

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE UN SECTOR DEL POLIGONO N^o 29
DE LA ZONA COSTERA DE FELANITX (MALLORCA) - BALEARES -

DOCUMENTO N^o 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

El terreno afectado por la presente ordenación se halla situado en el sector de la zona costera del término municipal de Felanitx, previamente ordenado en grado de Plan General, dentro de la delimitación del llamado POLIGONO N^o 29.

Las Normas Urbanísticas contenidas en el P.G.O. que rigen el citado Polígono son las siguientes:

- Polígono n^o 29
- Simbología 1.000
- Zona extensiva 1.000
- Superficie mínima para edificación aislada 1.000 metros cuadrados.
- Ocupación máxima del solar: 25%
- Longitud mínima de fachada solar a calle: 20 metros.
- Separación mínima de edificación a vía pública: 3 mts.
- Separación mínima de edificación a medianería: 5 mts.
- Distancia mínima entre edificaciones: 10 metros.
- Altura máxima de las edificaciones: 10 mts.
- Coeficiente de edificabilidad: 1 metro cúbico por metro cuadrado.
- Objetos permitidos: Particular, recreo, residencial, comercial, espectáculos.
- Objetos no permitidos: Sanitaria, militar.

Nota.- En dicha zona se podrán construir edificaciones de tipo hotelero, en cuyo caso la superficie mínima del solar deberá ser de 2.000 metros cuadrados. Para tal tipo de edificaciones se aplicará un coeficiente de edificabilidad de dos metros cúbicos por metro cuadrado de solar, sin perjuicio de respetar globalmente, el coeficiente de la zona de un metro cúbico por metro cuadrado de suelo ordenado.

Consecuencia de la anterior previsión, será posible la construcción de edificaciones conjuntas o arraimadas, mediante la utilización de superficies superiores a las que normalmente se utilizan para edificaciones aisladas, superficies a las que se aplicarán las condiciones ordinarias o normales del Polígono. La única diferencia será que dichas edificaciones arraimadas no podrán ser vendidas e inscritas en el Registro de la Propiedad individualmente, puesto que ello daría como consecuencia la transgresión de las normas ordinarias de Urbanismo (v.gr.: Extensión mínima del solar, distancia mínima entre edificaciones) sino considerarse sobre ellas una Comunidad de Copropiedad, con elementos comunes inseparables y elementos particulares objeto de transmisiones individuales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 4 SET 1978
 FECHA:

Condiciones específicas de la ordenación en grado de Plan Parcial:

- Tanto por ciento mínimo de superficie de espacios verdes: 20%
- Edificabilidad global: 1'10 m3/m2 suelo ordenado
- Densidad: 155 hab./Ha.

Normas para redacción de Planes parciales. (Del documento f) Programa de Actuación del P.G.O.)

La ordenación se realizará regularmente por polígonos enteros (unidad o agrupación de varios) y la urbanización por sectores, sin orden de prioridad.

Cabe la posibilidad, no obstante, de ordenar en fase de Plan Parcial y su proyecto de urbanización un sector fragmentario de un polígono siempre y cuando:

- a) Se halle clara y físicamente diferenciado y constituya una unidad regular del planeamiento general, y con área no inferior a 2 Ha.
- b) Contenga la previsión de enlaces y acoplamientos con el resto del polígono y en su caso de los colindantes y estructuración de la red viaria fundamental.
- c) Previa solicitud obtenga la aprobación y conformidad de la Corporación municipal.

Los planes parciales deberán contener los documentos y determinaciones que indica el artículo 10 de la Ley del Suelo y en particular deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ser parte de las zonas de reserva urbana y hallarse de acuerdo con las líneas básicas y espíritu del presente Plan y con sujeción a las definiciones, normas y texto conceptual del mismo.
- b) Redactarse en base al plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro y junto con los demás planos se refiera a escala 1:1000, salvo los detalles a escala ~~1:1000~~ más acomodada.
- c) Determinar la zonificación, sus distinciones y superficies así como concretar los espacios libres, en el entendido que su superficie debe responder con respecto al área del polígono a los porcentajes mínimos establecidos, computándose en dicho porcentaje los que se hallen grafiados en el planeamiento general, excepto la concepción hecha de las zonas marítimo terrestres, siempre dichos espacios ineludiblemente habrán de conservarse en área, directrices y situación más aproximada.
- d) Deberá constar la edificabilidad y densidad global respecto al polígono o sector, no superando en ningún caso a las deducidas del planeamiento general para dicho polígono o sector.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 ... BALBAÑES
 FECHA: - 4 SET. 1978

Nota complementaria.- EXTRACTO DEL ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FELANITX DE 17 DE ABRIL DE 1967.

"Se acuerda por unanimidad que la faja de protección del término por lo que se refiere al suelo previsto de reserva urbana, tanto en la parte colindante con el término de Santanyi como de Manacor se reduzca a diez metros de ancho que se destinará a suelo rústico no urbanizable o espacio libre, con la recomendación expresa de que al redactarse los oportunos Planes Parciales de los Polígonos limítrofes con los términos vecinos se emplacen los espacios libres que preceptivamente se tengan que reservar a continuación de dicha faja de protección..."

1.2.- GENERALIDADES

La presente ordenación, que toma su base en las determinaciones señaladas en el anterior apartado, viene justificada por el deseo de adelantar la Ordenación y Urbanización consiguientes a la actuación privada en el campo de la construcción con fines turísticos y residenciales y teniendo presente que los terrenos de alrededor, tanto por lo que afecta al propio término municipal de Felanitx, como a los limítrofes correspondientes al término de Santanyi, se hallan ordenados, urbanizados y en vías de construcción.

Los terrenos afectados se hallan actualmente parcelados en la forma indicada en el documento nº 2 (Planos de información) del presente plan.

1.3.- CONSIDERACIONES TECNICO-LEGALES

La promoción del presente Plan se lleva a cabo por gestión privada, al amparo del artículo 40 y siguientes de la vigente Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y el procedimiento técnico-legal para realizar las obras de urbanización será el sistema de COOPERACION, previsto en la citada Ley, salvo mejor parecer del propio municipio de Felanitx.

1.4.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

Conforme a las previsiones del Plan General y al desarrollo del terreno circundante, las características de la presente Ordenación son las propias de un Polígono Residencial Turístico, concebido principalmente para el descanso temporal y al desarrollo de actividades adecuadas al tipo de vacaciones marineras, específicamente mediterráneas.

Las características naturales del terreno ofrecen ya de entrada las condiciones básicas para el desarrollo y uso antes previstos, de tal manera, que actualmente se halla ya afectado por un sistema viario que enlaza sectores afines en el uso indicado y presenta a la vez la iniciación de trabajos de urbanización que tiempo atrás fueron previstos para el mismo fin.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. U. BALEARES

FECHA: - 4 SET. 1978

1.4.1.- Red Viaria.-

Toma principio en la via principal antes aludida, que atraviesa el terreno uniendo el núcleo turístico de Cala D'or en el término municipal de Santanyi, con el de Cala Ferrera en el de Felanitx, ambos inmediatos a la presente Ordenación.

Con el fin de conseguir la máxima flexibilidad en el definitivo desarrollo del sector que nos ocupa, se prevé con carácter público, y en consecuencia obligatorio, -- únicamente la red viaria elemental, que se señala expresamente en los planos de proyecto y que soluciona el acceso a las distintas parcelas de terreno edificable. -- Complementa dicha red viaria, una secundaria de penetración dentro del propio terreno edificable cuya ejecución queda condicionada al definitivo desarrollo de la edificación que en su día se realice; es decir dichas vías de penetración, tienen únicamente el caracter de servicio de circulación interior dentro de las citadas parcelas edificables.

1.4.2.- Zonificación.

La zonificación se basa en el tipo Residencial previsto como uso general de la ordenación, determinando los sectores en los cuales quepa la posibilidad de desarrollo de una edificación destinada al uso de tipo hotelero, -- con sujeción a unas respectivas densidades de edificación que garanticen el cumplimiento de la condición impuesta de mantener el coeficiente de edificabilidad global por debajo del señalado en el Plan General.

Para ello se ha dividido la Zona Residencial Extensiva-1000 en tres subzonas, I, II y III, correspondiendo a cada una de ellas un coeficiente de edificabilidad para las edificaciones destinadas a uso hotelero ó similar.

Complementa la zonificación, atendiendo a lo indicado en el apartado 1.1 del presente escrito, una zona de -- PARQUE DEPORTIVO, destinado al uso de actividades deportivas y con edificabilidad reducida para edificaciones complementarias destinadas a tales fines y la Zona de -- EQUIPAMIENTO, en cumplimiento del artículo 13 apartado c) de la vigente Ley sobre Regimen del Suelo.

1.4.3.- Espacios libres.

La ordenación ha sido concebida atendiendo a las determinaciones señaladas en el Plan General, en cuanto a situación y tanto por ciento respecto al terreno ordenado. Igualmente se complementa el antes aludido acuerdo del Ayuntamiento de Felanitx, transcrito en el ap. 1.1. (Antecedentes) del presente documento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: - 4 SET. 1978

1,4,4,- Estudio de volúmenes.

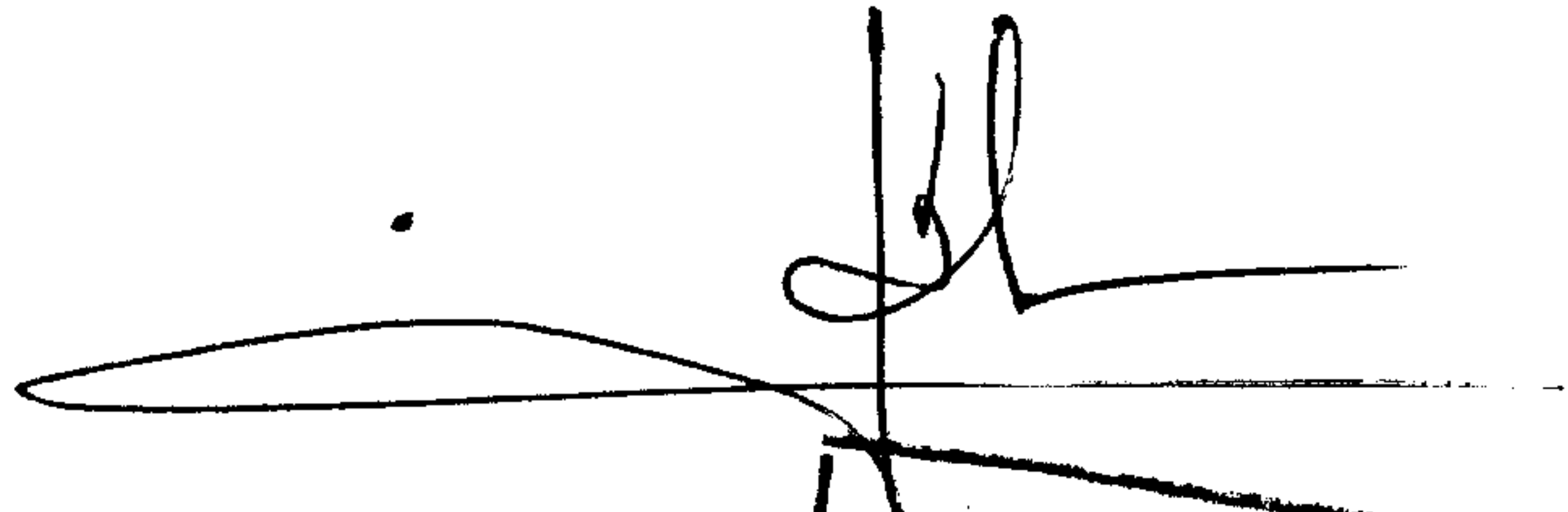
En el plano del proyecto nº 3-1, se detalla la superficie de las distintas parcelas edificables y su edificabilidad máxima, atendiendo a la posible edificación con destino - al uso hotelero. Del conjunto se deduce el volumen máximo edificable, que asciende a 52.240 m³. Teniendo en cuenta que la superficie total afectada, por la presente ordenación es de 54.190, resulta un coeficiente de edificabilidad global inferior a 1 m³/m² s. ord., siendo el consigna do en el Plan General 1'1 m³/m².

En el plano 3-2-B y unicamente a título orientativo, se indica la composición y aprovechamiento de las distintas parcelas. En esta hipótesis se prevén los sectores Resi-- denciales I y II en régimen de tipo hotelero y el III en parcelación de solares unifamiliares.

En esta composición se ha previsto que el sector próximo a la costa sea edificado mediante pabellones de una sola planta, reservando para los sectores posteriores las máxi mas alturas permitidas (10 mts) o sea practicamente tres plantas.

Palma de Mallorca, Mayo, 1.978

EL ARQUITECTO,



Fdo: José Alcover

COMITÉ GENERAL DE ARQUITECTOS
- 8 JUNY 1978 172
SECCIÓN DE PLANEAMIENTO DEL 1951 O LURE 2 (1951 DEL 1940)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALLEARES
FECHA: 4 SET. 1978

JOSÉ ALCOVER - ARQUITECTO - PALMA DE MALLORCA

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE UN SECTOR DEL POLIGONO 29
DE LA ZONA COSTERA DE FELANITX - MALLORCA**

MEMORIA ADICIONAL

En cumplimiento de las disposiciones acordadas por la Comisión - Provincial de Urbanismo en Sesión celebrada en fecha 17 de Abril del presente año, se redacta el presente documento y los planos que acompañan, los cuales anulan los correspondientes que obran en el respectivo expediente.

Con relación a los puntos contenidos en el escrito de aprobación condicional del Plan Parcial de fecha 21 Abril 1.978, a continuación se detalla su cumplimiento.

- Extremo I)**
- 1a. Parte.- Se cumplimenta, excluyendo del planeamiento la parcela incluida en la zona de dominio público de la costa, reduciéndose en consecuencia la superficie total ordenada.
 - 2a. Parte.- Se cumplimenta, incluyéndose un depósito elevado para aguas depuradas, con destino al riego de las zonas ajardinadas; al propio tiempo y como aliviadero se propone un pozo absorbente situado al fondo de la hondonada y tal como indica el informe de la Jefatura de Costas, se preve el emisario submarino para caso de emergencia, al cual previos los tramites que el municipio y la Superioridad juzgen oportunos podrá acometer las redes de las urbanizaciones colindantes, si ello fuera preciso.
- Extremo II)**
- 4.- Equipamiento.- Se cumplimenta, destinando a este servicio una zona de 1.684 mts². equivalente al 10'23 % de la superficie de edificación residencial.
 - 5.- Ordenanzas.- En principio no se cumplimenta, por cuanto se entiende que las prescripciones contenidas en el Plan General de Ordenación vigente deben de ser tenidas en cuenta en contra de las del Plan Provincial, siendo este subsidiario para la normativa que no contemple el propio plan general. Teniendo en cuenta que la definición 5) Volumen edificado, como las demás definiciones incluidas en el Plan Parcial, son las correspondientes al cuadro de Normas Urbanísticas del Plan General, se considera de aplicación el criterio anteriormente expuesto. No obstante, si la Comisión, con superior saber y entender estima procedente la rectificación señalada en el informe técnico, se cumplimentará tal prescripción en la documentación definitiva.

PROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALEARES
 FECHA: - 4 SET. 1978

JOSÉ ALCOVER - ARQUITECTO - PALMA DE MALLORCA

SEGUNDA PRESCRIPCIÓN.- 1.- Se cumplimenta, desplazandose las -- instalaciones de la Estación Depuradora a un terreno ca- lificado de "SERVICIOS" con una superficie total de 510 mts², reajustandose en consecuencia la superficie de ES PACIOS LIBRES.

Prescripción .-2).- Se cumplimenta, determinado el uso- exclusivo de viviendas unifamiliares para la Zona Exten- siva 1.000/III.

Acompañan a la presente memoria Adicional la documenta- ción del Plan Parcial rectificada en las partes afecta- das por la subsanación de diferencias acordadas.

Palma de Mallorca, Mayo, 1978

EL ARQUITECTO,

Fdo: José Alcover

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: - 4 SET. 1978

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES
DE CATALUNYA I BALEARS
- 8 JUNY 18 1 / 958 172
SEGNAL D' OBTENCIÓ D' APROBACIÓ DEL 14 DE NOV. 1978 E
DEL 1951 OPORT 9 DE MAIG DEL 1940

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE UN SECTOR DEL

POLIGONO Nº 29 DE LA ZONA COSTERA DE FELA--

NITX - MALLORCA - BALEARES -

DOCUMENTO Nº 5.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I

Licencia de Obras

Procedimiento.

Artículo 1.- Todas las obras que hayan de efectuarse sea por persona física o jurídica, de de recho privado ó 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 en esta zona, a ninguna obra pública ni particular, bien sea de nueva planta, reparación ó reforma, sin obtener antes el permiso del Ayuntamiento, en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Artículo 3.- Las licencias de obras se solicitarán conforme a los trámites que tenga establecidos ó tenga a bien dictar el Ayuntamiento y a las normas legisladas y demás disposiciones legales sobre la materia.

CAPITULO II

Alineaciones y rasantes.

Artículo 4.- Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda ulterior construcción, serán las indicadas en el presente Plan Parcial, salvo en las modificaciones que legalmente puedan tramitarse.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: - 4 SET. 1978

CAPITULO III

Condiciones de los edificios.

Artículo 6.- Es libre la composición del volumen y fachadas de los edificios, así como también su distribución interior y todos cuantos elementos lo integran.

Ahora bien, su construcción y realización deberá sujetarse a lo establecido en estas Ordenanzas y en especial, no podrá iniciarse sin el previo cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 4 de las mismas.

Artículo 7.- Con arreglo a lo preceptuado en las normas urbanísticas del P.G.O. se han redactado las condiciones expresadas en los siguientes artículos y las resumidas en el cuadro nº 1 adjunto a las presentes Ordenanzas.

Artículo 8.- Podrán construirse al borde de la alineación de la calle los elementos siguientes:

- 1) Los aljibes y depósitos para líquidos o gases
- 2) Las terrazas descubiertas.

Artículo 9.- Previa autorización documental del dueño del solar continuo, podrán construirse al borde de la medianera las construcciones descritas en el artículo anterior

CAPITULO IV

Condiciones generales.

Artículo 10.- El dueño de un solar contiguo a otro u otros, no podrá cerrar su propiedad sentando en la respectiva línea divisoria, sin el consentimiento documental del condueño, e indicando las condiciones que entre ellos se hayan estipulado para evitar futuros conflictos de cominio.

Artículo 11.- Las paredes de cerca de solares tendrán una altura máxima de un metro (1'-mts.) en las alineaciones de calles y de uno cincuenta (1'5 mts) en las medianeras o linderos de zonas verdes. Sobre dichas alturas podrán colocarse verjas metálicas, rejas o macizos vegetales con una altura máxima total de dos metros (2'- mts).

Artículo 12.- Toda altura que tenga relación con uno o varios solares colindantes, se contará a partir del nivel del terreno más alto.

<p style="text-align: center;">APROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p style="text-align: center;">C. P. U. BALEARES</p> <p style="text-align: center;">FECHA: - 4. SET. 1978</p>
--

Artículo 13.- Todo edificio deberá reunir en todos 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.

CAPITULO V

Condiciones
higiénicas.

Artículo 14.-

- 1) Salvo en el caso de construcciones destinadas al uso hotelero o similar, las aguas residuales verterán en pozos absorbentes, previa la licuación y transformación de las materias en fosas sépticas de depuración biológica, construídas con arreglo a las disposiciones vigentes dictadas por las autoridades competentes.
- 2) Los pozos absorbentes se separarán de los linderos del solar un mínimo de cinco metros (5'- mts.).
- 3) En el caso de construcciones destinadas al uso hotelero o similar, las aguas residuales se depurarán con arreglo a lo previstoe en las vigentes disposiciones sobre la materia dictadas por las autoridades competentes.

Artículo 15.- Las cisternas o depósitos de recogida de aguas pluviales y potables deberán estar separadas de toda fosa séptica o pozo absorbente una distancia mínima de diez metros (10'- mts.) Estos depósitos deberán estar revestidos interiormente con mortero de cemento Portland y se mantendrán en condiciones de limpieza.

Artículo 16.- Queda terminantemente prohibida la acumulación de basuras o desperdicios en las calles o terrenos públicos en especial la 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 Felanitx, o bien mediante pozos especiales construídos al efecto. La distancia mínima de dichos pozos a la alineación de la calle o medianeras será de TRES metros.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALEARES
 FECHA: - 4 SET. 1978

CAPITULO VI.

Ejecución de las
obras.

Artículo 17.- Toda obra debe ejecutarse bajo la dirección técnica de persona legalmente autorizada para ello.

Artículo 18.- Si durante el transcurso de las obras fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará autorización para ello conforme los trámites señalados en el Capítulo I.

Artículo 19.- Durante la ejecución de las obras se mantendrán las condiciones de seguridad, tanto pública como del personal que trabaje en las mismas. Siendo responsables de ello la persona o personas que con arreglo a derecho vienen determinadas.

Artículo 20.- Durante el periodo anterior a la entrega al Ayuntamiento de los servicios urbanísticos y sin perjuicio de la competencia municipal, si para la ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso expreso de la Entidad Urbanizadora; sin cuyo requisito ésta puede obligar el inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho y - si fuese preciso, a la paralización de las obras.

Recabada dicha autorización y ocupada la vía pública en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidos toda la noche unos faroles de color rojo, siendo responsables de ello el constructor o Entidad constructora de las obras.

En ningún caso la ocupación de la vía será completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

Artículo 21.- Para garantizar el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas, tendrán entrada libre a las obras, además del personal que disponga el Ayuntamiento, la persona o personas en quien delegue la Entidad Urbanizadora.

CAPITULO VII
Conclusión de
de las obras.

Artículo 22.- Dentro de las cuarenta y ocho horas inmediatas a la conclusión de las obras, se retirarán los materiales sobrantes, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita, en iguales condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

Artículo 23.- El Constructor o entidad constructora -- viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía pública, que se hubiera deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras particulares realizadas por dicho Constructor.

En el plazo que determine la Entidad Urbanizadora o el Ayuntamiento, no se hubiera llevado a cabo dicha reparación. la efectuará el personal que determina dicha Entidad Urbanizadora o Autoridad competente, corriendo todos los gastos y costes a cargo del Constructor de la obra particular, o en su defecto, a cargo del propietario de la misma.

Artículo 24.- Concluída la obra, de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determine al Ayuntamiento o los Organismos Oficiales competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios para ocupar y utilizar la edificación construída según el proyecto aprobado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: - 4 SET. 1978

CAPITULO VIII

Conservació de los edificios

Artículo 25.- Será obligación de los propietarios de edificios públicos y particulares el conservarlos en perfectas condiciones de seguridad y solidez mientras dure el uso de los mismos. Y siempre durante la total vida del edificio garantizar la seguridad pública.

Artículo 26.- En el caso de que el propietario de una edificación, que en cualquier sentido amenace la seguridad pública, no proceda a la inmediata reparación de la misma, será apercibido por la Autoridad Municipal de tal obligación, fijándosele un plazo para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia, la Autoridad designará las personas o Entidad que ha de llevar a cabo los trabajos necesarios, corriendo los gastos y las costas a cuenta del propietario de la referida edificación.

Artículo 27.- En todo lo previsto en estas Ordenanzas se tendrán en cuenta las que rigen en general en el T.M. 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.

CAPITULO IX

Definiciones.

Artículo único.- Según el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación vigente, se detallan las definiciones siguientes:

1) Solares y Parcelas

Deberán presentar la forma más regular posible, no admitiendo estangulamientos y deficiencias de profundidad o ángulos de las medianeras con las fachadas a vía pública inferiores a los 75ºc. en parcelas de edificación continua y a 50ºc. en las de edificación aislada. Todos los solares y parcelas deberán dar fachada a vía pública y deberán separarse de las zonas libres mediante viales públicos de tráfico rodado o pasajes de peatones, debiendo quedar cercados ante y frente a los mismos.

2) Superficie Edificada

Se entiende por superficie edificada, el 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 voladizo que vayan cerrados, tales como son tribunas, miradores o terrazas y galerías que se cierran lateralmente por paredes macizas opacas o acristaladas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: - 4 SET. 1978

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

3) Superficie de ocupación

Se entiende por ocupación de edificación el área obtenida por la proyección horizontal de toda superficie edificada, computando la de los 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.

4) Altura de edificación

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

En los edificios con línea de fachada en la alineación pública el plano de referencia tendrá la cota de la rasante del punto medio del desarrollo de fachadas. En el caso de dar fachada a dos calles no adyacentes se tomarán los planos de referencia correspondientes a cada una de ellas hasta media profundidad de solar. En los edificios separados de la alineación de vías públicas, el plano de referencia se hallará en cota promedio de las cotas de los vértices fundamentales de la parcela o solar, fijándolas coincidentes en línea vía pública por sus rasantes.

DILIGENCIA:

El presente por bando 5) queda aprobado y sustituido por el Anexo al Documento nº 5.º Ordenanzas reguladas, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 14 de Septiembre de 1978.

Palma, 10 de Octubre de 1978.

EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

5) 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 ~~max~~ 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 y terrazas o galerías que se cierran lateralmente por paneles macizos, opacos o acristalados como se ha dicho. En caso de estar abiertos no computarán. No queda incluida en el volumen contabilizado toda edificación que no sobresaiga por estar enterrada, de la pendiente natural del terreno, con independencia de la situación del plano de referencia.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: - 4 SET. 1978

6) Edificabilidad.

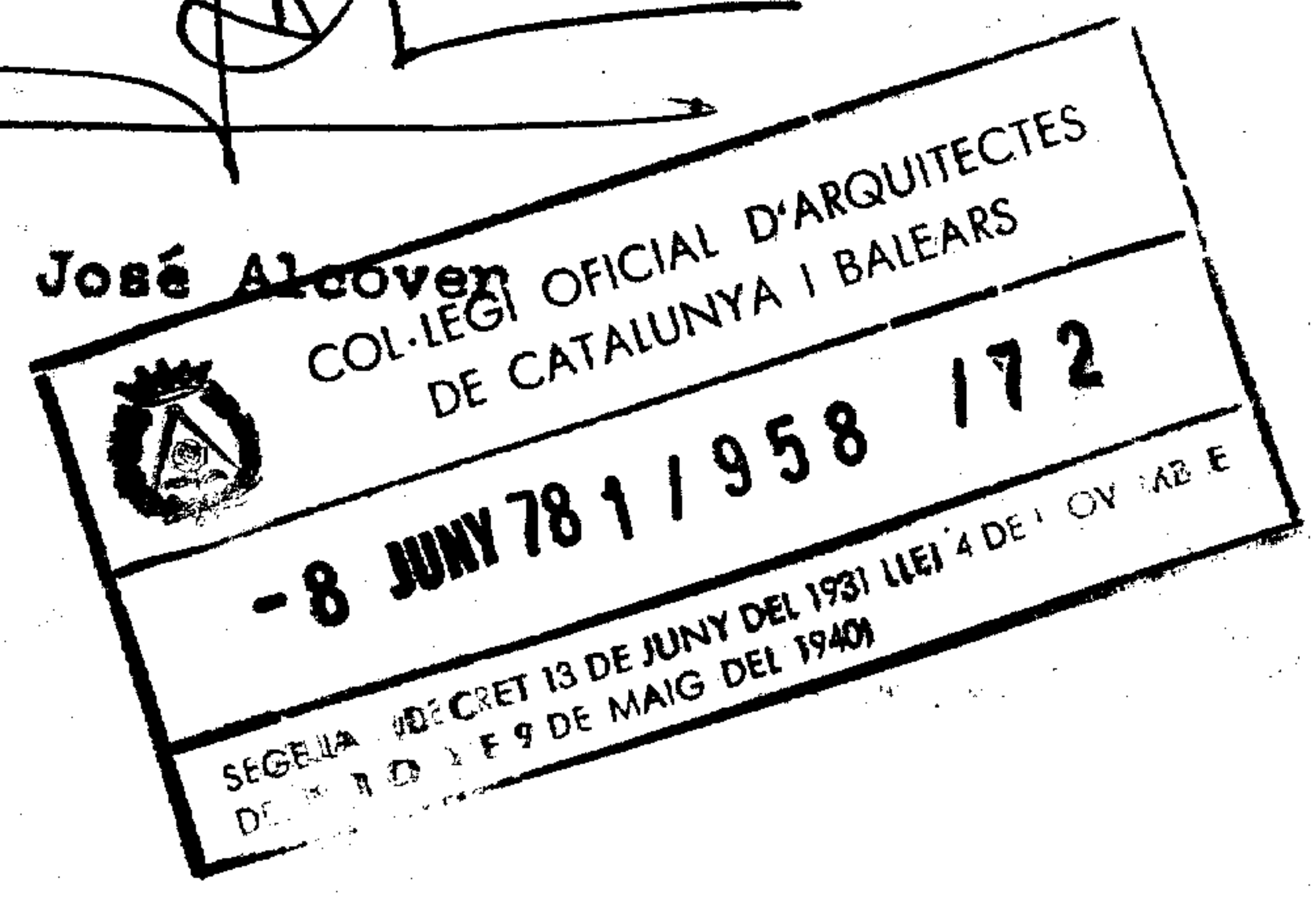
Se entiende por edificabilidad el cociente del volumen edificado conforme al criterio anterior por el área o superficie del solar o parcela que contiene la edificación y se expresa en m³/m².

Al establecer la edificabilidad máxima permitida se entiende corresponde a la neta, o sea en relación al solar o parcela.

Palma de Mallorca, Mayo de 1.978

EL ARQUITECTO,

Fdo: José Alcover



APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 4 SET. 1978

JOSÉ ALCOVER - ARQUITECTO - PALMA DE MALLORCA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE UN SECTOR DEL

POLIGONO Nº 29 DE LA ZONA COSTERA DE FELA--

NITX - MALLORCA - BALEARES.

ANEXO AL DOCUMENTO Nº 5.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Artículo uno.- Queda anulado el apartado 5) del artículo único del CAPITULO IX (Volumen Edificado).

Artículo dos.- Definición de VOLUMEN EDIFICADO

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, --- sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados; y se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remate, cajas de ascensores, escaleras o trasteros, --- cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, según la definición de superficie edificada, así como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas - que no sean simples voladizos.

Palma de Mallorca a 8 Septiembre de 1.978

EL ARQUITECTO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 4 SET. 1978

Fdo: José Alcover

958/72



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DELEGACION DE BALEARES

12 SET. 1978

VISADO
FIRMADO EN EL EJEMPLAR DEL COLEGIO

OBSERVACION: ① LOS COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SUPERIORES A 1-m²/m² SE APLICARAN EN LOS CASOS DE EDIFICACION DESTINADA AL USO HOTELERO O SIMILAR

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE UN SECTOR DEL POLIGONO Nº 29 DE LA ZONA COSTERA DE FELANITX - MALLORCA.
RED VIARIA
ZONIFICACION
PERFILES TIPO

ESCALA: 1:500 Y 1:2.000	Nº EXPEDIENTE: 1.369	PLANO Nº: 3-1-A
OBSERVACIONES		
ESTE PLANO SUSTITUYE Y ANULA AL 3-1 COMPLETANDO ESPERD DEL ANUNCIADO DE FELANITX DE FECHA 1.º DE DICIEMBRE DE 1.973.		
ESTE PLANO ANULA AL 3-1-A COMPLETANDO INFORME DEL AVANCIAMIENTO.		
MAYO 1.978 ESTE PLANO ANULA AL 3-1-B COMPLETANDO ACUERDO DE LA C.E.P. DE FECHA 17. ABRIL DE 1978		

PROYECTOR:
JOSE ALCOVER
 ARQUITECTO

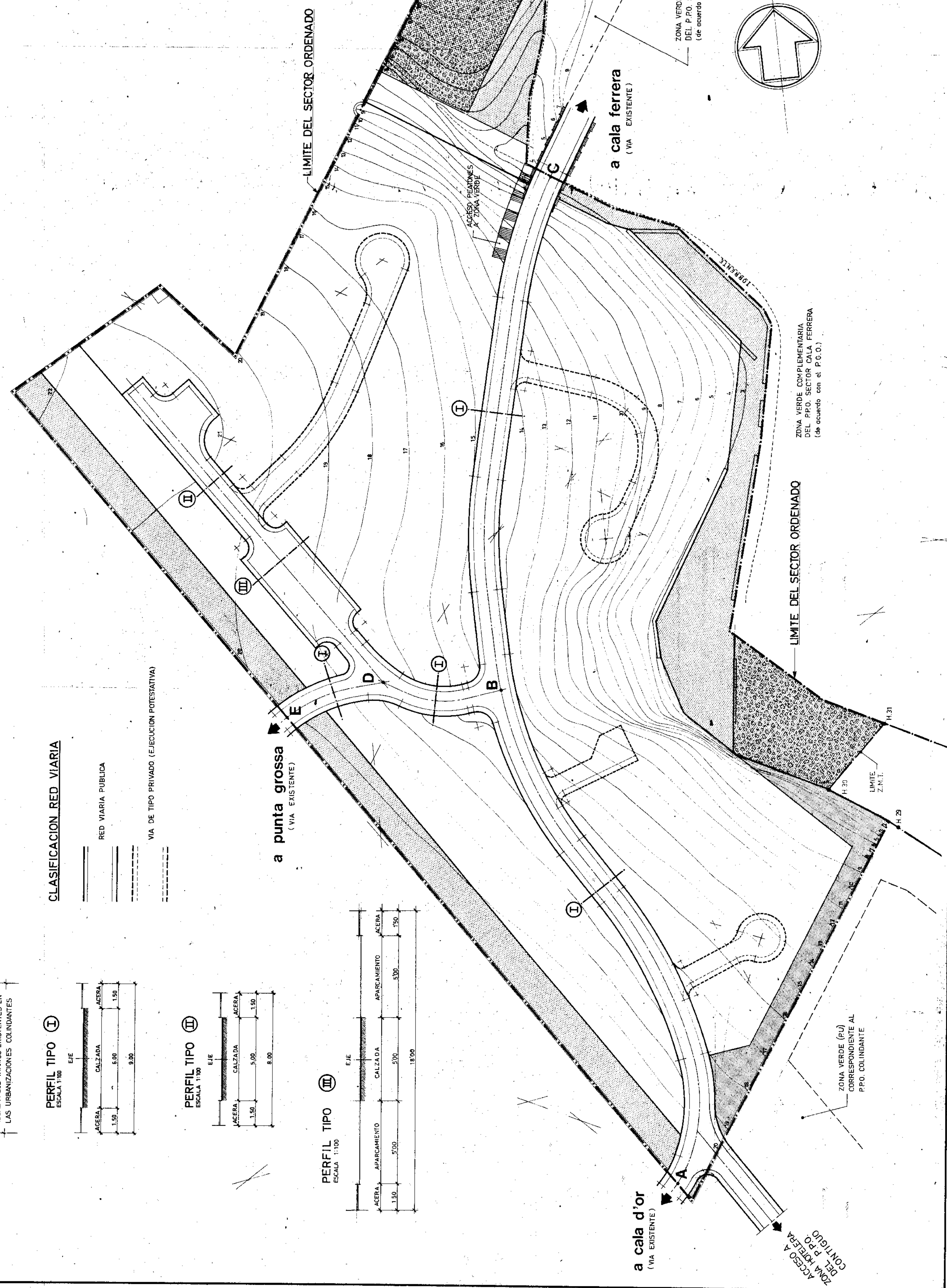
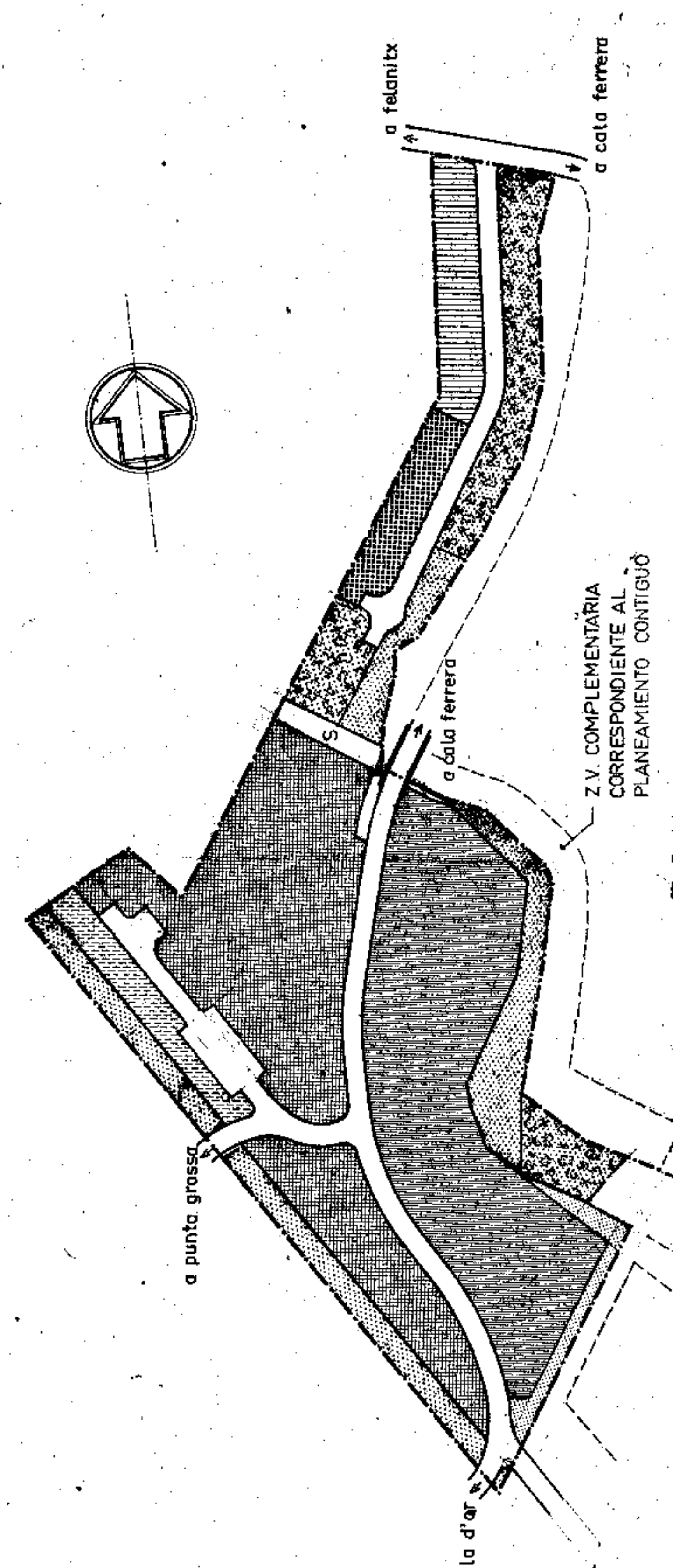
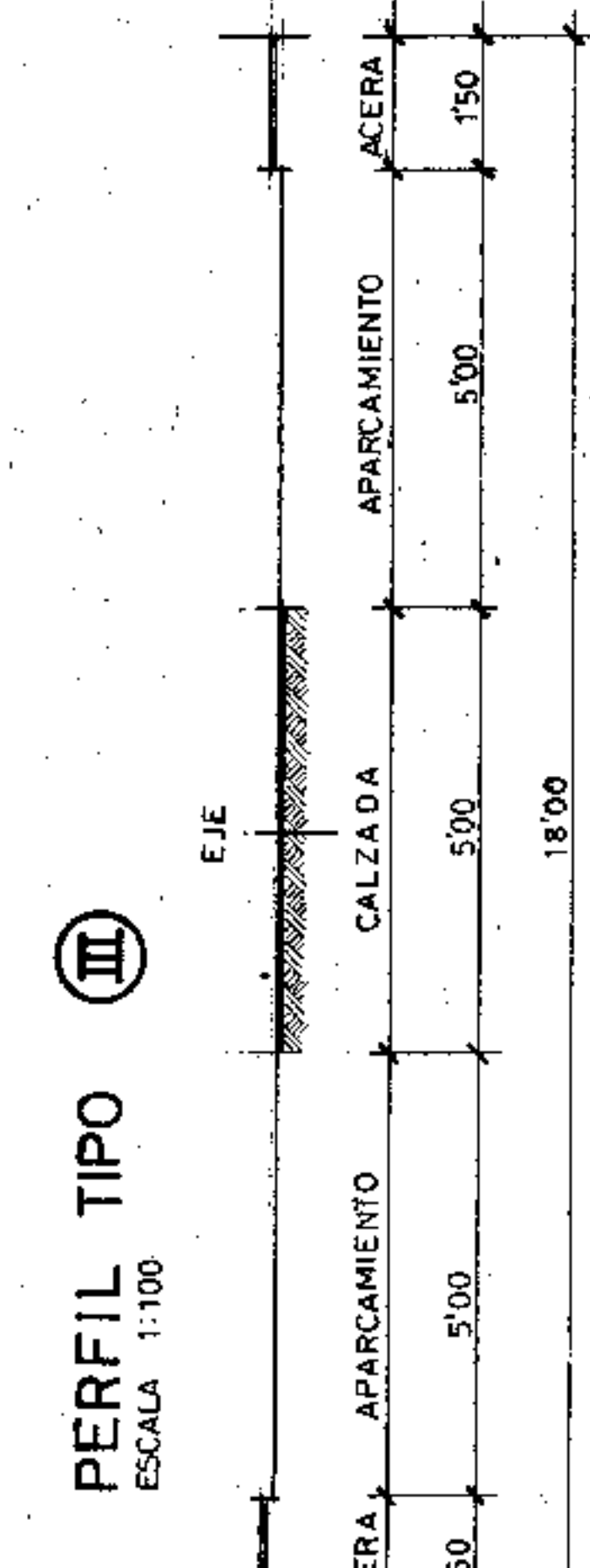
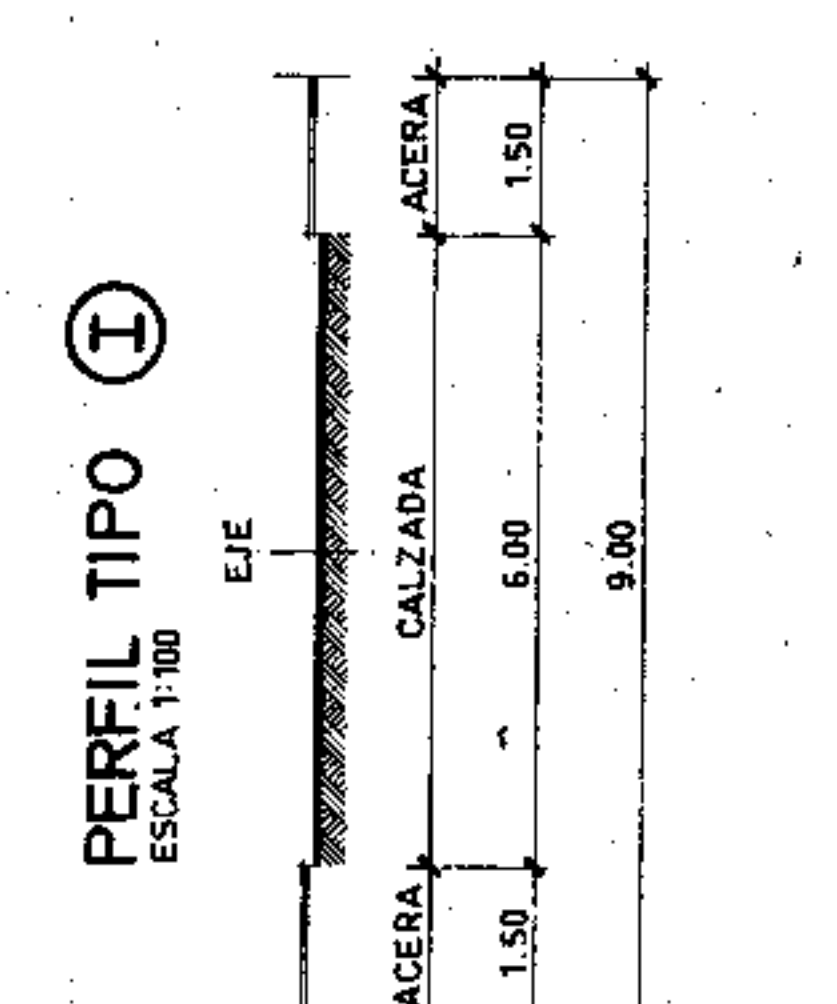
- 6 JUNY 1978 172

Simbolo	Zona	Superficie m ²	Coef. Edif. m ² /m ²	Volumen m ³
[Hatched]	EXTENSIVA 1000 / I	14.588	26,921	2,00
[Hatched]	EXTENSIVA 1000 / II	19.476	24,869	1,35
[Hatched]	EXTENSIVA 1000 / III	2.000	3,690	1,00
[Hatched]	PARQUE DEPORTIVO	1.730	3,192	0,20
[Hatched]	EQUIPAMIENTO	1.584	3,107	1,50
[Hatched]	SUELO EDIFICABLE	33.478	61,779	52,240
[Hatched]	JARDINES	5.516	10,419	—
[Hatched]	ESPACIOS LIBRES	7.089	13,088	—
[Hatched]	ZONA VERDE	510	0,941	—
[Hatched]	SOLAR SERVICIOS	510	0,941	—
[Hatched]	VIALES	7.458	13,783	—
[Hatched]	SUELO NO EDIFICABLE	20.712	38,221	—
[Hatched]	TOTAL AFECTADO	54.190	100,000	—
[Hatched]				52.240

CLASIFICACION RED VIARIA

RED VIARIA PUBLICA

VIA DE TIPO PRIVADO (EJECUCION POTESTATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 G. P. U. BALEARES
 FECHA: 4 SET 1978

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Simbologia	Zonas	Tipo de ordenacion	Parcela			Situacion edificacion		Condiciones de volumen			Condiciones de uso	
			superficie minima	ocupacion max. edif.	longitud min. fach.	separacion ^③		altura maxima	edificacion maxima		SE PERMITE	SE PROHIBE
						de calle	de med.		normal	uso hotelero		
	EXTENSIVA 1.000 / I	AISLADA	1.000 m2.	25%	20 ml.	3 ml.	5 ml.	10 ml.	1,00 m3/m2.	2,00 m3/m2.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y PLURIFAMILIARES; GARAGES PRIVADOS DE HASTA 50m2; COMERCIOS; INDUSTRIA HOTELERA; EDIFICIOS RECREATIVOS Y DE ESPECTACULOS; RELIGIOSOS Y CULTURALES.	TODA INDUSTRIA EXCEPTO LA HOTELERA; ALMACENES Y EDIFICIOS SANITARIOS.
	EXTENSIVA 1.000 / II									1,35 m3/m2.		
	EXTENSIVA 1.000 / III									1,00 m3/m2.		
	PARQUE DEPORTIVO	AISLADA	UNICA	10%	—	3 ml.	5 ml.	4 ml.	0,2 m3/m2. EXCLUSIVAMENTE PARA USOS DEPORTIVOS		EDIFICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	TODA OTRA CONSTRUCCION
	EQUIPAMIENTO	AISLADA	UNICA	25%	—	3 ml.	5 ml.	10 ml.	1,50 m3/m2		EDIFICIOS ESTATALES PARA-ESTATALES Y MUNICIPALES; EDIFICIOS RELIGIOSOS, CULTURALES, ADMINISTRATIVOS, SOCIALES Y DOCENTES, Y VIVIENDA ANEXA AL SERVICIO	TODA INDUSTRIA, INCLUSIVE LA HOTELERA

OBSERVACIONES

- ① - POR SOBRE LA ALTURA MAXIMA SEÑALADA, UNICAMENTE SE PERMITEN: LOS CONDUCTOS DE CHIMENEAS, LAS ANTENAS DE RADIO Y T.V., LAS BARANDILLAS Y LAS MONTEAS DE LOS TEJADOS.
- ② - UN MINIMO DE CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL SOLAR, SE DESTINARA A JARDIN O, A VEGETACION Y ARBOLADO.
- ③ - LA SEPARACION SE CONTARA DESDE CUALQUIER CUERPO DE EDIFICIO, SEA EN VOLADIZO O NO. UNICAMENTE EL VUELO NORMAL DE ALERO DE CUBIERTA PODRA SOBREPASAR LA SEPARACION MINIMA SEÑALADA.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE UN SECTOR DEL POLIGONO Nº 29 DE LA ZONA COSTERA DE FELANITX - MALLORCA.

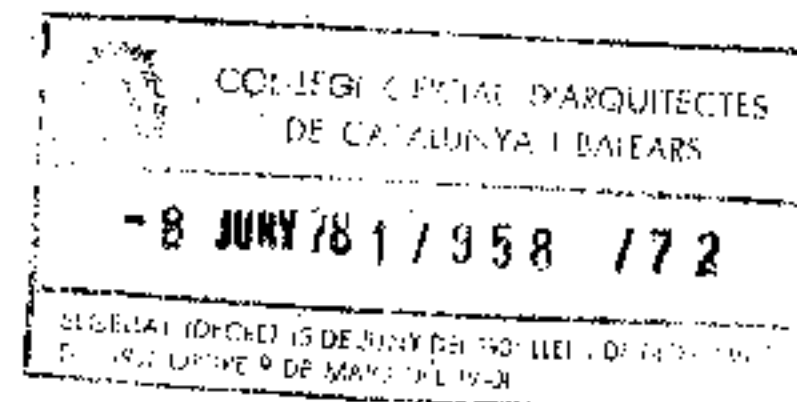
CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ESCALA: --	N.º EXPEDIENTE 1.368	PLANO N.º
OBSERVACIONES		
ESTE PLANO SUSTITUYE Y ANULA AL 5-1 CUMPLIMENTANDO ESCRITO DEL AYUNTAMIENTO DE FELANITX DE FECHA 6 DE DICIEMBRE DE 1973		
MAYO 1.978	ESTE PLANO ANULA AL 5-1-A CUMPLIMENTANDO ACUERDO DE LA C.P.U. DE FECHA 17 ABRIL DE 1978	
		5-1-B
JOSE ALCOVER ARQUITECTO		PROMOTOR:

NOTA:

DEFINICIONES

(VER TEXTO ESCRITO DOCUMENTO Nº 5)



APROBADO DEPARTIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 4 SET. 1978