

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE PALMA

**28907** *Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PA 2020 0006. Aprobación definitiva de la modificación del PGOU referente a varios artículos de las Normas Urbanísticas*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2021, aprobó definitivamente una modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) referente a la modificación de varios artículos de las Normas Urbanísticas mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO. En sesión ordinaria de 24-09-2020 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 y 340, apartado 17 de las Normas, según el proyecto redactado por el arquitecto municipal, jefe de servicio de control de planeamiento.

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. 177 de día 15-10-2020, edicto núm. 9681; en el *Diario de Mallorca*, de día 15-10-2020; y en el tablón de anuncios de esta Corporación (sede electrónica).

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

- En fecha 18-11-2020 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el señor Bartolomé Mayol Genovart, en representación de PROINBA. En relación a las alegaciones realizadas se ha contestado con informes técnicos de fechas 21-12-2020 i 12-01-2021, que constan como anexos 1 y 2.
- En fecha 20-11-2020 tiene entrada en el RGE de este ayuntamiento instancia presentada por el representante de UNIBAIL RODAMCO PALMA, SLU. En contestación a esta alegación se ha emitido informe técnico en fecha 13-01-2021, que consta como anexo 3.

Por otro lado, se ha solicitado informe a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico del Consell Insular. Este informe, que se ha recibido en el ayuntamiento en fecha 30-11-2020, determina que se tengan en cuenta 4 observaciones. Dichas observaciones han sido contestadas por informe técnico de fecha 13-01-2021, que se adjunta como anexo 4 para que se traslade al CIM junto con la comunicación del presente acuerdo.

En el acuerdo de aprobación inicial se decía que se había solicitado informe a la Dirección General de Aviación Civil, y que previamente a la aprobación definitiva se tenía que obtener el informe, que se ha recibido, en sentido favorable, con RGE de este ayuntamiento en fecha 1-12-2020. En el informe mencionado se hacen dos observaciones que se han contestado en informe técnico de 13-01-2021 haciendo constar que dichas cuestiones ya se contemplan en el vigente artículo 97 de las Normas del Plan General (según redacción contenida en la modificación del PGOU relativa al ajuste de la superficie de suelo de crecimiento del Plan General al Plan Territorial aprobada definitivamente el 25-09-2014).

También se indicaba en el acuerdo de aprobación inicial que se tenía que pedir informe al Instituto de la mujer, que se ha pedido con registro de entrada en el Instituto en fecha 25-08-2020. No consta emisión de informe a pesar del tiempo transcurrido, por lo que considerado lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se continua con la tramitación del expediente.

En relación a la tramitación ambiental, se remitió a la CMAIB (con entrada el 31-08-2020) oficio para pronunciamiento por considerar que procede una evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada adjuntado al proyecto de modificación del PGOU documento ambiental estratégico. En el registro de Planeamiento el día 19-01-2021 ha llegado resolución del Presidente de la Comisión de fecha 10-12-2020 de no sujetar a EAE ordinaria la presente modificación por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente según los criterios contemplados en el Anexo V de la Ley 21/2013.

También la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad emite informe favorable con RGE en este ayuntamiento el 17-12-2020.

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 Gobierno 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. Desestimar las alegaciones** presentadas por PROINBA y por UNIBAIL RODAMCO PALMA, SLU en base a las consideraciones contenidas en los informes técnicos referidos en la parte expositiva y que se adjuntan al presente acuerdo formando parte del mismo. Informes que serán debidamente notificados a los alegantes junto con 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, 339.2 y 340, apartado 17 de las Normas, redactado por el arquitecto municipal, jefe de servicio de control de planeamiento, que fue aprobado inicialmente en sesión ordinaria de 24-09-2020 del Pleno del ayuntamiento.

**3º. Notificar** el presente acuerdo a los alegantes junto con los informes correspondientes. A PROINBA se le notificará el acuerdo junto con los anexos 1 y 2 y a UNIBAIL RODAMCO PALMA, SLU se le notificará el acuerdo junto con el anexo 3.

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

**5º. Dar traslado** a la Delegación del Gobierno, al Consell Insular de Mallorca y al Govern de les Illes Balears del presente acuerdo junto 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 su normativa, en el Boletín Oficial de las Illes Balears. En dicha publicación se hará constar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que el informe ambiental estratégico se publicó en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 7 de día 16-01-2021, edicto núm. 292.”

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 contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa 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:

**"REDACCIÓN MODIFICADA DE LOS ARTS 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 denominará altura reguladora a 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 podrá 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 supuestos siguientes:
  - 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 terraza, la línea recta que los une disponga de una pendiente inferior al 10% respecto a 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 supere la misma.

#### **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 el 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 el 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 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 sótanos y semisótanos, incluyendo porches y cuerpos o elementos salientes. Se define como porcentaje respecto a la superficie total de la parcela.
2. Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela aunque si 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 a linderos. El tratamiento de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación deberá ser ajardinado y/o arbolado y en caso de realizarse zonas pavimentadas, estas serán permeables.
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 todo 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 parcelas 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 dichas 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 m <sup>2</sup>
b) Anchura mínima de parcela	14 m.

- Zonas B2a y B3a:

a) Superficie mínima de parcela	100 m <sup>2</sup>
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 (nº 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 <sup>2</sup> )	1/45	1/30	1/26	1/23	1/20

	B5a	B5x	B6a	B7a
H (nº 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 <sup>2</sup> )	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 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 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 definida para cada manzana en los planos de ordenación 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.

- Solamente se podrán construir sótanos y semisótanos que superen la profundidad edificable con la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos para vehículos del tipo turismo.
- 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.
- 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 Zonas "D". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.R.

1. Descripción. En esta ordenanza la alineación de fachada de las edificaciones está retranqueada respecto de la alineación de vial, con lo que 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:
  - Superficie mínima de parcela 320 m<sup>2</sup>
  - Anchura mínima de parcela 14 m.
- Zonas D2a, D3a y D3y:
  - Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>
  - Anchura mínima de parcela 5 m.
- Zona D2y:
  - Superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup>
  - Anchura mínima de parcela 10 m.

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

	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 la construcción de sótanos y semisótanos.

La profundidad edificable será para todas las plantas la señalada para cada manzana en los planos de ordenación 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 deberá 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 planeamiento como espacios libres públicos o viales.

10. ALINEACIÓN DE FACHADAS: Alineación a partir de la cual podrán 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 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 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 de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o 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 abierto 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) metros. 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 paramentos 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 planos 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, 26 de febrero de 2021

**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

