



INFORME TÈCNIC

ASSUMPTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL 5/2022 NN.SS. DE PETRA RELATIVA ALS ARTICLES 36, 77, 101 I 104 DE LES NORMES, RELATIUS A LA REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS SOTERRANIS

L'objecte d'aquesta modificació puntual de Normes Subsidiàries és la de modificar els articles 36, 77, 101 i 104 de les normes urbanístiques, que regulen els destins de la planta soterrani dels edificis en diferents situacions.

La present proposta de modificació suposa esmenar els articles transcrits de manera coherent, per tal d'eliminar la exclusivitat a l'aparcament de vehicles de tipus turismes, i admetre també la possibilitat d'ubicar-hi altres vehicles, així com magatzems, bodegues, sales de màquines i instal·lacions tècniques i instal·lacions de recàrrega de vehicles elèctrics, d'acord amb la corresponent normativa sectorial vigent, però en cap cas dependències corresponents a usos residencials, i sempre d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis i evacuació de persones.

La modificació puntual ha estat designada per part de l'Ajuntament i realitzada per l'arquitecte Amador Luis Ferrer Aixala, sense visat col·legial.

1) La modificació modifica els articles següents:

TEXT ACTUAL

Art. 36. Conceptos sobre edificabilidad

Índice de edificabilidad bruto = metros cuadrados de techo edificable máximo del área de referencia

La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas del edificio a excepción de la planta sótano destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos turismos

Índice de edificabilidad neto = metros cuadrados de techo edificable máximo dividido por la máxima superficie de suelo privado (excluyendo los suelos de cesión obligatoria)

Aprovechamiento tipo:

En suelo urbano = Aprovechamiento lucrativo (m2 techo) dividido por la superficie total del área (excluyendo los terrenos afectos a dotaciones comunitarias)

En Suelo Apto para Urbanizar = Aprovechamiento lucrativo (m2 techo) dividido por la superficie total del área.

TEXT MODIFICAT

Art. 36. Conceptos sobre edificabilidad

Índice de edificabilidad bruto = metros cuadrados de techo edificable máximo del área de referencia

La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas del edificio a excepción de la planta sótano. ~~destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos turismos~~

Índice de edificabilidad neto = metros cuadrados de techo edificable máximo dividido por la máxima superficie de suelo privado (excluyendo los suelos de cesión obligatoria)

Aprovechamiento tipo:

En suelo urbano = Aprovechamiento lucrativo (m2 techo) dividido por la superficie total del área (excluyendo los terrenos afectos a dotaciones comunitarias)

En Suelo Apto para Urbanizar = Aprovechamiento lucrativo (m2 techo) dividido por la superficie total del área.



TEXT ACTUAL

Art. 77. Planta sótano

Es la planta sótano situada bajo la planta baja. No se permite el uso de vivienda. La altura libre mínima será de 2,20 m. Solo se permite una planta sótano.

- a) Edificación según alineación vial. Uso aparcamiento vehículos tipo "turismo" y almacén (anexo a comercio en planta baja).
- b) Edificación aislada y retranqueada de alineación: Uso aparcamiento tipo "turismo" y servicios de la vivienda (lavandería e instalaciones).

TEXT MODIFICAT

Art. 77. Planta sótano

Es la planta sótano situada bajo la planta baja. No se permite el uso de vivienda. La altura libre mínima será de 2,20 m. Solo se permite una planta sótano.

- a) Edificación según alineación vial. Usos: *destinada a aparcamiento de vehículos, trasteros, bodegas, salas de máquinas o instalaciones técnicas y servicios de la vivienda (lavandería e instalaciones), y almacén (anexo a comercio en planta baja), i instalación de recarga de vehículos eléctricos, de acuerdo con la correspondiente normativa sectorial, pero en ningún caso dependencias correspondientes a usos residenciales, y siempre de acuerdo con la normativa de prevención de incendios y evacuación de personas.*
- b) Edificación aislada y retranqueada de alineación: Usos: *destinada a aparcamiento de vehículos, trasteros, bodegas, salas de máquinas e instalaciones técnicas y servicios de la vivienda (lavandería e instalaciones), i instalación de recarga de vehículos eléctricos, de acuerdo con la correspondiente normativa sectorial, pero en ningún caso dependencias correspondientes a usos residenciales, y siempre de acuerdo con la normativa de prevención de incendios y evacuación de personas.*

TEXT ACTUAL

Art. 101. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima permitida es del 80% del solar.

En planta baja podrá edificarse una construcción frontalmente abierta o cerrada adosada a lo largo de toda la medianera del fondo, con una profundidad máxima de 3,00 m, y cubierta inclinada de tejado con una altura total de 3,00 m. La superficie edificada de esta construcción se incluirá dentro de la máxima ocupación permitida.

Se puede construir una planta sótano, destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos tipo "turismo" y ésta podrá ocupar la totalidad del solar.

TEXT MODIFICAT

Art. 101. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima permitida es del 80% del solar.

En planta baja podrá edificarse una construcción frontalmente abierta o cerrada adosada a lo largo de toda la medianera del fondo, con una profundidad máxima de 3,00 m, y cubierta inclinada de tejado con una altura total de 3,00 m. La superficie edificada de esta construcción se incluirá dentro de la máxima ocupación permitida.

Se puede construir una planta sótano, ~~destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos tipo "turismo"~~ y ésta podrá ocupar la totalidad del solar.



TEXT ACTUAL

Art. 104. Ocupación máxima del solar

La ocupación máxima permitida es del 80% de la superficie del solar.

Se puede construir una edificación en el fondo del solar adosada a la medianera en las condiciones que se describen en el art 101.

En esta zona no pueden construirse sótanos.

TEXT MODIFICAT

Art. 104. Ocupación máxima del solar

La ocupación máxima permitida es del 80% de la superficie del solar.

Se puede construir una edificación en el fondo del solar adosada a la medianera en las condiciones que se describen en el art 101.

~~En esta zona no pueden construirse sótanos.~~
~~Se puede construir una planta sótano con las condiciones que se describen en el artículo 101~~

Les modificacions compleixen la Llei 7/2015, Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, Reglament de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de l'illa de Mallorca.

Per tant, INFORM FAVORABLEMENT la modificació puntual 5/2022 de Normes Subsidiàries de Petra.

Petra, l'Arquitectura Municipal
Isabel Jaume Riera,
(Document Signat Electrònicament)

