

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE MAÓ

**6631**

*Aprobación definitiva del Estudio de detalle de la parcela urbanística “3e calle Vasallo n.º 48”, referencia catastral 7462516fe0176s0001eo, finca registral n.º 4.548/2 (U054-2025-000001)*

El Pleno municipal del Ayuntamiento de Maó, en sesión ordinaria, realizada el día 25 de junio de 2026, acordó:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente, de conformidad con el que disponen los artículos 54 y 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), el estudio de detalle de la de la parcela urbanística 3e Calle Vassallo, 48, de Maó (finca registral n.º 4.548/2, referencia catastral 7462516FE0176S0001EO), promovido por la entidad Casa 47 Entidad Pública Empresarial, redactado por los arquitectos Sr. Luis Escudero Escauriaza, Brezo Martos Marcos, Antonio Aramburu Gimeno y Daniel Otero García, firmado electrónicamente el día 17 de junio de 2026.

**SEGUNDO.** - Publicar este acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, a los efectos legalmente previstos en la legislación de ordenación territorial y urbanística, señalando que la entrada en vigor del estudio de detalle se produce a partir del día siguiente a la mencionada publicación.

**TERCERO.-** Publicar la documentación íntegra del estudio de detalle, en los términos previstos en el artículo 64 de la LUIB.

**QUART.-** Notificar este acuerdo a todas las personas que como interesadas dentro del procedimiento administrativo, dándolos traslado particularizado e individualizado de la respuesta a las alegaciones que hubieran formulado.

**QUINTO.-** Notificar este acuerdo de aprobación definitiva del estudio de detalle al Consell Insular de Menorca, remitiendo la documentación íntegra del mismo.

**SEXTO.-** Enviar un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, de conformidad con el que dispone el artículo 54.2 LUIB

Se publica a continuación las normas urbanísticas del Estudio de detalle de la de la parcela urbanística 3e Calle Vassallo, 48, de Maó (finca registral n.º 4.548/2, referencia catastral 7462516FE0176S0001EO. (U054-2025-000001).

#### “NORMAS URBANÍSTICAS”

##### **Artículo 1. Tipo de ordenación.**

La volumetría y las condiciones de relación volumétrica con el entorno son las determinadas en los planos de ordenación de IED.

##### **Artículo 2. Usos**

Uso vivienda plurifamiliar (1.3): admitido en el edificio principal.

Uso aparcamiento (16): admitido a las plantas subterráneas.

Uso complementario o compatible a la vivienda plurifamiliar (1.3): admitido en el edificio auxiliar.

Usos prohibidos: aquellos que no figuran como admitidos.

##### **Artículo 3. Parámetros generales de la ordenación.**

Superficie de la parcela: 2.516,39 m<sup>2</sup>.

Techo máximo edificable: 3.563 m<sup>2</sup>.

Densidad máxima: 44 viviendas.

Índice máximo de intensidad de uso: 1 vivienda / 56 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima sobre rasante: 58 %, inscrita en la huella del volumen capaz principal y auxiliar.

#### **Artículo 4. Condiciones de la edificación**

1. Altura reguladora máxima del edificio principal: 13 m, medidos desde el plan de referencia.
2. Plan de referencia: Se establece a la cota 59,63 (+1,05), situada entre 30 cm por encima de la cota más baja (punto medio) y 30 cm por debajo de la cota más alta.
3. La edificación principal se situará dentro del volumen capaz principal definido a los planes de ordenación.
4. La entrada al sótano y la rampa se situarán dentro del volumen auxiliar definido en los planes de ordenación. En este volumen se podrán incluir espacios destinados en servicios técnicos o instalaciones vinculadas en el edificio.
5. Planta baja: Situada a la cota 59,93, a 30 cm por encima del plan de referencia.
6. Altura máxima de la planta baja: 3,50 m.
7. Altura libre mínima de la planta baja: 2,70m.
8. Altura máxima de las plantas sótano: 3,85 m
9. Altura libre mínima de las plantas sótano: 2,20m.
10. Altura libre mínima de las plantas piso: 2,50 m
11. Volumen máximo de la edificación principal: Resultando de multiplicar la huella en planta sobre rasante del volumen principal por la altura máxima admitida, con un volumen máximo de 15.970 m<sup>3</sup>.
12. Volumen máximo de la edificación auxiliar: Resultando de multiplicar la huella en planta sobre rasante del volumen auxiliar por la altura máxima admitida, con un volumen máximo de 820 m<sup>3</sup>.
13. Cuerpos volados:
  - a. No se admiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan del volumen capaz principal.
  - b. Se permiten cuerpos volados abiertos siempre que el conjunto no ocupe más de la mitad del frente edificado, con un vuelo máximo de 1,20 m.
  - c. Se admiten cuerpos volados en el interior del volumen capaz principal.

#### **14. Cubiertas:**

Las cubiertas del volumen principal serán planas practicables. Las escaleras accederán como cuerpos cubiertos con una altura máxima de 3,20 m. Se permite un espacio cerrado anexo de hasta 10 m<sup>2</sup>, con una altura libre máxima de 3,20 m.

Los elementos técnicos de instalaciones se tendrán que disponer dentro del plano inclinado virtual máximo de la cubierta, con pendiente máxima del 30 %, pudiendo sobresalir únicamente elementos puntuales como chimeneas, antenas o pararrayos.

#### **Artículo 5. Condiciones del espacio libre privado**

A los espacios libres privados, como los patios de parcela, se realizará un acabado adecuado a su uso como zonas de estancia y espacios para peatones pavimentados. Alternativamente, y siempre que sea técnicamente viable, se podrán incorporar zonas ajardinadas de integración, utilizando vegetación autóctona mediterránea apta para cubiertas verdes y adaptada a las condiciones climatológicas.

Las viviendas de planta baja podrán disponer de una zona de jardín o patio de uso privativo asociada a la vivienda.”

Maó en la fecha de la firma electrónica (29 de junio de 2026)

**El alcalde**  
Héctor Pons Riudavets

