

CONSULTAS PARA PARCELA C/ FORNARIS 34, LA SOLEDAD

PREGUNTAS 07/05/2020

1. La parcela objeto de este lote pertenece a una manzana cerrada con ordenanza particular zona B3a según el PGO de 1998. Perteneciente a la tipología de edificación Alineado a Vial (AV) en manzana cerrada (MC). La parcela específica se ve afectada por el PERI otorgándole una tipología edificatoria de Volumetría Específica (VE). Por tanto nos surgen las siguientes dudas:

1. Dimensión de los vuelos: nos tenemos que acoger a lo descrito por el artículo 109 referente a tipología Alineado a Vial (50cm de profundidad). O lo dispuesto en el artículo 126 referente a tipología de Volumetría Específica (1m de profundidad). *SEGÚN EL art.12.4 DEL PERI, SE TRATA DE UNA CONFIGURACION DE V.E. CONF. ESTRICTA (art.124 PGOU), "SITUADA DENTRO DE UN AMBITO DE ACTUACIÓN CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA, EN EL QUE, CON EL OBJETIVO DE LA MEJOR ADECUACIÓN A SU ENTORNO INMEDIATO, SE REGULAN EN CADA CASO DE ACUERDO CON LA CALIFICACIÓN ZONAL DEL RESTO DE LA ISLA, EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS (ALTURAS POR PLANTA, CUERPOS VOLADOS, SITUACIÓN DE LOS CUERPOS SALIENTES, PATIOS, ETC.)". SEGÚN ESTE ARTICULO, LOS VOLADIZOS DE LA CALIFICACIÓN "II" SERÁN LOS DEL B2a (Vmax=0.4m) Y EN "III" SERÁN LOS DEL B3a (Vmax=0.4m). NOTA1: SERÁ DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EL art. 112.2 MODIF. EN CUANTO A QUE SÓLO PODRÁN SER ELEMENTOS VOLADOS "ABIERTOS" NOTA2: VER DEFINICIÓN DE BALCONES Y ELEMENTOS VOLADOS EN EL art. 340.8 y 340.10 MODIF). NOTA3: VER art.93 EN CUANTO ALTURA MN. DE BALCONES EN PLANTAS PISO.*

2. Ocupación de patio de manzana en planta sótano: Se podría ocupar el patio de manzana en la planta sótano para ubicar aparcamientos, según establece el punto 2 del artículo 103. Patios de manzana. *SÍ, LO ESPECIFICA EN EL art. 19.d) DEL PERI. -VER TAMBIÉN art. 103 PGOU*

3. Altura total: En caso de incorporar cubiertas inclinadas la altura total máxima no se encuentra definida en la tipología de Volumetría Específica. Pero si se encuentra definida en el punto 2 del artículo 105 (2m por encima de la altura reguladora), que se corresponde con la tipología edificatoria Alineada a Vial (AV). ¿Sería esta la altura total?

SÍ, LO ESPECIFICA EN EL art. 17.8 DEL PERI (ALTURAS COMO EL RESTO DE MANZANA).

2. L'alineació a façana és obligatòria o admet retranquejos? De quina mida?

TENIENDO EN CUENTA EL art. 123, 109.3 y 338.3, LA ALINEACIÓN A FACHADA INDICA EL "ESPACIO EDIFICABLE", COMO EL ESPACIO EN EL QUE "PUEDEN" UBICARSE LAS EDIFICACIONES. SEGÚN EL 123.3 "NO SE ADMITIRÁN RETRANQUEOS EN LOS 4 m INMEDIATOS A MEDIANERÍA, AUNQUE SÍ EN EL RESTO DE ALINEACIÓN"

PREGUNTAS 06/05/2020

Según el certificado urbanístico y el PGOU las condiciones de edificación para esta zona se indican en los planos de ordenación del suelo urbano. En el plano anexo en el certificado urbanístico en 'Extracte del Plánol de zonificació. 2C' para la parcela del concurso hay parte

identificada con número II (entiendo PB+1) y parte identificada con número III (entiendo PB+2). El PGOU dice que si la altura máxima está determinada sólo en número de plantas, la altura máxima en metros se calcula multiplicando el número de plantas por 3.2m.

Significa esto que la altura máxima para la parcela es 6.4m para la parte identificada con número II y 9.6m para la parte identificada con número III?

DADO QUE EN EL PROPIO PERI, TANTO EN EL art. 12.4 COMO EN EL art. 17.8 INDICA QUE "LAS ALTURAS SERÁN LAS MISMAS QUE PARA LAS CALIFICACIONES DEL RESTO DE LA MANZANA", SE ENTIENDE QUE PARA LA CALIFICACIÓN "II" SU ALTURA MAX. SERÁ COMO LA B2a (6.5m) Y PARA LA "III" SERÁ COMO LA B3a (9.5 m), DADO QUE NO ES UNA ACTUACIÓN AISLADA.

En cuanto a los retranqueos de lindes, uno de los lindes de la parcela es medianera. Hay retranqueo mínimo para el resto de los lindes?

CONTESTADO ANTERIORMENTE EN PREGUNTA 2 DEL 07/05/2020

PREGUNTAS 05/05/2020

1. He mirado las respuestas a las consultas publicadas y no veo una respuesta clara al tema de los voladizos, sólo se comenta que se realizarán según se indica en el PERI, que a su vez hace referencia a la regulación del PGOU para la zona B, ni el PERI, ni el PGOU están colgados en las bases del concurso. Creo que esto no es manera de responder. Por favor necesitamos saber la regulación exacta de los voladizos, si están permitidos, vuelo máximo, si pueden ser cerrados o deben ser abiertos, % de la fachada que pueden ocupar los mismos, etc. Si es difícil para vosotros responder a esta pregunta, imagínate para los concursantes, que ni se conocen el PERI ni el PGOU de Palma.

CONTESTADO PARCIALMENTE EN PREGUNTA 1.1 DEL 07/05/2020.

-LOS VUELOS NO PUEDEN SER CERRADOS SEGÚN EL art. 112.2 MODIF

-DESDE LA WEB DEL AYTO.PALMA SE PUEDE ACCEDER AL DOCUMENTO "GUIA.PDF" EN EL QUE ESTÁN COLGADA TODA LA NORMATIVA, PERIS, ARTICULOS MODIFICADOS, ETC. PARA FACILITAR EL ACCESO, SE ADJUNTAN LINKS (PROBAR DISTINTOS NAVEGADORES)

PGOU PALMA (TEXT REFOS 2006):

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PA-MODIFICACIO_PG/PA-200101500000/PA-20010150_TR-04-09-2006/PA-20010150_TR-castella-2006.pdf

ART MODIFICADOS (CON CHINCHETAS ROJAS EN EL PGOU):

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PA-MODIFICACIO_PG/PA-201600020000/PA-20160002_MEM_DEF.pdf

PERI SOLETAT (COMPLETO):

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PB-PLA_ESPECIAL/PB-200200980000/PB-20020098_PORTADA.pdf

NORMATIVA Y PLANO ZONIFICACIÓN PERI SOLETAT DETALLADO (VER AE-73-05):

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PB-PLA_ESPECIAL/PB-200200980000/PB-20020098_NORMES_TXT_2presc.pdf

2. ¿Cuáles son o dónde podemos encontrar las dimensiones mínimas para plazas de aparcamiento de minusválidos según el PGOU? Muchas gracias de antemano

EL PGOU TRASLADA EL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD SEGÚN LA LEY DE ACCESIBILIDAD VIGENTE Y A FALTA DE REGLAMENTO, DEBERÁ CUMPLIRSE EL CTE-DB-SUA (SEGÚN EL ANEJO A TERMINOLOGÍA: "PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE", SEGÚN EL CUAL, DEBERÁ DISPONER DE UN ESPACIO DE TRANSFERENCIA LATERAL DE >1.20M Y LAS DIMENSIONES DE LAS PLAZAS SERÁN LAS QUE DETERMINE LA ORDENANZA DE APARCAMIENTOS DEL 2002-VER art. 6 DE LA O.A.- YA QUE DEPENDEN DEL CARRIL DE MANIOBRA).

PREGUNTAS 03/05/2020

En el plan general de Palma en el "Artículo 93. Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público" En el punto 3 se indica que se permiten voladizo de 150, sin determinar la longitud máxima de estos.

¿Se podrían aplicar esos voladizos al interior de la manzana en el caso de la parcela incluida en el lote 1?

CONTESTADO PARCIALMENTE EN PREGUNTA 1.1 DEL 07/05/2020.

PARA EL INTERIOR DE PARCELA, SEGÚN LA RESPUESTA ANTERIOR, EL VOLADIZO MAX SERÁ DE 0.5M, SEGÚN art. 113 DEL PGOU

PREGUNTAS 02/05/2020

1) En las descripciones consta como Intensiva 2, zonificación que no existe en la actual normativa (existe la Intensiva B, que es el caso de la 3.2).

VER PLANO DE ZONIFICACIÓN, DONDE CONSTA COMO "F0a"

2) Se menciona que la situación de la parcela es de alineación a vial pero no se describe en ningún lugar los parámetros asociados, es decir, ¿se rige por profundidad edificable o por retranqueos a límites de solar? Si es así cuales son estos valores. En el 3.2 se describen estos parámetros (15,5m).

SE RIGE POR PROFUNDIDAD EDIFICABLE, SEGÚN FICHA DEL PGOU ADJUNTA EN LOS LINKS DE LA PREGUNTA DEL 05/05/2020

3) Por último, si fuera alineación a vial, ¿habría algún impedimento en retranquearse del paso peatonal siempre y cuando se siga respetando la profundidad edificable? ¿hay algún mín/máx?. En caso de ser afirmativo, ¿se podría seguir ejecutando balcones según el parámetro de ancho de vial aunque ya no volaran estrictamente sobre este? El ancho de calle en el paso peatonal esta claro pero ¿cuánto se considera en el tramo que da perpendicular a la calle?

CONTESTADO PARCIALMENTE EN PREGUNTA 2 DEL 07/05/2020.

VER RESPUESTA DE PREGUNTA 1 DE DIA 05/05/2020: PLANO DE ZONIFICACIÓN DONDE CONSTAN LAS PROFUNDIDADES EDIFICABLES

4) ¿Sería posible adjuntar el estudio de detalle de este solar para que quede mas claro? Probablemente algunas de estas preguntas estén reflejadas ahí pero la calidad de las capturas impide leer alguna información.

Gracias y un saludo,

VER RESPUESTA DE PREGUNTA 1 DE DIA 05/05/2020: PLANO DE ZONIFICACIÓN (AE-73-05 CON COTAS) DONDE CONSTAN LAS PROFUNDIDADES EDIFICABLES

PREGUNTAS 30/04/2020

1. En las ordenanzas particulares Zonas B, se supone que la zona de afección es la B3a, ya que en el cuadro es la que tiene 3 plantas. Es correcto?

CONTESTADO ANTERIORMENTE EN PREGUNTA 1.3 DEL 07/05/2020

2. En ese cuadro se hace distinción entre Hmax (altura máxima en metros) y Htotal (altura total en metros). No encontramos en las NNUU nada que aclare a qué se refieren cada uno de estos parámetros. Podrían aclararlo?

VER ART. 104 MODIF Y 128.4. DEL PGOU

3. Según el cuadro antedicho, para la zona B3a, el vuelo máximo es 0,40m, pero no dice nada si se refiere a balcones, terrazas o a cuerpos volados cerrados. En el artículo 109.2 se establece hasta 50 cm de vuelo en aleros, cornisas y balcones, pero solo se refiere a vuelos sobre la alineación de fachada correspondiente al patio de manzana, no habla nada de la fachada a vial. Podrían aclararlo?

EL PUNTO DE REFERENCIA SE DEFINE EN EL ART. 104 MODIF. DEL PGOU

4. Tampoco se define la longitud máxima de los vuelos. Tan solo en el art. 93 de las NNUU se establece que estarán separados de las medianeras una distancia igual al vuelo. Podrían aclararlo?

CONTESTADO ANTERIORMENTE EN PREGUNTA 1.1 DEL 07/05/2020

5. En la zona B se establece que el pavimento de la planta baja se puede elevar hasta 1 m sobre el punto de referencia. En las NNUU no se define qué es el punto de referencia. Entendemos que es la cota de rasante de acerado. Pero en caso de diferencia de cotas de acerado a lo largo de la fachada, como es el caso, el punto de referencia sería el punto de cota media entre las extremas?

EL PUNTO DE REFERENCIA SE DEFINE EN EL ART. 104 MODIF. DEL PGOU

6. ¿En el caso de diseñar vuelos que computen edificabilidad, ésta se sumaría a la máxima prevista de 2.708,41 m²?

SÍ, SEGÚN LA DEFINICIÓN DE EDIFICABILIDAD EL ART.88 MODIF. DEL PGOU (EN ESTE ARTICULO MODIFICADO SE HAN SUPRIMIDO LOS BALCONES EXPRESAMENTE, PORQUE SI TIENEN OTRO BALCON SOBRE ELLOS, ESTARIA CUMPLIENDO LA DEFINICIÓN DE "PORCHE". (VER ART. 340 DEFINICIONES 340.3.PORCHE, 340.4.TERRAZAS, 340.10.BALCONES)

7. Según el art. 88 de las NNUU, la superficie de terrazas y balcones no computa edificabilidad en ningún tipo de edificación. Sin embargo, por otras consultas realizadas, parece que para que una terraza no compute, debe estar descubierta, y en el caso de que esté cubierta se asemeja a un porche a efectos de cómputo. Es así?

RESPONDIDO EN PREGUNTA ANTERIOR

PREGUNTAS 27/04/2020

1. En el caso de disponer de un corredor-galería abierto, para acceso, e iluminación/ventilación de las viviendas, por planta, como sería el cómputo de edificabilidad de éste, según art. 88 de las NNUU del PGOU? Se consideraría como una terraza corrida y no computaría edificabilidad?

RESPONDIDO EN PREGUNTA 7 DE DIA 30/04/2020

2. El sótano puede ocupar el 100% de la parcela? Para la zona F0a, las NNUU del PGOU no regulan nada respecto a ocupación máxima, ni sobre rasante ni bajo rasante.

CONTESTADO ANTERIORMENTE EN PREGUNTA 1.2 DEL 07/05/2020

3. La fachada trasera del área edificable (con fondo 12mts. y que da frente al pasaje peatonal), dista en algún punto, 2,30mts. del lindero vecino, según Código Civil habrá de estar separado 2mts para apertura de ventanas, pero ¿tiene consideración de fachada o de patio de luces (3mts. según Normativa)?

VER ART. 302. PENETRACIONES EN FACHADAS Ó ART.310.2 LUCES RECTAS DE ILUM/VENT.

PREGUNTAS 21/04/2020

1. Según el Art 93 del PGOU pueden existir cuerpos salientes de fachada. Habría algún otro artículo de otra normativa que afecte a posibles voladizos? No pudimos encontrar ninguna referencia a esto en el PERI.

CONTESTADO ANTERIORMENTE EN PREGUNTA 1.1 DEL 07/05/2020

2. ¿Pueden facilitar el PDF de la normativa del PERI Sector La Soledad y Polígono de Levante, ámbito AE 73-05?

VER LOS LINKS DE LA PREGUNTA DEL 05/05/2020 (TAMBIÉN ACCESIBLE DESDE LA WEB DEL AYTO, A TRAVES DEL "GUIA" CON EL NAVEGADOR EXPLORER

CONSULTAS PARA TODAS LAS PARCELAS (C/ FORNARIS 34 + C/JOSEP TOGORES 6 + C/JOSEP TOGORES 12) 20/04/2020:

1. ¿Cual es el vuelo máximo permitido? y en qué longitud se permite? EN CADA PARCELA?

C/ FORNARIS 34 : CALIFICACIÓN F0a. (V.E.) VER PERI LA SOLETAT Y ART MODIFICADOS DEL PGOU: 128, 112, 105, 113, 93 (LONG.VUELO) Y VER RESPUESTA A LA PREGUNTA 1.1 DEL 07/05/2020

C/JOSEP TOGORES 6 CALIFICACIÓN B3a. (RP)VER P.P. LA FEMU(WEB DEL AYTO. PLANO GUIA) Y ART MODIFICADOS DEL PGOU: 54 (UNA VIV/PARCELA REGISTRAL), 88 (EDIFICAB.), 117 (ADAPT. TERRENO),119 (SEPARAC. LINDEROS), DEL PGOU Y VER RESPUESTA A LA PREGUNTA 1.1 DEL 07/05/2020

C/JOSEP TOGORES 12 CALIFICACIÓN B5a (A.V.) VUELO:1.5m. VER P.P. LA FEMU(WEB DEL AYTO. PLANO GUIA) Y ART MODIFICADOS DEL PGOU: 128, 112, 105,106,113, 93 (LONG.VUELO) Y VER RESPUESTA A LA PREGUNTA 1.1 DEL 07/05/2020

2. -¿Se permite el retranqueo de fachadas en ciertas zonas para crear terrazas cubiertas?

VER RESPUESTA A LA PREGUNTA 2 DEL 07/05/2020

3. -¿Como computan las terrazas cubiertas?

VER ART. 88 MODIF (EDIFICABILIDAD), ART. 340.3 (PORCHES) Y 340.4 (TERRAZAS)

**CONSULTAS PARA PARCELAS C/JOSEP TOGORES 6 + C/ JOSEP TOGORES 12, LA FEMU
20/04/2020**

1. En relación a los solares del Lote 2,
2. Si yo construyo el fondo edificable que marcan los planos de ordenación (11,50m), la fachada interior dentro de la parcela se sitúa a una distancia de 1,50m con respecto al límite de esta. ¿Podría abrir galerías o ventanas hacia ese espacio?

ES DECIR, SI TENEMOS UNA PARCELA DE ANCHURA INFERIOR A 13.50M Y LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE SON 11.50M, NO HAY NINGÚN PROBLEMA PARA EDIFICAR HASTA LOS 11.50M. PERO LAS VENTANAS NO PUEDEN ESTAR A MENOS DE 2M (POR CÓDIGO CIVIL) Y SI ÉSTAS VENTILAN DEPENDENCIAS EN PLANTA BAJA QUE ESTÁN OBLIGADAS A VENTILAR, SE DEBERÁ CONTABILIZAR LA SUPERFICIE DE ILUM/VENTILAC. POR ENCIMA DE LA VALLA DE CERRAMIENTO MÁXIMA EDIFICABLE, QUE SON 1.90M. ES DECIR, LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN HA DE ESTAR GARANTIZADA POR ENCIMA DE ESE HUECO A PARTIR DE LA ALTURA DE ESA VALLA.

OTRO EJEMPLO: HAY PARCELAS QUE SU LONGITUD SON 11.50M Y SU PROFUNDIDAD EDIFICABLE SON 11.50 Y CLARO QUE PUEDEN EDIFICAR HASTA LOS 11.50M, PERO ENTONCES, NO PUEDEN ABRIR VENTANAS, PERO NO PORQUE LO DIGA EL PGOU (QUE HABLA DE "PATIOS"), SI NO PORQUE LO DICE EL CODIGO CIVIL (ENTRE PROPIETARIOS).

PUEDES EDIFICAR HASTA LA PROF. EDIFICABLE SIEMPRE Y ABRIR VENTANAS SIEMPRE QUE SE CUMPLAN LOS 2 M DEL CODIGO CIVIL, DESDE EL HUECO HASTA EL LIMITE DE PARCELA. ART. 300, 301, 310 PGOU

3. Entendiendo que el corazón de manzana es un espacio libre, no habría que cumplir dentro de la parcela la restricción de 3,00 m mínimos para patios de ventilación e iluminación.

SÍ, SIEMPRE QUE SE CUMPLA ART. 300, 301, 310 PGOU

4. ¿Existe algún tipo de condicionante para separar el volumen edificado, a partir de planta primera, de las construcciones medianeras, sean o no sean pertenecientes al mismo solar?

CONTESTADO ANTERIORMENTE EN PREGUNTA 2 DEL 07/05/2020

5. Entendemos que en el artículo 120. Separaciones entre edificios de un mismo solar, se afirma con condicionantes. Estos condicionantes hablan de 2/3 de la altura máxima, ¿podríamos contar esa altura máxima a partir de la planta primera que sería donde se plantea el comienzo de la separación?

ESTE ART. NO SE APLICA EN A.V., ES PARA REGULACION A PARCELA

6. En relación a los aparcamientos, ¿estaría permitido usar toda la planta baja como aparcamiento? En este caso, ¿podríamos colmatar el 100% de la parcela?

VERT ART. 128 MODIF. ; NO ESTÁ PERMITIDA LA CONSTRUCCIÓN MÁS ALLÁ DE LA PROF. EDIFICABLE. SOLO SEMISOTANOS Y SOTANOS PARA APARCAMIENTOS. DENTRO DE LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE DE PLANTA BAJA PUEDE DESTINARSE A APARCAMIENTOS (VER ART. 65-TABLA Nº1: USOS EN SITUACIÓN 2)

7. Con respecto a los balcones, entendemos que podemos volar todo el edificio y cerrar ese vuelo en un 50% de la superficie. ¿Es eso correcto?

VER ART. 112 MODIF.

*-EN CALIFICACIÓN B2A NO ESTÁ PERMITIDO CERRAR ELEMENTOS VOLADOS
-EN CALIFICACIÓN B5A ESTÁ PERMITIDO CERRAR SOLO UN 50% DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA PARA LOS VUELOS Y COMPUTADO SEGÚN ART. MODIF: 88 (EDIFICABILIDAD), ART. 340.3 (PORCHES), 340.4 (TERRAZAS) Y 340.10 (BALCONES).
-NOTA: LOS BALCONES QUE TENGAN UN BALCÓN ENCIMA COMPUTAN AL 50% (YA QUE SE CONSIDERAN PORCHES)*

*-LINKS PARA ABRIR CON EL NAVEGADOR EXPLORER **PARA PARCELAS C/JOSEP TOGORES 6 + C/ JOSEP TOGORES 12, LA FEMU 20/04/2020***

PGOU PALMA (TEXT REFOS 2006):

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PA-MODIFICACIO_PG/PA-200101500000/PA-20010150_TR-04-09-2006/PA-20010150_TR-castella-2006.pdf

ART MODIFICADOS (CON CHINCHETAS ROJAS EN EL PGOU):

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PA-MODIFICACIO_PG/PA-201600020000/PA-201600002_MEM_DEF.pdf

PLAN PARCIAL LA FEMU (COMPLETO):

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PC-PLA_PARCIAL/PC-200000520000/PC-20000052_PORTADA.pdf

NORMATIVA

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PC-PLA_PARCIAL/PC-200000520000/PC-20000052_Memoria_DEF.PDF

PLANO ZONIFICACIÓN PERI LA FEMU:

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PC-PLA_PARCIAL/PC-200000520000/PC-20000052_PO01_DEF.pdf