



Document no vàlid com a certificat, la base cartogràfica i cadastral actualitzada segons dades externes.

escala 1:500

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

Ajuntament de Palma

Àrea d'Urbanisme  
Informació Urbanística

GUIA2014  
informació urbanística  
Av. Gabriel Alomar, 18  
971 449 460 971 225 900  
guia2014@palma.es  
www.palmademallorca.es



NORMES TEXT REFÓS (Modificació març 2006)  
Acord Consell de Mallorca 04-09-2006 - BOIB núm. 170 de 30-11-2006

**SECCIÓN PRIMERA. ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**

**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:  
a) Superficie mínima de parcela 320 m<sup>2</sup>  
b) Anchura mínima de parcela 14 m.

- Zonas D2a, D3a y D3y:  
a) Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>  
b) Anchura mínima de parcela 5 m.

- Zona D2y:  
a) Superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup>  
b) 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.

## Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

(\*) 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) 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.

b) El resto de condiciones de uso para las zonas, se regula en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

#### Artículo 65. Cuadros de usos de las zonas de Suelo Urbano.

##### CUADRO DE USOS N° 1

**CORRESPONDE A LAS ZONAS : A, B, D, E, G, H, F0pb, F0pc, F0a, Zonas Avenidas.**

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Viv. Plurfamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com.	1,2,4
3.2 Almacenes 1C <sup>a</sup> y 2C <sup>a</sup>	2
3.3 Tall. Ind. 1 C <sup>a</sup> y 2C <sup>a</sup>	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehículos.	1,2,4,5

#### NOTAS :

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- La situación 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. Seguridad y Sanitario.
- En las zonas residenciales incluidas en el ámbito de la zona 36 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística no se permitirá el uso turístico.
- El Uso 5.11 Recreativo, no se permitirán en situación 1 y 3.
- En Zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

#### Artículo 62. Grado según situación.

Se definen cinco categorías:

- 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondiente a planta sótano o semisótano así como las incluidas en la situación 2.
- 2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública; en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera.

## Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

- 3) En planta o plantas inmediatamente superiores a la planta baja con acceso directo desde la vía pública, diferente al de las viviendas. En edificios ya existentes se considerará que se encuentran en esta situación las plantas inmediatamente superiores a la baja, destinadas a usos diferentes al de vivienda.
- 4) Edificio de actividad exclusiva
- 5) En espacio no edificable de parcela.

**Artículo 63. Usos en planta sótano o semisótano.**

Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la situación 2, en las plantas sótano se permitirán los siguientes usos cuando éstos estén permitidos en la zona:

- Almacenes (3.2)
- Seguridad (5.6)
- Sanitario (5.7), excepto hospitalización, en edificios de uso exclusivo.
- Religioso (5.8) en edificio de uso exclusivo.
- Aparcamientos de vehículos (6.5)