



## Secció I. Disposicions generals

### CONSELL INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

**1789**

*Acord de correcció material d'un apartat de l'article 106 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Ses Salines*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 27 de febrer de 2019, ha pres l'acord següent:

«Atès l'expedient relatiu a la correcció d'error material d'un apartat de l'article 106 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Ses Salines, de conformitat amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme i atès el que s'estableix en l'article 109 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú, aquesta Comissió Insular acorda acceptar la correcció d'error material proposada, d'acord amb l'Informe del Servei Tècnic d'Urbanisme i del Servei Jurídic d'Urbanisme de dia 13-02-2019; i, en conseqüència, rectificar l'article 106 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Ses Salines, el qual s'ha de tornar publicar de forma íntegra en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i que correspon al text següent:

“Article 106. Condicions d'edificació.

El règim d'altures aplicables a la zona residencial intensiva baixa serà:

La planta baixa es podrà edificar en la seva totalitat sempre i quan aquesta es destini a un ús diferent al d'habitatge.

El règim d'altures aplicables serà:

- Altura reguladora màxima: 10,00 m. per a les edificacions de S+PB+2P, i de 7,00 m. per a les edificacions de S+PB+1P.
- Altura total màxima: 12,50 m. per a les edificacions de S+PB+2P, i de 9,50 per a les edificacions de S+PB+1P.
- L'altura mínima lliure de la planta baixa, comptada des de l'enrajolat a la cara inferior del forjat, serà de 3,05 metres, i es permetrà que es col·loqui un cel ras a una altura mínima de 2,50 metres.
- Aparcaments. Tots els edificis han de disposar com a mínim d'una plaça d'aparcament per cada habitatge o local comercial, excepte l'establert a l'apartat A) de l'article 54 d'aquestes normes.

Respecte al nombre de plantes, en el nucli urbà de Ses Salines regiran les següents normes:

- a) En els solars que confronten amb els carrers Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu es permetrà la construcció de soterrani, planta baixa i dues plantes.
- b) En els solars situats a la resta de carrers i places del nucli urbà de Ses Salines només es permetrà la construcció d'edificis de soterrani, planta baixa i un pis.

Tots i cadascun dels habitatges han de tenir entrada pròpia des de la via pública dins del solar en el qual s'ubiquin, i no s'admetrà la ubicació de les esmentades entrades ni cap tipus d'accés a ells, ni tan sols parcialment, a través de solars confrontants o espais comunitaris i, a més, els esmentats habitatges hauran de mantenir, en tot cas, l'aspecte tradicional del nucli. No obstant l'anterior, es permetrà l'accés a les places d'aparcament situades a la planta soterrani o a l'espai comprès entre el fons del solar i el límit de la profunditat edificable de la planta baixa, a través de solars confrontants o mitjançant un accés comunitari de pas de vehicles dins de la mateixa illeta a la qual s'ubiqui el solar.

- c) En el nucli de Ses Salines, en els solars no ubicats en els carrers compresos a l'apartat a) anterior, es permetrà la construcció dels habitatges distribuïts de forma que cadascun dels dos únics habitatges permesos a cada solar puguin estar distribuïts de forma que una part d'ells estigui a planta baixa i la resta a l'altra planta, sempre que les esmentades plantes es comuniquin interiorment entre si.

A la Colònia de Sant Jordi es permetrà la construcció de soterrani, planta baixa i dos pisos.

En el nucli de la Colònia de Sant Jordi el paviment de la planta baixa podrà elevar-se fins a 1,00 m. respecte al punt mig de la rasant de la vorera, realitzant-se o no soterrani, si bé les edificacions a realitzar en els solars qualificats com Zona Residencial Intensiva Baixa amb façana a banda i banda dels carrers Doctor Barraquer i Dofi i dels trams dels carrers Avinguda Marquès del Palmer i Gabriel Roca des de l'entrada de la Colònia de Sant Jordi fins la seva confluència amb el carrer Dofi i tots els solars situats dintre de la zona del polígon el perímetre del qual està tancat pels citats carrers (Av. Marquès del Palmer i carrer Gabriel Roca, des de l'entrada del nucli urbà de la Colònia fins el



carrer Dofi), les plantes soterrani, de realitzar-se, podran elevar-se fins a 1,50 metres de l'indicat punt mig de la rasant de la vorera, i en aquest cas la barana de protecció de la terrassa de la planta baixa no serà opaca. En el supòsit de què s'elevi la planta baixa fins a 1,50 metres, l'altura reguladora màxima podrà ser de 10,50 metres i l'altura total màxima podrà ser de 13 metres.

En el nucli de Ses Salines, el paviment de la planta baixa s'eleva, com a màxim, 0,25 m. per damunt del nivell de vorera.

Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la superfície del solar, inclús la zona de retranqueig o porxo reproduïble, si aquesta fos obligatòria sempre i quan es destini a aparcament de vehicles o a emmagatzematge propi o annex de les vivendes o locals comercials.

A tota edificació serà sempre obligatori que en el límit del solar amb la via pública s'hi construeixi una façana que ocupi tota l'amplada del solar. L'esmentada façana haurà de conservar en els seus acabats (obertures, ràfecs, etc.) l'aspecte tradicional de la zona i tenir una altura mínima de 3,05 metres a comptar des del punt mig de la vorera fins a la part inferior del ràfec. La resta de l'edificació es podrà recular tant de la façana principal com de les partions.

Els elements constructius que poden sobrepassar l'altura reguladora màxima seran exclusivament els següents:

- A) Els pendents normals de la teulada amb un màxim d'un 25%, segons el plànol situat recolzat a la part superior de la cornisa de l'edifici, inclús les golfes i cambres no habitables que es permetin per la inclinació de la coberta.
- B) Els conductes de les xemeneies, antenes, parallamps, etc., i les baranes de protecció de fins a 1,00 m. d'altura respecte al paviment de les terrasses practicables, on existeixin.
- C) En aquells edificis representatius i d'interès col·lectiu es podran sobre elevar les corresponents torres, espadanyes, cúpules, campanars, etc., conforme és tradició en aquest tipus d'edificacions. En tal cas serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió Insular d'Urbanisme al respecte."».

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'acta.

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Palma, 28 de febrer de 2019

**El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme**  
Jaume Munar Fullana

