



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGO

Acuerdo del Consell de Mallorca de dia 04-09-2006

REFERIDA A LA UE/82-01 BELLAVISTA de 25-03-2011

Publicación al BOIB nº 170 30-11-2006

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 136. Ordenanzas particulares Zonas "J". Uso principal: residencial unifamiliar. Tipo de edificación: RP.S.

1. Descripción. La ordenanza consiste en dejar una casi total libertad de disposición de la edificación en planta baja y fijar retranqueos en la planta piso sólo a partir de 10 metros desde la alineación de vial. La planta piso debe retranquearse de las medianerías tres (3) metros salvo en la franja de la parcela de diez (10) metros de profundidad medidos desde la alineación a espacio público o vial.

2. Zonas. Se distinguen dos zonas dentro de esta ordenanza: J2a y J2b, dependiendo cada una de ellas de condiciones de ocupación y edificabilidad de la parcela.

3. Condiciones mínimas de parcela:

	J2a	J2b
a) Sup. mín. de parcela en m ²	200	100
b) Anchura mín. de parcela en m.	10	5

4. Condiciones de edificación. Para todas las zonas se establecen los siguientes parámetros:

a) Altura en número de plantas	2
b) Altura máx. en metros	6,5
c) Altura total en metros	8,5

Para cada una de las zonas se establecen los siguientes parámetros:

	J2a	J2b
Ocupación sobre parcela en %	40	50
Edificabilidad en m ² /m ²	0,6	0,7

Índice de Intensidad de Uso Residencial (**Ir**): 1 vivienda por parcela mínima. (1)

(1) A las manzanas calificadas como zona J2a se debe tener en cuenta el número máximo de viviendas posibles por manzana que figuran a plano 06 ordenación propuesta de la modificación puntual del PGOU referida a la UE/82-01 Bellavista i a las hojas serie D de ordenación del suelo urbano escala 1:1.000 aprobados definitivamente.

Retranqueos. La planta baja no tiene obligación de retranqueo. La altura total de dicha planta en el caso de adosarse a linderos será de tres coma ochenta (3'80) metros cuando se sitúe fuera de la franja de diez (10) metros de profundidad medidos desde la alineación a espacio público o vial.

Se podrá, pues, disponer un cuerpo de edificación cuya fachada coincida con la alineación oficial en cuyo caso se permitirán voladizos sobre la vía pública de balcones y elementos volados con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros. Si se opta por retranquearse de la alineación oficial, la separación mínima de cualquier cuerpo de edificación será de dos (2) metros.

En las promociones conjuntas de viviendas unifamiliares podrán proyectarse aparcamientos con un único acceso de vehículos de forma que se establezcan aparcamientos separados físicamente en correspondencia con las distintas parcelas, debiendo garantizarse el acceso a cada uno de los mismos.

5. Condiciones de uso. Las condiciones de uso se regularán por el CUADRO DE USOS NÚM. 3 del art. 65.

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

CUADRO DE USOS N° 3

CORRESPONDE A LAS ZONAS : I2a, I2b, I2c, I2e, J2a, J2b, K2a .

USOS PORMENORIZADOS	SITUACION
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	2,3
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	4
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	2,5

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- En Equipamientos Deportivos , se permitirán en todas las situaciones.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.

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.
- 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)

Unitat emissora: AREA MODEL DE CIUTAT,
URBANISME I HABITATGE DIGNE

Unitat
destinatària: DEPARTAMENT D'OBRES

Codi orgànic: 09010000

Codi orgànic:

RS/N:

Destinatari/tària Cap de departament.

DOC.Nº:

Alejandro Gonzales

Assumpte: Instrucció interna nuclis tradicionals

Amb la finalitat d'aconseguir que les llicències d'edificació, s'adaptin el més possible a l'ambient en què es troben, s'han de tenir en compte les normes d'aplicació directa contingudes en l'article 69 de la LOUS i 187 del seu Reglament.

A la fi de facilitar l'aplicació d'aquestes normes en els nuclis tradicionals de Palma, s'ha realitzat un treball per a la seva delimitació incloent aquelles zones a on es mantenen bàsicament les edificacions que ja estaven construïdes a l'any 1956. Aquestes delimitacions comprenen els nuclis de: La Bonanova, Gènova, Son Espanyolet, Son Serra-la Vileta, Son Roca, Son Rapinya, Secar de la Real, Establiments, Son Sardina, Els Hostalets-Ca'n Capes, El Moliinar, Coll de'n Rabassa, Es Pil·lari, l'Aranjassa, Sant Jordi i Sa Casa Blanca.

A partir d'aquest treball de delimitació, en aquells àmbits - i independentment de que aquelles normes d'aplicació directa també poden afectar altres zones del municipi tal i com indica la LOUS i el RLOUS- s'incorporarà al protocol d'atorgament de llicències per a obres noves o de substitució, així com a les reformes que afectin a les façanes, la necessitat de presentar:

-Plànols de façana de la proposta a on figurin també les d'estat actuals dels edificis veïns o tram del carrer segons es consideri necessari.

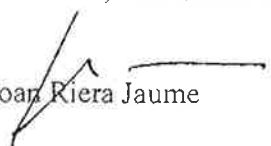
-Fotografies del conjunt

-Descripció a la Memòria urbanística relativa al compliment de aquelles normes, en el sentit de la justificació de la proposta pel que fa a la seva composició, materials i colors.

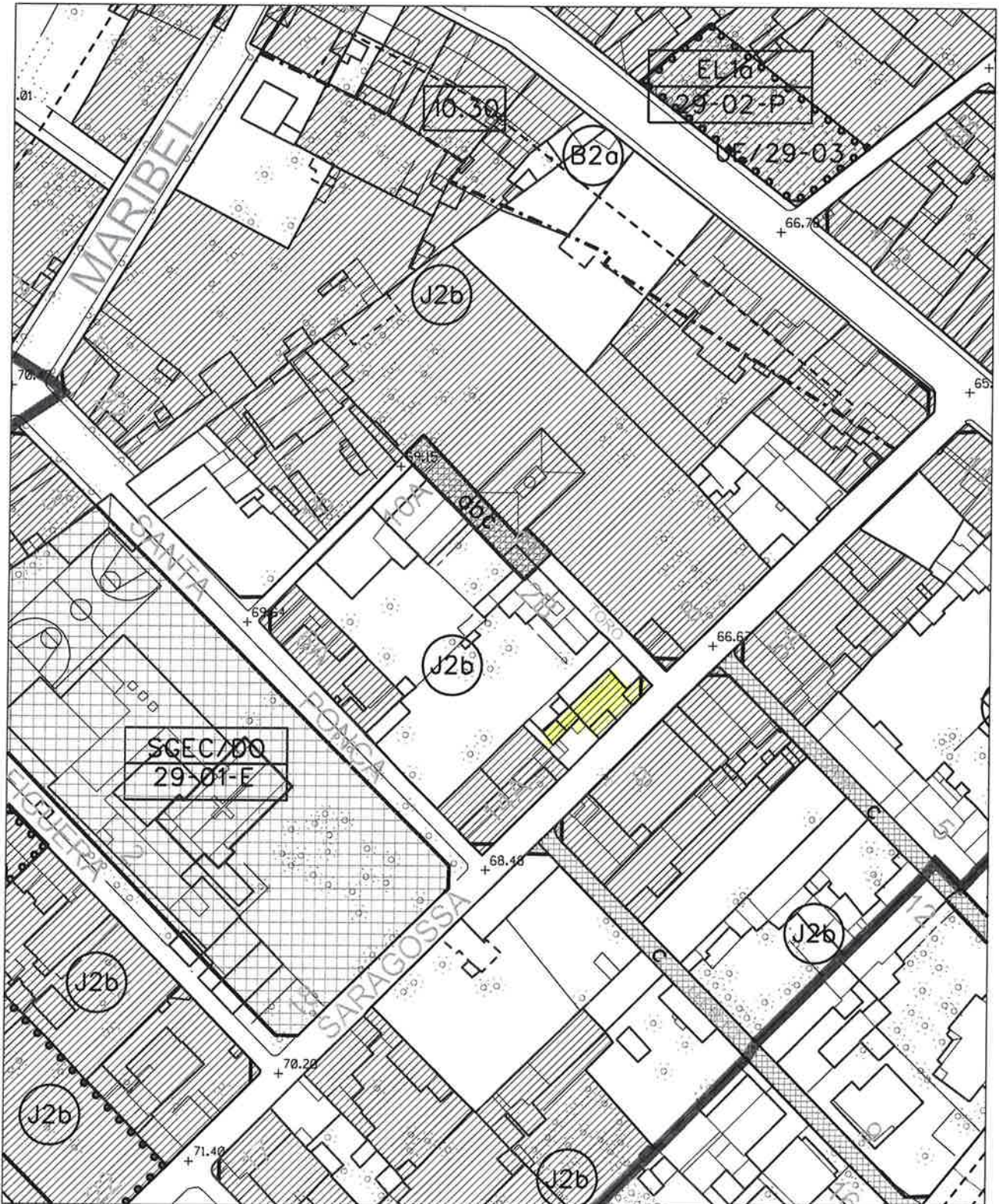
En cas de que es consideri necessari, es podran remetre els projectes a la Comissió de Centre Històric i Catàleg a la fi de que s'informi sobre a l'adequació de la proposta als requeriments de la seva necessària adaptació a l'entorn.

Palma, a 11 Octubre 2017

El gerent coordinador de l'Àrea de Model
De Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne,


Joan Riera Jaume

PLÀNOL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
aprovació definitiva 23/12/1998



La situació i els límits de la parcel·la són orientatius, segons les dades municipals, i podrien no correspondre amb la realitat actual. Document no vàlid com a certificat.

escala 1:1000 