

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

7541

Departament de Planejament i Gestió Urbanística. Servei Juridicoadministratiu de Planejament. Aprovació definitiva del projecte de modificació del PGOU referit als articles 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 i 340 de les Normes

Exp: PA 2016/0002.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 28 de juny de 2018, va aprovar definitivament una modificació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) mitjançant el següent acord:

“INFORME DE LA TAG CAP DE SERVEI- En sessió ordinària de 24-11-16 el ple de l'ajuntament va aprovar inicialment la modificació del PGOU de Palma, referida als articles 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339.2 i 340, apartat 17 de les Normes, segons el projecte redactat per l'arquitecte municipal, cap de servei de control de planejament, amb dues esmenes: una relativa a normativa transitòria d'aplicació i l'altra a afegir un segon paràgraf a l'article 116. 1. A l'acord adoptat, per error, es va enumerar dins els articles modificats el 139, quan aquest no va ser modificat com acredita el fet de què no consta la nova redacció de dit article dins el projecte aprovat inicialment.

L'esmentat projecte de modificació del PGOU ha estat sotmès a informació pública d'un mes, mitjançant anuncis al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 153, de dia 6-12-16, edicte núm. 13742; al Diari de Mallorca, de dia 7-12-16; i al tauler d'anuncis d'aquesta Corporació (seu electrònica). Com que l'enllaç facilitat a la publicació va canviar es va a tornar a publicar el nou enllaç per consulta de la modificació de planejament al BOIB, Núm. 157, de 15-12-16, núm. d'edicte 14051.

Dins aquest termini d'informació pública s'han presentat les següents al·legacions:

- En data 23-12-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant del Col·legi d'enginyers de camins, canals i ports. En contestació a aquesta al·legació s'han emès informes tècnic i jurídic, en dates 8-11-17 i 27-04-18, respectivament, que consten com annexes 1 i 2.
- En data 29-12-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de PLUS ARAGÓN, S.L.U. En relació a les al·legacions fetes s'ha contestat en informes tècnic i jurídic, de dates 12-07-17 i 27-04-18, respectivament, que consten com annexes 3 i 2.
- En data 29-12-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de REVIVAL ILLES, S.L. En contestació a aquesta al·legació s'ha emès informe tècnic i jurídic, en dates 12-07-17 i 27-04-18, que es recullen com annexes 4 i 2, respectivament.
- En data 29-12-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de MIRADOR PLAZA, S.L., propietària d'uns terrenys inclosos dins de l'UE 18-02 del PGOU, afectada per una modificació puntual. En front d'aquesta al·legació s'ha emès informe tècnic, en data 20-07-17, que s'adjunta com annex 5.
- En data 30-12-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de Son Vida S.A. En contestació a aquesta al·legació s'ha emès informe tècnic, en data 28-07-17, que s'adjunta com a annex 6.
- En data 30-12-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de DRACPLUS S.L.U. En contestació a aquesta al·legació s'ha emès informes tècnic i jurídic, en dates 12-07-17 i 27-04-18, que consten als annexes 7 i 2, respectivament.
- En data 3-01-17 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de l'associació de propietaris de la urbanització de Son Vida en relació a la redacció de l'article 116 de les normes que es informat per l'arquitecte de planejament, en data 6-11-17. S'adjunta l'informe com l'annex 8.
- En data 4-01-17 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada per la representant de la CAEB i en contestació a aquesta al·legació s'ha emès informe tècnic, en data 27-07-17, que s'adjunta com annex 9.
- En data 4-01-17 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de la BALEAR SPIRITS, S.L. i en contestació a aquesta al·legació s'ha emès informe tècnic, en data 18-07-17, que s'adjunta com annex 10 i informe jurídic, en data



2-05-18, que s'adjunta com annex 11.

- En data 5-01-17 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant del senyor Anselmo Català Mayol. En relació a les al·legacions fetes s'ha contestat en informes tècnic i jurídic, de dates 8-11-17 i 27-04-18, respectivament, que consten com annexes 12 i 2.

- En data 5-01-17 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de l'Associació de Veïns d'Establiments sol·licitant que es mantengui la redacció aprovada inicialment de l'article 54 manifestant, entre d'altres, que amb l'article 54 actual i que està sent modificat es provoca l'efecte de desvirtuar el caràcter de nuclis tradicionals com Establiment, amb ús bàsicament residencial unifamiliar de baixa densitat.

- En data 5-01-17 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de ARABELLA HOSPITALITY, S.L. En relació a les al·legacions fetes s'ha contestat en informes tècnic i jurídic, de dates 6-11-17 i 27-04-18, respectivament, que consten com annexes 13 i 2.

- En data 5-01-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel senyor Manuel Cabellos Barreiro. En relació a les al·legacions fetes i propostes de nova redacció de les Normes s'ha contestat per l'arquitecte cap de servei de planejament en data 20-11-17. S'adjunta l'informe tècnic com annex 14.

- En data 9-01-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada per la senyora Jacinta Simon Endrino que ha estat contestada pels informes tècnic i jurídic, de dates 19-07-17 i 27-04-18, respectivament, que consten com annexes 15 i 2.

- En data 9-01-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de PROINBA i en contestació a aquesta al·legació s'ha emès informe tècnic, en data 27-07-17, i jurídic, el 27-04-18, que s'adjunten com annexes 16 i 2.

- En data 10-01-17 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada per la representant del Grup Municipal Popular de l'ajuntament de Palma i en contestació a aquesta al·legació s'ha emès informe tècnic, en data 17-07-17, i jurídic, el 27-04-18, que s'adjunten com annexes 17 i 2.

- En data 11-01-17 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears. En relació a les al·legacions fetes s'ha contestat en informes tècnic i jurídic, de dates 21-07-17 i 27-04-18, respectivament, que consten com annexes 18 i 2.

- En data 13-01-16 té entrada al RGE d'aquest ajuntament instància presentada pel representant de ARCA que ha estat contestada pels informes tècnic i jurídic, de dates 24-07-17 i 27-04-18, respectivament, que consten com annexes 19 i 2.

Fora de termini s'ha presentat, en data 27-09-17 al RGE d'aquest ajuntament, instància presentada pel representant de PROMOTORA REINA 1957, S.A que ha estat contestada per informe jurídic, de data 23-04-18, que consta com annex 20.

D'altra banda, s'ha demanat informe a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell Insular. Aquest informe, que s'ha rebut a l'ajuntament en data 31-01-17, determina que es tinguin en compte sis observacions. Les dues primeres s'han informat per informe jurídic, de data 27-04-18, que figura com annex 2 i les quatre darreres s'han informat per informe tècnic, de data 10-11-17, que figura com annex 21.

A la vista de les al·legacions fetes s'ha considerat adient introduir qualche canvi al projecte de modificació del PGOU. Aquests canvis, el abast dels quals s'explica a la part dispositiva del present acord, han estat considerats pel tècnic redactor del projecte com no substancials. El nou projecte que es du a aprovació definitiva ha estat registrat al servei de planejament el 18-04-18, núm. 275 i signat electrònicament el mateix dia constant a l'enllaç: I: \ DOC TECNICA ORIGINAL \ PA DOC TECNICA ORIGINAL \ PA2016-0002-MODIFICACIÓN NORMAS \ PA2016-0002-v20180418-AD.

El Ple de l'ajuntament va aprovar inicialment la modificació puntual del PGOU amb una esmena relativa a la introducció d'una normativa transitòria relativa a què no quedaran afectats per la present modificació del PGOU tots els expedients que es trobessin en tràmit en data 2 de novembre de 2016, afectant només els que s'iniciessin després d'aquella data. També va aprovar una adició a l'article 116 que constava al projecte tècnic que es duia a aprovació inicial relativa a la medició d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la. Aquesta darrera redacció es canvia al projecte que es du a aprovació definitiva perquè encara que es manté per a terrenys plans també s'estableix, amb matisacions, per a terrenys inclinats en els termes que es descriu a l'informe tècnic de data 7-05-18 obrant a l'expedient.

En data 1-01-18 va entrar en vigor la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), que, en la seva disposició transitòria segona. 1. a), determina, *a sensu contrari*, que els procediments relatius al planejament en tramitació a l'entrada en vigor d'aqueixa Llei no hauran d'adaptar les seves determinacions a la Llei si ja han superat el tràmit de l'aprovació inicial com succeeix en aquest cas. Per la qual cosa les mencions que es fan a la LOUS en la modificació del PGOU es consideren correctes.





Es fa constar que se sol·licitarà informe a la Secretaria General en virtut de les seves funcions d'assessorament legal al Ple i les Comissions, atribuïdes en l'article 122.5.e) apartat 2n. de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en relació a l'article 123.2 del mateix text legal, que tindrà caràcter preceptiu perquè es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria especial. Dit informe es preveu també a l'article 85 de la Llei 20/2006, Municipal i de Règim Local de las Illes Balears, de 15 de desembre.

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, pot aprovar-se definitivament la proposta de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.

Per això, i atesos els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals; els art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), i amb el quòrum establert a l'article 123.2 del capítol II, títol X de la Llei 7/85 de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/03, de 16 de desembre de Mesures per la modernització del govern local, 99 i següents del Reglament Orgànic del Ple, 4-1-e) i 12-a) del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, es considera que el Consell de la Gerència pot adoptar la següent resolució:

Proposar a la Junta de Govern l'aprovació definitiva del projecte de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, redactat pels Serveis tècnics de Planejament, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa per l'adopció del següent:

ACORD

1r.- Informar les al·legacions presentades per les persones que consten a la part expositiva del present acord segon consta als informes tècnics a què es fa menció i que s'adjunten al present acord formant part del mateix. Informes que seran degudament notificats als al·legants juntament a aquest acord.

2n.- Aprovar definitivament el projecte de modificació del PGOU de Palma, referit als articles 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 i 340 de les Normes, redactat per l'arquitecte municipal, cap de servei de control de planejament, amb data d'entrada al Registre de Planejament el 18-04-18, núm. 275 i signat electrònicament el mateix dia constant a l'enllaç: I: \ DOC TECNICA ORIGINAL \ PA DOC TECNICA ORIGINAL \ PA2016-0002-MODIFICACIÓN NORMAS \ PA2016-0002-v20180418-AD. En dit projecte s'introdueixen unes modificacions, considerades no substancials, respecte al projecte aprovat inicialment i que van dirigides a tenir en compte diversos aspectes posats de manifest pels al·legants. Aquests aspectes, bàsicament, són:

- A l'article 54 se suprimeix la referència a la parcel·la mínima establerta en cada zona.
- A l'article 104, a l'apartat 2.a, se substitueix la paraula "via" per la paraula "vorera".
- A l'article 118, a zones d'ús residencial plurifamiliar, s'introdueix un percentatge d'ocupació addicional respecte a la permesa en planta baixa, en plantes soterrani i semisoterrani quan es destinin a ubicar aparcaments de vehicles de tipus turisme.
- A l'article 339, a l'apartat 2, s'inclou la paraula "global" davant de "principal" i les paraules "títol de" davant de l'ordenança de cada zona.
- A l'article 116 es manté el sistema de còmputos d'altures establert a les vigents normes al tipus d'edificació segons regulació de parcel·la, però introduint un límit màxim en la diferència de cotes dins del paviment de cada planta.

Suposa una flexibilització respecte a l'aprovació inicial, però mantenint l'objectiu de que no es realitzi un número excessiu d'escalonaments i es percebi un número de plantes superior al permès, afavorint al mateix temps l'adaptació de l'edifici al terreny.

- A la memòria s'han introduït les modificacions necessàries amb l'objecte de justificar la nova redacció proposta.

S'ha d'afegir com a **normativa transitòria** que no quedaran afectats per la present modificació del PGOU tots els expedients que es trobessin en tràmit en data 2 de novembre de 2016, afectant només els que s'iniciessin després d'aquesta data, segon es va fer constar mitjançant esmena a l'acord d'aprovació inicial de la present modificació.

3r.- Notificar el present acord als al·legants juntament amb els informes corresponents.

4t.- Comunicar aquest acord als Serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'oficina de la revisió del PGOU. A aquesta darrera oficina se'l donarà trasllat també de les al·legacions i de la seva resposta tècnica.

5è.- Donar trasllat al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears del present acord juntament amb els seus annexes, dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.



6è.- Publicar l'acord, juntament amb la normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears, quedant aleshores aixecada la suspensió de l'atorgament de llicències a les àrees del territori objecte d'aquest acord.”

Complint amb l'art. 181 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca, es publica perquè es prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Contra aquesta resolució que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu de conformitat amb l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú, i els articles 45 i ss. de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, modificada per la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptats des de l'endemà de la seva publicació. Tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Així mateix i d'acord amb l'art. 70 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, es publica tot seguit el text complet de les ordenances d'aquesta modificació de PGOU:

“3.2. REDACCIÓ MODIFICADA DELS ARTICLES 54, 84, 88, 104, 108, 112, 115, 116, 118, 119, 128, 130, 339 I 340 DE LES NORMES

Article 54. Ús global residencial unifamiliar (1)

Definició de l'ús global. És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família.

A l'efecte de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del medi ambient, el Pla general considera l'ús detallat Habitatge Unifamiliar (1.1) com d'especial protecció.

Classificació i definició dels usos detallats:

1.1. HABITATGE UNIFAMILIAR

És el que alberga una sola família al total d'un edifici, constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral, i té accés exclusiu des de vial o espai lliure públics.

La densitat màxima de població és d'un habitatge per parcel·la.

Article 88. Càlculs d'edificabilitat

1. La superfície de les plantes tancades computa al cent per cent (100%).
2. La superfície dels porxos computa al 50% quan les seves obertures siguin superiors a un terç del seu perímetre, i al 100% quan aquestes obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre.
3. La superfície de les terrasses, patis descoberts, soterranis i semisoterranis no computa en cap tipus d'edificació.
4. Quan al planejament es garanteix l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest no computa.
5. En tots els tipus d'ordenació no computa la superfície dels cossos d'edificació permesos per damunt de l'altura màxima.
6. En el tipus d'edificació segons alineació vial o espai lliure públic, i segons volumetria específica en què no s'estableixi un coeficient d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície edificable serà la suma de la superfície corresponent a totes les plantes permeses, compresa dins les alineacions de façana o mitgeres que les limiten, més la superfície edificable dels cossos i els elements sortints permesos, llevat de la de soterranis i semisoterranis.

Article 104. Amidament d'altura en el tipus d'edificació AV

1. En el tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial es denomina altura reguladora la dimensió vertical amidada sobre el pla vertical d'alineació de la façana general des del punt de referència, tal com es defineix a l'apartat següent, fins al pla inferior del forjat del sotíl de la darrera planta de pisos. L'altura reguladora no pot superar el límit que s'estableix a l'ordenança particular de cada zona i que es denomina altura màxima. Es denomina altura total la dimensió vertical des del punt de referència fins al punt més elevat de coronació de coberta, i no pot superar el límit establert a l'ordenança particular de cada zona.
2. La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'altura és distinta per a cadascun dels supòsits següents:





a) Edificis amb front a una sola via:

Es defineix com a punt de referència la cota de la rasant de la vorera o de l'espai lliure públic al punt mitjà de la façana de la parcel·la.

En el cas en què la longitud de la façana de la parcel·la sigui superior al doble de la mínima establerta a l'ordenança de cada zona, la façana es pot dividir en mòduls iguals o superiors a la façana mínima i escalonar la construcció, i es defineix com a punt de referència la cota de la rasant al punt mitjà de cadascun d'aquests trams.

Aquest escalonament és obligatori quan existeixen diferències d'altura a la rasant del vial o a l'espai lliure públic superiors a un metre.

b) Edificis amb front a dues o més vies, formant cantonada o xamfrà:

- S'hi aplica el que disposa l'apartat 2.a anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una sola.

c) Edificis amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà

- Els edificis situats a solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà, l'edificació de les quals a cada front estigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa, es regulen, quant a altura, com si es tractàs d'edificis independents.

Article 108. Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny

1. En aquest tipus d'ordenació es denomina planta baixa, per a cada parcel·la o tram de parcel·la, la planta, el paviment de la qual estigui situat entre zero coma quatre (0,4) metres per davall i un (1) metre per damunt del punt de referència. És obligatori que en tot edifici es projecti una planta que compleixi aquesta definició.

Si la parcel·la té el front a dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada o xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte de cada front de façana poden prolongar-se fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

2. Es prohibeixen les excavacions amb la finalitat d'augmentar el front de façana per davall del punt de referència. Només es permeten les encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o les destinades a ubicar-hi soterranis o semisoterranis.

3. Quan, atesos les excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), els terraplenaments o l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes d'amidament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

4. No s'admet que per a la realització de terrasses o de piscines situades més enllà de la profunditat edificable es facin rebaixos o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny és pla, o a un coma noranta (1,90) metres d'altura si el terreny és inclinat.

Es considera que un terreny és pla quan, en considerar les cotes de dos punts qualssevol del terreny natural situats a façanes oposades de la projecció de l'edifici o la terrassa, la línia recta que els uneix disposi d'un pendent inferior al 10% respecte d'un pla horitzontal.

5. En el cas de terrenys inclinats que presentin un pendent descendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest i en què s'origini l'aparició de plantes situades per davall de la planta baixa que no compleixin la definició de soterrani i semisoterrani per sobresortir a la seva façana posterior més d'un (1) metre del terreny natural si és pla o un coma noranta (1,90) metres si és inclinat, aquestes plantes es definiran com a plantes intermèdies a la planta baixa i a la planta soterrani o semisoterrani i no podran superar el límit de la profunditat edificable a les zones en què no estigui permès que la planta baixa la superi.

Article 112. Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació AV

1. Sempre que no s'indiqui el contrari a les ordenances particulars, es permeten cossos sortints tancats, elements sortints i cossos sortints oberts (porxos, balcons). Els cossos i els elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana, llevat dels situats al forjat de sòtil de la darrera planta pis completa, com a màxim podran disposar d'un front de façana a cada planta de la magnitud que resulta de descomptar a la longitud total de façana de la parcel·la les separacions mínimes permeses d'aquests cossos i elements volats a les mitgeres.

2. La superfície edificable màxima dels cossos i elements volats ha de ser d'un 50% de la superfície definida per la volada màxima permesa i les separacions mínimes a les mitgeres, i computada d'acord amb el que estableix l'article 88.

A aquest efecte, es poden realitzar compensacions entre les distintes plantes pis completes de manera que la suma de la superfície edificada



que disposin els cossos i els elements volats corresponents a totes les plantes pis completes no superi la superfície màxima establerta al paràgraf anterior.

A les zones B2a, B3a, D2a, D3a i K2a únicament es permetrà la volada de balcons i cossos sortints oberts.

3. En el cas d'ordenacions amb reculada de l'alineació de vial o espai lliure públic, quan es permeti la construcció de porxo a la planta baixa aquest no pot prolongar-se en voladís sobre el vial o l'espai lliure públic.

4. Als solars en cantonada, la volada permesa als xamfrans serà la corresponent a la del carrer de major amplada. Al xamfrà, el voladís s'amidarà perpendicularment a l'alineació oficial.

5. Quan en una cantonada conflueixin dues zones, les volades màximes permeses de les quals siguin diferents, l'alineació corresponent a la menor volada es prolongarà fins a la intersecció amb l'alineació de la volada major o, si hi ha xamfrà, fins a la intersecció amb la volada del xamfrà tal com queda definit a l'apartat 3. Tot això amb la finalitat que l'alineació de les volades es faci amb continuïtat.

6. En el tipus d'edificació AV-MC.R, en la qual els cossos i els elements sortints se situen sobre l'espai de reculada, així mateix, en cada propietat el pla límit lateral de volada serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera a una distància igual o superior a la volada màxima permesa a l'ordenança de cada zona, llevat de sortints i cornises.

Article 116. Amidament d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

1. L'altura màxima d'un edifici és la dimensió vertical mesurada en cada punt del paviment de la planta baixa des de la cota d'aquest fins a la cota de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El límit de l'esmentada altura s'estableix a les ordenances particulars de cada zona.

2. En els casos en què l'edificació es desenvolupi escalonadament per adaptar-se al pendent del terreny natural, fraccionant la planta baixa en el nombre convenient de parts, en cadascuna d'aquestes s'ha de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior.

3. La diferència màxima de cotes del paviment dintre de cada una de les plantes podrà ser de 2,90 m, a l'efecte que es consideri com unitat de planta.

4. Les cobertes inclinades podran arribar a una altura de coronació de dos (2) metres superior a l'altura màxima de l'edifici. Aquest altura s'anomenarà altura total, i els seus límits s'assenyalen a les ordenances particulars de cada zona. La diferència entre les altures màximes i total de l'edifici, per tant, no pot ser mai superior a dos (2) metres.

Article 118. Superfície d'ocupació

1. És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, incloent-hi els semisoterranis, com també porxos i cossos o elements sortints. Es defineix com a percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la

2. Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la encara que sí ho faran les construccions en què s'ubiquin les seves instal·lacions i la maquinària, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

3. En les zones d'ús principal residencial plurifamiliar, es podrà ocupar en plantes soterrani o semisoterrani un 15% de la superfície de la parcel·la, addicional a l'ocupació màxima permesa en planta baixa en l'ordenança de cada zona, sempre que dites plantes es destinin a la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments de vehicles de tipus turisme i es compleixin les separacions mínimes establertes a límits. El tractament de la superfície de la parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de ser enjardinat i/o arbrat.

4. També computarà com a ocupació qualsevol instal·lació col·locada sobre el terreny, com antenes, sistemes captadors d'energia solar, torres elèctriques, etc.

5. En sòl rústic, a més de l'edificació, també computarà a l'efecte de superfície ocupada, la resta d'elements constructius, incloent-hi tot tipus de terreny pavimentat.

Article 119. Separacions o reculades a límits

1. Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents Normes s'han de regir no només per damunt, sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra, s'han d'amidar des de





l'alineació de referència fins a la vorada de qualsevol cos o element de l'edificació, incloent-hi els voladissos, llevat dels simples sortints de menys de cinquanta (50) centímetres de volada. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideren com a distàncies mínimes.

2. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i els dipòsits, com també les construccions exclusivament destinades a aparcament, rampes d'accés, escales d'emergència i instal·lacions tècniques, quan es construeixin completament enterrades respecte del terreny natural. Aquestes construccions han d'ocupar, com a màxim, un cinc per cent (5%) de la superfície de la parcel·la, i l'ocupació s'ha de computar dins els límits màxims establerts per a aquest paràmetre.

3. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a confrontants establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes. La separació mínima, en qualsevol cas, serà de dos (2) metres.

4. Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions d'aquestes han de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

5. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que s'hi permetran els murets i bancs que no superin l'altura del mur massís de separació de mitgera.

6. Les instal·lacions aèries i els dipòsits no poden ubicar-se a l'espai de reculada, salvant el que s'ha assenyalat a l'apartat 1. S'hi poden ubicar els espais dels comptadors en el cas d'habitatges unifamiliars sempre que se situïn a les tanques de separació, disposin de nínxol individual i de l'altura exigida per la normativa tècnica d'aplicació.

7. A les parets amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, podran realitzar-se, a l'espai de reculada, passarel·les descobertes amb una cota del paviment, la diferència del qual respecte de la voravia sigui com a màxim d'un (1) metre, que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa.

L'amplada màxima d'aquestes passarel·les serà de dos (2) metres, i davall aquestes no es permet ubicar-hi pilars ni cap altre element d'obra; han de quedar totalment obertes lateralment i s'ha de mantenir el terreny natural davall.

8. Es permet realitzar a l'espai de reculada, per a l'accés a les edificacions, una rampa amb un pendent que no superi el 20%.

Article 128. Ordenances particulars Zones "B". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació AV-MC.V

1. Descripció. Aquesta Ordenança és d'aplicació a les zones de l'eixample perifèric.

L'edificació se situa perimetralment a l'illa amb altures homogènies, deixant al centre patis interiors d'illa lliure d'edificació configurats a partir dels fons edificables de les parcel·les.

2. Zones. Es distingeixen nou zones, que es diferencien en les distintes altures que poden abastar:

B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

- Zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a:

- a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la 14 m

- Zones B2a i B3a:

- a) Superfície mínima de parcel·la 100 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la 5 m

4. Condicions d'edificació. Per a cadascuna de les nou zones s'estableixen els següents paràmetres:

	B2a	B3a	B3x	B4a	B4x
H (n. P)	2	3	3 + a	4	4 + a
H màx. (m) (*)	6'5	9'6	10'2 + 3	13'3	13'3 + 3
H tot. (m) (*)	8'5	11'6	10'2 + 5	15'3	13'3 + 5





	B2a	B3a	B3x	B4a	B4x
V màx.	0'4	0'4	0'7	0'7	1'50
Irp (hab./m2)	1/45	1/30	1/26	1/23	1/20

	B5a	B5x	B6a	B7a
H (n. P)	5	5+a	6	7
H màx. (m)(*)	16'4	16'4+3	19'5	22'6
H tot. (m)(*)	18'4	16'4+5	21'5	24'6
V màx.	1'50	1'50	1'50	1'50
Irp (hab./m2)	1/18	1/17	1/15	1/13

La definició del paràmetre **Irp** és la mateixa que per a les zones A.

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que es corresponen al cos principal d'edificació i l'àtic, respectivament, separades pel signe +.

Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sòtil de la planta baixa respecte del punt de referència a les nou zones:

- Zones B2a i B3a 3'7
- Zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a 4'3

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un (1) metre sobre el punt de referència.

Únicament es podrà construir a la franja definida en la profunditat edificable fixada per a cada illa als plànols d'ordenació d'escala 1:1000.

Al pati d'illa només es podran construir soterranis i semisoterranis amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

- a) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.
- b) Els usos distints del residencial permesos en situació 1 podran ubicar-se a qualsevol planta de la dita situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.
- c) La resta de condicions d'ús de les zones B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a, es regula al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 65.

Article 130. Ordenances particulars de Zones "D". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. En aquesta Ordenança l'alineació de façana de les edificacions es troba reculada respecte de l'alineació de vial, amb la qual cosa queda un espai lliure d'edificació privat entre l'alineació de façana i l'alineació de vial.
2. Zones. Es distingeixen dotze zones, de les quals les que duen la lletra y o z es distingeixen per ser les úniques en què es permet realitzar porxo a l'espai de reculada.
3. Condicions mínimes de parcel·la

- Zones D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x:

- a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la 14 m

- Zones D2a, D3a i D3y:

- a) Superfície mínima de parcel·la 100 m²





b) Amplada mínima de parcel·la 5 m

- Zona D2y:

a) Superfície mínima de parcel·la 200 m²

b) Amplada mínima de parcel·la 10 m

4. Condicions d'edificació. Per a cadascuna de les tretze zones s'estableixen els paràmetres següents:

	D2a	D2y	D3a	D3y	D3x
H (n. P)	2	2	3	3	3 + a
H màx. (m) (*)	6'50	6'50	10'20	10'20	10'20 + 3
H tot. (m) (*)	8'50	8'50	12'20	12'20	10'20 + 5
V màx.	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3
Irp (hab./m ²)	1/45	1/43	1/30	1/28	1/23

	D3m	D3z	D4a	D4y	D4x	D5a	D5x
H (núm. P)	3 + a	3 + a	4	4	4 + a	5	5 + a
H màx. (m) (*)	10'20 + 3	10'20 + 3	13'30	13'30	13'30 + 3	16'40	16'40 + 3
H tot (m) (*)	10'20 + 5	10'20 + 5	15'30	15'30	13'30 + 5	16'40	16'40 + 5
V màx.	1	1	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3	3	3
Irp (hab./m ²)	1/26	1/25	1/23	1/21	1/20	1/18	1/15

Altaura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sòtil de la planta baixa respecte del punt de referència a les tretze zones:

R (m): reculada de façana respecte de l'alineació oficial en metres.

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic, respectivament, separades pel signe +.

- Zones D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x 4'3

- Zones D2a, D2y, D3a, D3y 3'7

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un (1) metre sobre el punt de referència.

L'espai de reculada de façana serà inedificable a totes les plantes, fins i tot soterranis i semisoterranis, amb les següents excepcions:

- Un porxo exclusivament en planta baixa a les zones D2y, D3z, i un porxo a totes les plantes a les zones D3y i D4y. En aquestes quatre zones, així mateix, es permet construir-hi soterranis i semisoterranis.

La profunditat edificable és per a totes les plantes l'assenyalada per a cada illa als plànols d'ordenació a escala 1:1000. Es podran construir soterranis i semisoterranis al pati d'illa amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.





b) Els usos distints del residencial permesos en situació 1 podran ubicar-se a qualsevol planta de la dita situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per davall no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús per a les zones es regula al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 65.

Article 339. Definicions sobre ordenació

1. ÚS: realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.

2. ÚS PRINCIPAL: ús al qual pot estar destinada la major part de la superfície edificada de les edificacions existents en una àrea determinada de la ciutat, donant-li un caràcter que el Pla general pretén mantenir o, per pretendre que les noves edificacions en un àmbit determinat s'hi destinin en la major part de la seva superfície, el Pla no estableix cap tipus de limitació quant a grup, mida i situació, en les condicions d'ús de les zones que s'assignen a aquests àmbits, mentre que a la resta dels usos permesos sí s'estableixen limitacions, i tenen el caràcter de compatibles amb el principal.

A aquest efecte, a cada parcel·la s'ha de destinar almenys un 55% de la superfície edificada a algun o alguns dels usos detallats inclosos a l'ús global principal establert al títol de l'ordenança de cada zona.

Aquest límit no és d'aplicació per als usos permesos a cada zona en situació 4.

3. EDIFICACIÓ AÏLLADA: ordenació segons regulació de parcel·la en la qual les reculades mínimes a confrontants són obligatòries.

4. ESPAI NO EDIFICABLE DE PARCEL·LA: àrea de la parcel·la que ha de quedar lliure d'edificació, és a dir, els espais de reculada en RP o l'àrea de parcel·la situada més enllà de l'àrea edificable en AV, llevat que la seva ocupació per part de l'edificació estigui expressament permesa en aquesta normativa.

5. EDIFICACIÓ ADOSSADA: ordenació segons regulació de parcel·la en la qual es permet l'edificació confrontant amb mitgeres, vial o espai públic.

6. ALINEACIÓ: pla vertical que delimita els vials o els espais lliures amb els espais edificables.

7. ALINEACIÓ OFICIAL: conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten o partionen els espais qualificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.

8. ALINEACIÓ OFICIAL ACTUAL: alineació definida per límits existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.

9. NOVA ALINEACIÓ OFICIAL: alineació distinta de l'alineació actual, que delimita o partiona les parcel·les dels espais classificats pel plantejament com a espais lliures públics o vials.

10. ALINEACIÓ DE FAÇANES: alineació a partir de la qual podran alçar-se o s'hauran d'alçar les construccions.

11. ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLA: alineació de façana que delimita el pati de l'illa.

12. ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLA: alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.

13. PROFUNDITAT EDIFICABLE: en ordenacions segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior.

14. PARET MITGERA: pla vertical que separa dues parcel·les.

15. RECALADA: separació compresa entre una alineació o una paret mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions s'han d'amidar des del punt més sortint d'aquest cos d'edificació.

16. RECALADA A PARET MITGERA: separació compresa entre la paret mitgera i un cos d'edificació.

17. RECALADA A ALINEACIÓ OFICIAL: separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.

18. RASANT: línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.

19. RASANT DE CALÇADA: rasant al llarg de l'eix del vial.



20: RASANT DE VORAVIA: rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vorada superior de la vorera sobre aquest pla, incrementada en un dos per cent (2%) de l'amplada de la voravia en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas que no hi hagi voravia.

Article 340. Definicions sobre edificacions

1. PLANTA: porció d'espai que per la seva altura de sòtil és susceptible, d'acord amb l'Ordenança, a ser destinada a algun ús i que està compresa entre un parament de sòtil i una superfície trepitjable.

2. PLANTA TANCADA: part coberta i tancada de l'edificació incloent-hi els elements constructius de tancament.

3. PORXO: part de l'edificació oberta a part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos.

4. TERRASSA: part de l'edificació descoberta [o coberta per simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de projecció] o coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis amb seixanta (6,60) metres.

5. PÈRGOLA: entramat calat amb barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o el terra en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, ambdues mesurades en la seva projecció vertical sobre un pla horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sostenidors hauran de ser, així mateix, barres lleugeres.

6. FAÇANA: cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici, excloent les mitgeres.

7. COS SORTINT: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, i que és habitable o ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses).

8. ELEMENT SORTINT: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

9. GALERIA ENVIDRADA: cos sortint tancat a tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana, exclusivament per vidres allotjats en tancaments de fusta.

10. BALCÓ: cos sortint a tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana, i separat almenys cinquanta (50) centímetres de qualsevol cos volat tancat. S'entén que un cos sortint és obert quan, sobre el paviment, l'altura dels ampits i les baranes és com a màxim d'u amb vint (1,20) m. Així mateix, a l'efecte que un cos sortint es defineixi com a balcó, per damunt d'aquesta altura únicament es podran situar elements verticals de fusta constituïts per barres lleugeres, però en cap cas elements com gelosies o persianes.

11. COBERTA: element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

12. VOLADÍS, CORNISA: elements sortints de la coberta.

13. TANCA: element continu de tancament que limita propietats.

14. EDIFICACIÓ: conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

15. PATI: espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.

16. SOTERRANI: plantes en què els paràmetres verticals de tancament queden totalment per davall del terreny.

17. SEMISOTERRANI: Planta que sobresurt menys d'un (1) metre de la superfície del terreny natural, si és pla i u coma noranta (1'90) metres si és inclinat. Aquestes dimensions es mesuraran en qualsevol punt del seu contorn entre el terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior.

No poden realitzar-se en el perímetre de l'edificació modificacions del terreny natural de manera que se superin les diferències màximes de cotes assenyalades en el paràgraf anterior entre el terreny i el paviment de la planta immediata superior, excepte en una longitud que com a màxim sigui l'estrictament necessària per a situar l'accés de vehicles a aquell, incloent una porta, amb una amplada màxima de 6 m."

18. PLANTA BAIXA: pla o conjunt de plans, el paviments dels quals es troba situat com a màxim a les altures definides a l'article 117. És la planta que serveix de pla de referència per a l'amidament de l'altura reguladora dels edificis, en el cas de regulació de parcel·la. En els tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic la planta baixa per a cada parcel·la és aquella en què el paviment es troba situat entre 1 m per damunt i 0,40 m per davall del punt de referència.





19. PLANTES PIS: les situades damunt la planta baixa.
20. ÀTIC: planta superior en reculada respecte d'alguna alineació de façana”

Palma, 5 de juliol de 2018

El cap del Departament

p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014 (BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

