PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA

DE " CALA VADELLA "

ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO

-TITULO PRELIMINAR-

DEFINICIONES GENERALES.-

En defecto o complemento de las que en la presente norma se establezcan, las definiciones e interpretaciones de los términos empleados serán establecidas por el Arquitecto Municipal y en todo caso por la Comisión de Urbanismo.

DEFINICIONES PARTICULARES.-

Espacios Libres.- Comprenden las zonas de jardín público, aparcamiento y espacios libres privados, cuya distribución y superficies están indicados en el correspondiente plano. JARDIN PUBLICO será el conjunto de zonas verdes donde se prohibe toda clase de edificaciones o construcciones que desvirtúen ó mermen el destino que se les adjudica. APARCAMIENTO es el total del espacio destinado a este fin y que no podrá utilizarse para otro uso que el propuesto, ampliable además por el Municipio cuando las circunstancias lo exijan. Se considerará ESPACIO LIBRE PRIVADO las zonas incluídas en las parcelas destinadas a la edificación en la parte que deba quedar libre de construcciones y que será de uso privado del propietario.

Zona Residencial Extensiva.- Es la destinada a edificios aislados rodeados de jardín de uso privado.

Zona hotelera.- Es la destinada exclusivamente a construcciones hoteleras y de tipo deportivo complementario por la particularidad esencial de su entretenimiento, como norma general, no se permitirá ninguna clase de construcción que no sea la reseñada.

Zona comercial, de administración y equipo.- Es la destinada a tiendas, bares, restaurantes y cualquier clase de servicios y en donde no se permitirá la instalación y funcionamiento de industria. No obstante, se permitirá la instalación y funcionamiento de laboratorios, talleres, estudios, almacenes e instalaciones de carácter artesano, con pequeñas superficies y potencias que por

sus características propias no transmitan molestias apreciables al exterior, ni puedan ser origen de peligro especial. Tampoco se consideraran industrias los talleres de reparación de automóviles. cuyo establecimiento se permitirá en las condiciones de seguridad y molestias toleradas por la legislación vigente. Estas zonas serán objeto de un proyecto especial.

CONDICIONES GENERALES.-

Como complemento al cuadro de normas urbanísticas que figura en el plano correspondiente se establecen las siguientes condiciones.

Contabilización de superficies.- Se considerará como superficie total para el posterior cómputo a efectos de edificabilidad y ocupación la de la parcela comprendida estrictamente por sus linderos.

Volúmenes.- El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela el coeficiente de edificabilidad neta que figura para cada zona en el cuadro de normas urbanísticas.

El cómputo del volumen a edificar comprende:

1º. El limitado por los paramentos exteriores del edificio.

2º. El de las terrazas cubiertas cerradas lateralmente.

3º. Los sótanos en un 50 % de su volumen útil.

En dicho cómputo no se comprenden los algibes-depósitos de combustible, las estaciones depuradoras, transformadores de E.E. y construcciones auxiliares de carácter similar.

Alturas.-Regirán las alturas máximas de edificación que figuran en el repetido cuadro de Normas Urbanísticas. Esta altura máxima se contará a partir del nivel natural del terreno en cada punto de la parcela ocupada por el edificio. A tal efecto obra entre la documentación del planeamiento un plano topográfico del estado actual del terreno a escala 1/1000, con curvas de nivel de metro en metro.

Ocupación.- La ocupación máxima de la parcela será la resultante de aplicar a la superficie de la misma el coeficiente de ocupación que para cada zona figura en el cuadro de Normas Urbanísticas.

AYUNTAMIENTO

-TITULO I-

Condiciones generales.

Artº 1º.-Licencias de edificación.-

Para la ejecución de cualquier clase de obra que altere la configuración del terreno, obras de nueva planta, reforma o restauración y en general las mencionadas en el artº 165 de la Ley del Suelo, es indispensable obtener licencia municipal, con total independencia de los permisos o autorizaciones que puedan precisarse de otros Organismos.

El procedimiento y condiciones de otorgamiento de Licencias, se ajustará, en todo caso, a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobados por decreto de 17 de junio de 1.955.

Artº 2º.-Ejecución y dirección de las obras.-

La dirección de las obras será asumida por técnico competente, quien, al propio tiempo se responsabilizará de que se tomen todas las medidas de protección necesarias en la formación de andamiajes y en general de todo aquello que pudiera provocar accidentes.

Artº 3º.-Inspección de las obras.-

Por los facultativos del Ayuntamiento de San José, se efectuarán las inspecciones necesarias de las obras a fin de velar por la seguridad de las mismas y la correcta ejecución del proyecto.

Artº 4º.-Alineaciones y rasantes.-

Las alineaciones y rasantes deberán sujetarse, para cada zona, a las definidas en el proyecto de urbanización y que constan en los respectivos planos y serán señalados por Técnicos municipales.

Deberá respetarse la línea oficial de calle y el de la edificación, siendo motivo de sanción, y demolición de la obra construída, a los usuarios que no la adoptaren.

Artº 5º.-Alturas de edificación.-

Las alturas en las edificaciones vienen determinadas en cada zona, por las normas urbanísticas.

AYUNTAMIENTO NACIONAL

En cuanto al NUMERO DE PLANTAS, que viene relacionado con la altura máxima permitida, será el siguiente:
en la zona, con altura máxima de 6,5 m..... 2 plantas.
en la zona, con altura máxima de 9,00 m..... 3 plantas.
en la zona, con altura máxima de 12,5 m..... 4 plantas.

Solo se permitirá elevar la altura por encima de la máxima proyectada o regulada de los edificios y como complemento de éstos, en los siguientes casos:
a) cuando se pretenda construir cajas de escalera de acceso a la azotea, en una superficie máxima de 10 m2. y una altura máxima de 3 metros a contar del pavimento de la azotea, b) en los tubos de las chimeneas, y c) en las barandillas de fachada anterior y posterior que se eleven directamente sobre la altura máxima reguladora.

En los dos últimos supuestos, la altura será fijada en cada caso por el Arquitecto autor del proyecto y la aprobación del Ayuntamiento.

Artº 6º.-Servidumbres.-

Las fachadas están sujetas a la servidumbre gratuíta de instalación de placas.números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines e intereses públicos.

Artº 7º.-Policía de las obras.-

No se permitirá ocupar la vía pública con andamios, materiales, derribos,o cualquier clase de enseres que dificulten la circulación.

Artº 8º.-Vallado de solares.-

El vallado de los solares deberá efectuarse obligatoriamente y debe acompañarse en el proyecto de construcción del edificio o vivienda. Podrá ser de mampostería, piedra labrada o seto vivo y las alturas no podrán exceder de un metro en la parte anterior del edificio ni de un metro setenta en la parte posterior.

Si se utiliza seto vivo deberá estar siempre en condiciones estéticas de crecimiento dentro de las alturas permitidas.

Prohibiciones en las edificaciones.-

Queda prohibido sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas. Las chimeneas deberán salir rectas por el tejado y elevarse por lo menos un metro sobre

la cubierta del edificio.

Tambien queda prohibido colocar canalones de desagüe de aguas pluviales que viertan sobre la vía pública y establecer puertas, aunque sean de las entradas, que se abran al exterior de la vía pública, constituyan o no un obstáculo para el tránsito.

Artº 9º.-Condiciones higiénicas de las edificaciones.-

Saneamiento: Fosas Sépticas.

Mientras no se disponga de una red de alcantarillado para verter las aguas residuales, todas las construcciones que se levanten deberán estar dotadas de la correspondiente fosa séptica y pozo de absorción. De conformidad a las normas propuestas en las Ordenanzas de Higiene de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda de Baleares, publicadas en el B.O. de la provincia nº 14.966 de 4 de octubre de 1.962, la capacidad mínima de la fosa séptica, por lo que respecta a la cámara de cienos, será de cinco litros por metro cuadrado y planta de edificación, siendo como mínimo de un metro cúbico la cámara más pequeña y el número mínimo de camaras de dos. En el proyecto deberá describirse el cuerpo biológico y sistema de ventilación de la fosa aerobia. Si se utilizara el material de relleno, salvo justificación especial, tendrá un volumen de tres litros por metro cuadrado y planta.

Los pozos absorbentes se distanciarán un mínimo de cinco metros de los ejes de las medianerías y a diez metros de las cisternas y depósitos de agua pluvial.

Las aguas pluviales no podrán verterse en las cámaras de sedimentación.

En las instalaciones hoteleras, bares, comercios, etc.cumplirán las disposiciones Estatales vigentes bajo la inspección y vigilancia de la Jefatura de Costas de Baleares.

Todos los vertederos, retretes, lavabos, urinarios, fregaderos, bañeras, etc.etc. que se instalen, irán provistas del correspondiente sifón registrable.

Artº 10.-Condiciones de habitabilidad.-

Todas las construcciones, en cuanto a su habitabilidad se refiere, habrán de cumplir lo dispuesto en las normas generales sobre condiciones de composición e higiene de las

viviendas y sanitarias de industrias y comercios en la provincia de Baleares, aprobadas por la Comisión Provincial de la Vivienda en sesión de 24 de octubre de 1.958.

Artº 11.-Condiciones de uso.-

Los usos permitidos en las zonas ordenadas, se clasifican de la siguiente manera:

a) Uso de la Vivienda.
b) Uso de Comercios.
c) Uso Hotelero (e instalaciones deportivas)
d) Uso Público.

Uso de Vivienda.-

Se permiten viviendas unifamiliares y colectivas.

Uso de Comercios.-

No se permite la instalación y funcionamiento de industrias. No obstante se permitirá la instalación y funcionamiento de laboratorios, talleres, estudios, almacenes e instalaciones de caracter artesano, con pequeñas superficies y potencias que por sus características propias no transmitan molestias apreciables al exterior, ni puedan ser origen de peligro especial.

Tampoco se consideraran industrias los talleres de reparación de automóviles cuyo establecimiento se permitirá en las condiciones de seguridad y molestia tolerados por la legislación vigente.

Las tiendas, bares, restaurantes y cualquier clase de servicios, deberán cumplir las condiciones de seguridad e higiene que para cada uno de ellos esté establecido en disposiciones legales que los regulen.

Artº 12.-Uso Hotelero.-

Las características de los Hoteles vienen reguladas en el cuadro de normas que acompañan las presentes ordenanzas en cuanto a volumen, alturas, retranqueos, aparte las necesidades de desagüe de fecales.

Queda incorporado a esta zona el Uso Deportivo por la particularidad esencial de su entretenimiento.

Como norma general no se permitirá ninguna clase de construcción que no sea la complementaria de las instalaciones

deportivas, como casetas para vestuarios guardias etc.etc. guardando las condiciones de estética requeridas.

Se cumplirá el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos de 3 de mayo de 1.935. Las piscinas se atendrán a lo dispuesto en el Orden de 31 de mayo de 1.960

Artº 13.-Uso Público.-

No se podrán levantar construcciones de ninguna clase en las zonas de uso público, entendiéndose por tales los parques y jardines y los espacios públicos para aparcamiento.

Artº 14.-Condiciones de Estética.-

Los paramentos de fachada, medianerías y cuantos sean visibles desde la vía pública, así como los elementos de cierre o cerca, tanto de edificios públicos como particulares, se hallarán en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar a sus costas, los propietarios de ellos, las obras de conservación y ornato que ordene el Ayuntamiento.

Los propietarios cuidarán de la conservación, tala y poda de las plantaciones y arbolado en las parcelas de su propiedad, vigilando que el desarrollo de estos elementos no causen perturbación en las vías públicas ni a previos vecinos. En caso de su incumplimiento, previo requerimiento en forma, que hará la Autoridad municipal, lo efectuarán los servicios municipales de limpieza con cargo a los causantes, sin perjuicio de la sanción que les corresponda.

Los muretes de cerca de las parcelas, que son obligatorios, se realizarán con obra de mampostería, piedra labrada o seto vivo hasta una altura máxima de un metro a contar desde el nivel de la acera y de su rasante con la calle por lo que se refiere a la parte anterior y de un metro sesenta centímetros por lo que se refiere al sector posterior. Sobre ellos podrá colocarse una valla de hierro, madera, etc., pero nunca de espino.

Se seguirá el mismo sistema entre medianeras y cuando la pendiente del terreno o la calle no permita construir el murete a la altura permitida en toda su longitud, se construirá este en tramos de cinco metros de longitud o fracción.

tomando la altura reguladora máxima en el centro del tramo.

Se permite la construcción de pilares para las puertas de entrada al solar, siempre que su dimensión máxima con fachada o calle sea 1´20 m2. y su altura no rebase los 2´20 m. en su coronación, siendo admisible sobre ella, la colocación de faroles con soportes de hierro forjado.

- TITULO II -

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS PROYECTADAS.-

EDIFICACIONES EN LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.-

Artº 15.-Tipo de Ordenación.-

El tipo de Ordenación corresponde al de Extensiva, con edificios aislados y rodeados de jardín de uso privado.

Condiciones de Volumen.-

La altura máxima será de nueve metros y tendrá una fachada de calle de quince metros.

Los retranqueos a observar son: distancia mínima de tres metros en todos los linderos. Número de plantas: Tres, máximo.

Aprovechamiento de la parcela: el 20 % y la parcela mínima es de 600 metros cuadrados. Edificabilidad 0´88 m3.

Condiciones de Higiene y Habitabilidad.-

Se cumplirán las del artículo 9 y 10 de las presentes Ordenanzas.

Condiciones de Uso.-

Preferentemente será el de vivienda unifamiliar aunque también se admite la plurifamiliar, hasta 4 viviendas agrupadas.

No se permitirá el establecimiento de industrias propiamente dichas, ni comercios, almacenes, laboratorios ni establecimientos artesanos.

Tampoco se admiten cuadras para animales de corral aunque sea para el consumo familiar.

No se permitirá,en esta zona, la instalación de anuncios.

Condiciones de Estética.-

La composición estética será libre siempre que esté en consonancia con el carácter de la Isla de Ibiza, es decir, estilo mediterráneo con paramentos blancos.

ZONAS VERDES Y APARCAMIENTOS.-

Artº 17.-Clasificación.-

Las zonas verdes se clasifican de uso privado y de uso público.

Son de uso privado los espacios incluídos en las parcelas destinadas a la edificación en la parte que deben quedar libres de construcciones y que se destinan al uso privado del propietario.

Son espacios verdes públicos los destinados a jardines que se detallan en el plano, donde se prohíbe toda clase de edificaciones o construcciones que desvirtuen o mermen el destino que se les asigna.

Los espacios destinados a aparcamientos, no podrán utilizarse para otros usos que el propuesto y podrán ser ampliados por el Municipio cuando las circunstancias lo exigieran.

Artº 18.-Disposición final.-

En todo aquello que no se ha previsto en las presentes Ordenanzas de edificación, regirán como supletorias las que, con caracter general, tengan aprobadas la Corporación de San José o en lo sucesivo apruebe.

- TITULO III -

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD

La relación del coeficiente de edificabilidad en todas las zonas, se tomará a base de metro cúbico por metro cuadrado de superficie o solar.

Dichos coeficientes son:

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA:	0'88 m3. de edificación por m2. de parcela.
ZONA HOTELERA:	2'00 m3. de edificación por m2. de parcela y
ZONA COMERCIAL:	3'00 m3. de edificación por m2. de parcela.

Palma , San José, Abril de 1.967

EL ARQUITECTO,