIVO PRIVADO

Se destinará a instalaciones deportivas

COMPOSICION ESTETICA

No se fijan estilo ni características especiales en el volumen ni fa

ción como tal, a toda superficie construida cubierta, tanto en edificios principales como en auxiliares y anexos, porches y terrazas cubiertas y tambien aquellos elementos en voladizo que vayan cerrados, tales como tribunas, miradores o terrazas y galerias que se cierren lateralmente por paredes, muros opacos o acristalados.

Los balcones, aleros y demás elementos en voladizos abiertos, no computarán como superficie edificada a los efectos de aplicación de las presentes Normas, ni servirán tampoco para obtener volumen edificado.

SUPERFICIE DE OCUPACION

Se entiende por ocupación de edificación, el área obtenida por la proyección horizontal de toda la superficie edificada, computando la de los edificios principales, anexos y auxiliares, porches, terrazas cubiertas, en vuelo o enterradas y aquellos elementos voladizos que en el anterior caso sean computados totalmente como superficie edificada.



ALTURA DE EDIFICACION

Es la distancia obtenida desde el plano de referencia hasta la línea de arranque de la cubierta en la cara exterior de pared de fachadas, a los efectos de aplicación de la altura máxima.

Modo de hallar el Plano de referencia (P.R.)

$$P.R. = \frac{\text{Suma cotas vértices terreno}}{\text{Núm. de vértices}}$$

Debe indicarse la parcela o solar, determinando sus linderos y las cotas de los vértices, en cualquier caso, en los proyectos de edificación.

VOLUMEN EDIFICADO

El volumen edificado, a efectos de aplicación del volumen máximo edificado, será 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 las dependencias anexas a los mismos y deducibles de la superficie edificada descrita anteriormente, a partir y sobre el plano de referencia mencionado.

Como aclaración quedan incluidas en el volumen contabilizado en la forma indicada los porches y terrazas cubiertas y aquellos elementos en vo-

chadas de los edificios, así como tampoco en la distribución de las plantas. Recomendamos no obstante que las edificaciones se adapten en lo básico al ambiente estético del lugar para que no desentonen del conjunto en que estuvieran situadas. Las tapias de cerramiento tendrán una altura máxima de obra de 80 cms. sobre el nivel del terreno en dicho punto. Este cerramiento podrá completarse con verjas transparentes o setos vivos.

PROTECCION AL PAISAJE

No existen en la Ordenación recintos históricos o monumentales que hicieran necesario una reglamentación especial para su protección.

En conjunto, se ha limitado la altura de los edificios, fijándola en 10 metros. Por otra parte, se procurará que el porcentaje destinado a vegetación y arbolado (40% de la superficie del solar) coincida, en lo posible, con el existente.



ORDENANZAS DE HIGIENE Y COMPOSICION INTERIOR

Será observada la vigilancia y cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas por la Administración Central y demás Organismos competentes en la materia, en cuanto al tipo de edificación que se autoriza en la Ordenación y su composición mínima. Y en cuanto a higiene y salubridad por instalación de la red de saneamiento, Estación depuradora, emisarios de evacuación, etc. se observarán rigurosamente las Normas adoptadas para su funcionamiento y conservación.

Palma de Mallorca, quince de Noviembre de mil novecientos setenta y uno.

El ARQUITECTO:

[Handwritten signature]
#180/729
Firmado José L. JUAN COLL

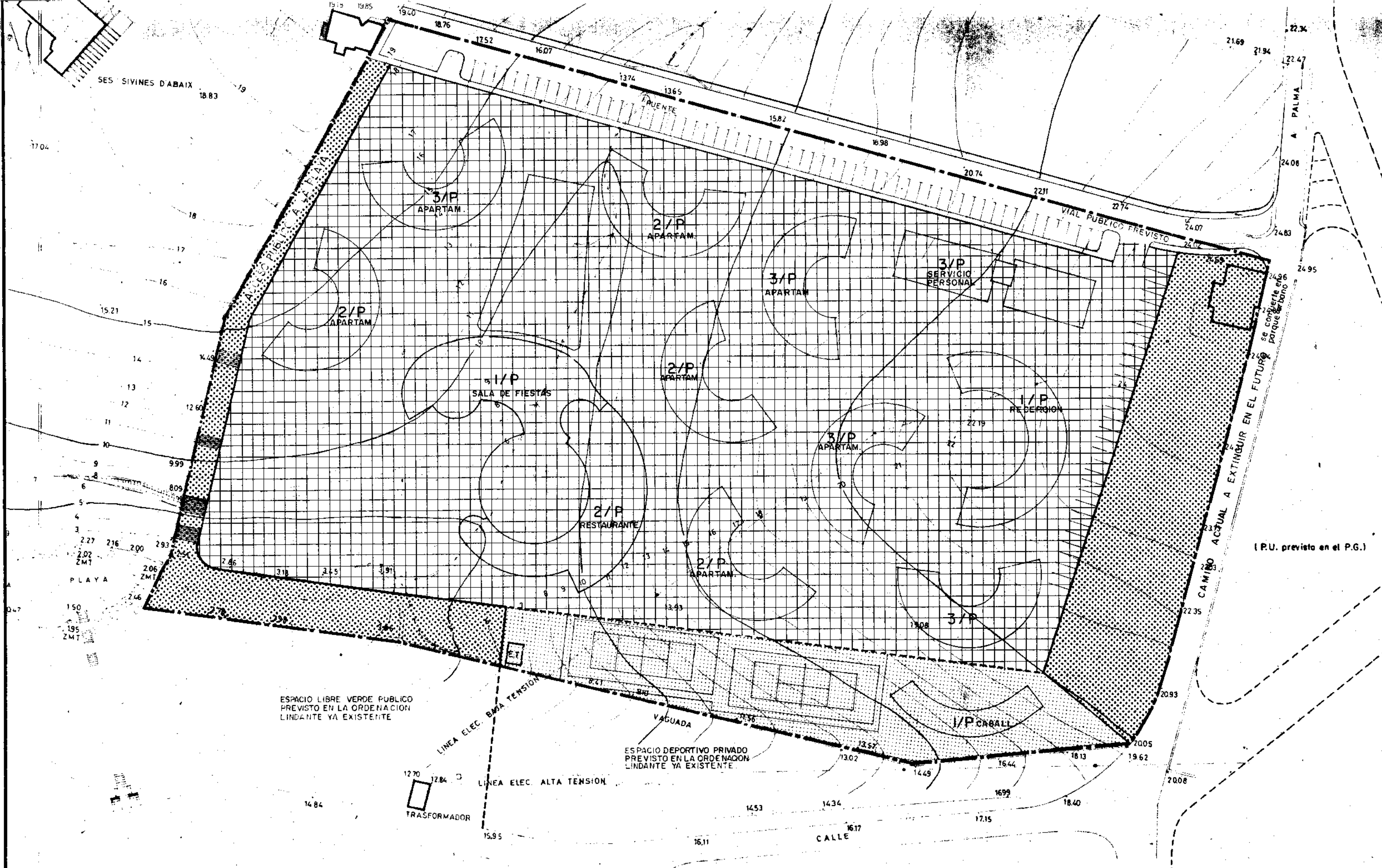


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DELEGACIÓN DE BALEARES
11 SEP. 1972
VISADO
FIRMADO EN EL EJEMPLAR DEL COLEGIO

ZONIFICACION

	SUELO EDIFICABLE.....	21.170m2	— 71,35 %
	ESPACIO DEPORTIVO PRIVADO...	2.600m2	— 8,76 %
	PARQUES Y JARDINES (P.U.).....	4.137m2	— 13,95 %
	VIALES.....	1.760m2	— 5,94 %
TOTAL		29.667m2	100,00 %

ESTE PLANO RECTIFICA Y SUSTITUYE A TODOS LOS EFECTOS EN SU CONTENIDO A TODOS LOS DEMAS DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION ANTERIORES, ATENDIENDO OFICIO DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA N° 8287/72 DE FECHA 4 AGOSTO DE 1972



Ap 19-Feb-73

#100/72 viales previstos en el P.G.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LAS ISLAS DE BALEARES
11 SEP. 1972

VISADO

JOSE L. JUAN COLL ARQUITECTO		REVISADO EN EL CUERPO	
PROPIETARIO	D. RAFAEL RIFA (En representación de Sa Sibing D'abaix S.A.)		
PROYECTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION U.M.		
EMPLAZAMIENTO	POLIGONO 31 DEL T.M. DE FELANITX		
DESCRIPCION	ZONIFICACION		
ESCALA	1/500	DIBUJO:	FECHA OCT. 71
EL ARQUITECTO		EL PROPIETARIO	
		EXPE.	HOJA P-5
REGISTRADO			
N°			
JEFE DE VISADO			