



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

1789

Acuerdo de corrección material de un apartado del artículo 106 de las Normas urbanísticas de las Normas Urbanísticas de planeamiento de Ses Salines

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 27 de febrero de 2019, ha tomado el acuerdo siguiente:

«Visto el expediente relativo a la corrección de error material de un apartado del artículo 106 de las Normas urbanísticas de las Normas subsidiarias de planeamiento de Ses Salines, de conformidad con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo y atendido el que se establece en el artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común, esta Comisión Insular acuerda aceptar la corrección de error material propuesta, de acuerdo con el Informe del Servicio Técnico de Urbanismo y del Servicio Jurídico de Urbanismo de día 13-02-2019; y, en consecuencia, rectificar el artículo 106 de las Normas urbanísticas de las Normas subsidiarias de planeamiento de Ses Salines, el cual se tiene que volver publicar de forma íntegra en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, y que corresponde al texto siguiente».

Artículo 106.- Condiciones de Edificación.

El régimen de alturas aplicable a la zona Residencial Intensiva Baja será:

La planta baja se podrá edificar en su totalidad siempre y cuando ésta se destine a uso diferente del de vivienda.

El régimen de alturas aplicables será:

- Altura reguladora máxima: 10,00 m. Para las edificaciones de S+PB+2P, y de 7'00 m. Para las edificaciones de S+PB+1P.
- Altura total máxima: 12,50 m. Para las edificaciones de S+PB+2P, y de 9'50 m. Para las edificaciones de S+PB+1P.
- La altura mínima libre de la planta baja, contada desde el embaldosado al intradós forjado, será de 3'05 metros, permitiéndose la colocación de un falso techo a una altura mínima de 2'50 metros.
- Aparcamientos. Todos los edificios deberán disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o local comercial, salvo lo establecido en el apartado A) del artículo 54 de las presentes Normas.

En cuanto al número de plantas, en el núcleo urbano de Ses Salines regirán las siguientes normas:

- a) En los solares lindantes con la calle Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu se permitirá la construcción de sótano, planta baja y dos plantas.
- b) En los solares situados en las restantes calles y plazas del núcleo urbano de Ses Salines solamente se permitirá la construcción de edificios de sótano, planta baja y un piso.
Todas y cada una de las viviendas deberán tener entrada propia desde la vía pública dentro del solar en que se ubiquen, no admitiéndose la ubicación de dichas entradas ni ningún tipo de acceso a las mismas, ni siquiera parcialmente, a través de solares colindantes o espacios comunitarios y, además, dichas viviendas deberán mantener, en todo caso, el aspecto tradicional del núcleo. No obstante lo anterior, se permitirá el acceso a las plazas de aparcamientos situadas en la planta sótano o en el espacio comprendido entre el fondo del solar y el límite de la profundidad edificable de la planta baja, a través de solares colindantes o mediante un acceso comunitario de paso de vehículos dentro de la misma manzana en que se ubique el solar.
- c) En el núcleo de Ses Salines, en los solares no ubicados en las calles comprendidas en el apartado a) anterior, se permitirá la construcción de las viviendas distribuidas de forma que cada una de las dos únicas viviendas permitidas en cada solar puedan estar distribuidas de forma que una parte de la misma esté en planta baja y el resto en la otra planta, siempre que dichas plantas se comuniquen interiormente entre si.

En la Colonia de San Jordi se permitirá la construcción de sótano, planta baja y dos pisos.

En el núcleo de la Colònia de Sant Jordi, el pavimento de la planta baja podrá elevarse hasta 1,00 m. respecto al punto medio de la rasante del acera, realizándose o no sótano, si bien las edificaciones a realizar en los solares calificados con Zona Residencial Intensiva Baixa con fachada a ambos lados de las calles Doctor Barraquer y Dofi y de los tramos de las calles Avinguda Marquès del Palmer y Gabriel Roca desde la entrada de la Colònia de Sant Jordi hasta su confluencia con la calle Dofi y todos los solares situados dentro de la zona del polígono cuyo perímetro está cerrado por las citadas calles (Av. Marquès del Palmer y calle Gabriel Roca, desde la entrada del núcleo urbano de la

Colònia hasta la calle Dofi), las plantas sótano, si se realizan, podran elevarse hasta los 1,50 metros del indicado punto medio de la rasante de la acera, y en este caso la barandilla de protección de la terraza de la planta baja no será opaca. En el supuesto que se eleve la planta baja hasta los 1,50 metros, la altura reguladora máxima podrá ser de 10,50 metros y la altura total máxima podrá ser de 13 metros.

En el núcleo de Ses Salines, el pavimento de la planta baja se elevará, como máximo, 0,25 m por encima del nivel de la acera.

Las plantas sótano podrán ocupar la totalidad de la superficie del solar, incluso la zona de retranqueo o porche reproducibile, si ésta fuera obligatoria siempre y cuando se destine a aparcamiento de vehículos o a almacenaje propio o anexo de las viviendas o locales comerciales.

En toda edificación será siempre obligatorio que en el lindero del solar con la vía pública se construya una fachada ocupando todo el ancho del solar y dicha fachada deberá conservar en sus acabados (aperturas, aleros, etc.) El aspecto tradicional de la zona y tener una altura mínima de 3'05 metros a contar desde el punto medio de la acera hasta la parte inferior del alero. En cuanto al resto de la edificación podrá retranquearse tanto de la fachada principal como de los linderos.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora máxima serán exclusivamente los siguientes:

- A) Las pendientes normales de tejado con un máximo del 25%, según el plano situado apoyado en el trasdós de la cornisa del edificio, incluso los desvanes y cámaras no habitables que se permitan por la inclinación de dicha cubierta.
- B) Los conductos de chimeneas, antenas, pararrayos, etc., y las barandillas de protección de hasta 1,00 m. De altura respecto al pavimento de las terrazas practicables, donde existan.
- C) En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, espadañas, cúpulas, campanarios, etc., conforme es tradición en este tipo de edificaciones. En tal caso será preceptivo el informe favorable de la Comisión Insular de Urbanismo al respecto..

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del acta.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo delante de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente en la publicación del presente acuerdo. Todo eso de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante el anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Palma, 28 de febrero de 2019

El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Jaume Munar Fullana

