

ORDENANZAS REGULADORAS

Las ordenanzas reguladoras del Puerto son de dos diferentes tipos: en primer lugar se encuentran las concernientes a los diversos usos del puerto y a la naturaleza de las operaciones que se pueden realizar, tanto en el espejo del agua como en la zona de tierra y, en segundo lugar, las que conciernen a la edificabilidad de las diferentes parcelas que han sido definidas.

Para el primer caso se dispone de los instrumentos de regulación que constituyen los diferentes Reglamentos de Servicio, Policía y Régimen del Puerto, tramitados y aprobados con arreglo a la legislación específica de Puertos, que constituyen verdaderas ordenanzas reguladoras de los usos; adaptando estos instrumentos a las determinaciones urbanísticas, se puede, por consiguiente, considerarlos como ordenanzas reguladoras.

A este fin se incluyen al final los dos reglamentos vigentes, a saber: el "Reglamento de Policía del Puerto y Bahía" aprobado provisionalmente por la Junta Local de Navegación en sesión de 19 de febrero de 1981, y que rige los usos del espejo de agua, y el "Reglamento de Servicio, Policía y Régimen del Puerto de Palma de Mallorca", que rige en la zona terrestre, y que fue aprobado por O.M. de 14 de mayo de 1976, que puede adoptarse, con la variación de necesaria introducción para las regulaciones de altura de las edificaciones ejemplares.

Con independencia están las ordenanzas reguladoras de los usos y parámetros de edificabilidad por parcelas que, son totalmente de nueva implantación, estas ordenanzas se recogen en un anejo y son las que propiamente han sido objeto de estudio en el Plan Especial del Puerto de Palma de Mallorca.

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- DE POLICÍA.-

Las ordenanzas de Policía se refieren a dos grandes ámbitos: el de la zona del espejo de agua, que se incluye aun cuando no es propiamente regulable por Ley del Suelo, y la de la zona de servicio de tierra, donde son de aplicación una vez que se haya convertido, mediante las pertinentes obras, parte del espejo de agua en suelo, momento a partir del cual empieza a regir el correspondiente Reglamento de Policía.

1.1.- Del Puerto y Bahía (zona de agua).-

En dicho Reglamento se contemplan los siguientes capítulos.

- 1.1.1.- Atribuciones y jurisdicción.
- 1.1.2.- Entrada en el puerto.
- 1.1.3.- Operaciones de carga y descarga.
- 1.1.4.- Normas que regulan la permanencia de buques en puerto.
- 1.1.5.- Transporte de mercancías peligrosas.
- 1.1.6.- Embarcaciones de pesca y de tráfico portuario.
- 1.1.7.- Actividades náutico deportivas. Trabajos submarinos.

1.2.- De la zona de Servicio (zona de tierra).-

Este Reglamento consta de los capítulos que a continuación se reseñan.

- 1.2.1.- Ámbito de aplicación.
- 1.2.2.- Autoridades y competencias.
- 1.2.3.- Utilización de las obras y servicios portuarios.
- 1.2.4.- Acceso a la zona de servicio.
- 1.2.5.- Circulación por la zona de servicio.
- 1.2.6.- Atraques de buques.
- 1.2.7.- Carga, descarga, depósito y transporte de mercancías.
- 1.2.8.- Establecimientos y actividades en la zona de servicio.

- 1.2.9.- Averías, daños y perjuicios.
- 1.2.10.- Sanciones.
- 1.2.11.- Disposiciones generales.
- 1.2.12.- Normas específicas.
- 1.2.12.1.- Petición de servicios.
- 1.2.12.2.- Atraques
- 1.2.12.3.- Acceso a zonas valladas.
- 1.2.12.4.- Aparcamiento de vehículos.
- 1.2.12.5.- Zonas de permanencia o tránsito prohibido.
- 1.2.12.6.- Servidumbres a favor de inmuebles fronteros a la zona de servicio. Edificaciones en enclaves.
- 1.2.12.7.- Servicios a cargo de concesionarios.
- 1.2.12.8.- Actividades industriales o comerciales.
- 1.2.12.9.- Utilización de maquinaria de particulares.
- 1.2.12.10.- Utilización de muelles, obras de fábrica, locales, maquinaria o efectos de la Junta.
- 1.2.12.11.- Limpieza.
- 1.2.12.12.- Publicidad.
- 1.2.12.13.- Otras obligaciones de los usuarios.
- 1.2.12.14.- Sanciones.

1.3.- Textos de Ordenanzas.-

Por formar un cuerpo homogéneo cada una de las dos series de ordenanzas antes expresadas que se tramitan, cada una de ellas a través de los respectivos Reglamentos -en virtud de las específicas disposiciones que les regulan y que se citan en sus primeros artículos- se ha estimado más conveniente adjuntar los textos ordenados por Reglamentos y no formando una ordenanza específica del Plan Especial que debe preceptivamente recogerlos. Por ello a continuación de la presente relación de puntos tratados se consignan copias de ambos textos.

2.- DE USOS.-

La totalidad de la zona de servicio del Puerto actualmente existente o la que pueda resultar de futuras obras previstas para ganar suelo al mar, se distribuye en parcelas que llevan la correspondiente clave de código de usos según puede observarse en las Hojas de los Planos de Proyecto. Dichos usos son de dos clases, a saber: globales y pormenorizados. Si bien debe entenderse que estos usos globales lo son con carácter general y relativos a los que preponderan en función de los tráficos y aprovechamientos de la zona portuaria, sin excluir otros complementarios, se procederá seguidamente a su definición.

Las limitaciones establecidas en cada una de las fichas del Anejo de las Ordenanzas Reguladoras para la altura reguladora, ocupación neta máxima, volumen edificable máximo y ocupación máxima afectan al conjunto de edificios de la parcela, cualquiera que sea el uso complementario del uso global; dichos usos complementarios habrán de tener relación funcional u operativa con la clase tipológica del uso global, y el volumen a ellos dedicado, computado en relación con el máximo resultante de las fichas del anexo de las Ordenanzas Reguladoras, no excederá del 10% en los usos globales M (Muelles) y D (Depósitos), y del 30% en los usos globales E (Edificios) e I (Instalaciones Especiales); en el uso global L (Espacios Libres de Edificación), sin edificabilidad, el porcentaje no es de aplicación.

Los usos portuarios son los que se definen a título indicativo como usos pormenorizados.

En caso de discrepancias en la regulación de algún o algunos aspectos contenidos en documento gráfico y a la vez en escrito, prevalecerá lo que figure en el documento gráfico.

2.1.- Globales.-

2.1.1.- Muelles.-

Entre los tráficos correspondientes a cada uno de los muelles se contemplan los siguientes: 1) tráfico comercial de mercancías; 2) pesca; 3) tráfico mixto; 4) recreo y 5) especial.

2.1.2.- Depósitos.-

Las clases tipológicas de depósitos en almacenes, tinglados, explanadas y recipientes especiales son los siguientes: 1) descubiertos; 2) cubiertos y abiertos (tinglados); 3) cubiertos y cerrados (almacenes); 4) mixtos; y 5) silos.

2.1.3.- Edificios.-

Todos los edificios previstos en el Puerto están relacionados con actividades de tipo portuario, sea de un modo directo o indirecto por alojar actividades de empresarios censados para actividades de tipo comercial o industrial relacionadas con los usuarios portuarios, pasajeros, mercancías, buques, barcos de pesca, barcos de recreo, barcos de tráfico, actividades complementarias de atenciones a estos usuarios, locales y despachos para ejercicio de actividades comerciales o industriales de empresarios debidamente censados con arreglo a la Ley de Régimen Financiero de los Puertos Españoles, instalaciones destinadas al servicio de paseantes o visitantes del puerto, control de la pesca y almacenillos para útiles y enseres de pescadores o embarcaciones de recreo. También corresponden edificios portuarios al alojamiento de las oficinas de las diversas Autoridades de la Administración que intervienen en el tráfico portuario, a las estaciones marítimas, a las empresas navieras, a las de consignación de buques, y similares. Únicamente se admiten viviendas aisladas, o dependencias para alojamiento, formando parte de otros edificios destinados a servicios portuarios y donde sea preciso disponer vivienda o alojamiento en razón al servicio que presta el empleado o funcionario en el propio puerto, o por la vinculación o relación del usuario al servicio portuario que recibe.

Las clases tipológicas en que se ha dividido el uso de estos edificios, que corresponde al más general y genérico de cada uno de ellos, es el siguiente: 1) terminales de transporte; 2) contenedores públicos (edificios de equipamiento); 3) edificios de actividades y usos auxiliares o complementarios; y 4) faros.

2.1.4.- Instalaciones especiales.-

Corresponden a una amplia gama de instalaciones accesorias al servicio prestado a los grandes usuarios (buques, barcos de pesca, barcos de recreo, mercancías, pasajeros) y se dividen en las siguientes clases tipológicas: 1) varaderos y rampas; 2) astilleros; 3) concesiones de terrazas no edificables; 4) clubs náuticos; 5) instalaciones de infraestructura; y 6) instalaciones recreativas.

2.1.5.- Espacios libres de edificación.-

Con la matización de que estos espacios libres no se corresponden enteramente al concepto que se aplica en estos casos en los demás instrumentos urbanísticos (por cuanto parte de ellos se hallan en zonas de acceso restringido o bien en partes donde se puede proceder a su retoque por necesidades de mejoras viarias) las clases tipológicas contempladas son las siguientes: 1) espacio libre viario; 2) zonas ajardinadas; 3) línea costera; 4) secado y reparación de redes de pescadores; y 5) otros usos relacionados con actividades portuarias.

En los “espacios libres de edificación” se permitirán los usos relacionados con los espacios portuarios que no impliquen edificación alguna.

2.2.- Pormenorizados.-

Cada uno de los usos globales a que ha hecho referencia el epígrafe anterior se subdividen en usos pormenorizados a título puramente indicativo por cuanto las necesidades del tráfico podrán hacer intercambiable un uso por otro e igualmente la evolución de la operación portuaria -por lo que concierne a la arquitectura naval o a los medios auxiliares o utillaje- puede hacer también variar dicho uso. Con esta prevención se contemplan los usos pormenorizados que a continuación se señalan.

Los usos portuarios son los que se definen a título indicativo como usos pormenorizados.

2.2.1.- Muelles.-

En el tráfico comercial de mercancías: el tráfico tipo roll-on/roll-off, el de contenedores, el convencional, el de graneles sólidos con instalación especial, el de graneles sólidos sin instalación especial, y por último el de graneles líquidos.

En el tráfico de pesca: el correspondiente a los sistemas de aparejo, de cerco y de arrastre.

En el tráfico mixto: el de líneas regulares de pasajeros, el tráfico local o de bahía (excursiones a puntos próximos de la costa), el de visitantes y paseantes, el de mercancías ro-ro asociado y el de mercancías por sistemas convencionales, también asociado.

En los de recreo: el de barcos de paso, el de barcos de base o fijos, y el tráfico de mantenimiento y reparación de embarcaciones de recreo o deportivas.

En el especial: se contemplan los muelles para servicios de remolcadores o de mantenimiento del puerto, el de buques inactivos, el de reparaciones o desguaces, el de servicios administrativos específicos (como pueden ser buques de guerra, muelles de la Armada, Aduanas etc.), el de tráfico local, el de tráfico de pasajeros y el de graneles.

2.2.2.- Depósitos.-

También a título puramente indicativo, pues pueden producirse trasvases de usos en función de las necesidades del tráfico -e incluso en la parte que corresponde a edificios disponer algunos de los complementarios que corresponden al epígrafe siguiente de edificios- los usos pormenorizados contemplados son los siguientes: 1) para el tráfico comercial de mercancías; 2) para el tráfico de graneles; 3) para el tráfico de pasajeros y para las mercancías del propio buque; 4) pesca; 5) mantenimiento y reparación de embarcaciones de recreo o deportivas; 6) puestos de depósito en tierra (plazas de "puerto seco"); 7) servicios de puerto; y 8) sin especificar.

2.2.3.- Edificios.-

Igualmente a título puramente indicativo se señalan los usos pormenorizados que se asignan a los usos globales, también en el bien entendido de que, en este caso, algunos de los usos prevenidos en el presente epígrafe en edificios podrán tener lugar en los que se señalan para el caso anterior si el edificio es de aplicación múltiple, por ejemplo almacén de efectos y atención a pasajeros.

Para el presente caso los usos pormenorizados son los siguientes:

2.2.3.1.- Terminales de transporte.-

Pueden tener lugar en los mismos: 1) pasajeros, y 2) lonja de pescado.

2.2.3.2.- Contenedores públicos (edificios de equipamiento).-

Pueden destinarse a 1) administración del Puerto y servicios generales; 2) seguridad; 3) asistencial; 4) cultural; 5) educativo; 6) servicios diversos y 7) sin especificar.

2.2.3.3.- Edificios de actividades y usos auxiliares o complementarios.-

Corresponden a los siguientes usos pormenorizados: 1) almacén, taller, laboratorio o centro asistencial; 2) oficinas o despachos; 3) comercios, bares, cafeterías y restaurantes; 4) viviendas o alojamientos para usuarios portuarios, o establecimientos hosteleros del mismo fin; 5) locales sociales; y 6) sin especificar.

2.2.3.4.- Faros.-

Corresponde a los establecimientos de ayudas a navegación sean activas o pasivas, y en el futuro, las que puedan establecerse para centros del control de tráfico marítimo mediante servicios de radio o televisión.

2.2.4.- Instalaciones especiales.-

Podrán disponerse en el Puerto todas aquellas instalaciones especiales que, expresamente determinadas o no en las presentes Ordenanzas, corresponden a los tráficos portuarios a que se refieren los diversos muelles y zonas portuarias a estos afectos. Según las clases tipológicas serán, a título indicativo, las siguientes.

2.2.4.1.- Varaderos.-

En los que cabrán cabrestantes de arrastre, elevadores y cualquier otro tipo de utillaje propio de las izadas o varadas de embarcaciones.

2.2.4.2.- Astilleros.-

Donde tendrán cabida, en las diferentes gradas, las instalaciones de talleres, grúas, flotadores y demás instalaciones propias de la construcción o reparación de barcos.

2.2.4.3.- Concesiones de terrazas no edificables.-

Legalización de superficies no edificables, así como aquellas instalaciones que puedan tener alguna relación con la actividad portuaria y no estén especificadas en los epígrafes citados.

2.2.4.4.- Clubs náuticos.-

Con los servicios propios para el mantenimiento o conservación de los barcos de recreo y deportivos.

2.2.4.5.- Instalaciones de infraestructura.-

En este tipo de instalaciones se incluyen todas aquellas propias de la prestación de los servicios de carácter general como son estaciones transformadoras, básculas o balanzas, instalaciones de impulsión y recogida de aguas residuales, instalaciones de recogida de aguas de tanques o sentinas de buques, instalaciones de suministro de combustible y de agua a buques, y demás usos típicos y propios de los puertos relacionados con la actividad portuaria.

2.2.4.6.- Instalaciones recreativas.-

Incluyen las zonas dedicadas a actividades lúdicas o recreativas como son los espacios para la realización de jogging, piscinas complementarias de instalaciones náuticas, establecimientos para el servicio a usuarios portuarios con duchas, aseos, bar o cafetería y otras de esta índole.

2.2.5.- Espacios libres de edificación.-

Aún cuando cabe hacer la misma observación a que se ha hecho referencia al tratar de los usos globales, se indicarán, puramente a título informativo, los usos pormenorizados que corresponden a los espacios libres de edificación en sentido general.

En los “espacios libres de edificación” se permitirán los usos relacionados con los tráficos portuarios que no impliquen edificación alguna, como pueden ser viales, aparcamientos, depósitos de útiles de pesca, reparación y secado de redes, pista de bicicletas, isletas, zonas ajardinadas, embarcaderos y zonas de espera de pasajeros, sombreros, mobiliario urbano, terrazas, paradas de autobuses, taxis y galeras, pasos peatonales, depósitos de embarcaciones y efectos náuticos, jardines, fuentes y similares.

2.2.5.1.- Espacio libre viario.-

Incluye tanto la red de viales interiores que relacionan expresamente los diversos muelles e instalaciones portuarias como la de relación con las carreteras de comunicación de la isla relacionando viales exteriores, los aparcamientos, sujetos o no a autorización, las pistas de bicicletas, los pasos peatonales, aceras etc.

Se podrán realizar todas las obras necesarias, con respecto a la red viaria, para adecuarlas a las necesidades actuales en cada momento.

2.2.5.2.- Zonas ajardinadas.-

Incluyen los espacios ajardinados accesibles, las plazas y espacios abiertos asimilados, las isletas, medianas de viales, y bordes ajardinados.

2.2.5.3.- Línea costera.-

Se trata de la zona de dominio público que, procedente de la antigua zona marítimo-terrestre o bien en los propios diques de abrigo de Levante y del Oeste u obras de defensa en los surgideros del Portitxol y Caló de'n Rigo, tiene un carácter público y una utilización reglada para pesca con caña o con otro tipo de utilización pública; se encuentran en este uso pormenorizado los retazos de playa, los ribazos, las escolleras, los espaldones accesibles, los diques, los muros de defensa y restingas emergidas adyacentes.

2.2.5.4.- Secaderos de redes.-

Con la eventual disposición de mástiles o caballetes para la reparación o secado de redes de pescadores.

2.2.5.5.- Otros usos relacionados con actividades portuarias.-

En estos espacios se permitirán otros usos relacionados con la actividad portuaria que no impliquen edificación alguna, como pueden ser torrentes, embarcaderos y zonas de espera de pasajeros, sombreros, mobiliario urbano, terrazas, paradas de autobuses, taxis y galeras, pasos peatonales, depósitos de embarcaciones y efectos náuticos, fuentes y similares.

2.3.- Usos por parcelas.-

En cada una de las parcelas y de acuerdo con la clave que se señala, a saber: M para muelles; D para depósitos; E para edificios; I para instalaciones especiales; y L para espacios libres de edificación, así como la pertinente numeración por clases tipológicas y usos pormenorizados, se define en los planos de proyecto cada uno de los usos antes reseñados. Los usos pormenorizados son a título indicativo por cuanto, conforme a las necesidades de los tráficos y evolución de los mismos, podrán intercambiarse dentro de los usos globales.

3.- DE EDIFICABILIDAD.-

Las ordenanzas de edificabilidad se refieren a cada una de las parcelas definidas conforme a su Código y se concretan a la ocupación máxima, a la edificabilidad neta máxima, a la altura reguladora, a la superficie del suelo, a la superficie ocupada máxima y al volumen edificable máximo.

En caso de discrepancias en la regulación de algún o algunos aspectos contenidos en documento gráfico y a la vez en escrito, prevalecerá lo que figure en el documento gráfico.

Para la medición de volúmenes, alturas y demás parámetros que intervienen para la comprobación de las determinaciones urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Palma de Mallorca.

3.1.- Ocupación máxima.-

Se refiere al máximo porcentaje de la parcela definida que puede ser ocupado por edificación, dentro de los límites de la parcela a que se refiere el Código y que vienen definidos por los planos.

3.2.- Edificabilidad neta máxima.-

Se refiere a los metros cúbicos por metro cuadrado que es posible edificar correspondientes a la superficie de suelo a que corresponde la parcela. Se excluyen de dicho cómputo los volúmenes que puedan hallarse bajo la cota de las correspondientes aceras o infraestructuras transitables, así como los espacios abiertos bajo volúmenes exentos del suelo y apoyados en pilares o columnas.

3.3.- Altura reguladora.-

Es la altura existente entre el nivel de las aceras correspondientes a viales o explanadas, entendido estas terminadas conforme a las disposiciones usuales de porcentajes de pendientes del suelo para la evacuación de las aguas pluviales, con un máximo del 3%, y tomando como cota de referencia los cantiles de los muelles mas próximos, y el nivel del trasdós del último forjado o alero perimetral en el caso de naves o tinglados. Toda la zona portuaria esta reglada por esta condición ya que no existen parcelas, salvo excepciones, que escapen a la influencia del borde de la infraestructura marítima con la sola condición antes expuesta. No se computan en esta altura reguladora los remates de las edificaciones que correspondan a las antenas de radio o de televisión, chimeneas, pretilas, quitamiedos, marquesinas de protección, astas de banderas, mástiles de señales, y otro tipo de instalaciones similares.

3.4.- Superficie de suelo.-

Es la superficie que corresponde a cada una de las parcelas según el correspondiente código y sobre el que se aplican tanto los coeficientes de ocupación máxima como de edificabilidad neta máxima.

3.5.- Superficie ocupada máxima.-

Es la que corresponde a cada una de las parcelas con aplicación del índice de ocupación máxima; dicha superficie, en parcelas adyacentes del mismo paraje portuario destinado al mismo uso, puede sumarse aplicando a las parcelas globales el índice medio ponderado de edificabilidad neta máxima de ocupación máxima.

3.6.- Volumen edificable máximo.-

Es el que resulta de la aplicación del coeficiente de edificabilidad neta máxima a la superficie de suelo de la parcela; también, en parcelas adyacentes de muelles o zonas portuarias dedicadas al mismo uso genérico, pueden sumarse los volúmenes edificables partiendo de la media ponderada en base a las superficies de las parcelas y de los indicadores de edificabilidad neta máxima.

3.7.- Variación puntual de alturas.-

Las alturas reguladoras establecidas para cada una de las parcelas podrán experimentar variaciones puntuales si la instalación a que deben corresponder precisa, por necesidades técnicas, mayores alturas que las prevenidas. En dichos casos pueden encontrarse: instalaciones para ayudas a navegación de tipo óptico, acústico o radio eléctrico donde la naturaleza de las ondas y la presencia de obstáculos próximos o de la propia esfericidad de la tierra exigen una determinada altura de las instalaciones para que los usuarios puedan beneficiarse de la señal; torres de control de tráfico marítimo en que la utilización de ondas de radio de corta longitud o bien la necesidad de la visualización directa, para determinada distancia, exijan una altura de torre mayor que la prevista en la parcela; silos de graneles sólidos o líquidos, en los muelles de graneles, con alturas de instalaciones no superiores a las actuales; centros de consolidación de cargas, en tinglados o almacenes, cuando la estructura de cubierta para alojar tres hiladas de contenedores standard ISO de veinte pies, requiera superar las alturas previstas en las cumbreras o remates; torretas o soportes de cangilones o

instalaciones especiales de elevación o ensilado de mercancías; cajas de ascensor, depósitos o elevadores de estaciones marítimas y similares.

El edificio de Comisaría y talleres, parcela 2-3-12, tendrá una altura reguladora de 20 m. solamente para la construcción de una Torre de Control de tráfico marítimo.

3.8.- Utillaje instalaciones móviles o provisionales o temporales.-

El utillaje portuario, esencialmente móvil, como son las grúas de pórtico convencionales, las grúas gantry, los elevadores, los travel-lifts, los straddle-carriers, las pasarelas y planchas, las cabrias y demás elementos propios de la operación portuaria, en el mar o en tierra, no quedan incluidos en las limitaciones de las presentes ordenanzas. Tampoco se incluyen aquellas instalaciones provisionales y desmontables, cuya autorización ha de tramitarse con arreglo a las disposiciones vigentes, y que tienen un periodo de vida no superior a tres años; igualmente no se incluyen aquellas instalaciones provisionales que afectan a pequeños volúmenes y que corresponden a servicios públicos, cuales son cabinas para abrigo de las fuerzas del resguardo de la aduana, casetas móviles de los celadores guardamuelles, casetas de utillaje del personal de conservación, jardinería, cabinas telefónicas, cabinas exentas de despacho de billetes, casetas de resguardo de maquinaria móvil, y demás ocupaciones de este tipo.

3.9.- Elementos que no generan volumen computable.-

En las construcciones fijas no generaran volumen computable: las marquesinas de estaciones marítimas, paradas de autobuses, sombreros o elementos similares, los voladizos de balcones descubiertos de edificios, las sobre elevaciones sobre el suelo de cámaras semisubterráneas de impulsión o evacuación de aguas residuales, de estaciones transformadoras o similares, las galerías o espacios cerrados dispuestos en espaldones u obras de defensa o contención similares, siempre que no superen la altura de estas.

3.10.- Parámetros de edificabilidad por parcelas.-

En el anejo y en correspondencia con el código asignado a cada una de las parcelas, que quedan definidas por lo que se refiere a su situación y límites en los planos del proyecto, se señalan los índices y parámetros que corresponden conforme a las definiciones antedichas.

3.11.- General.-

Las edificaciones deberán remitirse, para todo lo no especificado, a la Normativa del P.G.O.U., y si son edificios de interés general a las más restrictivas del Centro Histórico.

4.- NORMAS MÍNIMAS DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.-

Los proyectos técnicos cumplirán tanto los requisitos del Reglamento General de Contratación del Estado como los que se señalan en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Palma de Mallorca para la obtención de licencias.

4.1.- Proyectos de infraestructura.-

Los proyectos de infraestructuras tendrán como contenido mínimo los documentos que reseña el artículo 63 del Reglamento General de Contratación del Estado aprobado por Decreto 3410/1975 de 25 de noviembre (B.O.E. de 27 y 29 de diciembre de 1.975).

4.2.- Proyectos de obras de edificación.-

Los proyectos técnicos correspondientes a obras de edificación cumplirán como mínimo los requisitos que exige el Decreto 462/1971 de 11 de marzo (B.O.E. de 24 de marzo) por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.

5.- NORMATIVA SUBSIDIARIA.-

5.1.- Edificios fuera de ordenación.-

Los edificios que queden fuera de ordenación por razones de edificabilidad o uso no permitido, se regirán subsidiariamente por las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca o la Ley de Disciplina Urbanística (Ley 10/1990 de 23 de octubre, B.O.C.A.I.B. nº 141 de 17-11-1990).

Se tendrán en cuenta las Normas de aplicación a los edificios fuera de ordenación como prescribe el artículo 60.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Decreto 1.346/1966 de 9 de abril, en la versión señalada por el artículo 137 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, así como las Normas Urbanísticas números 73 y 374 del P.G.O.U., aprobadas por el Consell de Govern de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears en 31 de octubre de 1985 (B.O.C.A.I.B. DE 20-07-90).

5.2.- Obras a realizar en edificaciones existentes y/o en edificios fuera de ordenación.-

Las obras a realizar en edificaciones existentes y/o en edificios fuera de ordenación se regularán subsidiariamente por lo previsto en la Ley 10/90 y por la Normativa del PGOU vigente en el momento de su aplicación.

5.3.- Condiciones higiénicas, sanitarias y estéticas.-

Las condiciones higiénicas y sanitarias de los edificios y de las instalaciones, además de dar cumplimiento a los requisitos que resulten preceptivos por aplicación de las normas específicas que les sean de aplicación, habrán de cumplir subsidiariamente las que establece la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

En cuanto a consideraciones estéticas, las edificaciones que se proyecten deberán vincularse a las tipologías edificatorias del Plan General.

5.4.- Edificios catalogados.-

Rige subsidiariamente la catalogación de edificios que recoge el Plan General siendo de aplicación a los mismos la Normativa que señala dicho Plan.

Estos edificios vienen señalados con una estrella en la 4ª casilla del cuadro de calificaciones.

La relación de los edificios catalogados será la siguiente:

- Capilla de San Telmo (C.E.14.254): Código 3-3-01. Plano nº 14.
- Faro de Porto Pi (C.E.21.21): Código 6-3-05. Plano nº 26.
- Edificio de la Autoridad Portuaria de Baleares: Código 2-3-03. Plano nº 10.
- Faro de los Muelles Comerciales: Código 2-3-19. Plano nº 12.
- Instituto Oceanográfico: Código 5-3-01. Plano nº 21.

5.5.- Red viaria.-

Se podrán realizar todas las obras necesarias, con respecto a la red viaria, para adecuarlas a las necesidades actuales en cada momento.

5.6.- Ampliación de actuales instalaciones de dársenas deportivas y de recreo.-

Los terrenos que puedan surgir del mar como consecuencia de las obras de abrigo y explanadas de una eventual ampliación de las actuales instalaciones portuarias, afectas a dársenas deportivas o de recreo, se sujetarán en lo que a edificabilidad se refiere a los mismos índices que tienen asignadas las existentes en el Plan Especial y su uso global será necesariamente el mismo que tiene asignado para las actuales instalaciones.

5.7.- General.-

En caso de discrepancias en la regulación de algún o algunos aspectos contenidos en documento gráfico y a la vez en escrito, prevalecerá lo que figure en el documento gráfico.