

Documento nº 5

ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS DE PROCEDIMIENTO

9
21-9-68
Suma la
documentación
anterior

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 puedan 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 conforme tramites que tengan establecidos o tengan 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 1.956.

Artículo 4.- En todo lo no previsto en estas ordenanzas se tendrá en cuenta las que rigen en general en el término municipal de Felanitx, 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.

ORDENANZAS DE USO Y ESTETICA

Artículo 5.- Las edificaciones que se proyectan en las parcelas deberán ser destinadas a viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares, dotadas en su caso de garaje privado de 50 m². superficie máxima y en planta baja.

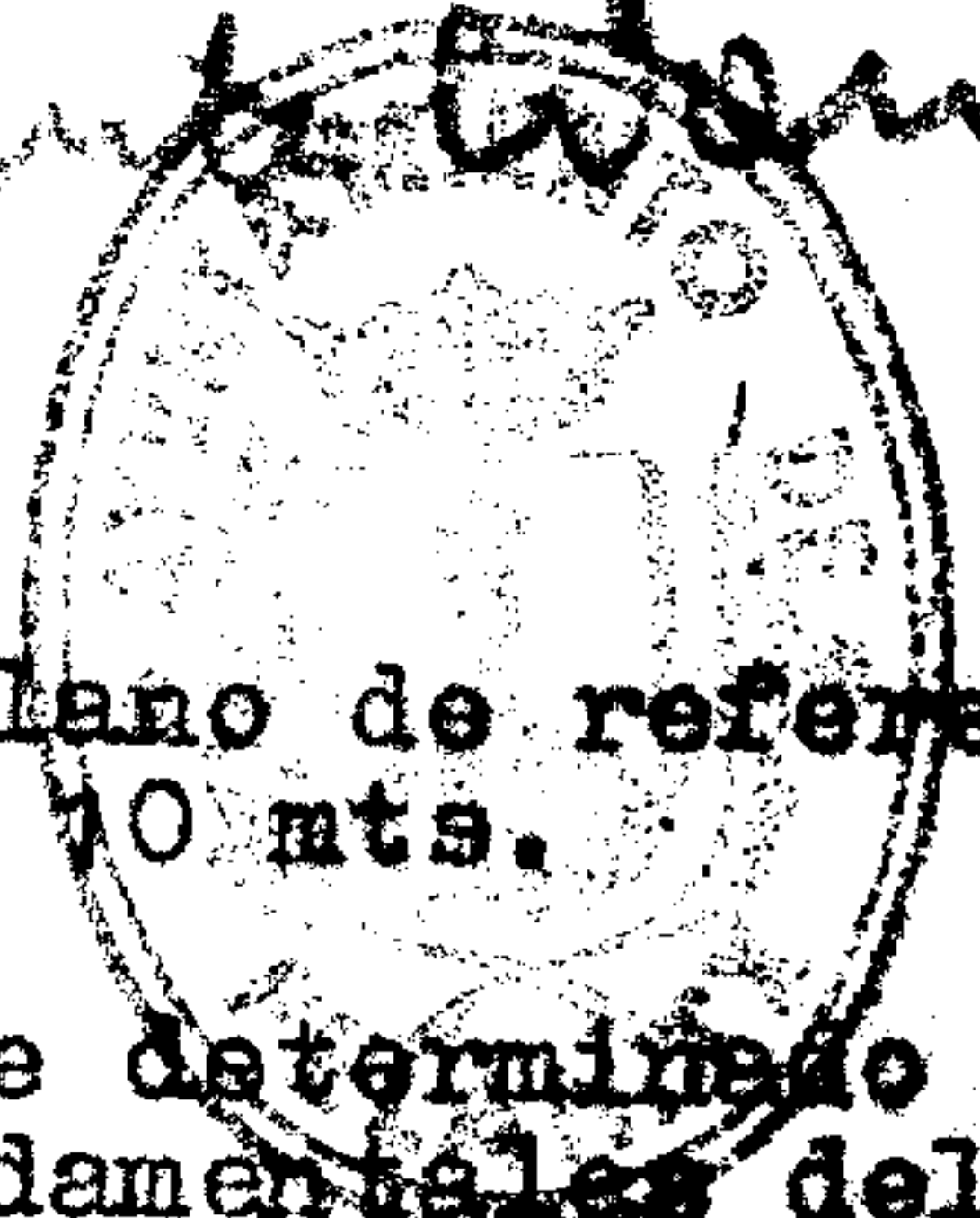
Excepto las estipulaciones en contra que se formalicen en la escritura pública de venta para cada caso particular, también podrá ser su uso comercial, residencial, recreativo, religioso, cultural o deportivo, excluyéndose expresamente los restantes, especialmente el industrial y almacenes.

Artículo 6.- Es libre la composición estética de las fachadas de edificios, la categoría de las cuales y su edificación aislada exigen sean tratadas con buenos materiales todos los paramentos exteriores de los mismos.

Parte del solar se destinará a jardín o vegetación y arbolado, no siendo inferior al 30 % en zona Extensiva A, ni al 50 % en zona Extensiva B.

9/21-9-68

Suma de documentos anteriores 10



ORDENANZAS DE VOLUMEN

Artículo 7.- La altura máxima desde el plano de referencia hasta el arranque de la cubierta, será de 10 mts.

Artículo 8.- El plano de referencia viene determinado por el promedio de las cotas de los vértices fundamentales del solar, fijando los coincidentes en línea vía pública por sus rasantes oficiales.

Artículo 9.- La edificabilidad máxima será de 2,5 m³/m² en zona Extensiva A, y de 1 m³/m² en zona Extensiva B. En ambas se ocupará un 25 % del solar como máximo.

Artículo 10.- Toda edificación a cualquier altura será retranqueada un mínimo de 3 mts. de la alineación oficial e igual distancia de las medianeras, excepto en Zona Extensiva B en que será la mínima distancia entre medianeras y edificio la de 5 mts.

El cerramiento de parcelas tendrá una altura máxima de 0,80 cms. en alineaciones oficiales y 1,20 mts. en medianeras, pudiéndose completar hasta la altura que se desee con verjas o vegetación.

A los efectos de este artículo, se considerará como alineación oficial el límite entre la zona verde y las parcelas adyacentes.

ORDENANZAS DE HIGIENE Y DISTRIBUCION

Artículo 11.- Se exige el cumplimiento de las Ordenanzas de Septiembre de 1.962 sobre vertido de aguas residuales, aprobadas por la Comisión Provincial de Arquitectura y Urbanismo:

Las distancias mínimas señaladas en dichas ordenanzas entre pozo absorbente y medianeras o cisternas, no afectan a las cámaras de depuración, por cuanto siendo estancas, deberán ofrecer, bajo responsabilidad del Arquitecto Director de las obras, completa impermeabilidad.

Artículo 11 bis.- Las fosa sépticas de las viviendas o edificaciones de primera línea, frente al mar, se ajustarán en sus condiciones técnicas al modelo exigido por la Junta Central de Puertos.

Artículo 12.- Las viviendas cumplirán las condiciones mínimas de higiene y distribución vigentes en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944.

DEFINICIONES

Artículo 13.- "Superficie edificada": Se entiende por superficie edificada, al efecto de su computación como tal, a toda superficie construida cubierta, tanto en edificios principales como en auxiliares y anexos, porches y terrazas cubiertas y también aquellos elementos en voladizos, computándose totalmente si son tribunas, miradores, balcones o galerías que se limiten lateralmente por paneles macizos, opacos o acristalados, aunque no alcance dicha separación toda la altura correspondiente a la planta en cuestión; y computándose la mitad de su superficie si son terrazas o balcones protegidos por barandillas caladas (Estas últimas terrazas o balcones no se computarán para determinar el volumen edificado).

Artículo 14.- "Superficie de ocupación": Se entiende por ocupación de edificación el área obtenida por la proyección horizontal de toda superficie edificada, computando la de los

P.P. Cala Marsol Pol. 13

11

edificios principales, anexos y auxiliares, porches y terrazas cubiertas, en vuelo o enterrados y aquellos elementos voladizos que en el anterior caso sean computados totalmente como superficie edificada.

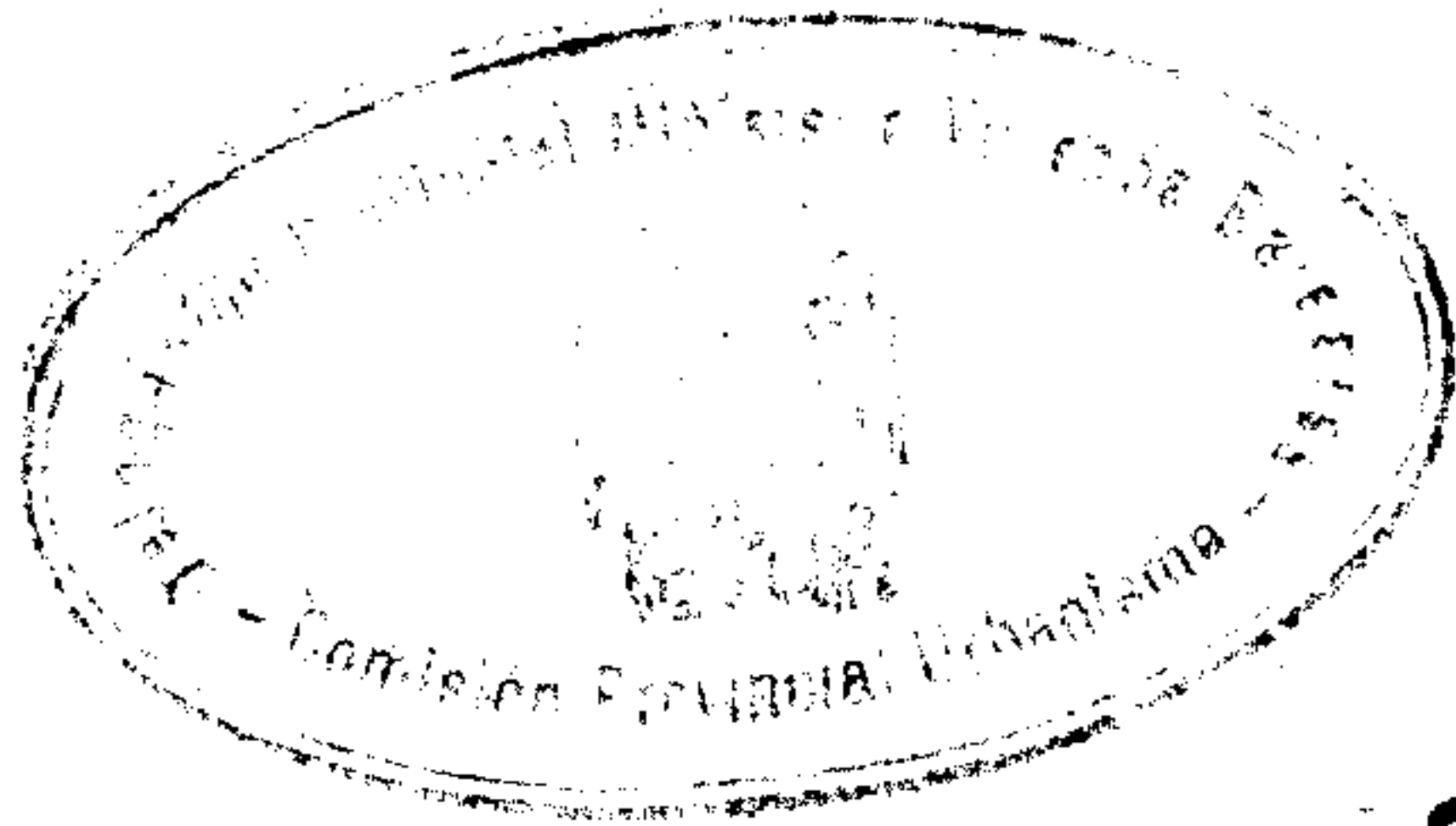
Artículo 15.- "Volumen edificado": Se entiende por volumen edificado, a los efectos de aplicación del volumen máximo edificable, el limitado por muros o cristales, cubiertas y solados con inclusión de los mismos.

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 voladizo, tales como tribunas, miradores, balcones o galerías que se limiten lateralmente por paneles masivos opacos o acristalados como se ha dicho.

No queda incluida en el volumen contabilizado toda edificación que no sobresalga por estar enterrada, de la pendiente natural del terreno, con independencia de la situación del plano de referencia.

Palma de Mallorca, Enero de 1.967

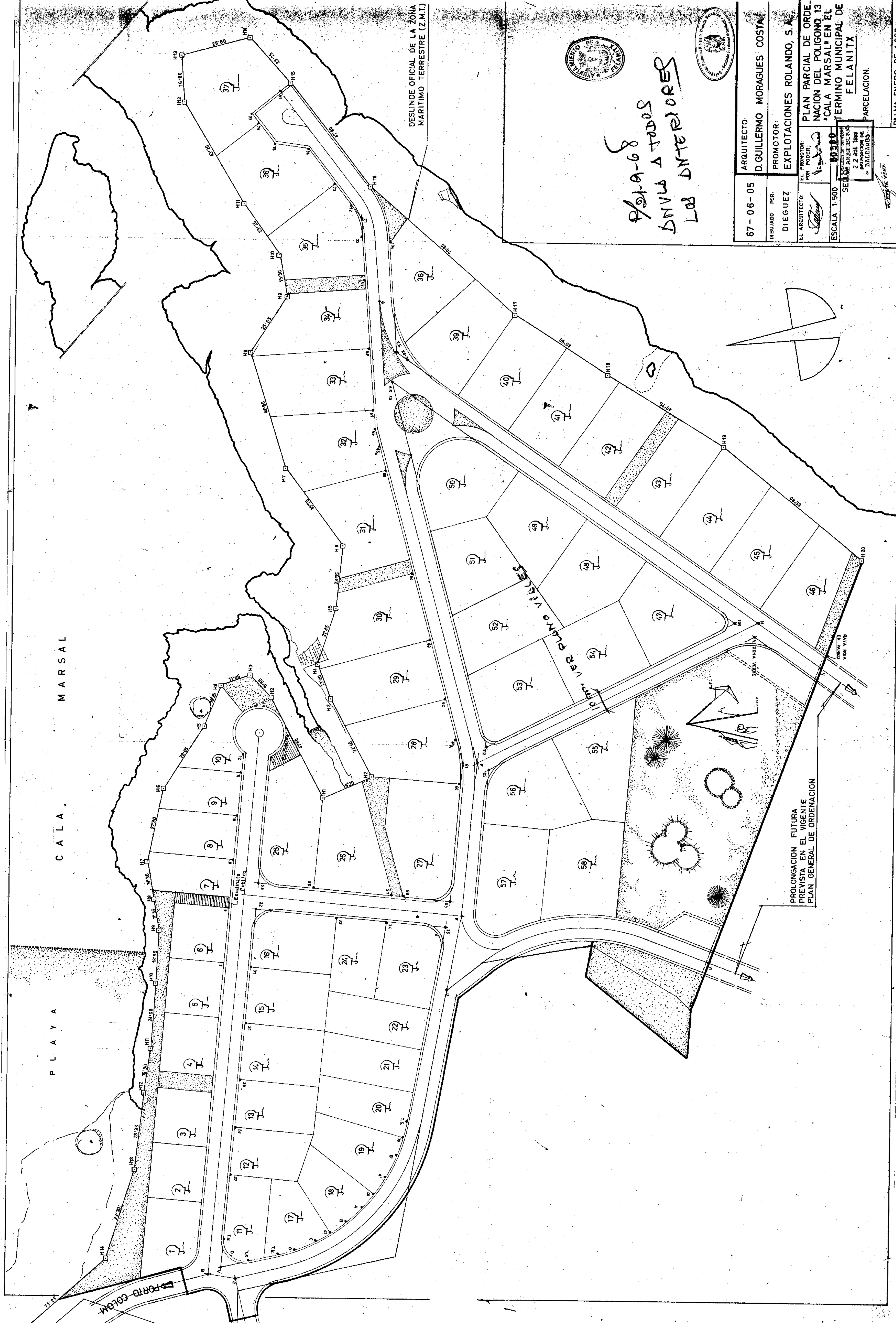
EL ARQUITECTO;



50580



JEFE DE VISADO

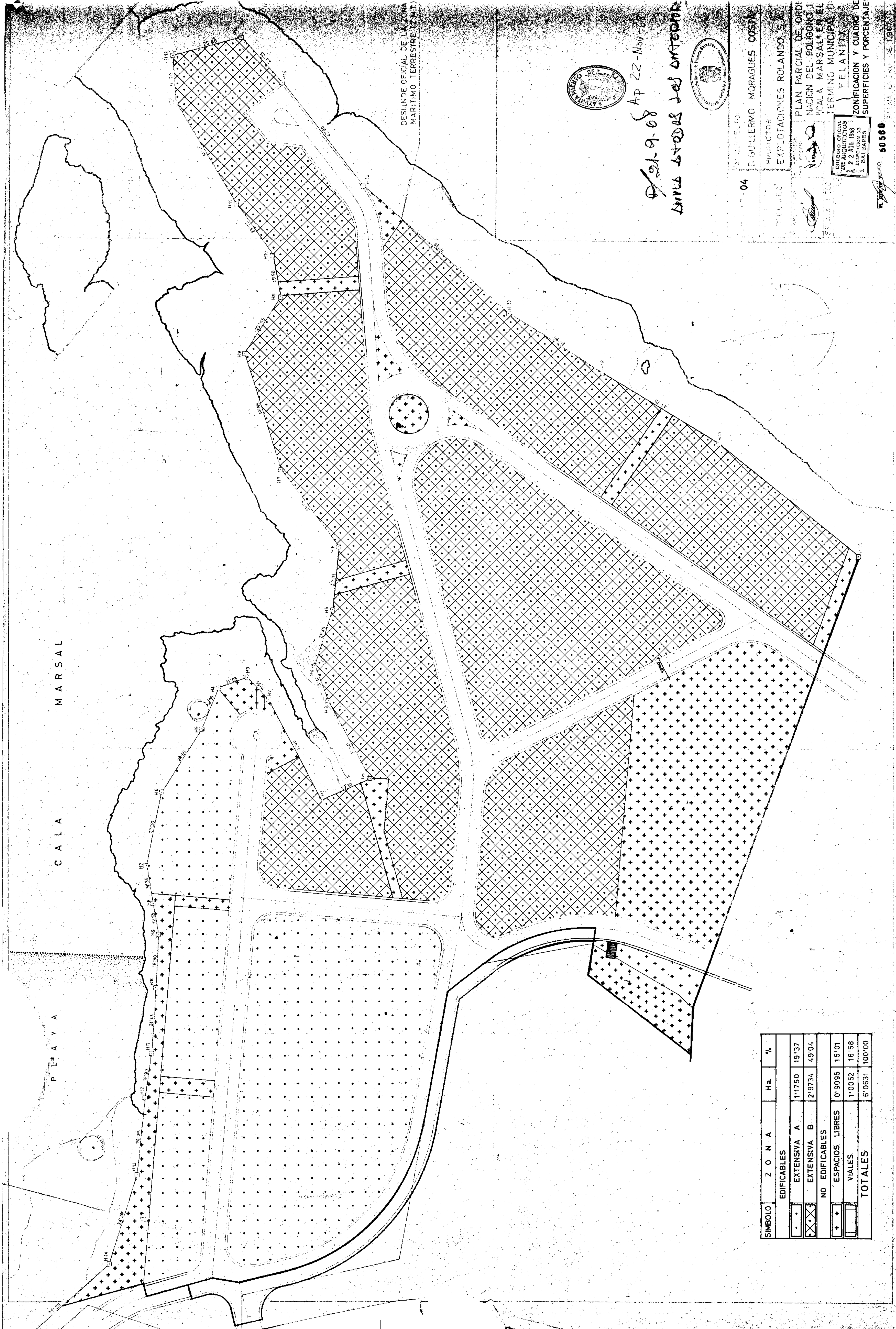


*PLA-68
 DNVS A TODOS
 LOS INTERIORES*

ARQUITECTO: 67-06-05	D. GUILLERMO MORAGUES COSTA
DIBUJADO POR: DIEGUEZ	PROMOTOR: EXPLOTACIONES ROLANDO, S.A.
EL ARQUITECTO: ESCALA 1:500	EL PROMOTOR: POR PODER: 22 DE ABRIL 1968 DELEGACION DE BALDARES
SE 22 DE ABRIL 1968 DELEGACION DE BALDARES	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO 13 "CALA MARSAL" EN EL TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX PARCELACION.	

PROLONGACION FUTURA
 PREVISTA EN EL VIGENTE
 PLAN GENERAL DE ORDENACION

PALMA, ENERO DE 1967.



CALA MARSAL

PLAYA

DESLINDE OFICIAL DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE (Z.M.T.)



21.9.68 Ap 22-Nov-68

ANULAS A TODAS LAS ANTERIORES



04
D. GUILLERMO MORAGUES COSTA
PROYECTADOR
EXPLOTACIONES ROLANDO S.A.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO DE CALA MARSAL EN EL TERMINO MUNICIPAL DE FELANITX

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE BALEARES
22 JUN 1968
BALEARES

ZONIFICACION Y CUADRO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJE

50580

SIMBOLO	Z O N A	Ha.	%
EDIFICABLES			
•	EXTENSIVA A	1'1750	19'37
⊗	EXTENSIVA B	2'9734	49'04
NO EDIFICABLES			
+	ESPACIOS LIBRES	0'9085	15'01
□	VIALES	1'0052	16'58
TOTALES		6'0631	100'00