

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE MAÓ

6631 *Aprovació definitiva de l'Estudi de detall de la parcel·la urbanística "3e carrer Vassallo núm. 48", referència cadastral 7462516FE0176s0001EO, finca registral núm. 4.548/2 (U054-2025-000001)*

El Ple municipal de l'Ajuntament de Maó, en sessió ordinària, realitzada el dia 25 de juny de 2026, va acordar:

PRIMER.- Aprovar definitivament, de conformitat amb el que disposen els articles 54 i 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), l'estudi de detall de la de la parcel·la urbanística 3e Carrer Vassallo, 48, de Maó (finca registral núm. 4.548/2, referència cadastral 7462516FE0176S0001EO), promogut per l'entitat Casa 47 Entidad Pública Empresarial, redactat pels arquitectes Sr. Luis Escudero Escauriaza, Brezo Martos Marcos, Antonio Aramburu Gimeno i Daniel Otero García, signat electrònicament el dia 17 de juny de 2026.

SEGON.- Publicar aquest acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes legalment prevists en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, tot assenyalant que l'entrada en vigor de l'estudi de detall es produeix a partir del dia següent a l'esmentada publicació.

TERCER.- Publicar la documentació íntegra de l'estudi de detall, en els termes prevists en l'article 64 de la LUIB.

QUART.- Notificar aquest acord a totes les persones que com a interessades dins del procediment administratiu, donant-los trasllat particularitzat i individualitzat de la resposta a les al·legacions que haguessin formulat.

CINQUÈ.- Notificar aquest acord d'aprovació definitiva de l'estudi de detall al Consell Insular de Menorca, remetent la documentació íntegra del mateix.

SISÈ.- Trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, de conformitat amb el que disposa l'article 54.2 LUIB

Es publica a continuació les normes urbanístiques de l'Estudi de detall de la de la parcel·la urbanística 3e Carrer Vassallo, 48, de Maó (finca registral núm. 4.548/2, referència cadastral 7462516FE0176S0001EO. (U054-2025-000001).

"NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Tipus d'ordenació

La volumetria i les condicions de relació volumètrica amb l'entorn són les determinades en els plànols d'ordenació de l'ED.

Article 2. Usos

Ús habitatge plurifamiliar (1.3): admès a l'edifici principal

Ús aparcament (16): admès a les plantes soterrànies

Ús complementari o compatible a l'habitatge plurifamiliar (1.3): admès a l'edifici auxiliar

Usos prohibits: aquells que no figuren com admesos

Article 3. Paràmetres generals de l'ordenació

Superfície de la parcel·la: 2.516,39 m²

Sostre màxim edificable: 3.563 m²

Densitat màxima: 44 habitatges

Índex màxim d'intensitat d'ús: 1 habitatge / 56 m²

Ocupació màxima sobre rasant: 58 %, inscrita en la petjada del volum capaç principal i auxiliar

Article 4. Condicions de l'edificació

1. Altura reguladora màxima del edifici principal: 13 m, mesurats des del pla de referència.
2. Pla de referència: S'estableix a la cota 59,63 (+1,05), situada entre 30 cm per damunt de la cota més baixa (punt mig) i 30 cm per sota de la cota més alta.
3. L'edificació principal se situarà dins del volum capaç principal definit als plans d'ordenació.
4. L'entrada al soterrani i la rampa se situaran dins del volum auxiliar definit als plans d'ordenació. En aquest volum es podran incloure espais destinats a serveis tècnics o instal·lacions vinculades a l'edifici.
5. Planta baixa: Situada a la cota 59,93, a 30 cm per damunt del pla de referència.
6. Alçada màxima de la planta baixa: 3,50 m.
7. Alçada lliure mínima de la planta baixa: 2,70 m
8. Alçada màxima de les plantes soterrani: 3,85 m
9. Alçada lliure mínima de les plantes soterrani: 2,20 m
10. Alçada lliure mínima de les plantes pis: 2,50 m
11. Volum màxim de l'edificació principal: Resultant de multiplicar la petjada en planta sobre rasant del volum principal per l'alçada màxima admesa, amb un volum màxim de 15.970 m³.
12. Volum màxim de l'edificació auxiliar: Resultant de multiplicar la petjada en planta sobre rasant del volum auxiliar per l'alçada màxima admesa, amb un volum màxim de 820 m³.
13. Cossos volats:
 - a. No s'admeten cossos volats tancats que sobresurtin del volum capaç principal.
 - b. Es permeten cossos volats oberts sempre que el conjunt no ocupi més de la meitat del front edificat, amb un vol màxim d'1,20 m.
 - c. S'admeten cossos volats a l'interior del volum capaç principal.

14. Cobertes:

Les cobertes del volum principal seran planes practicables. Les escales hi accediran com a cossos coberts amb una alçada màxima de 3,20 m. Es permet un espai tancat annex de fins a 10 m², amb una alçada lliure màxima de 3,20 m.

Els elements tècnics d'instal·lacions s'hauran de disposar dins del pla inclinat virtual màxim de la coberta, amb pendent màxima del 30 %, podent sobresortir únicament elements puntuals com xemeneies, antenes o parallamps.

Article 5. Condicions de l'espai lliure privat

Als espais lliures privats, com els patis de parcel·la, es realitzarà un acabat adequat al seu ús com a zones d'estada i espais per a vianants pavimentats. Alternativament, i sempre que sigui tècnicament viable, s'hi podran incorporar zones enjardinades d'integració, utilitzant vegetació autòctona mediterrània apta per a cobertes verdes i adaptada a les condicions climatològiques.

Els habitatges de planta baixa podran disposar d'una zona de jardí o pati d'ús privatiu associada a l'habitatge.”

Maó en la data de la signatura electrònica (29 de juny de 2026)

L'alcalde
Héctor Pons Riudavets

