

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

7541 *Departamento de planeamiento y gestión urbanística. servicio jurídico-administrativo de planeamiento. Aprobación definitiva del proyecto de modificación del PGOU referido a los artículos 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 i 340 de las Normas*

xp: PA 2016/0002.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 28 de junio de 2018, aprobó definitivamente una modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO- En sesión ordinaria de 24-11-16 el pleno del ayuntamiento aprobó inicialmente la modificación del PGOU de Palma, referida a los artículos 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339.2 i 340, apartado 17 de las Normas, según el proyecto redactado por el arquitecto municipal, jefe de servicio de control de planeamiento, con dos enmiendas: una relativa a normativa transitoria de aplicación y la otra para añadir un segundo párrafo al artículo 116. 1. En el acuerdo adoptado, por error, se enumeró dentro de los artículos modificados el 139, cuando éste no fue modificado como acredita el hecho de que no consta la nueva redacción de dicho artículo dentro del proyecto aprobado inicialmente.

El mencionado proyecto de modificación del PGOU ha sido sometido a información pública de un mes, mediante anuncios en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 153, de día 6-12-16, edicto núm. 13742; en el Diari de Mallorca, de día 7-12-16; y en el tablón de anuncios de esta Corporación (sede electrónica). Como el enlace facilitado en la publicación cambió se volvió a publicar el nuevo enlace para consulta de la modificación de planeamiento en el BOIB, Núm. 157, de 15-12-16, núm. de edicto 14051.

En este plazo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

- En fecha 23-12-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante del Col·legi d'enginyers de camins, canals i ports. En contestación a esta alegación se han emitido informes técnico y jurídico, en fechas 8-11-17 y 27-04-18, respectivamente, que constan como anexos 1 y 2.
- En fecha 29-12-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de PLUS ARAGÓN, S.L.U. En relación a las alegaciones hechas se ha contestado en informes técnico y jurídico, de fechas 12-07-17 y 27-04-18, respectivamente, que constan como anexos 3 y 2.
- En fecha 29-12-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de REVIVAL ILLES, S.L. En contestación a esta alegación se han emitido informes técnico y jurídico, en fechas 12-07-17 y 27-04-18, que se recogen como anexos 4 y 2, respectivamente.
- En fecha 29-12-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de MIRADOR PLAZA, S.L., propietaria de unos terrenos incluidos dentro de la UE 18-02 del PGOU, afectada por una modificación puntual. En relación a esta alegación se ha emitido informe técnico, en fecha 20-07-17, que se adjunta como anexo 5.
- En fecha 30-12-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de Son Vida S.A. En contestación a esta alegación se ha emitido informe técnico, en fecha 28-07-17, que se adjunta como anexo 6.
- En fecha 30-12-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de DRACPLUS S.L.U. En contestación a esta alegación se han emitido informes técnico y jurídico, en fechas 12-07-17 y 27-04-18, que constan en los anexos 7 y 2, respectivamente.
- En fecha 3-01-17 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de la asociación de propietarios de la urbanización de Son Vida en relación a la redacción del artículo 116 de las normas que es informado por el arquitecto de planeamiento, en fecha 6-11-17. Se adjunta el informe como el anexo 8.
- En fecha 4-01-17 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por la representante de la CAEB y en contestación a esta alegación se ha emitido informe técnico, en fecha 27-07-17, que se adjunta como anexo 9.
- En fecha 4-01-17 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de la BALEAR SPIRITS,



S.L. y en contestación a esta alegación se ha emitido informe técnico, en fecha 18-07-17, que se adjunta como anexo 10 e informe jurídico, en fecha 2-05-18, que se adjunta como anexo 11.

- En fecha 5-01-17 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante del señor Anselmo Català Mayol. En relación a las alegaciones hechas se ha contestado en informes técnico y jurídico, de fechas 8-11-17 y 27-04-18, respectivamente, que constan como anexos 12 y 2.

- En fecha 5-01-17 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de la Associació de Veïns d'Establiments solicitando que se mantenga la redacción aprobada inicialmente del artículo 54 manifestando, entre otros, que con el artículo 54 actual y que está siendo modificado se provoca el efecto de desvirtuar el carácter de núcleos tradicionales como Establiment, con uso básicamente residencial unifamiliar de baja densidad.

- En fecha 5-01-17 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de ARABELLA HOSPITALITY, S.L. En relación a las alegaciones hechas se ha contestado en informes técnico y jurídico, de fechas 6-11-17 y 27-04-18, respectivamente, que constan como anexos 13 y 2.

- En fecha 5-01-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el señor Manuel Cabellos Barreiro. En relación a las alegaciones hechas y propuestas de nueva redacción de las Normas se ha contestado por el arquitecto jefe de servicio de planeamiento en fecha 20-11-17. Se adjunta el informe técnico como anexo 14.

- En fecha 9-01-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por la señora Jacinta Simon Endrino que ha sido contestada por los informes técnico y jurídico, de fechas 19-07-17 y 27-04-18, respectivamente, que constan como anexos 15 y 2.

- En fecha 9-01-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de PROINBA y en contestación a esta alegación se ha emitido informe técnico, en fecha 27-07-17, y jurídico, el 27-04-18, que se adjuntan como anexos 16 y 2.

- En fecha 10-01-17 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por la representante del Grup Municipal Popular del ayuntamiento de Palma y en contestación a esta alegación se ha emitido informe técnico, en fecha 17-07-17, y jurídico, el 27-04-18, que se adjuntan como anexos 17 y 2.

- En fecha 11-01-17 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears. En relación a las alegaciones hechas se ha contestado en informes técnico y jurídico, de fechas 21-07-17 y 27-04-18, respectivamente, que constan como anexos 18 y 2.

- En fecha 13-01-16 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de ARCA que ha sido contestada por los informes técnico y jurídico, de fechas 24-07-17 y 27-04-18, respectivamente, que constan como anexos 19 y 2.

Fuera de plazo se ha presentado, en fecha 27-09-17 en el RGE de este ayuntamiento, instancia presentada por el representante de PROMOTORA REINA 1957, S.A que ha sido contestada por informe jurídico, de fecha 23-04-18, que consta como anexo 20.

Por otra parte, se ha pedido informe a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell Insular. Este informe, que se ha recibido en el ayuntamiento en fecha 31-01-17, determina que se tengan en cuenta seis observaciones. Las dos primeras se han informado por informe jurídico, de fecha 27-04-18, que figura como anexo 2 y las cuatro últimas se han informado por informe técnico, de fecha 10-11-17, que figura como anexo 21.

A la vista de las alegaciones hechas se ha considerado adecuado introducir algún cambio en el proyecto de modificación del PGOU. Estos cambios, cuyo alcance se explica en la parte dispositiva del presente acuerdo, han sido considerados por el técnico redactor del proyecto como no sustanciales. El nuevo proyecto que se lleva a aprobación definitiva ha sido registrado en el servicio de planeamiento el 18-04-18, núm. 275 y firmado electrónicamente el mismo día constante en el enlace: I: \ DOC TECNICA ORIGINAL \ PA DOC TECNICA ORIGINAL \ PA2016-0002-MODIFICACIÓN NORMAS \ PA2016-0002-v20180418-AD.

El Pleno del ayuntamiento aprobó inicialmente la modificación puntual del PGOU con una enmienda relativa a la introducción de una normativa transitoria relativa a que no quedarán afectados por la presente modificación del PGOU todos los expedientes que se encontraran en trámite en fecha 2 de noviembre de 2016, afectando sólo los que se iniciaran después de aquella fecha. También aprobó una adición al artículo 116 que constaba en el proyecto técnico que se llevaba a aprobación inicial relativa a la medición de altura en el tipo de edificación según regulación de parcela. Esta última redacción se cambia en el proyecto que se lleva a aprobación definitiva porque aunque se mantiene para terrenos planos también se establece, con matizaciones, para terrenos inclinados en los términos que se describe en el informe técnico de fecha 7-05-18 obrante en el expediente.





En fecha 1-01-18 entró en vigor la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), que, en su disposición transitoria segunda. 1. a), determina, *a sensu contrari*, que los procedimientos relativos al planeamiento en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley no tendrán que adaptar sus determinaciones a la Ley si ya han superado el trámite de la aprobación inicial como sucede en este caso. Por lo cual las menciones que se hacen a la LOUS en la modificación del PGOU se consideran correctas.

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y las Comisiones, atribuidas en el artículo 122.5.e) apartado 2º de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación al artículo 123.2 del mismo texto legal, que tendrá carácter preceptivo porque se trata de asuntos que exigen una mayoría especial. Dicho informe se prevé también en el artículo 85 de la Ley 20/2006, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears, de 15 de diciembre.

Considerando lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por ello, y vistos los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), y con el quórum establecido en el artículo 123.2 del capítulo II, título X de la Ley 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del gobierno local, 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno, 4-1-e) y 12-a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, se considera que el Consell de la Gerència puede adoptar la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Govern la aprobación definitiva del proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, redactado por los Servicios Técnicos de Planeamiento, para que sea elevado al Pleno del ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa para la adopción del siguiente:

ACUERDO

1º Informar las alegaciones presentadas por las personas que constan en la parte expositiva del presente acuerdo según consta en los informes técnicos a los que se hace mención y que se adjuntan al presente acuerdo formando parte del mismo. Informes que serán debidamente notificados a los alegantes juntamente a este acuerdo.

2º Aprobar definitivamente el proyecto de modificación del PGOU de Palma, referido a los artículos 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 i 340 de las Normas, redactado por el arquitecto municipal, jefe de servicio de control de planeamiento, con fecha de entrada en el Registro de Planeamiento el 18-04-18, núm. 275 y firmado electrónicamente el mismo día constando en el enlace: I: \ DOC TECNICA ORIGINAL \ PA DOC TECNICA ORIGINAL \ PA2016-0002-MODIFICACIÓN NORMAS \ PA2016-0002-v20180418-AD. En dicho proyecto se introducen unas modificaciones, consideradas no sustanciales, respecto al proyecto aprobado inicialmente y que van dirigidas a tener en cuenta varios aspectos puestos de manifiesto por los alegantes. Estos aspectos, básicamente, son:

- En el artículo 54 se suprime la referencia a la parcela mínima establecida en cada zona.
- En el artículo 104, en el apartado 2.a, se sustituye la palabra "vía" por la palabra "acera".
- En el artículo 118, en zonas de uso residencial plurifamiliar, se introduce un porcentaje de ocupación adicional respecto a la permitida en planta baja, en plantas sótano y semisótano cuando se destinen a ubicar aparcamientos de vehículos de tipo turismo.
- En el artículo 339, en el apartado 2, se incluye la palabra "global" delante de "principal" y las palabras "título de" delante de la ordenanza de cada zona.
- En el artículo 116 se mantiene el sistema de cómputos de alturas establecido en las vigentes normas en el tipo de edificación según regulación de parcela, pero introduciendo un límite máximo en la diferencia de cotas dentro del pavimento de cada planta.

Supone una flexibilización respecto a la aprobación inicial, pero manteniendo el objetivo de que no se realice un número excesivo de escalonamientos y se perciba un número de plantas superior al permitido, favoreciendo al mismo tiempo la adaptación del edificio al terreno.

- En la memoria se han introducido las modificaciones necesarias con el objeto de justificar la nueva redacción propuesta.

Se debe añadir como normativa transitoria que no quedarán afectados por la presente modificación del PGOU todos los expedientes que se encontraran en trámite en fecha 2 de noviembre de 2016, afectando sólo los que se iniciaran después de esta fecha, según se hizo constar mediante enmienda al acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación.

3º Notificar el presente acuerdo a los alegantes juntamente con los informes correspondientes.



4º Comunicar este acuerdo a los Servicios municipales que puedan estar afectados, así como la oficina de la revisión del PGOU. A esta última oficina se hará traslado también de las alegaciones y de su respuesta técnica.

5º Dar traslado al Consell Insular de Mallorca y al Govern de les Illes Balears del presente acuerdo juntamente a sus anexos, en el plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

6º Publicar el acuerdo, junto con la normativa, en el Boletín Oficial de las Illes Balears, quedando entonces levantada la suspensión del otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de este acuerdo.”

Cumpliendo con el art. 181 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se publica para el conocimiento general y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contencioso administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de esta modificación de PGOU:

“3.2. REDACCIÓN MODIFICADA DE LOS ARTÍCULOS 54, 84, 88, 104, 108, 112, 115, 116, 118, 119, 128, 130, 339 Y 340 DE LAS NORMAS

Artículo 54. Uso Global Residencial Unifamiliar (1)

Definición del uso global. Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia.

A efectos de la aplicación de las ordenanzas municipales para la protección del Medio Ambiente, el Plan General considera el uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar (1.1) como de especial protección.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados:

1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Es la que albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vial o espacio libre públicos.

La densidad máxima de población será de una vivienda por parcela.

Artículo 88. Cómputos de edificabilidad

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).
2. La superficie de los porches computará al 50% cuando sus aberturas sean superiores a un tercio de su perímetro y al 100% cuando dichas aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro.
3. La superficie de las terrazas, patios descubiertos, sótanos y semisótanos, no computará en ningún tipo de edificación.
4. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.
5. En todos los tipos de ordenación no computará la superficie de los cuerpos de edificación permitidos por encima de la altura máxima.
6. En el tipo de edificación según alineación vial o espacio libre público y según volumetría específica donde no se establezca un coeficiente de edificabilidad proporcional a la superficie de la parcela, la superficie edificable será la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas permitidas, comprendida dentro de las alineaciones de fachada o medianeras que las limiten, más la superficie edificable de los cuerpos y elementos salientes permitidos, excepto la de sótanos y semisótanos.

Artículo 104. Medición de altura en el tipo de edificación AV

1. En el tipo de edificación según alineación a espacio libre público o vial se denomina altura reguladora la dimensión vertical medida sobre



el plano vertical de alineación de la fachada general desde el punto de referencia, tal y como se define en el apartado siguiente, hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta de pisos. La altura reguladora no podrá superar el límite que se establece en la ordenanza particular de cada zona y que se denomina altura máxima. Se denomina altura total a la dimensión vertical medida desde el punto de referencia, hasta el punto más elevado de coronación de cubierta, y no puede superar el límite establecido en la ordenanza particular de cada zona.

2. La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía:

Se definirá como punto de referencia la cota de la rasante de la acera o espacio libre públicos en el punto medio de la fachada de la parcela.

En el caso de que la longitud de la fachada de la parcela sea superior al doble de la mínima establecida en la ordenanza de cada zona, se podrá dividir la fachada en módulos iguales o superiores a la fachada mínima y escalonar la construcción, definiéndose como punto de referencia la cota de la rasante en el punto medio de cada uno de dichos tramos.

Este escalonamiento será obligatorio cuando existan diferencias de altura en la rasante del vial o espacio libre público superiores a un metro.

b) Edificios con frente a dos o más vías, formando esquina o chaflán:

- Se aplicará lo dispuesto en el apartado 2.a) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán

- Los edificios situados en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán, y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán, en cuanto altura, como si se tratase de edificios independientes.

Artículo 108. Plantas bajas. Adaptación del edificio al terreno

1. En este tipo de ordenación se denominará como Planta Baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se halle situado entre cero coma cuatro (0,4) metros por debajo y un (1) metro por encima del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla dicha definición.

Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina o chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja respecto a cada frente de fachada podrán prolongarse hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

2. Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del punto de referencia. Sólo se permitirán aquellas encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o aquellas destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

3. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial del presente Plan General (11 de julio de 1994), terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

4. No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro si el terreno es llano, o uno coma noventa (1,90) metros de altura si el terreno es inclinado.

Se considerará que un terreno es llano cuando al considerar las cotas de dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en fachadas opuestas de la proyección del edificio o la terraza, la línea recta que los une disponga de una pendiente inferior al 10% respecto de un plano horizontal.

5. En el caso de terrenos inclinados que presenten una pendiente descendente a partir de la rasante del vial en sentido perpendicular al mismo y se origine la aparición de plantas situadas por debajo de la planta baja que no cumplan la definición de ser sótano o semisótano por sobresalir en su fachada posterior más de un (1) metro del terreno natural si es llano o uno noventa (1,90) metros si es inclinado, dichas plantas se definirán como plantas intermedias a la planta baja y a la planta sótano o semisótano y no podrán superar el límite de la profundidad edificable en las zonas en las que no esté permitido que la planta baja la supere.

Artículo 112. Cuerpos y elementos salientes permitidos a partir de la alineación de fachada en el tipo de edificación AV

1. Siempre que no se indique lo contrario en las ordenanzas particulares, se permitirán cuerpos salientes cerrados, elementos salientes y cuerpos salientes abiertos (porches, balcones). Los cuerpos y elementos salientes permitidos a partir de la alineación de fachada, excepto los situados en el forjado de techo de la última planta piso completa, como máximo podrán disponer de un frente de fachada en cada planta de la magnitud que resulta de descontar a la longitud total de fachada de la parcela las separaciones mínimas permitidas de dichos cuerpos y elementos volados a las medianeras.

2. La superficie edificable máxima de los cuerpos y elementos volados será de un 50% de la superficie definida por el vuelo máximo permitido y las separaciones mínimas a las medianeras y computada de acuerdo a lo establecido en el artículo 88.

A tal efecto, podrán realizarse compensaciones entre las distintas plantas piso completas de manera que la suma de la superficie edificada que dispongan los cuerpos y elementos volados correspondientes a todas las plantas piso completas no supere la superficie máxima establecida en el párrafo anterior.

En las zonas B2a, B3a, D2a, D3a y K2a únicamente se permitirá el vuelo de balcones y cuerpos salientes abiertos.

3. En el caso de ordenaciones con retranqueo de la alineación de vial o espacio libre público, cuando se permita la construcción de porche en la planta baja éste no podrá prolongarse en voladizo sobre el vial o espacio libre público.

4. En los solares en esquina, el vuelo permitido en los chaflanes será la correspondiente al de la calle de mayor ancho. En el chaflán, el voladizo se medirá perpendicularmente a la alineación oficial.

5. Cuando en una esquina confluyan dos zonas cuyos vuelos máximos permitidos sean diferentes, la alineación correspondiente al menor vuelo se prolongará hasta la intersección con la alineación del vuelo mayor o, en el caso de existir chaflán, hasta la intersección con el vuelo del chaflán tal como queda definido en el apartado 3. Todo ello con la finalidad de que la alineación de los vuelos se realice con continuidad.

6. En el tipo de edificación AV-MC.R, en la cual los cuerpos y elementos salientes se sitúan sobre el espacio de retranqueo, asimismo en cada propiedad el plano límite lateral de vuelo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianería una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido en la ordenanza de cada zona, excepto para aleros y cornisas.

Artículo 116. Medición de altura en el tipo de edificación según regulación de la parcela

1. La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en cada punto del pavimento de la planta baja desde la cota del mismo hasta la cota de la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada. El límite de dicha altura se establece en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, fraccionándose la planta baja en el número conveniente de partes, en cada una de éstas deberá cumplirse independientemente la altura máxima según se define en el apartado anterior.

3. La diferencia máxima de cotas del pavimento dentro de cada una de las plantas podrá ser de 2,90 m., a efectos de que se considere como unidad de planta.

4. Las cubiertas inclinadas podrán alcanzar una altura de coronación dos (2) metros superior a la altura máxima del edificio. Dicha altura se llamará altura total y sus límites se señalan en las ordenanzas particulares de cada zona. La diferencia entre las alturas máxima y total del edificio, por tanto, en ningún caso podrá ser superior a dos (2) metros.

Artículo 118. Superficie de ocupación

1. Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas incluso los semisótanos, incluyendo porches y cuerpos o elementos salientes. Se define como porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

2. Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

3. En las zonas de uso principal residencial plurifamiliar, se podrá ocupar en plantas sótano o semisótano un 15% de la superficie de la parcela, adicional a la ocupación máxima permitida en planta baja en la ordenanza de cada zona, siempre que dichas plantas se destinen a la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos de vehículos de tipo turismo y se cumplan las separaciones mínimas establecidas en los linderos. El tratamiento de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación deberá ser ajardinado y/o arbolado.

4. También computará como ocupación toda instalación colocada sobre el terreno como antenas, sistemas captadores de energía solar, torres eléctricas, etc.

5. En suelo rústico, además de la edificación también computarán a efectos de superficie ocupada, el resto de elementos constructivos, incluyendo todo tipo de terreno pavimentado.

Artículo 119. Separaciones o retranqueos a linderos

1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes Normas regirán no solamente por encima, sino también por debajo del nivel de la planta baja. Salvo indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público, las bombonas y depósitos, así como las construcciones exclusivamente destinadas a aparcamiento, rampas de acceso, escaleras de emergencia e instalaciones técnicas, cuando se construyan completamente enterradas respecto al terreno natural. Estas construcciones ocuparán, como máximo, un cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y la ocupación deberá computarse dentro de los límites máximos establecidos para dicho parámetro.

3. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas. La separación mínima, en cualquier caso, será de dos (2) metros.

4. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

5. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones aunque se permitirán los muretes y bancos que no superen la altura del muro macizo de separación de medianería.

6. Las instalaciones aéreas y depósitos no podrán ubicarse en el espacio de retranqueo, con la salvedad señalada en el apartado 1. Podrán ubicarse las cajas de contadores en el caso de viviendas unifamiliares siempre que se sitúen en las cercas de separación, dispongan de nicho individual y la altura exigida por la normativa técnica de aplicación.

7. En las paredes con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial podrán realizarse en el espacio de retranqueo pasarelas descubiertas con una cota del pavimento cuya diferencia respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja.

La anchura máxima de estas pasarelas será de dos (2) metros y bajo las mismas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente y mantenerse el terreno natural bajo las mismas.

8. Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo, para el acceso a las edificaciones, una rampa con una pendiente que no supere el 20%.

Artículo 128. Ordenanzas particulares Zonas "B". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación AV-MC.V

1. Descripción. Esta ordenanza es de aplicación en las zonas del ensanche periférico.

La edificación se sitúa perimetralmente a la manzana con alturas homogéneas, dejando en el centro patios interiores de manzana libre de edificación configurados a partir de los fondos edificables de las parcelas.

2. Zonas. Se distinguen nueve zonas, diferenciándose en las distintas alturas que pueden alcanzar: B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a.

3. Condiciones mínimas de parcela

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

a) Superficie mínima de parcela 320 m²

b) Anchura mínima de parcela 14 m

- Zonas B2a y B3a:



a) Superficie mínima de parcela 100 m²

b) Anchura mínima de parcela 5 m.

4. Condiciones de edificación. Para cada una de las nueve zonas se establecen los siguientes parámetros:

	B2a	B3a	B3x	B4a	B4x
H (n. P)	2	3	3 + a	4	4 + a
H máx. (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
V máx.	0'4	0'4	0'7	0'7	1'50
Irp (viv./m ²)	1/45	1/30	1/26	1/23	1/20

	B5a	B5x	B6a	B7a
H (n. P)	5	5+a	6	7
H máx. (m) (*)	16'4	16'4+3	19'5	22'6
H tot. (m) (*)	18'4	16'4+5	21'5	24'6
V máx.	1'50	1'50	1'50	1'50
Irp (viv./m ²)	1/18	1/17	1/15	1/13

La definición del parámetro **Irp** es la misma que para las zonas A.

(*): La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que se corresponden al cuerpo principal de edificación y el ático, respectivamente, separadas por el signo +.

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las nueve zonas:

- Zonas B2a y B3a 3'7
- Zonas B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a y B7a 4'3

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

Únicamente se podrá construir en la franja definida en la profundidad edificable fijada para cada manzana en los planos de ordenación de escala 1:1000.

En el patio de manzana sólo se podrán construir sótanos y semisótanos con la limitación señalada en el apartado 5.

5. Condiciones de uso

- a) Solamente se podrán construir sótanos y semisótanos que superen la profundidad edificable con la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos para vehículos del tipo turismo.
- b) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.
- c) El resto de condiciones de uso de las zonas B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a y B7a, se regula en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 130. Ordenanzas particulares de Zonas "D". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.R

1. Descripción. En esta ordenanza la alineación de fachada de las edificaciones se encuentra retranqueada respecto de la alineación de vial, con lo cual queda un espacio libre de edificación privado entre la alineación de fachada y la alineación de vial.





2. Zonas. Se distinguen doce zonas, de las cuales las que llevan la letra “y” o “z” se distinguen por ser las únicas en las que se permite realizar porche en el espacio de retranqueo.

3. Condiciones mínimas de parcela

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

- a) Superficie mínima de parcela 320 m²
- b) Anchura mínima de parcela 14 m.

- Zonas D2a, D3a y D3y:

- a) Superficie mínima de parcela 100 m²
- b) Anchura mínima de parcela 5 m.

- Zona D2y:

- a) Superficie mínima de parcela 200 m²
- b) Anchura mínima de parcela 10 m.

4. Condiciones de edificación. Para cada una de las trece zonas se establecen los parámetros siguientes:

	D2a	D2y	D3a	D3y	D3x
H (nº P)	2	2	3	3	3 + a
H máx. (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 máx.	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3
Irp (viv./m ²)	1/45	1/43	1/30	1/28	1/23

	D3m	D3z	D4a	D4y	D4x	D5a	D5x
H (nº P)	3 + a	3 + a	4	4	4 + a	5	5 + a
H máx. (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 máx.	1	1	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3	3	3
Irp (viv./m ²)	1/26	1/25	1/23	1/21	1/20	1/18	1/15

R (m): retranqueo de fachada respecto de la alineación oficial en metros.

(*): La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al ático, respectivamente, separadas por el signo +.

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las trece zonas:

- Zonas D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x 4'3
- Zonas D2a, D2y, D3a, D3y 3'7

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.



El espacio de retranqueo de fachada será inedificable en todas las plantas, incluso sótanos y semisótanos, con las siguientes salvedades:

- Un porche exclusivamente en planta baja en las zonas D2y, D3z y un porche en todas las plantas en las zonas D3y y D4y. En estas cuatro zonas asimismo se permitirá construir de sótanos y semisótanos.

La profundidad edificable será para todas las plantas la señalada para cada manzana en los planos de ordenación a escala 1:1000. Se podrán construir sótanos y semisótanos en el patio de manzana con la limitación señalada en el apartado 5.

5. Condiciones de uso

- a) Solamente se podrán construir sótanos y semisótanos que superen la profundidad edificable con la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos para vehículos del tipo turismo.
- b) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.
- c) El resto de condiciones de uso para las zonas se regula en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 339. Definiciones sobre ordenación

1. USO: Es la realización de actividad que necesita un soporte territorial o del suelo directo o indirecto mediante la construcción previa de edificaciones.

2. USO PRINCIPAL: Es el uso al que, por estar destinada la mayor parte de la superficie edificada de las edificaciones existentes en un área determinada de la ciudad, dándole un carácter que el Plan General pretende mantener o, por pretender que las nuevas edificaciones en un ámbito determinado se destinen en la mayor parte de su superficie al mismo, el Plan no establece ningún tipo de limitación en cuanto a grupo, tamaño y situación, en las condiciones de uso de las zonas que se asignan a dichos ámbitos, mientras que al resto de los usos permitidos sí se les establecen limitaciones, teniendo el carácter de compatibles con el principal.

A tal efecto, en cada parcela debe destinarse al menos un 55% de la superficie edificada a alguno o algunos de los usos pormenorizados incluidos en el uso global principal establecido en el título de la ordenanza de cada zona. Dicho límite no es de aplicación para los usos permitidos en cada zona en situación 4.

3. EDIFICACIÓN AISLADA: Es la ordenación según regulación de parcela en la que los retranqueos mínimos a linderos son obligatorios.

4. ESPACIO NO EDIFICABLE DE PARCELA: Se define así, el área de la parcela que debe quedar libre de edificación, es decir, los espacios de retranqueo en RP o el área de parcela situada más allá del área edificable en AV, salvo que su ocupación por la edificación esté expresamente permitida en esta normativa.

5. EDIFICACIÓN ADOSADA: Es la ordenación según regulación de parcela en la que se permite la edificación lindante con medianeras, vial o espacio público.

6. ALINEACIÓN: Plano vertical que delimita los viales o espacios libres con los espacios edificables.

7. ALINEACIÓN OFICIAL: Conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimitan o deslindan los espacios calificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

8. ALINEACIÓN OFICIAL ACTUAL: Alineación definida por linderos existentes entre espacios libres públicos o viales y terrenos.

9. NUEVA ALINEACIÓN OFICIAL: Alineación distinta de la alineación actual, que delimita o deslinda las parcelas de los espacios clasificados por el planteamiento como espacios libres públicos o viales.

10. ALINEACIÓN DE FACHADAS: Alineación a partir de la cual podrán alzarse o deberán levantarse las construcciones.

11. ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA: Es la alineación de fachada que delimita el patio de la manzana.

12. ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA: Es la alineación de fachada más próxima o coincidente con la alineación oficial.

13. PROFUNDIDAD EDIFICABLE: en ordenaciones según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior.

14. MEDIANERÍA: Plano vertical que separa dos parcelas.



15. RETRANQUEO: Separación comprendida entre una alineación o una medianería y un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial o medianería. Estas separaciones se deben medir desde el punto más saliente de dicho cuerpo de edificación.
16. RETRANQUEO A MEDIANERÍA: Separación comprendida entre la medianería y un cuerpo de edificación.
17. RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL: Separación comprendida entre la alineación oficial y un cuerpo de edificación.
18. RASANTE: Línea que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial.
19. RASANTE DE CALZADA: Rasante a lo largo del eje del vial.
20. RASANTE DE ACERA: Rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección del borde superior del bordillo sobre dicho plano, incrementada en un dos por ciento (2%) de la anchura de la acera en caso de no estar pavimentada, o por el pavimento de la calzada en caso de que no existir acera.

Artículo 340. Definiciones sobre edificaciones

1. PLANTA: Porción de espacio que por su altura de techo es susceptible, de acuerdo a ordenanza, de ser destinado a algún y uso y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable.
2. PLANTA CERRADA: Parte cubierta y cerrada de la edificación inclusive los elementos constructivos de cerramiento.
3. PORCHE: Parte de la edificación abierta en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos.
4. TERRAZA: Parte de la edificación descubierta [o cubierta por simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo] o, asimismo, cubierta por elementos fijos situados a una altura igual o superior a seis coma sesenta (6,60) metros.
5. PÉRGOLA: Entramado calado con barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o el suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentantes deberán ser, asimismo, barras ligeras.
6. FACHADA: Cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianería.
7. CUERPO SALIENTE: Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable u ocupable (porches, tribunas, balcones, terrazas).
8. ELEMENTO SALIENTE: Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.
9. GALERÍA ACRISTALADA: Cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en carpintería de madera.
10. BALCÓN: Cuerpo saliente en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada y separado al menos cincuenta (50) centímetros de cualquier cuerpo volado cerrado. Se entenderá que un cuerpo saliente es abierto cuando sobre el pavimento la altura de los pretilos y barandillas sea como máximo de uno coma veinte (1,20) m. Asimismo, a efectos de que un cuerpo saliente se defina como balcón por encima de dicha altura únicamente podrán situarse elementos verticales de carpintería constituidos por barras ligeras pero en ningún caso elementos como celosías o persianas.
11. CUBIERTA: elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.
12. ALERO, CORNISA: Elementos salientes de la cubierta.
13. CERCA: Elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.
14. EDIFICACIÓN: Conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.
15. PATIO: Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.
16. SÓTANO: Plantas cuyos parámetros verticales de cerramiento quedan totalmente por debajo del terreno.
17. SEMISÓTANO: Planta que sobresale menos de un (1) metro de la superficie del terreno natural, si es llano y uno coma noventa (1'90)



metros si es inclinado. Dichas dimensiones se medirán en cualquier punto de su contorno entre el terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior.

No podrán realizarse en el perímetro de la edificación modificaciones del terreno natural de forma que se superen las diferencias máximas de cotas señaladas en el párrafo anterior entre el terreno y el pavimento de la planta inmediata superior, salvo en una longitud que como máximo sea la estrictamente necesaria para ubicar el acceso de vehículos al mismo, incluyendo una puerta con una anchura máxima de 6 m.

18. PLANTA BAJA: Se define la planta baja como el plano o conjunto de planes cuyo pavimento se encuentra situado como máximo a las alturas definidas en el artículo 117. Es la planta que sirve de plano de referencia para la medición de la altura reguladora de los edificios, en el caso de regulación de parcela. En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1 m. por encima y 0,40 m. por debajo del punto de referencia.

19. PLANTAS-PISO: Plantas situadas sobre la planta baja.

20. ÁTICO: Se considera ático a la planta superior retranqueada respecto a alguna alineación de fachada.”

Palma a 5 de julio de 2018

El jefe del Departamento

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014 (BOIB nº 30 de 4-03-2014)
Jaume Horrach Font

