



Es fa públic que, en data 14 d'octubre de 2025, en sessió de caràcter ordinari del Ple d'aquest Ajuntament, es va aprovar el Text refós de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament del municipi de Ses Salines.

El text íntegre es troba publicat a la pàgina web de l'Ajuntament per al seu coneixement general, d'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, així com la normativa en matèria de transparència, amb la finalitat de garantir-ne l'accés públic i la seguretat jurídica.

Ses Salines, a la data de la signatura electrònica.

El Batle
Guillem Mas Bonet

Signatura 1 de 1	Guillem Francesc Más Bonet	13/11/2025	Batle
------------------	----------------------------	------------	-------

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	ce40683e6f87428f9445d1cf027bca87001	Data document: 12/11/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

**TEXT REFÓS DE LES NORMES COMPLEMENTÀRIES I
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE
SES SALINES**

**BOIB (16/11/02, 12/08/03, 19/08/03, 18/10/03, 24/01/04, 31/03/05,
29/04/06, 08/04/17, 06/10/18, 02/03/19)**

**ACORD (28/10/02, 28/07/03, 22/09/03, 19/12/03, 18/02/05, 07/04/06,
31/03/17, 28/09/18, 27/02/19)**

ÍNDEX

TÍTOL PRELIMINAR

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLE 1:	APLICABILITAT
ARTICLE 2:	ACTES SOTMESOS A LLICÈNCIA
ARTICLE 3:	DOCUMENTS PER A LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIES
ARTICLE 4:	INSTAL·LACIÓ DE GRANS SUPERFÍCIES COMERCIALS
ARTICLE 5:	OCUPACIÓ DE LA VIA O ESPAI PÚBLIC
ARTICLE 6:	MOVIMENTS DE TERRES
ARTICLE 7:	DEFICIÈNCIES SUBSANABLES I INSUBSANABLES
ARTICLE 8:	ATORGAMENT DE LLICÈNCIES D'OBRES I CANVI DE TITULARITAT
ARTICLE 9:	CARTELL D'OBRES
ARTICLE 10:	OBRES A REALITZAR A VIES I ESPAIS PÚBLICS
ARTICLE 11:	SEGURETAT I COL·LOCACIÓ DE BALISES
ARTICLE 12:	INSPECCIÓ
ARTICLE 13:	SUBJECCIÓ A LES CONDICIONS DE LA LLICÈNCIA I PERÍODES D'EXECUCIÓ DE LES OBRES
ARTICLE 14:	MODIFICACIONS EN EL TRANCURS DE LES OBRES

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament
d'Urbanisme - Arquitecte

ARTICLE 15:	COMPROVACIÓ I VIGILÀNCIA
ARTICLE 16:	SUSPENSIO D'OBRES PER FALTA DE SEURETAT
ARTICLE 17:	PÈRDUA DE VALIDESA DE LES LLICÈNCIES
ARTICLE 18:	SUSPENSIO DE LES OBRES
ARTICLE 19:	PROCEDIMENT PER A L'AIXECAMENT DE LA SUSPENSIO D'OBRES.
ARTICLE 20:	OBRES INACABADES
ARTICLE 21:	REPOSICIONS
ARTICLE 22:	CONCLUSIO DE LES OBRES
ARTICLE 23:	INSPECCIÓ FINAL
ARTICLE 24:	INSCRIPCIO AL REGISTRE DE LA INDIVISIBILITAT DE LES VIVENDES I LOCALS
ARTICLE 25:	CERTIFICAT MUNICIPAL DE FINALITZACIO D'OBRES

TÍTOL I

DEFINICIO DELS ELEMENTS URBANÍSTICS

ARTICLE 26:	EDIFICACIO A SOLAR O PARCEL·LA QUE NO COMPLEIXI LES CONDICIONS DE SUPERFICIE O FAÇANA MÍNIMA
ARTICLE 27:	ALINEACIONS
ARTICLE 28:	ELEMENTS PERMESOS A PARTIR DE LA PROFUNDITAT EDIFICABLE ESTABLERTA EN AQUESTES NORMES
ARTICLE 29:	RECLADA DE LES EDIFICACIONS
ARTICLE 30:	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA O EDIFICABLE
ARTICLE 31:	SUPERFICIE D'OCUPACIO
ARTICLE 32:	VOLUM EDIFICAT O EDIFICABLE
ARTICLE 33:	COEFICIENT D'APROFITAMENT
ARTICLE 34:	ALTURA EDIFICADA O EDIFICABLE
ARTICLE 35:	SOTERRANIS
ARTICLE 36:	XAMFRANS
ARTICLE 37:	ÍNDEXS D'INTENSITAT D'ÚS
ARTICLE 38:	DEFINICIO D'USOS

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

TÍTOL II

ORDENANCES D'ESTÈTICA I CONDICIONS TÈCNIQUES

- ARTICLE 39: COMPOSICIÓ DE FAÇANES I EDIFICIS
- ARTICLE 40: ADORNAMENT D'EDIFICIS
- ARTICLE 41: ANUNCIS I RÈTOLS
- ARTICLE 42: MARQUESINES
- ARTICLE 43: FAROLES
- ARTICLE 44: INSTAL·LACIONS A FAÇANES
- ARTICLE 45: ESTENEDORS
- ARTICLE 46: TENDALS
- ARTICLE 47: ALTERACIONS DE FAÇANES DELS EDIFICIS CONSTRUÏTS
- ARTICLE 48: PROTECCIÓ DE L'ARBRAT
- ARTICLE 49: CARTELLS PUBLICITARIS
- ARTICLE 50: CONSTRUCCIÓ DE VORERES
- ARTICLE 51: PAVIMENT DE VORERES
- ARTICLE 52: COMPTADORS INDIVIDUALS D'AIGUA
- ARTICLE 53: PASSOS PER A L'ENTRADA DE VEHICLES
- ARTICLE 54: APARCAMENTS PRIVATS
- ARTICLE 55: TANCAT DE SOLARS I PARCEL·LES NO EDIFICADES EN SÒL URBÀ
- ARTICLE 56: TANCAMENTS D'ESPAIS LLIURES I RECOLATS CONFRONTANTS AMB LA VIA PÚBLICA
- ARTICLE 57: PARETS MITGERES

TÍTOL III

ORDENANÇA D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

- ARTICLE 58: CONDICIONS MÍNIMES D'HIGIENE I HABITABILITAT
- ARTICLE 59: COMPOSICIÓ MÍNIMA D'UN HABITATGE I SUPERFÍCIES MÍNIMES D'HABITABILITAT
- ARTICLE 60: DISTRIBUCIÓ
- ARTICLE 61: ALTURES INTERIORS MÍNIMES

ARTICLE 62:	ESCALES D'EDIFICIS DESTINATS A HABITATGES I OFICINES
ARTICLE 63:	IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ
ARTICLE 64:	DIMENSIONS DE BUITS
ARTICLE 65:	VENTILACIÓ A TRAVÉS D'UNA ALTRA DEPENDÈNCIA
ARTICLE 66:	VENTILACIÓ DE BANYS I EXCUSATS
ARTICLE 67:	ESTRANGULACIÓ DE PATIS
ARTICLE 68:	LLUMS RECTES
ARTICLE 69:	DIMENSIONS DE PATIS
ARTICLE 70:	APARELLS SANITARIS
ARTICLE 71:	RENTADORS
ARTICLE 72:	ESTENEDORS
ARTICLE 73:	DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE
ARTICLE 74:	DESGUASSOS PLUVIALS
ARTICLE 75:	EVAQUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS
ARTICLE 76:	ABOCAMENTS D'AIGÜES RESIDUALS A LLITS PÚBLICS O A LA MAR
ARTICLE 77:	BUIDAT DE LES CAMBRES DE LLOTS
ARTICLE 78:	POUS
ARTICLE 79:	SORTIDA DE FUMS
ARTICLE 80:	AÏLLAMENT ACÚSTIC

TÍTOL IV

ORDENANCES DE SEGURETAT

ARTICLE 81:	SOLIDESA DE LA CONSTRUCCIÓ
ARTICLE 82:	BARRERES DE PROTECCIÓ A OBRES MAJORS
ARTICLE 83:	TANQUES DE PROTECCIÓ EN OBRES MENORS
ARTICLE 84:	BASTIDES I ELEMENTS AUXILIARS
ARTICLE 85:	EXCAVACIONS SOTA RASANT
ARTICLE 86:	OCUPACIÓ DE LA VIA PÚBLICA AMB MATERIALS I ENDERROCS
ARTICLE 87:	SENYALITZACIÓ DE TANQUES I OBRES EN LA VIA PÚBLICA
ARTICLE 88:	FORMA DE REALITZAR ELS ENDERROCAMENTS

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025	
Bartolomé Ginard Fullana	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



- ARTICULO 89: SEGURETAT D'EDIFICIS
- ARTICULO 90: RUÏNES
- ARTICULO 91: GRUES I ALTRES APARELLS DE ELEVACIÓ
- ARTICULO 92: UTILITZACIÓ D'EXPLOSIUS

TÍTOL V

ORDENANCES PARTICULARS DE ZONES HOMOGÈNIES A SÒL URBÀ

- ARTICLE 93: APLICACIÓ

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA D'ESPECIAL PROTECCIÓ

- ARTICLE 94: ÀMBIT
- ARTICLE 95: TIPUS D'ORDENACIÓ
- ARTICLE 96: CONDICIONS DELS SOLARS
- ARTICLE 97: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I OCUPACIÓ
- ARTICLE 98: ÍNDIX D'INTENSITAT D'ÚS
- ARTICLE 99: CONDICIONS DE VOLADISSOS I TERRASSES
- ARTICLE 100: CONDICIONS D'ÚS
- ARTICLE 101: CONDICIONS D'AMBIENT I ESTÈTICA

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA BAIXA

- ARTICLE 102: ÀMBIT
- ARTICLE 103: TIPUS D'ORDENACIÓ
- ARTICLE 104: CONDICIONS DELS SOLARS
- ARTICLE 105: CONDICIONS D'OCUPACIÓ
- ARTICLE 106: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
- ARTICLE 107: ÍNDIX D'INTENSITAT D'ÚS
- ARTICLE 108: CONDICIONS DE VOLADISSOS I TERRASSES
- ARTICLE 109: CONDICIONS D'ÚS
- ARTICLE 110: CONDICIONS D'AMBIENT I ESTÈTICA
- ARTICLE 110 BIS: ORDENACIÓ DEL NUCLI ES CAMP LLEDÓ

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA COMPATIBLE

ARTICLE 111: ÀMBIT I CONDICIONS URBANÍSTIQUES

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAIXA

ARTICLE 112: ÀMBIT
ARTICLE 113: TIPUS D'ORDENACIÓ
ARTICLE 114: CONDICIONS DELS SOLARS
ARTICLE 115: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I OCUPACIÓ
ARTICLE 116: ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS
ARTICLE 117: CONDICIONS D'ALTURA
ARTICLE 118: CONDICIONS D'ÚS
ARTICLE 119: CONDICIONS D'AMBIENT I ESTÈTICA

ZONA TURÍSTICA

ARTICLE 120: ÀMBIT
ARTICLE 121: TIPUS D'ORDENACIÓ
ARTICLE 122: CONDICIONS DELS SOLARS I DE L'EDIFICACIÓ
ARTICLE 123: CONDICIONS D'ÚS

ZONA D'EQUIPAMENTS

ARTICLE 124: ÀMBIT
ARTICLE 125: CONDICIONS URBANÍSTIQUES

ÀREES DE RÈGIM SINGULAR

ARTICLE 126: ÀMBIT
ARTICLE 127: CONDICIONS URBANÍSTIQUES

ZONES VERDES PÚBLIQUES I ESPAIS LLIURES PÚBLICS

ARTICLE 128: TIPUS D'ORDENACIÓ

Signatura 1 de 1

Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

29/09/2025

Bartolomé Ginard Fullana

ZONES VERDES I ESPAIS DE CARÀCTER PRIVAT

ARTICLE 129: TIPUS D'ORDENACIÓ

TÍTOL VI

SÒL RÚSTIC

- ARTICLE 130: DEFINICIÓ**
ARTICLE 131: PRESERVACIÓ DEL SÒL RÚSTIC
ARTICLE 132: LEGISLACIÓ APLICABLE
ARTICLE 133: NORMES GENERALS
ARTICLE 134: VIES PÚBLIQUES I ACCESSOS A LES FINQUES
ARTICLE 135: OBRES A REALITZAR A LES EDIFICACIONS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC
ARTICLE 136: NORMES PER A L'EDIFICACIÓ DE CONSTRUCCIONS DESTINADES A EXPLOTACIONS AGRÍCOLES
ARTICLE 137: QUALIFICACIÓ DEL SÒL RÚSTIC
ARTICLE 138: ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)
ARTICLE 139: ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)
ARTICLE 140: ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)
ARTICLE 140 BIS: ÀREES FORESTALS
ARTICLE 141: ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
ARTICLE 141 BIS: ZONES DE POSSIBLE RISC (ZPR)
ARTICLE 142: ÀREES DE TRANSICIÓ
ARTICLE 143: SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)
ARTICLE 144: ZONA DE DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE I ZONES DE SERVITUD

TÍTOL VII

SÒL APTÉ PER A LA URBANITZACIÓ

Signatura 1 de 1

Barolomé Ginard Fullana

29/09/2025

Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

TÍTOL VIII

ARTICLE 145: OBRES A REALITZAR A LES EDIFICACIONS EXISTENTS A SÒL URBÀ QUE RESULTIN DISCONFORMES AMB EL NOU PLANEJAMENT

TÍTOL IX

REGULACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

ARTICLE 146: PATRIMONI CATALOGAT
ARTICLE 147: GRAUS DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT
ARTICLE 148: REGULACIÓ GENÈRICA DEL PATRIMONI CATALOGAT
ARTICLE 149: PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLÒGIC
ARTICLE 150: PATRIMONI NO CATALOGAT
ARTICLE 151: REGULACIÓ DELS MOLINS -M-
ARTICLE 152: REGULACIÓ D'EDIFICIS AMB PROTECCIÓ AMBIENTAL -R-

DISPOSICIÓ FINAL

Signatura 1 de 1	Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		



NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRELIMINAR

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLE 1: APLICABILITAT

Les presents normes urbanístiques són d'aplicació a la totalitat del sòl i del territori que conforma el terme municipal de Ses Salines, i constitueixen un text refós de les determinacions de les normes urbanístiques originals amb la introducció de les noves determinacions corresponents a la modificació realitzada. Per tant, atesa la seva naturalesa de text refós substitueix íntegrament l'antic articulat.

Quan entre un o diversos articles de les presents normes apareixi algun tipus de contradicció que pugui induir a error o confusió en la seva aplicació, s'aplicarà sempre, de forma preferent, el que s'estableixi a l'article corresponent a la normativa específica de la zona corresponent, és a dir que tendran aplicació preferent els articles compresos en els Títols V a IX.

ARTICLE 2: ACTES SOTMESOS A LLICÈNCIA

Estan subjectes a prèvia llicència els actes d'edificació i ús del sòl, tals com parcel·lacions, moviments de terra, obres de nova planta, modificació d'estructura o aspecte exterior de les edificacions existents, la primera utilització dels edificis i la modificació del seu ús, la demolició de construccions, col·locació de cartells de propaganda visible des de la via pública, i la resta d'actes que assenyali la Llei del Sòl, Llei de Disciplina Urbanística 10/1990 i Reglaments i disposicions aplicables.

Quan els actes d'edificació i usos del sòl i aquells altres prevists en aquestes normes es realitzin pels particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions i/o concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic.

La falta d'autorització o concessió o la seva denegació condicionarà que l'ajuntament pugui atorgar la corresponent llicència municipal i la seva vàlida en cas que aquesta ja hagués estat concedida.

ARTICLE 3: DOCUMENTS PER A LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIES

A) respecte de les llicències d'edificació o instal·lacions:

A.1) Per obres menors:

Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre de vivendes i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions. En cap cas s'entendran com a tals les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de mur de fàbrica de qualsevol classe i les intervencions en

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

Per sol·licitar una llicència d'obra menor s'ha d'aportar la següent documentació:

- 1.- Instància dirigida al batle a la qual s'expressin les dades de la persona sol·licitant i l'objecte de la sol·licitud amb la major precisió possible.
- 2.- Plànol d'emplaçament a escala 1:1.000, amb indicació del carrer i número de policia de l'immoble, per a les obres ubicades en sòl urbà, o a escala 1:10.000 per a les obres ubicades en sòl rústic, basat en la cartografia original de les NN.SS., o croquis en el qual s'assenyali el número de parcel·la i polígon a la qual es pretengui realitzar les obres.
- 3.- Croquis de planta de les obres a realitzar expressades amb la major claredat possible, acotat o a escala mínima 1:100.
- 4.- Pressupost resumit de les obres, desglossat en materials i ma d'obra.

En els casos en què l'obra menor consisteixi en una modificació de les distribucions internes d'un local o habitatge, s'haurà de justificar de forma precisa el compliment de les condicions d'higiene i habitabilitat de locals i vivendes contemplades en el Decret 145/97 del Govern Balear de la CA o un altre que la substitueixi.

A.2) Per obres majors:

S'entendrà com a obra major qualsevol de les no considerades com a obra menor.

Per sol·licitar una llicència d'obra major s'ha d'aportar com a mínim la següent documentació:

1.- Instància dirigida al Batle, a la qual s'han d'expressar la naturalesa de les obres, la seva situació, amb indicació del carrer i número de policia de l'immoble o del número de polígon i parcel·la si es tracta de sòl rústic.

2.- Projecte bàsic, per triplicat exemplar, que ha de contenir tots els plànols i documents exigits a l'article 6 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística. El projecte ha d'estar degudament visat pel Col·legi Professional corresponent al Tècnic autor, firmat a totes les pàgines o fulls que correspongui pel Tècnic/s autor i el sol·licitant, i hi ha de constar el pressupost de les obres. Quan per tal d'aprovar el projecte sigui precís l'informe d'altres organismes competents, s'ha de presentar, a més dels tres exemplars indicats, tots aquells exemplars que siguin precisos per sol·licitar els indicats informes.

Aquests projectes han d'estar adaptats a la Llei 3/93 per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques així com al seu Reglament, regulat pel Decret 96/94.

En el projecte amb el qual es sol·liciti la llicència, si es tracta d'obres a sòl no urbanitzable, ha de figurar, de forma detallada, la vegetació existent a la parcel·la i els arbres que, en el seu cas, correspongui plantar d'acord amb l'establert a l'article 133 d'aquestes NN.SS.

A.3) Per a obres d'esbucament:

Quan un propietari desitgi esbucar un edifici ha de sol·licitar l'oportuna llicència municipal, acompanyant fotografies i un projecte tècnic subscrit per facultatiu competent, visat pel Col·legi Professional respectiu, on s'han d'especificar els detalls de l'edifici que

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

s'ha d'esbucar i dels edificis adjacents. Així mateix ha de presentar projecte tècnic del tancat del solar que resulti de la demolició.

Queda prohibida la utilització d'explosius, excepte casos especials, que necessiten autorització expressa.

En tot cas quan es comenci un esbucament o buidat important, el propietari té l'obligació de comunicar-ho, de forma fefaent, als contigus de l'immoble, a efectes de què puguin adoptar les precaucions especials necessàries.

En cas d'urgència pel perill immediat, poden disposar-se a l'acte, per la direcció facultativa de la propietat, l'apuntament o obres convenients, i s'haurà de notificar de forma immediata a l'Ajuntament de les mesures adoptades per a la seguretat pública, sense perjudici de sol·licitar la llicència en el termini de les quaranta-vuit hores següents i abonar els drets que procedixin. Així mateix, el tècnic municipal a qui correspongui podrà exigir que es realitzin els apuntaments que estimi necessaris.

B) Sol·licitud de llicència d'obertura o funcionament d'establiments.

La sol·licitud i la tramitació dels expedients per a l'obtenció de llicències d'instal·lació, obertura i funcionament d'activitats s'ajustarà al que estableix el Reglament d'Activitats Classificades aprovat pel Decret 18/1996, de 8 de febrer, del Govern Balear, publicat en el BOCAIB núm.25, de data 24 de febrer de 1.996 i a la resta de disposicions complementàries que en cada moment siguin d'aplicació.

C) Sol·licitud de transmissió de les llicències.

Per a la transmissió de les llicències s'ha de presentar instància, acompanyada dels documents que s'assenyalen a l'apartat B) de l'article 8 de les presents normes, sol·licitant el canvi de titularitat de la llicència.

ARTICLE 4: INSTAL·LACIÓ DE GRANS SUPERFÍCIES COMERCIALS

En cap emplaçament de tot el territori del municipi de Ses Salines es pot autoritzar la construcció ni concedir cap tipus de llicència municipal per a l'exercici d'activitats comercials de superfície superior a 500 metres quadrats. Dins d'aquesta superfície no se computen els locals destinats a emmagatzematge de gènere i material per a reposició del local comercial.

Respecte a les sol·licituds d'instal·lació, obertura i funcionament de superfícies comercials inferiors a 500 metres a les que els sigui aplicable la legislació estatal o autonòmica sobre "grans superfícies", els serà de plena aplicació la indicada legislació.

ARTICLE 5: OCUPACIÓ DE LA VIA O ESPAI PÚBLIC

1.- Quan es desitgi ocupar la via o espai públic s'ha de sol·licitar la corresponent llicència municipal amb indicació dels metres que es desitgen ocupar. En tal cas l'espai ocupat s'ha de circumdar obligatòriament amb barreres metàl·liques o amb fàbrica de blocs o altres materials fixes i opacs, condició que es considera indispensable per a l'ocupació de la via o espai públic. L'Ajuntament fixarà les condicions, espai que es pot ocupar i duració del permís de l'expressada ocupació. Un cop acabat, s'han de retirar els materials i instal·lacions que hi hagi en aquell lloc, i es restablirà l'ús de la via o espai públic amb la reposició dels materials que fossin precisos i la reparació dels danys causats.

Durant els mesos de juliol i agost, a la Colònia de Sant Jordi, no es pot ocupar la via pública amb cap tipus de materials o instal·lacions per a la construcció, excepte

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025

aquelles barreres que resultin imprescindibles per a la protecció de zones considerades pel tècnic municipal com a perilloses.

2.- L'atorgament de les expressades autoritzacions comporta el pagament de les exaccions que fixin les ordenances fiscals corresponents per ocupació de vies o espais públics. Pot obtenir-se un nou permís d'ocupació o pròrroga del concedit, abonant la sobretaxa que reglamentàriament estigui establerta a les Ordenances Fiscals corresponents.

3.- En el nucli urbà de la Colònia de Sant Jordi, durant el període comprès anualment entre el 15 d'abril i el 30 de juny i entre l'1 de setembre i el 15 d'octubre, només es pot ocupar la via o espais públics amb materials o instal·lacions per a la construcció en una amplada màxima de la calçada de 3,00 metres i una superfície màxima de 45,00 metres quadrats a excepció de les barreres de protecció de l'obra.

4.- L'incompliment d'aquest article (a més de la suspensió de les obres que utilitzin els materials i/o instal·lacions que ocupin la via pública), comportarà l'obligació de la retirada immediata dels expressats materials o instal·lacions i, si la persona interessada no els retira en un termini màxim de deu dies a partir de la corresponent notificació de requeriment municipal, l'Ajuntament procedirà a retirar-los de forma subsidiària per compte i càrrec de la persona interessada.

ARTICLE 6: MOVIMENTS DE TERRES

La llicència per a moviments de terres en cap cas pot incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, ni l'obertura de ciments, excavació de soterranis, destrucció de jardins o arrencada d'arbrat, sinó que s'ha de limitar exclusivament a obres d'anivellació i neteja de terrenys.

Queda totalment prohibit, a tot el territori del terme municipal, l'obertura de pedreres o l'extracció de materials del subsòl o arenes. Es permeten exclusivament les extraccions imprescindibles que resultin dels desmunts o excavacions que fossin precisos per a la construcció de les edificacions autoritzades per l'Ajuntament.

ARTICLE 7: DEFICIÈNCIES SUBSANABLES I INSUBSANABLES

Les deficiències o anomalies observades a la petició de la llicència o a la seva documentació adjunta, com a conseqüència dels informes emesos pels serveis tècnics municipals o pels organismes competents que l'haguessin informada, seran, segons la seva importància, de caràcter subsanable o insubsanable.

- a) Tindran el caràcter de deficiències insubsanables les següents:
- Assenyalar erròniament l'emplaçament de l'obra projectada.
 - Projectar les obres per a usos no admesos per a la zonificació que correspongui al seu emplaçament.
 - Aplicar major coeficient d'edificabilitat al permès per l'ordenació aplicable.
 - Ultrapassar els límits d'altura, número de plantes, profunditat d'edificació permesos a l'ordenació aplicable, aplicació incorrecte del coeficient d'ocupació màxima o no respectar els retranquejos a partions i espais públics.

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

- No respectar les zones verdes previstes a la planificació.
- Incomplir les exigències establertes respecte a la reserva de places d'aparcament, excepte que les places que manquin es puguin incorporar sense necessitat de modificar el projecte.
- Projectar patis interiors de dimensions inferiors a les fixades a les normes.

El caràcter o consideració de deficiència insubsanable comporta la denegació de la llicència.

A part dels supòsits abans indicats, es procedirà a la denegació de la llicència sense més tràmits, quan notificades les deficiències al promotor de la llicència, en presentar els documents per a la seva subsanació s'observa que s'ha deixat de subsanar alguna de les deficiències que se li havien indicat o que com a conseqüència de les modificacions per a la seva subsanació s'introdueixin noves deficiències en el projecte modificat.

b) Es consideraran subsanables la resta de deficiències que hi pugui haver a la sol·licitud o a la documentació adjunta, i es notificaran a la persona interessada, mitjançant notificació única, advertint-li que han de ser subsanades en el termini màxim de quinze dies, produint-se, en cas contrari, la caducitat de la seva sol·licitud.

ARTICLE 8: ATORGAMENT DE LLICÈNCIES D'OBRES I CANVI DE TITULARITAT

A) Atorgament de la llicència.

Correspon a l'Ajuntament o, si escau, al Regidor-delegat dictar l'acte administratiu de concessió de les llicències d'obres.

Quan d'acord al projecte presentat, l'edificació de l'immoble es destinés específicament a establiment de característiques determinades, no es concedirà el permís d'obres sense l'atorgament de la llicència d'instal·lació, si fos procedent.

Concedida la Llicència Municipal d'Obres, es notificarà a l'interessat, que rebrà el document administratiu que el facultarà per portar a terme les obres en el cas que la llicència corresponent no posseeixi limitacions en tal sentit per haver-se atorgat sobre la base d'un Projecte Bàsic, amb l'obligació de realitzar-se les obres en el termini indicat, excepte en els casos que siguin d'aplicació pel disposat en article 13 de les presents Normes.

Si la llicència municipal s'obté sobre la base d'un projecte bàsic, no podran iniciar-se les obres, en cap de les seves fases, fins que no es presenti i s'hagi donat conformitat per part de l'Ajuntament al corresponent Projecte d'Execució de desenvolupament del Projecte Bàsic que determinarà completament els detalls i especificacions de tots els materials, elements sistemes constructius i equips.

Com tràmit previ per a l'inici de les obres majors s'hauran de presentar, obligatòriament, a l'Ajuntament els següents documents:

- Nomenament, degudament visat pels Col·legis Professionals corresponents, dels Tècnics superior i / o mig que hagin de dirigir les obres.
- Cumplimentació del document tipus existent a l'Ajuntament de compromís d'execució de les obres per part del Contractista que hagi d'executar l'obra.
- Fotocòpia de l'alta fiscal de l'empresa constructora actualitzada.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025	
Barolomé Ginard Fullana	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Abans d'iniciar-se les obres menors haurà de presentar-se obligatòriament davant l'Ajuntament els documents assenyalats en els apartats b) i c) anteriors.

En el moment de l'expedició de la Llicència concedida, es lliurarà al sol·licitant una còpia del projecte autoritzat, degudament diligenciat. L'exemplar de Llicència i de projecte diligenciat haurà d'obrar en el lloc de la construcció, a la disposició dels serveis tècnics Municipals en qualsevol moment.

En tot cas, seran d'aplicació les determinacions de la Llei 10/1990, de 23 d'Octubre de Disciplina Urbanística.

B) Canvi de titularitat de les llicències.

La titularitat de les llicències podrà transmetre's tant "inter vivos" com "mortis causa".

Pels casos de transmissió "mortis causa" l'hereu que pretengui transmetre-la al seu favor haurà d'acreditar documentalment el seu dret mitjançant document públic en el qual es demostrï que és el nou titular de la llicència. En defecte d'això, podrà autoritzar-se el canvi de titularitat de la llicència a favor d'aquelles persones que acreditin mitjançant document públic que ostenten la condició d'hereus del causant titular de la llicència.

Quan es pretengui el canvi de titularitat "inter vivos" haurà d'acreditar-se, mitjançant document atorgat davant Notari públic o davant el Secretari de la Corporació, que el titular de la llicència cedeix tots els seus drets a una altra persona física o jurídica i que aquesta accepta la cessió.

Igualment podrà transmetre's la llicència quan el sol·licitant acrediti, mitjançant document públic, que ha adquirit juntament amb l'immoble la titularitat de la llicència.

ARTICLE 9: CARTELL D'OBRES

En cas d'obres majors, és obligatori col·locar en el lloc de les obres, de forma visible i fàcilment llegible des de la via pública, un exemplar de cartell de dimensions 60 x 80 cm. en el qual constin en lletres negres les següents determinacions:

- 1.- Ajuntament de Ses Salines.
- 2.- Noms i llinatges i raó social del promotor titular de la llicència.
- 3.- Número de la llicència i data de concessió.
- 4.- Termini d'execució.
- 5.- Ordenança que s'aplica.
- 6.- Nombre de plantes, inclosos els soterranis.
- 7.- Nom i llinatges dels tècnics superiors i/o de grau mitjà directors de l'obra.
- 8.- Empresa constructora o instal·ladora.

ARTICLE 10: OBRES A REALITZAR A VIES I ESPAIS PÚBLICS

Les obres a realitzar a la via o espais públics per particulars, empreses o titulars concessionaris -excepte per a les obres menors de construcció de voreres i connexió i reparació de preses a tots els serveis públics-, se consideraran com a obres majors i el tràmit per a la concessió de la llicència municipal corresponent s'ajustarà a les

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025	
Barolomé Ginard Fullana	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

determinacions de l'article 3 apartat A.2, sense perjudici del que disposi la legislació vigent, en el cas d'obres o instal·lacions que suposin usos lucratiu als citats espais.

No es concedirà cap autorització per a l'obertura de síquies o excavacions a paviments de la via pública a particulars sense que els peticionaris avalin prèviament davant l'Ajuntament l'import estimat de les obres de reposició corresponents a una àrea homogènia a la zona alterada en una distància longitudinal d'un mínim de 2,00 m. per l'amplada de la calçada o vorera, en el seu cas, segons valoració aportada per aquests. Queden excloses de presentar l'esmentat aval les empreses de servei públic de GESA i Telefònica.

En cap cas no es concediran permisos per a l'obertura de síquies o destrucció de paviments a vies d'espais públics a zones que no faci més de dos anys que estiguin realitzades, comptats a partir de la data de la seva liquidació o recepció provisional, excepte en casos d'avaria, o en els quals es mostri clarament l'absoluta urgència de les obres a realitzar i la impossibilitat de dur-les a terme d'una altra manera.

En cas d'obres a realitzar a vies o espais públics que suposin usos lucratiu s'ha de seguir el procediment establert en el Reglament de Béns de les Entitats Locals (R.D. 1372/1986, de 13 de juny).

ARTICLE 11: SEGURETAT I COL·LOCACIÓ DE BALISES

Qualsevol obra que es realitzi en terrenys de domini públic s'efectuarà de manera que produeixi els mínims perjudicis a la circulació rodada, vianants i veïnats.

El contractista de l'obra en serà el responsable de la seva senyalització i col·locació de balises, tant de dia com de nit, havent de disposar, per a la seguretat de l'obra, d'un nombre suficient d'elements precisos, tals com barreres, il·luminació en color vermell, senyalització de trànsit, etc.

ARTICLE 12: INSPECCIÓ

Respecte a les obres referides a l'article 10, la presentació del certificat de finalització de les obres expedit pels facultatius que les hagin dirigides, donarà dret a la seva utilització pública. Després de la presentació de l'expressat certificat a l'Ajuntament, aquest expedirà el certificat final d'obres municipal, sense perjudici de les responsabilitats que es poguessin derivar del promotor de les obres com a conseqüència de les vicis ocults que poguessin sorgir en el futur.

Una vegada expedit el certificat final d'obres municipal es procedirà a la devolució de la fiança prevista a l'article 10 d'aquestes normes.

ARTICLE 13: SUBJECCIÓ A LES CONDICIONS DE LA LLICÈNCIA I PERÍODES D'EXECUCIÓ DE LES OBRES

1.- Les obres i instal·lacions s'han de realitzar amb estricta subjecció a les condicions de la llicència municipal atorgada, així com al que disposin les Ordenances de Policia i bon Govern de l'Ajuntament i a tota la resta de condicions tècniques i jurídiques exigibles.

Les llicències relatives a obres i instal·lacions determinaran el termini en el qual s'han d'iniciar i finalitzar les expressades obres o instal·lacions, que en tot cas no serà superior a sis (6) mesos per iniciar-les i a 24 mesos per finalitzar-les.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
	29/09/2025
Bartolomé Ginard Fullana	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

El termini per a l'inici de les obres o instal·lacions es computarà des de la data de comunicació de la concessió de la llicència, i el termini per a la finalització es computarà comptant a partir de la finalització del termini concedit per a l'inici de les obres.

Les obres corresponents a la finalització de paraments de façana i mitgeres, així com acabats exteriors amb el paredat dels buits, en el seu cas, han de finalitzar-se en el termini màxim de dos anys comptats des de la data de la comunicació de la concessió de la llicència corresponent a l'edificació de què es tracti.

2.- El règim de pròrrogues es regirà pel que està establert a la Llei 10/1990 del Parlament Balear. En cas que no es concedís pròrroga, es podrà tramitar la concessió d'una nova llicència.

3.- Els terminis establerts per a l'execució de les obres, atesa la prohibició de dur a terme obres d'excavació, cimentació i aixecament d'estructures en el nucli de la Colònia de Sant Jordi durant els mesos d'estiu, tal com s'assenyala a l'últim paràgraf del present article, es computaran de la següent forma:

- Respecte al termini d'inici de les obres, no es computarà el temps que les expressades obres hagin de romandre paralitzades per aplicació del present article.

- Respecte al termini de finalització, aquest començarà a comptar a partir del dia següent hàbil a aquell en el qual finalitzi el termini d'inici de les obres. No es computarà el temps que les expressades obres hagin de romandre paralitzades per aplicació del present article.

4.- Els períodes en els quals es podran executar les obres són els següents:

A) Les obres que es realitzin en el sòl urbà del nucli de Ses Salines i en el sòl rústic, no tendran cap tipus de limitació periòdica per a la seva execució, de les establertes a l'apartat següent.

B) Les obres a realitzar en el nucli de la Colònia de Sant Jordi només es podran dur a terme de la següent forma:

a) Durant el període comprès entre el 15 d'abril i el 15 d'octubre de cada any, queden totalment prohibides les obres d'excavació, cimentació i aixecament d'estructura, així com també la utilització de camions formigonera i maquinària de bombeig de formigó que hagin d'ubicar-se a la via pública.

b) Durant el període comprès entre el 15 d'abril i el 31 de maig, sempre i quan es respectin els nivells màxims de contaminació acústica prevists per la legislació aplicable, es podran dur a terme obres que no estiguin compreses a l'apartat anterior, durant les hores compreses entre les 9,00 i les 13,00 hores i des de les 16,00 a les 20,00 hores, quedant prohibides durant la resta del dia.

c) Durant tot el mes de juny i en el període comprès entre l'1 de setembre i el 15 d'octubre, sempre i quan es respectin els nivells màxims de contaminació acústica prevists per la legislació aplicable, es podran dur a terme obres no compreses a l'apartat a) anterior, durant les hores compreses entre les 9,00 i les 13,00 hores i des de les 16,00 a les 20,00 hores, quedant prohibides durant la resta del dia.

- Durant els mesos de juliol i d'agost no es podrà dur a terme cap tipus d'obra, excepte aquelles que, segons previ informe en tal sentit del Tècnic municipal, siguin considerades de caràcter urgent i no es puguin demorar, tals com rompudes de canonades, etc., si bé, en aquests casos, s'hauran de dur a terme durant l'horari que a judici del tècnic municipal pugui produir menys molèsties al veïnatge.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

A part de l'establert en els apartats anteriors, durant la resta de l'any queda totalment prohibida l'execució d'obres de qualsevol tipus durant les hores nocturnes compreses entre les 20,00 hores i les 8,00 hores del dia següent.

d) Quan es tracti de projectes de dotació de serveis, equipaments o qualsevol tipus d'obra d'interès públic o d'interès general, promogudes per entitats o organismes públics, que tinguin un termini d'execució superior a sis mesos i no es puguin executar durant el període d'hivern, no estaran sotmeses a limitació de dates, però hauran de respectar els horaris abans establerts.

ARTICLE 14: MODIFICACIONS EN EL TRANCURS DE LES OBRES

Amb caràcter previ a la concessió de l'oportuna llicència municipal d'obres es podran introduir, a instància de l'Ajuntament o del sol·licitant, modificacions en el contingut de la documentació presentada per a l'obtenció de llicència, amb l'aportació de la documentació precisa, degudament visada, sense produir per això sobrecàrregues en la tramitació de la llicència sol·licitada.

Si es volguessin introduir modificacions a les obres, una vegada concedida l'oportuna llicència municipal, haurà de ser tramitada reglamentàriament una nova llicència de reforma o ampliació, en el seu cas, amb aportació de la totalitat de la documentació que s'ha indicat a l'article 3 d'aquestes NNSS, no obstant, no serà precisa la tramitació de nova llicència en els casos en què les modificacions a introduir no suposin increment dels paràmetres edificatoris o increment del número de vivendes, locals o aparcaments originalment prevists i autoritzats. En tals casos serà obligatòria la presentació exclusiva dels documents indicats en els apartats 1 i 2 del punt A.2) de l'article 3 d'aquestes NNSS, sense que sigui necessari aportar el pressupost que suposin les esmentades obres de reforma, presentant la indicada documentació a efectes de la seva incorporació a l'expedient autoritzat originalment.

En tot cas, seran d'aplicació les determinacions de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística.

ARTICLE 15: COMPROVACIÓ I VIGILÀNCIA

Després de la sol·licitud de llicència, o bé després de la seva concessió, s'entendrà implícita l'obligatorietat, per part dels peticionaris o executors de la llicència, de permetre, en qualsevol moment, el reconeixement o inspecció de l'immoble o obra que es realitzi o es pretengui realitzar, per part de l'autoritat municipal, els seus delegats i funcionaris municipals amb missió inspectora d'obres, edifici o instal·lacions.

Durant l'execució de qualsevol obra, i per a la seva comprovació final, les persones que en siguin solidàriament responsables podran ser requerides pels serveis tècnics municipals, perquè facilitin a les oficines municipals les dades necessàries per a la comprovació de tot el que es disposa en aquestes normes i també perquè puguin assistir a les visites d'inspecció de les obres. L'incompliment d'aquestes obligacions pot ser sancionat amb la suspensió de les obres, i, en el seu cas, interromprà el termini d'expedició del certificat municipal d'acabament d'obres.

ARTICLE 16: SUSPENSIÓ D'OBRES PER FALTA DE SEGURETAT

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Si els tècnics municipals dictaminen que l'execució d'una obra infringeix les normes de seguretat, el batle, en el cas de què es consideri la seva urgència, en podrà disposar la seva suspensió i ordenar l'adopció de les mesures necessàries de precaució i seguretat.

ARTICLE 17: PÈRDUA DE VALIDESA DE LES LLICÈNCIES

Les llicències d'obres deixaran de tenir validesa:

- 1.- Per renúncia o desistiment del sol·licitant, mitjançant escrit dirigit al batle.
- 2.- Per caducitat en no haver-se conclòs les obres en el termini d'execució establert a la llicència o a les seves pròrrogues.
- 3.- Per haver-se comprovat falsejament o errors inadmissibles a les dades facilitades pel peticionari en sol·licitar la llicència.

La declaració de pèrdua de validesa de les llicències es produirà per acord exprés de l'òrgan municipal competent, prèvia audiència a la persona interessada.

ARTICLE 18: SUSPENSÍO DE LES OBRES

Es considerarà que es duen a terme actes d'edificació, o ús del sòl sense llicència, o ordre d'execució o sense ajustar-se a les condicions de la llicència, a més dels supòsits establerts a les corresponents disposicions legals aplicables, l'incompliment de l'establert als art. 13 d'aquestes normes (que regula els períodes i horaris en els quals es poden executar les obres) i article 5 (sobre ocupació de la via o espai públic). En tals casos serà d'aplicació l'establert a l'article 61 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, sobre suspensió d'obres, sense perjudici dels expedients sancionadors que legalment procedeixin.

ARTICLE 19: PROCEDIMENT PER A L'AIXECAMENT DE LA SUSPENSÍO D'OBRES.

Una vegada hagin desaparegut les causes per les quals es va decretar la suspensió de l'obra, quan es desitgi el seu aixecament, s'ha de presentar instància dirigida al batle sol·licitant el citat aixecament i abonar la taxa per a l'atorgament de la llicència d'obres establerta a l'ordenança fiscal corresponent.

A la vista de la indicada petició, si han desaparegut les causes que motivaren la suspensió, l'òrgan municipal corresponent dictarà la resolució corresponent aixecant l'expressada suspensió. Les obres no es poden reiniciar mentre no hi hagi una resolució expressa.

ARTICLE 20: OBRES INACABADES

Si les obres s'interrompessin injustificadament o quedessin paraitzades o inconclues en haver finalitzat el termini d'execució concedit o de les seves pròrrogues i no es trobessin en les degudes condicions de seguretat, salubritat o ornat públic, el batle podrà decretar que s'executi el que sigui necessari per posar remei a tal situació, a càrrec del titular de l'immoble, o del solar o parcel·la on s'enclavi, encara que la llicència concedida en el seu dia hagués caducat o perdut la seva validesa.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

ARTICLE 21: REPOSICIONS

La retirada de barreres, bastides o mitjans auxiliars, i la reposició de paviments i de la resta d'elements de la via o espai públic que haguessin resultat deteriorats s'haurà de dur a terme abans de què finalitzi el termini concedit per a l'execució de les obres o de les seves pròrrogues. En cas de què les obres s'haguessin de paralitzar per un termini superior a tres mesos, per les causes que fossin o bé per l'indicat a l'article 5 per a obres a la Colònia de Sant Jordi, s'haurà de procedir igualment a la retirada dels esmentats elements i a la reposició de paviments, de forma prèvia a la paralització, en cas contrari ho realitzarà l'Ajuntament, mitjançant execució forçosa, amb càrrec al patrimoni dels obligats.

ARTICLE 22: CONCLUSIÓ DE LES OBRES

Una vegada concloses les obres, el titular de la llicència ha de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, que les ha finalitzades i ha d'acompanyar certificat de final d'obra dels Tècnics que les hagin dirigit i sol·licitar la comprovació final, a efectes d'expedició per part de l'Ajuntament, si procedeix, del corresponent certificat municipal de final d'obra, i ha de sol·licitar, al mateix temps, l'expedició de la preceptiva llicència d'ocupació.

Es poden expedir dos tipus de certificats de final d'obra, els certificats de final d'obra total i els de final d'obra parcial.

Es considera certificat de final d'obra total quan es refereixi a l'execució de la totalitat de les obres que conformaven el projecte aprovat.

Es considerarà certificat de final d'obra parcial quan només es certifiqui l'execució d'una o diverses parts de l'edifici, que hauran de poder ser objecte d'utilització separada i es refereixin a un local comercial o un habitatge i quedi sense executar una part de l'edifici que compregui com a mínim un habitatge o un local dels prevists en el projecte.

Quan es sol·liciti un certificat de final d'obra total dins sòl urbà, les obres hauran d'estar totalment acabades i executades d'acord amb el projecte aprovat, i tenir la vorera degudament acabada i haver-se reposat o reparat els danys que s'hagin pogut produir tant a la via pública com a les instal·lacions públiques (asfaltat, enllumenat públic, canonades, jardineria, etc.).

Quan es sol·liciti un certificat de final d'obra parcial per a vivendes o locals d'un edifici, situat dins sòl urbà, que puguin funcionar de forma independent, hauran d'estar totalment acabades totes les obres de caràcter comunitari, tals com cobertes, acabats de façana i vestíbul, escales amb els seus corresponents passamans de protecció i les voreres i instal·lacions públiques (asfaltat, enllumenat públic, canonades, jardineria, etc.) situades enfront de l'edifici.

Quan es sol·liciti un certificat de final d'obres destinades a habitatge dins sòl rústic les obres hauran d'estar totalment acabades i executades d'acord amb el projecte aprovat, i tenir plantats tots els arbres que corresponguin en aplicació de l'establert a l'article 133 d'aquestes normes.

La sol·licitud de certificat municipal de final d'obra parcial s'ha de sol·licitar amb la mateixa documentació abans indicada.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

ARTICLE 23: INSPECCIÓ FINAL

Rebuda la comunicació a la que fa referència l'article anterior, els serveis tècnics municipals efectuaran la inspecció final corresponent i emetran informe fent constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la llicència atorgada, si en la construcció s'han tingut en compte les determinacions d'aquestes normes urbanístiques, així com si s'han reparat els danys i perjudicis causats a la via pública i si, com a mínim, està acabada la coberta, l'escala amb el seu corresponent passamans o amb barana de protecció en els seus trams buits i la vorera d'enfront de l'edifici del qual es tracti. Es realitzarà una valoració definitiva i liquidació de l'obra realitzada, avaluada per al moment de la data a la que s'efectua la inspecció, d'acord amb el que determina l'article 104 de la Llei 39/88 reguladora de les Hisendes Locals.

Quan la inspecció sigui conseqüència de la sol·licitud d'un certificat de final d'obra total o de final d'obra del darrer habitatge o local de l'immoble, l'informe haurà de detallar obligatòriament si s'han executat la resta d'obres de l'immoble que no hagin estat certificades en els parcials anteriors i si s'observa l'existència d'infraccions urbanístiques i si aquestes són legalitzables.

ARTICLE 24: INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE LA INDIVISIBILITAT DE LES VIVENDES I LOCALS

Totes i cadascuna de les vivendes i locals de cada edifici s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat com a unitats registrals independents, amb el caràcter d'indivisibles. Única i exclusivament es permetrà la divisió dels esmentats locals i/o vivendes quan cadascuna de les parts resultants de l'expressada divisió tingui una superfície igual o superior a la superfície mínima establerta per a cada zona, sempre que el nombre total final de les unitats registrals de la finca -una vegada efectuada la divisió pretesa- no superi el límit màxim de vivendes i/o locals permès a la zona on s'ubiqui l'edificació. Els espais destinats a plaça d'aparcament i/o trasters que no estiguin units físicament a un habitatge o local, es poden inscriure en el Registre de la Propietat com a unitats independents, sense que computin a efectes del nombre total d'unitats registrals de vivendes i/o locals, sempre i quan s'inscriguin sota la denominació "d'aparcament" i/o "traster", respectivament; però cap d'ells podrà canviar d'ús sota cap concepte. En tot cas, per poder dur a terme la divisió d'una unitat registral serà preceptiva la corresponent llicència municipal.

Les vivendes i/o locals autoritzats amb anterioritat al 17 de maig de 2.002, construïdes en el seu cas de conformitat amb la llicència atorgada i pendents encara d'inscripció en el Registre de la Propietat, es podran inscriure com a unitats registrals independents encara que sobrepassin el nombre màxim establert per a la zona on estiguin ubicades. No obstant, quan es pretengui dur a terme noves divisions que suposin un augment de vivendes i/o locals, de volum o canvis d'ús, s'haurà de subjectar a la normativa aplicable a les noves edificacions.

ARTICLE 25: CERTIFICAT MUNICIPAL DE FINALITZACIÓ D'OBRES

Acomplerts els requisits prevists en els articles anteriors, l'Ajuntament a la vista del que assenyali el tècnic municipal expedirà en cada cas, si resulta procedent, en el termini corresponent, el certificat municipal de terminació d'obra, total o parcial, i expedirà simultàniament la corresponent llicència d'ocupació, ús o posada en servei de

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Barolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

l'immoble o part per la que s'hagi sol·licitat llicència, que serà preceptiu per l'obtenció dels contractes de subministrament d'aigua, electricitat, telèfon i la resta de fonts o mitjans energètics, així com per a la utilització de les xarxes de clavegueram i aigua potable, i l'obtenció de la llicència d'obertura d'establiments, posada en funcionament d'indústries i, en general, per a l'inici a l'immoble de qualsevol activitat d'ús públic o privat o de serveis.

Per a l'expedició dels certificats de final d'obra s'hauran d'acomplir els següents requisits:

a)Únicament es podran expedir certificats de final d'obra en cas de què les parts no finalitzades de l'edificació no suposin riscos o perjudicis cap a la part finalitzada, extrem que s'ha de certificar mitjançant document visat expedit per part dels tècnics directors de l'obra.

b)En tot cas per a l'expedició del certificat de final d'obra s'exigirà que, com a mínim, estiguin acabades les cobertes, l'escala amb el seu corresponent passamans o amb barana de protecció en els seus trams buits, construïdes les voreres i instal·lacions públiques (asfaltat, enllumenat públic, canonades, jardineria, etc.) en la totalitat del front de la façana de la part finalitzada de l'edificació, haver retirat els materials sobrants, les bastides i barreres, tenir totalment net el carrer de totes les restes d'obra i haver col·locat el número de policia que correspongui a l'edifici dins el carrer en el qual s'ubiqui, conformement al model i instruccions que determini l'Ajuntament per a la seva col·locació, així com la col·locació de la corresponent placa de rotulació del carrer, quan es tracti de finques situades en els extrems de cada il·leta.

c) Quan es sol·liciti un certificat de final d'obres a sòl urbà per a la totalitat d'un immoble o en cas de certificat de final d'obra de l'últim habitatge o local de l'esmentat immoble -que ha d'incloure obligatòriament el final de la resta d'obres de l'immoble que no hagin estat certificades en els parcials anteriors-, no es podrà expedir el corresponent certificat si a la inspecció tècnica s'observa l'existència d'infraccions urbanístiques no legalitzables, en tant no hagin estat demolides les obres o elements il·legalitzables i s'hagi restaurat la legalitat urbanística, sense perjudici de l'aplicació de les mesures de disciplina que resultin procedents.

d) Quan es sol·liciti un certificat de final d'obres a sòl urbà sempre que s'hagin executat les obres mínimes necessàries per a la seva expedició, assenyalades a l'apartat b) anterior, quan es tracti de certificat parcial, o la totalitat del projecte quan es sol·liciti el certificat final per al total de l'edifici, encara que quedin pendents d'execució algunes obres de caràcter comunitari contemplades en el projecte (zona enjardinada, aparcaments, etc.), quan es tracti de sòl urbà, i de la plantació dels arbres exigits per l'article 133 de les presents normes, quan es tracti de sòl rústic, es podrà expedir el corresponent certificat de final d'obra, sempre que, a judici del tècnic municipal, les deficiències existents no afectin a l'habitabilitat de l'edifici ni suposin risc de perill per a les persones ni menyscabament dels serveis públics i de què el promotor presenti prèviament a l'Ajuntament document en virtut del qual es compromet a executar les obres que manquin per executar en el termini màxim de sis mesos i avaluï l'import del seu cost, segons la valoració que practiqui el tècnic municipal. Si durant l'esmentat termini no executa les expressades obres l'Ajuntament quedarà automàticament facultat per la propietat de l'immoble per procedir a executar-les de forma subsidiària.

e) En els certificats de final d'obra s'ha de fer constar obligatòriament la necessitat d'inscriure en el Registre de la Propietat, com a unitats registrals independents, cadascuna de les vivendes i/o locals de cada edifici i el caràcter d'indivisible de les esmentades

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

unitats registrals, així com també l'exigència de què, prèviament a l'expedició de la corresponent cèdula d'habilitat, s'acrediti la indicada inscripció del caràcter d'indivisible de cadascuna de les esmentades unitats registrals en el Registre de la Propietat.

Per a l'expedició dels certificats de final d'obra parcial s'ha d'atendre a l'establert a l'apartat quart de l'article 22 d'aquestes NNSS.

f) Per a l'expedició d'un certificat de final d'obres destinades a habitatge a sòl rústic les obres han d'estar totalment acabades i executades d'acord amb el projecte aprovat, i tenir plantats tots els arbres que corresponguin en aplicació de l'establert a l'article 133 d'aquestes normes.

TÍTOL I

DEFINICIÓ DELS ELEMENTS URBANÍSTICS

Els elements urbanístics que a continuació es determinen i defineixen, seran d'aplicació per a totes les classes de sòl i zones previstes en aquests de la totalitat del terme municipal.

ARTICLE 26: EDIFICACIÓ A SOLAR O PARCEL·LA QUE NO COMPLEIXI LES CONDICIONS DE SUPERFÍCIE O FAÇANA MÍNIMA

Les parcel·les o solars que tinguin dimensions inferiors a les mínimes establertes a la zona on s'ubiquen, poden ser considerades edificables quan es demostrï, mitjançant aportació de certificat expedit pel Registre de la Propietat, de la seva existència com a unitat independent amb anterioritat a la data de 29/12/1.982, i així mateix que els solars confrontants són propietat de persona o entitat diferent de la propietat on es pretén edificar.

Així mateix, es consideraran edificables aquells que posseeixin dimensions inferiors a les mínimes per procedir d'actuacions singulars per a l'obertura de carrers.

En qualsevol cas, la possible edificabilitat estarà supeditada al compliment de les restants condicions establertes en aquestes normes.

ARTICLE 27: ALINEACIONS

S'entén per alineació de parcel·la o solar les línies que fixen el límit definit en els plànols d'alineacions entre les vies i espais públics i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

Les alineacions de vies, places i de la resta d'àrees públiques fixen el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o resta d'àrees públiques i les parcel·les o solars públics o privats.

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

L’alineació de façanes pot o no coincidir amb la de les vies o àrees públiques, segons els casos.

ARTICLE 28: ELEMENTS PERMESOS A PARTIR DE LA PROFUNDITAT EDIFICABLE ESTABLERTA EN AQUESTES NORMES

S’entén per profunditat edificable la distància entre la línia de façana de l’edifici, excloses les zones de reculada, fins el límit del pati d’illeta. L’esmentada profunditat ve grafiada en els corresponents plànols d’ordenació.

A partir de la profunditat edificable establerta en aquestes normes únicament es permeten voladissos de protecció a la coberta amb excepció dels elements permesos a partir d’aquesta profunditat a la zonificació corresponent.

ARTICLE 29: RECLADA DE LES EDIFICACIONS

La reculada és l’ample de la franja de terreny compresa entre l’alineació oficial de les vies, places o resta d’àrees públiques i la línia de façana de l’edificació. També es considera reculada la franja de terreny que separa una edificació determinada de la resta de fites de l’esmentada parcel·la.

Les reculades es mediran des de les esmentades fites o alineacions fins els elements que més sobresurtin de l’edifici. A efectes de la corresponent medicació s’inclouran els voladissos i s’exclouran els ràfecs, cornises, jardineres, cobertes i resta d’elements ornamentals de les edificacions que tenguin un vol normal o acostumat, igual o inferior a 1,00 m. i que no siguin practicables.

No es permet a la zona de reculada, per als tipus d’ordenació aïllats la ubicació de fosses sèptiques, aparcaments coberts, pèrgoles, barbacoes, piscines, així com cap tipus d’obra. S’hi permeten exclusivament instal·lacions d’enllumenat, reg i aparcaments a l’aire lliure no coberts i aljubs, i així mateix s’hi permeten terraplenats amb una elevació màxima respecte al terreny natural d’1,00 m.

No es permeten a la zona de reculada a vial, en els tipus d’ordenació aïllada o continua, la ubicació de places d’aparcament. En aquesta zona de reculada a vial s’hi permet únicament un sol pas o accés de vehicles a l’interior de la parcel·la solar i amb una amplada màxima de 6,00 m., o bé dos d’ells, que s’han de disposar perpendicularment a l’alineació del solar o parcel·la.

També es permetrà un accés per cada unitat d’habitatge, en el cas de tipologia de vivendes adossades, amb un amplada de tres metres cada un, i s’han de disposar també perpendicularment a l’alineació del solar o parcel·la.

Els soterranis, a edificació aïllada, han de complir les condicions de reculada determinades per a la zona on s’ubiquen .

En els casos d’edificació entre mitgeres o continua, on l’edificació s’hagi de regular de les vies o àrees públiques, la separació es medirà fins a l’alineació de façana de l’edificació, amb exclusió dels voladissos que sobre la zona de reculada queden autoritzats a la zona on s’ubica. A l’expressat tipus d’ordenació es poden realitzar soterranis a la zona de reculada.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

No es permet a la zona de reculada la ubicació de cap tipus d'element destinat a l'ús de bugaderia, estenedor o traster.

ARTICLE 30: SUPERFÍCIE TOTAL EDIFICADA O EDIFICABLE

S'entén per superfície edificada tot l'espai habitable en la seva projecció horitzontal, limitat pel forjat o obra inferior sobre el sòl o terreny i el seu forjat de sostre, per dos forjats de pisos consecutius o pel forjat de pis i coberta.

S'entén com a espai habitable aquell que posseeixi una altura lliure igual o superior a 2,00 m., o bé la part d'un espai que posseeixi l'esmentada altura o la superi.

La suma de les superfícies edificades a cada una de les plantes de l'edifici amb excepció de les plantes soterrani, a qualsevol tipus d'ordenació mesurades dins dels límits definits per les línies perimetrals de les façanes tant exteriors com interiors i, en el seu cas, pels eixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada o, si es tracta de previsió, la superfície edificable.

A efectes de còmput de superfície ocupada a zones extensives els balcons, terrasses, galeries, porxos, escales i qualsevol element cobert i parcialment obert lateralment, formaran part de la superfície edificada o edificable d'acord amb els següents criteris:

- Íntegrament, si estan oberts menys d'un terç del seu perímetre.
- Computable en un 50% sempre que estiguin oberts un terç o més del seu perímetre.

S'entén que un element dels anteriorment descrits està obert quan no posseeix tancament. S'entén com a tancament aquell que posseeix una altura, comptada des del paviment de la planta considerada, superior a 1,80 m.

ARTICLE 31: SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ

La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície edificada o edificable de les plantes edificades, inclús les enterrades en el cas exclusivament d'edificació aïllada, d'una edificació, determina la superfície del solar o parcel·la ocupat o ocupable per l'esmentada edificació.

La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge referit a la superfície del solar o parcel·la.

ARTICLE 32: VOLUM EDIFICAT O EDIFICABLE

És el comprès entre els elements constitutius de tancament i coberta de totes les plantes edificades.

ARTICLE 33: COEFICIENT D'APROFITAMENT

El quocient entre la superfície total edificable i l'àrea de la parcel·la o solar o el de la unitat urbanística considerada, se'l denomina coeficient d'aprofitament, i s'expressa en metre quadrat partit per metre quadrat (m2/m2).

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

ARTICLE 34: ALTURA EDIFICADA O EDIFICABLE

ALTURA TOTAL:

S'entén per altura total d'una edificació la diferència de cotes entre la de la rasant del paviment de la vorera pública en el punt mig de la façana del solar, i la major cota de coronació de cobertes de l'edificació.

En els casos de solars amb façana en pendent, entenent-se per tal, els que tinguin un desnivell entre dos punts qualsevol de la façana superior a 2,00m., es dividirà la façana en tants trams com siguin necessaris per que no s'hi produeixin desnivells superiors a 1,00m., establint-se cossos diferenciats d'edificació per a cada tram, determinant-se l'altura de cada cos així establert referenciant-se respecte al punt mitjà de cada tram de façana considerat.

En els casos de solars amb façanes a dos carrers oposats amb diferent cota de rasant de vorera a cada una, considerat al punt mig de cada façana, l'altura total edificable corresponent al carrer de major cota podrà desenvolupar-se com a màxim fins al pla vertical central equidistant entre ambdues alineacions.

En el cas de solars formant cantó o xamflà, l'altura total màxima vendrà definida per la que correspongui al carrer amb menor pendent, considerant-se així, com a mínim, fins al punt d'intersecció de la façana de major pendent amb la prolongació del límit de la profunditat edificable permesa corresponent al carrer de menor pendent, o, en el cas d'illetes totalment edificables, fins al punt d'intersecció de la façana de menor pendent amb el pla vertical mitjà de l'ileta, entenent-se com a tal el que equidista de la façana de menor pendent i la seva oposada.

ALTURA REGULADORA:

S'entendrà per altura reguladora d'una edificació la diferència de cotes entre la rasant del paviment de la vorera, en el punt central de la façana del solar, i la major cota d'arrabassament de cobertes de l'edificació. S'aplicaran els mateixos conceptes i determinacions per a solars amb diverses façanes o amb façana en desnivell, que les indicades anteriorment per a l'altura total. Per sobre de l'altura reguladora permesa, exclusivament podrà realitzar-se l'elevació d'aquells elements prevists en els articles corresponents per a cada zona, sempre que no sobrepassin l'altura total màxima.

A efectes de consideració de les successives plantes edificades d'un edifici s'entendrà com a planta única aquella que posseeixi desnivells interns de +/-1,00 m., entenent que, de superar interiorment tals desnivells es consideraran plantes diferents. Els trams d'escala s'entendran constitutius de les successives plantes en els seus trams des de els que s'inicien i finalitzen, respectivament.

Per a qualsevol tipus d'ordenació, sigui continuada o aïllada, sobre l'última planta permesa per a cada zona en la que s'ubiqui, exclusivament es permetrà la construcció d'un espai cobert, posseint una altura no superior a 2,00 m., de 5,00 m², de superfície útil, realitzat com a dependència aïllada o bé constitutiva del darrer replà o accés a coberta des de l'escala. En cas d'existir diverses escales d'accés a coberta a l'edifici, bé d'ús comunitari o bé d'ús propi d'un habitatge concret, es permetran tants espais d'una superfície útil de 5,00 m². com a màxim, com escales hi hagi.

En el cas d'edificació aïllada, tal dependència d'accés a coberta computarà a efectes de superfície i volum realitzat a l'edificació.

EDIFICACIONS AÏLLADES A SÒL URBÀ.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

En aquests casos, les altures –tant total com reguladora- es mediran en relació amb el paviment de la planta baixa i aquesta no es podrà elevar més d’1,00 m per damunt del terreny natural mitjà en la projecció de l’edificació.

SÒL RÚSTIC.

En el sòl rústic, les altures es mediran en relació amb el paviment de la planta baixa tal com s’indica a l’article 143.

ARTICLE 35: SOTERRANIS

S’entén per soterrani aquelles plantes situades sota la planta baixa i enterrades total o parcialment sota el nivell de la via pública o del terreny natural en el sòl rústic i a les edificacions aïllades a sòl urbà.

ARTICLE 36: XAMFRANS

La magnitud o dimensió grafiada per als xamfrans en els plànols d’ordenació del nucli de Ses Salines, és purament indicativa. Exclusivament expressa la necessitat de conformar xamfrà en el vèrtex de la illeta en qüestió, amb la dimensió que a continuació s’indicarà.

Així doncs, s’entendrà que, per a casos de noves construccions a erigir, s’ha de conformar xamfrà en els vèrtexs d’illetes a les quals es grafiï en tal sentit, o existeixi a les edificacions actuals, sigui quina sigui la seva dimensió. En aquest darrer cas per a edificacions de nova planta després de la demolició de l’edificació existent, el xamfrà s’ha d’ajustar a la dimensió que es determina a continuació.

Pels casos en els quals sigui obligatòria la conformació de xamfrà pel que abans s’ha determinat, aquest posseirà una dimensió de 2,00 m., disposat en la perpendicular a la bisectriu de l’angle format per les façanes en qüestió, amb excepció dels xamfrans per als quals en el plànol d’alineacions s’acoti una dimensió diferent de la prescrita anteriorment.

Per a casos en què s’addicionin noves plantes a edificis existents en els quals es determini, per aplicació d’aquesta ordenança, la necessitat de conformar xamfrà, i aquest no existís a l’edificació a ampliar o tingués una dimensió diferent a la prescrita, podrà optar-se per mantenir la situació actual també a les noves plantes o adaptar tot el conjunt a la norma prescrita.

La realització de xamfrà, en els casos obligats per aquesta ordenança, serà obligatòria per a la totalitat de les plantes, inclosos els soterranis, amb l’excepció dels voladissos que puguin realitzar-se a les plantes pis per aplicació de l’ordenança que els regula.

Els ràfecs s’han d’ajustar igualment a la conformació de xamfrà.

En el cas que les voreres que conflueixen en el xamfrà tenguin una amplada diferent, la vorera de davant el xamfrà ha de tenir l’amplada mitjana de les confluents, excepte que per consideracions especials l’Ajuntament disposàs una amplada diferent.

ARTICLE 37: ÍNDEXS D’INTENSITAT D’ÚS

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

L'índex d'intensitat d'ús residencial determina, per a cada unitat d'habitatge, la superfície mínima de la parcel·la per poder construir, o en el seu cas, de sòl inclòs dins la profunditat edificable.

L'índex d'intensitat d'ús turístic determina, per a cada plaça d'allotjament turístic, la superfície mínima de la parcel·la per poder autoritzar-la.

A efectes de computar la població possible en els terrenys qualificats d'ús residencial, s'entendrà que a cada habitatge li correspon una població de tres persones.

El nombre de vivendes o places que es poden construir en una parcel·la s'obtindrà pel producte de l'índex per la superfície de la parcel·la, que s'arrodonirà per excés si el quocient supera la mitja unitat, i per defecte en els altres casos. A aquests efectes es computarà cada local, exclosos els garatges particulars, com si es tractàs d'un habitatge.

ARTICLE 38: DEFINICIÓ D'USOS

1.- AGRÍCOLA-RAMADERA:

Comprèn totes les activitats, encara que siguin de caràcter intensiu, relacionades amb l'explotació agrícola, forestal i pecuària.

2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

Correspon als edificis que allotjant una única família en el total de l'edifici, constitueixen juntament amb la parcel·la una única unitat registral, amb accés exclusiu des de via d'ús més o menys restringit però públic.

3.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR:

Correspon als edificis de diverses vivendes agrupades que utilitzen conjuntament elements d'edificació comuns, especialment d'accés des de l'exterior, així com el règim jurídic de propietat horitzontal.

S'inclouen, així mateix, els allotjaments de persones en règim d'interrelació, tals com quarters, residències d'estudiants, convents, etc.

4.- MAGATZEMS:

És l'ús corresponent a dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies inclús amb serveis de venda directa al públic.

5.- TALLERS:

Es consideren tallers les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i estris i la producció industrial o artesanal (fusteries, ferrerries i similars) i les arts gràfiques.

6.- SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL:

Activitats d'ús privat o col·lectiu destinades al servei directe d'automòbils, motocicletes, etc., quedant exclosos els tallers pròpiament dits. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, rentat, greixat, canvi d'oli, subministrament d'aire, aigua i càrrega de bateria, etc.

7.- COMERCIAL:

Aquest apartat es refereix a activitats d'ús col·lectiu destinades a l'exposició prèvia a la compra, a la venda o permuta al detall, de mercaderies o serveis personals,

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

amb inclusió del seu emmagatzematge immediat on s'estableix una relació no qualificada en l'intercanvi.

S'inclouen en la comercialització de béns i productes, a títol d'exemple, els comerços d'alimentació, begudes, tabacs, tèxtil, confecció, perfumeries, adrogueries, equipament de la llar i tèxtil, galeries comercials, supermercats, etc.

S'inclouen en la prestació de serveis de reparació, a títol d'exemple, els locals destinats a la reparació de petita maquinària, electrodomèstics i béns de consum.

S'inclouen en la prestació de serveis personals, a títol d'exemple, les tintoreries, bugaderies, perruqueries, instituts de bellesa, etc.

S'inclouen en la prestació de serveis en general, a títol d'exemple, les llibreries, papereries, impremtes, etc.

8.- ADMINISTRATIU:

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic, destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les seus i oficines, les gestories, oficines bancàries, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, oficines, serveis d'arrendament, oficines en general, etc.

9.- ESTABLIMENTS PÚBLICS:

Aquest apartat es referix a activitats d'ús col·lectiu o privat integrades en el sector de la restauració i destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població.

S'inclouen a títol d'exemple els bars, restaurants, cafeteries, cerveseries, pubs, activitats recreatives, sales de festes, etc.

10.- TURÍSTIC:

Hotels, hostals, pensions, apartaments turístics, etc.

11.- EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la investigació, les activitats socioculturals, de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal.

S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palaus de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de clubs, etc.

12.- EQUIPAMENT DOCENT:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat destinades a la formació humana i intel·lectual, de les persones en els seus diferents nivells.

S'inclouen, a títol d'exemple, ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculades a la docència, etc.

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

13.- EQUIPAMENT ASSISTENCIAL:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació i orientació sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalies, pobresa extrema i desprotecció jurídica de la persona.

Inclou a títol d'exemple residències, miniresidències, centres de rehabilitació, etc.

14.- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL:

Activitats d'usos públics de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració Estatal, Autonòmica o Local.

Inclou a títol d'exemple les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, etc.

15.- EQUIPAMENT ESPORTIU:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física.

S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives cobertes, els gimnasos, etc.

16.- EQUIPAMENT SANITARI:

Activitats d'ús públic o col·lectiu destinades a l'orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris.

No s'inclouen els serveis mèdics que es presten a despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa concepció que la resta de professionals.

S'inclouen a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

17.- EQUIPAMENT RELIGIÓS:

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, esglésies i centres parroquials, capelles, residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

18.- EQUIPAMENT RECREATIU:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure, l'esbarjo en general i aquelles similars.

19.- COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades a les comunicacions i al transport, així com els espais reservats al trànsit i estança de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com privat. Així mateix, comprèn els espais i activitats destinats a assegurar el desenvolupament i funcionament dels sistemes infraestructurals.

20.- ESPAIS LLIURES:

Comprèn els espais destinats a l'esplai, repòs i esbarjo de la població, majoritàriament enjardinats i exempts d'edificacions.

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

TÍTOL II

ORDENANCES D'ESTÈTICA I CONDICIONS TÈCNIQUES

ARTICLE 39: COMPOSICIÓ DE FAÇANES I EDIFICIS

Dins de les condicions establertes en aquestes ordenances, serà lliure la composició de les façanes dels edificis, excepte l'establert per a cada zona en particular.

En qualsevol cas es recomana que harmonitzi amb l'ambient circumdant.

En qualsevol cas els buits, a totes les façanes de l'edifici, es situaran a seixanta centímetres, com a mínim, de les mitgeres confrontants, a excepció dels forats corresponents a l'entrada de vehicles.

ARTICLE 40: ADORNAMENT D'EDIFICIS

És obligació dels propietaris o de la comunitat de propietaris dels edificis públics o privats conservar en estat decorós les façanes dels edificis, així com les mitgeres i parts visibles des de la via o espai públic.

Quan fossin requerits per l'Ajuntament per realitzar obres de conservació i adornament i no ho fessin en el termini assenyalat, l'Ajuntament podrà realitzar-les pels seus propis mitjans i a costa de la propietat, sense perjudici d'imposar les sancions procedents.

En benefici de l'ornat públic, els paraments de les parets mitgeres, sigui quin sigui el seu caràcter, que puguin ser visibles des de l'exterior, s'han de revocar i pintar en harmonia amb la façana, utilitzant colors i materials similars. Aquesta obligació recau en la propietat de l'edifici, i la propietat de l'edifici o solar confrontant ha de consentir l'execució d'aquestes obres i les seves reparacions.

Les caixes d'escala i, en general, qualsevol edificació situada per damunt de l'altura reguladora ha de ser tractada en harmonia amb la façana, i s'han d'utilitzar colors i materials similars.

Els estenedors de roba i els dipòsits d'aigua no han de ser visibles des de la via pública, s'han d'ocultar mitjançant paraments verticals de fàbrica, o una altra solució efectiva.

Tampoc poden ser visibles des de la via pública les canonades de qualsevol classe ni les connexions d'antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques.

Queda totalment prohibida la col·locació o instal·lació a les façanes dels edificis i zones de reculada de qualsevol tipus d'aparells o elements d'aire condicionat, antenes de televisió, extraccions de fums i bafs.

Els espais de reculada, tant respecte a la via pública, com a mitgeres, terrasses, galeries i cobertes, s'han de mantenir en perfecte estat de neteja.

Especialment els espais de reculada citats que siguin visibles des de la via pública o edificis veïns, no es poden destinar a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de la salubritat o de l'adornament públic.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

ARTICLE 41: ANUNCIS I RÈTOLS

A cada edifici només es podrà instal·lar un únic anunci o rètol, lluminós o no, per façana, a partir dels tres metres d'alçada comptats sobre el paviment de la vorera, excepte que en el projecte corresponent a l'edificació estigui ja prevista la seva situació de forma ordenada.

Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, de la classe que siguin, adossats a baranes o balcons de l'edificació, així com per damunt de l'altura reguladora realitzada a l'edificació. No ha de sobrepassar en cap cas el punt d'inici de cobertes.

Entre els 2,00 m. i els 3,00 m. D'altura sobre la rasant de la calçada o vorera, queda lliure la col·locació d'anuncis i rètols, lluminosos o no, sempre amb les condicions abans indicades i les que s'expressen per a cada zona concreta i sempre que es compleixin les següents condicions:

- Que no sobresurtin més dels 0,15 m. del plànol de façana en els edificis amb façana a carrers sense vorera.
- En els carrers amb vorera, el plànol vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol ha de quedar separat almenys 0,80 m. de la vora exterior de l'encintat de la vorera, i no pot excedir la seva longitud en direcció perpendicular a la façana més d'1,50 m.
- La composició i forma de colors dels cartells dels anuncis i rètols no poden tenir semblança ni donar possibilitat de confusió amb els senyals de trànsit.

No obstant l'anterior, la Corporació Municipal podrà denegar la instal·lació d'anuncis o rètols quan pel seu contingut, forma, color o situació, puguin ocasionar molèsties, resultar inadequats o atemptar contra el decòrum públic.

En tot cas la major dimensió en superfície de qualsevol anunci o rètol no pot superar els 2,50m² per unitat, i s'han de separar entre ells, en cas d'arribar a tal dimensió, una distància en horitzontal d'1,00 m.

ARTICLE 42: MARQUESINES

Les marquesines, tant si són comercials com ornamentals, podran tenir una volada màxima d'1,50m. sense superar la volada un dècim de l'amplada de la via pública, comptat a partir de l'alineació oficial del carrer. Únicament es poden col·locar a una altura no inferior a 2,50 m. del paviment de la vorera, i s'han de separar a l'extrem que més sobresurti, una distància d'un mínim de 0,80 m. del plànol vertical que conté la vora de la vorera.

No es podran col·locar a façanes a carrers sense vorera per davall d'una altura de 4,50 m. comptats des del paviment del carrer.

ARTICLE 43: FAROLES

La instal·lació de faroles i altres elements d'il·luminació de caràcter particular, que no formin part de l'enllumenat públic, es regirà per les següents determinacions:

- A vies amb voreres:

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

No es podrà autoritzar la col·locació de faroles o altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una alçada inferior a 2,50 m. sobre el paviment de la vorera. Per damunt d'aquesta altura es permetrà la seva instal·lació sempre i quan no sobresurtin més de 0,40 m. de l'alineació de façana.

- Vies sense vorera:

Només podran autoritzar-se per damunt dels 4,50 m. d'altura i sempre que no sobresurtin més de 0,40 m. de l'alineació de façana.

ARTICLE 44: INSTAL·LACIONS A FAÇANES

Tota instal·lació, a un edifici, d'elements de condicionament d'aire, calefacció, refrigeració o de qualsevol altra classe, no pot sobresortir del parament exterior de les façanes laterals o posteriors, i s'ha de situar convenientment perquè no perjudiqui la seva composició, i no poden quedar visibles des de la via pública les seves cares laterals.

Els elements extractors d'aire condicionat s'han de situar a una distància no inferior a 1,00 m. de qualsevol punt divisor i entre propietats confrontants.

Es prohibeix expressament que els condicionadors o extractors d'aire condicionat evacuïn la seva extracció d'aire o gasos a la via pública o sobre la vorera o calçada a una altura inferior a 2,50 metres sobre el nivell de la vorera o calçada.

L'abocament de fums, bafs o gasos a l'exterior no es podrà realitzar a la façana dels immobles sinó que s'han de conduir fins a la coberta elevant-se a una altura mínima de 2,00 m. respecte de qualsevol punt del seu paviment o del punt més pròxim de coronament de coberta.

Els desguassos procedents de les instal·lacions abans indicades han de ser conduïts a la xarxa interior d'aigües residuals de l'edifici.

ARTICLE 45: ESTENEDORS

Queda prohibit instal·lar estenedors a finestres, terrasses, balcons i zones de reculada de façana a vies o espais públics de les edificacions, de manera que la roba estesa sigui visible des de les esmentades vies o espais públics.

ARTICLE 46: TENDALS

Tot tipus de tendals, siguin plegables, enrotllables, fixes o desmuntables, queda prohibida la seva instal·lació a edificis amb façanes a carrers sense vorera a una alçada inferior a 4,50 m.

Únicament podrà autoritzar-se la col·locació de tendals, amb una alçada mínima lliure de 2,50 m i sense que posseeixin peus de suport sobre la vorera, amb una volada màxima d'1,50 m. sense excedir d'una dècima part de l'amplada de la via pública i han d'estar situats a una distància inferior a 0,80 m. del pla vertical traçat des de la vora exterior de l'encintat de la vorera. Les mènsules que puguin tenir o qualsevol tipus d'element de subjecció, que mai no podrà ser en forma de suport des del paviment de la vorera, ha de quedar situat igualment a una altura de 2,50 m. des de la vorera, en qualsevol de les seves posicions.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Els tendals que s’instal·lin a façanes per damunt de l’altura de 2,50 m, no podran excedir més de 0,20 m. de la volada màxima permesa per a la zona.

La sol·licitud de llicència per a la instal·lació de tendals a façanes s’ha de sol·licitar amb l’aportació obligatòria de document de conformitat per part del propietari del local, vivenda o immoble al qual s’ubiquin, així com conformitat per part de la comunitat de propietaris de l’edifici, en cas de què aquesta estigui constituïda, o de tots els propietaris de l’immoble en cas de no tenir constituïda la comunitat.

ARTICLE 47: ALTERACIONS DE FAÇANES DELS EDIFICIS CONSTRUÏTS

En els edificis construïts i en construcció no es permetrà la modificació de cap element de la façana, inclòs el seu enlluït o pintat, si no es garanteix la simultània modificació de tots els similars de l’edifici, de forma que no s’alteri l’homogeneïtat del conjunt i la seva unitat arquitectònica.

ARTICLE 48: PROTECCIÓ DE L’ARBRAT

A les àrees de protecció i a les zones extensives, és obligatori conservar, en la més àmplia quantia possible, i sempre que sigui viable, l’arbrat existent i reposar-lo en els casos en els quals sigui imprescindible suprimir-lo.

A les expressades zones en sol·licitar la llicència serà obligatori assenyalar l’arbrat existent sobre el plànol topogràfic, i en els plànols del projecte assenyalar l’arbrat que es conserva i el que es reposa.

Els aparcaments de cotxes en la superfície, a les expressades zones, seran preferentment protegits contra les solellades mitjançant arbrat o pèrgoles amb vegetació. Només es podrà fer servir un altre sistema de protecció quan es justifiqui degudament la impossibilitat d’adoptar allò que abans s’ha assenyalat.

A les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques, excepte que es tracti de zones porticades, serà preceptiva la plantació de l’arbrat, inclús quan l’ús al qual es destina l’edificació confrontant amb l’empresada via, sigui comercial o públic en general.

ARTICLE 49: CARTELLS PUBLICITARIS

Per motius de defensa del paisatge, de protecció del conjunt històric-artístic o per l’excessiva proliferació de cartells, l’Ajuntament podrà acordar prohibir-ne la seva instal·lació, en un sector delimitat prèviament.

ARTICLE 50: CONSTRUCCIÓ DE VORERES

La construcció de la vorera confrontant amb la façana d’un immoble és obligació de la propietat sempre que confronti amb via pública a la qual estigui prevista la construcció o existència de voreres.

Aquesta obligació comprèn no només la del pavimentat en general, sinó també la col·locació de la corresponent voreta o encintat.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Per a la construcció de la vorera és preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal i els serveis tècnics municipals n'assenyalaran la rasant.

En atorgar la llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

No es pot atorgar llicència d'ocupació d'un immoble, si abans no s'ha construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

ARTICLE 51: PAVIMENT DE VORERES

Les rajoles seran quadrades de 20 centímetres de costat, de ciment hidràulic i de quadrícula. Assentades amb morter de ciment Portland de dosificació 1:3 sobre una solera de formigó de ciment Portland de centímetres de gruixa mínima i dosificació 1:4.

Les voretes de les voreres es realitzaran a base de peces del mateix material i model de les existents en l'entorn en el qual es situïn, i, en cas de què no existeixi voreta en els solars immediats, l'Ajuntament en determinarà el material i model a col·locar.

No obstant l'anterior, l'Ajuntament, mitjançant acord o resolució de l'òrgan competent per a l'aprovació dels projectes municipals, podrà acordar que es col·loquin rajoles i voretes de característiques diferents de les abans assenyalades per a actuacions a determinades zones del municipi, sempre que s'aprovi el corresponent projecte en tal sentit.

ARTICLE 52: COMPTADORS INDIVIDUALS D'AIGUA

En els edificis de nova planta, a les ampliacions dels existents, així com a les seves reformes, es preveurà i disposarà, i s'ha de contemplar en tal sentit en el projecte tècnic que en contengui aquelles obres, un comptador individual de consum d'aigua per a cada vivenda i/o local. Els esmentats comptadors que han de ser accessibles des de la via pública, s'han de col·locar en la forma i condicions establertes per l'ordenança reguladora del servei de subministrament d'aigua potable i, respecte d'allò que no estigui previst a l'expressada ordenança, a les condicions que assenyali l'Ajuntament.

ARTICLE 53: PASSOS PER A L'ENTRADA DE VEHICLES

Els passos per a l'entrada de vehicles a edificis o solars per sobre de les voreres es realitzaran rebaixant la voreta i la vorera amb un pendent màxim del 12% en el sentit longitudinal de la vorera i se li donarà la forma d'escorranc convenient.

Les pendents transversals en la direcció dels vianants no poden ésser superiors al 2%.

Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent de formigó o d'un altre material, el drenatge de la calçada en forma de plànel inclinat que salvi el desnivell entre voreta i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs i altres sistemes.

ARTICLE 54: APARCAMENTS PRIVATS

En l'àmbit de tot el sòl urbà regulat per aquestes normes serà obligatòria la construcció d'aparcaments privats a l'interior del solar a raó d'una plaça per vivenda o

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

local comercial en els edificis residencials, 20 m² d'aparcament per cada 50 m² d'edificació a edificis públics i comercials i 1 plaça per cada 5 places hoteleres més 1 plaça per cada 5 pleats a edificacions d'ús turístic.

Els espais d'aparcament resultants quedaran regulats per les següents determinacions:

A) Quedaran exempts de la necessitat de reserva de places d'aparcament privat a l'interior del solar aquells solars en els quals no es pugui inscriure un cercle de 7,50 m. de diàmetre, o bé que posseeixin una superfície inferior a 150 m².

B) Les places d'aparcament que resultin d'ubicació obligatòria a l'interior del solar per aplicació de la quantia que correspongui a la zona en la qual s'ubica, es podran disposar a l'interior de l'edificació, en el pati posterior o bé en els espais lliures exteriors, sense que es pugui computar la zona ocupada per l'aparcament i les seves zones de pas com a zona enjardinada.

C) Les places d'aparcament que es disposin hauran de complir les condicions indicades en aquest article, inclús en els casos en què superin la quantitat mínima considerada com a obligatòria a la zona.

D) Places d'aparcament. Es denomina plaça d'aparcament l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre coma cinquanta (4,50) metres i la seva amplada de dos coma vint (2,20) metres.

Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits del citat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

Les places d'aparcament s'hauran d'ajustar a les següents normes:

a) El disseny del garatge es realitzarà de forma tal que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b) En bateria. Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma el seu eix amb el carril de maniobra sigui igual o superior a seixanta graus sexagesimals (60°).

c) En diagonal. Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma el seu eix amb el carril de maniobra està comprès entre seixanta (60°) i trenta (30°) sexagesimals.

d) En cordó. Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que el seu eix amb el carril de maniobra sigui inferior a trenta graus sexagesimals. (30°)

En aquesta disposició de places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal (50) cinquanta centímetres entre sí o respecte a elements constructius.

E) Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge es situarà a una distància igual o major de quatre (4) metres de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys de sis (6) places. No es permetran els munta-cotxes com a solució única d'accés de vehicles, tot fent constar que en cas de construir-se, la porta d'accés s'haurà de situar, així mateix, a més de quatre metres de l'alineació oficial. Les dimensions del munta-cotxes hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta (2,80) metres per cinc coma seixanta (5,60) metres.

F) Rampes. El pendent màxim serà del 20%. Entre plànols de diferent pendent s'han de realitzar corbes d'acord les generatrius de les quals estan constituïdes per plànols reglats la directriu de la qual sigui un segment circular de longitud igual o superior a

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

quatre (4) metres. Les rampes hauran de tenir una amplada mínima de 2,80 metres entre elements fixos en tot el seu recorregut.

G) Carrils de circulació. Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de dos coma cinquanta (2,50) metres per a sentit únic i quatre coma cinquanta (4,50) metres per a doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb una amplada mínima corresponent a un únic sentit si aquests estan regulats mitjançant semàfors, sempre i quan la longitud del citat carril no excedeixi de quaranta (40) metres.

H) Carrils de maniobra. Són aquells espais que a més de permetre la circulació donen accés a una o diverses places d'aparcaments i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació.

Per tant, quan siguin de doble sentit de circulació, en cap cas no podran disposar d'una amplada inferior a quatre coma cinquanta (4,50) metres.

Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar a l'expressat fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplada mínima en metres dels carrils i les places per a places en bateria:

Amplada plaça	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80
Amplada carril	5,50	5,25	5	4,75	4,50	4,25

A les places l'amplada de les quals sigui inferior a dos coma cinquanta (2,50) metres es permetrà una amplada mínima del carril de maniobra de (5) metres quan es trobin agrupades almenys de dues en dues sense pilars o altres elements constructius intermedis.

Per a places en diagonal o en cordó el carril de maniobra tindrà una amplada mínima de dos coma cinquanta (2,50) metres.

I) Voltes. Tant els carrils de circulació com els de maniobra tendran en els trams corbats un radi interior mínim de tres coma noranta (3,90) metres i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc (2,75) metres en els carrils d'un sol sentit i quatre coma noranta (4,90) metres en els de doble sentit.

J) Compatibilitat entre espai i elements constructius. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, baixant, murs, etc. en els carrils de circulació i maniobra.

En cap de les tres situacions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra als efectes de no entrebancar el fàcil accés del vehicle a la plaça. En conseqüència els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

K) Altura lliure. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint (2,20) metres que no es podrà reduir a menys de dos metres a cap punt per canalització d'elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a u coma setanta-cinc (1,75) metres d'altura, amb una amplada màxima de seixanta (60) centímetres.

A les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos coma vint (2,20) metres a tots els seus punts.

L) Els aparcaments ubicats a l'interior d'edificacions hauran de comptar amb totes les instal·lacions d'il·luminació, senyalització, contraincendis i seguretat que obliguen les normatives específiques per tal tipus d'instal·lacions d'aparcament de vehicles.

ARTICLE 55: TANCAT DE SOLARS I PARCEL·LES NO EDIFICADES EN SÒL URBÀ

En benefici de l'ornat públic i de la higiene, els propietaris de solars i parcel·les no edificades a sòl urbà, tindran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment circuits amb barrera de materials d'obra, a les façanes a vies públiques i en tot el seu contorn i amb tancament adequat en els seus portals d'accés, d'acord amb l'establert a la corresponent ordenança municipal específica.

ARTICLE 56: TANCAMENTS D'ESPAIS LLIURES I RECLATS CONFRONTANTS AMB LA VIA PÚBLICA

El tancament d'espais lliures i reclats, confrontants amb la via pública, a sòl urbà, es podran elevar com a màxim a una alçada d'1,40 metres sobre la rasant de la vorera pública quan es tracti de tancament d'obra, i es podrà arribar fins als dos metres amb tancaments discontinus, entenent-se per tals les baranes, reixes decoratives, gelosies o elements similars.

ARTICLE 57: PARETS MITGERES

Les parets mitgeres tendran com a mínim un espessor de vint centímetres.

Les parets pròpies adossades a eixos de les mitgeres, siguin de càrrega o de tancament, tendran un espessor, com a mínim, de quinze centímetres.

Els murs, siguin de càrrega, de tancament o de contenció, així com les cimentacions es situaran sempre en el terreny propi, o com a màxim adossats als eixos de la mitgera o al límit de la via pública.

No obstant, d'existir pacte previ entre les propietats confrontants, s'admetran les parets i elements sustentants mitgers.

TÍTOL III

ORDENANÇA D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

ARTICLE 58: CONDICIONS MÍNIMES D'HIGIENE I HABITABILITAT

Les disposicions contingudes en els articles següents del present títol seran d'obligatòria observança per part de les obres, edificacions i instal·lacions del terme municipal, i, així mateix, s'aplicaran les disposicions contingudes en el capítol I "Normes

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

d’Habitabilitat” del Decret 145/1.997 del Govern Balear, així com les que es puguin establir i publicar-se al respecte per part del organismes competents.

ARTICLE 59: COMPOSICIÓ MÍNIMA D’UN HABITATGE I SUPERFÍCIES MÍNIMES D’HABITABILITAT

La superfície mínima d’un habitatge, en tot el terme municipal, serà de setanta (70) metres quadrats, inclosa la part proporcional d’espais comuns per a cada planta.

La composició mínima de l’habitatge serà l’establerta a l’annex del Decret 145/1.997.

Les superfícies mínimes de cada peça seran, així mateix, les prescrites a l’indicat annex.

Per damunt de les exigències del decret s’estableixen les següents:

- La superfícies de les cambres de bany es justificarà amb la distribució dels aparells disposats per a una còmoda utilització, però mai no serà inferior a tres coma cinquanta (3,50) metres quadrats útils, i s’hi ha de poder inscriure un cercle d’u coma setanta (1,70) metres de diàmetre.
- En els lavabos s’hi ha de poder inscriure un cercle d’u coma vint (1,20) metres de diàmetre.
- Els passadissos tindran una amplada mínima de noranta (90) centímetres.
- A les cuines s’hi ha de poder inscriure un cercle d’u coma seixanta (1,60) metres de diàmetre.

ARTICLE 60: DISTRIBUCIÓ

La distribució interior de l’edifici ha de ser de tal forma que totes les peces habitables, de dia i de nit, tenguin llum i ventilació directa i capacitat indispensable per a la salut dels habitants.

Les habitacions han de ser independents entre sí, de manera que cap utilitzi com a únic pas possible un dormitori.

L’accés a l’excusat o lavabo col·lectiu ha de quedar independitzat mitjançant un distribuïdor d’un metre quadrat com a mínim.

En els dormitoris, cuines i, almenys, un lavabo, no es permetrà que l’única comunicació possible amb la resta de l’habitatge sigui exterior o a través de terrassa, tant si és coberta com si no ho és.

S’exclouen d’aquesta prohibició els dormitoris independents dotats del corresponent lavabo.

No es permet que les vivendes ventilin únicament al pati de la illeta, en el cas de residencial intensiva d’especial protecció i zones intensives.

ARTICLE 61: ALTURES INTERIORS MÍNIMES

Les altures mínimes exigibles són:

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d’Urbanisme - Arquitecte

- Planta baixa: 3,05 m., excepte les excepcions previstes a les normes d'ús de caràcter específic establertes en aquestes normes per a les zones residencial intensiva d'especial protecció, residencial intensiva baixa i residencial intensiva compatible.

- Plantes pisos: 2,50 metres.

Les esmentades altures es mesuraran verticalment entre paviment acabat i sòtil o cel ras a qualsevol punt.

A les ampliacions de les plantes baixes existents que tinguin per objecte l'addició de porxades reproduïbles o a les quals la superfície de l'ampliació sigui inferior al 50% de l'existent, es podrà conservar l'altura de l'existent.

A sòl rústic es permet una altura de la planta baixa de 2,60 metres, excepte que l'activitat que s'hi pretengui desenvolupar exigeixi una altura superior.

ARTICLE 62: ESCALES D'EDIFICIS DESTINATS A HABITATGES I OFICINES

Les escales comuns a diversos habitatges o oficines o ambdós usos a la vegada, han de reunir les següents condicions:

- El vestíbul d'accés als espais de comunicació tindrà una amplada mínima d'1,80 metres en una profunditat mínima de 2,00 metres. Els replans i passadissos d'accés a les vivendes o oficines tendran una amplada mínima d'1,20 metres.

- Amplada mínima d'estesa: 0,28 m.

- Contrapetja màxima: 0,18 m.

- Amplada mínima: 1,00 m.

- Nombre màxim d'escalons o altures a cada tram: 10

- Longitud mínima entre el començament de l'escala i el portal d'entrada: 1,20 m.

Les baranes de protecció d'escaleres tendran una alçada mínima d'1,00 metre i es construiran de forma tal que en cap dels seus buits es pugui inscriure un cercle de diàmetre superior a 0,15 metres.

No es permeten replans xapats i entre dos replans han d'existir, com a mínim, dues altures d'un escaló.

A les escales de planta corbada, l'ample de l'estesa, amidada a 40 centímetres de la corba interior, ha de ser igual o major de 25 centímetres, sense que la seva part més ampla pugui excedir de 40 centímetres.

Les escales han de tenir necessàriament, il·luminació i ventilació directes a la via pública o pati, mitjançant tants de buits com plantes tenguin l'edifici, amb excepció de planta baixa, i amb una superfície mínima, per buit, d'1,00 m².

A edificis de planta baixa i dos pisos es permet la il·luminació i ventilació zenitals de les escales mitjançant lluernys que tinguin, almenys, una superfície en planta, equivalent a dos terços de la superfície ocupada per l'escala i els seus replans; en cas de què l'escala es doti d'aquest tipus d'il·luminació ha de tenir una amplada a cada tram de 0,80 m., que es podran substituir per la il·luminació i ventilació que es disposi a les parets laterals de la caixa de l'escala, sempre que es compleixin els requisits dimensionals abans exposats.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

ARTICLE 63: IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ

S'entén per llum i ventilació directa les que es prenguin de la via pública, espais lliures públics, espais lliures en ordenació d'edificis aïllats i patis, sempre que aquests compleixin les condicions que es defineixin en els articles següents.

No s'accepta com a il·luminació i ventilació directa, la que es prengui de caixes d'escala ni de galeries i terrasses cobertes que no estiguin obertes, almenys, en un quart del seu perímetre.

A les dependències amb funció de cuina o de cambra higiènica, es pot substituir la ventilació directa per un sistema que reuneixi condicions suficients per renovar la totalitat del volum de l'aire de qualsevol dependència en menys de quinze minuts, tot això de conformitat amb l'establert a l'annex 1, apartat V, del Decret 145/1.997, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lació per al disseny i l'habitabilitat de vivendes.

ARTICLE 64: DIMENSIONS DE BUITS

La superfície dels buits d'il·luminació no ha de ser inferior a un octau de la superfície útil de la planta de la respectiva dependència. La superfície de ventilació a l'aire lliure es podrà limitar a un terç de la seva superfície d'il·luminació.

Les dependències d'un habitatge que no disposin de llum i ventilació directes, no poden tenir en planta costats majors d'1,70 metres a no ser que, per la forma i disposició de la dependència, sigui impossible col·locar-hi un llit.

ARTICLE 65: VENTILACIÓ A TRAVÉS D'UNA ALTRA DEPENDÈNCIA

Les dependències que rebin llum i ventilació directa per façana o pati de l'illa exclusivament, sense interposició de galeries ni terrasses cobertes, poden servir de ventilació o il·luminació d'altres dependències sempre que la superfície del buit de comunicació entre ambdues peces no sigui inferior a la meitat de la superfície de l'habitació interior, ni el fons total de les dues peces sumades sigui superior a 8,50 metres.

ARTICLE 66: VENTILACIÓ DE BANYS I EXCUSATS

Els banys i excusats han de tenir ventilació directa, o es poden ventilar per mitjà de xemeneies de ventilació, obertes per la seva part superior, la superfície de les quals i la seva forma sigui tal que s'hi pugui inscriure en elles un cercle de 0,60 metres de diàmetre i la seva superfície en planta no sigui inferior a 0,75 m².

Aquestes xemeneies de ventilació han de ser registrables.

S'admeten les xemeneies de ventilació per col·lector general o unitari i conductes independents, sempre que reuneixin les següents condicions:

- a) Tots els conductes (col·lectors i individuals) han de ser totalment verticals (no ha d'existir desviament) i han de ser de materials incombustibles.
- b) La secció mínima del col·lector ha de ser de 400 centímetres quadrats i la dels conductes de 150 centímetres.
- c) La longitud mínima del conducte individual des de la presa fins la desembocadura en el col·lector general ha de ser de dos metres.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

d) L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general ha de fer-se amb un angle menor de 45°. Ha de prohibir-se la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.

e) El conducte individual només ha de servir per a la ventilació d'un sol local. Quan es precisi ventilar per un mateix col·lector dos locals d'una planta s'ha de fer a través de dos conductes individuals independents.

f) La relació entre ambdós costats del col·lector, en cas de ser de secció rectangular, així com els conductes individuals ha de ser com a màxim d'1:1,5. S'admeten també i donant preferència la secció circular.

g) La secció útil d'orifici de ventilació del local ha de ser almenys igual a la secció del conducte individual i, si duu inclòs un sistema de regulació per reixeta, en la posició de tancat ha de quedar garantida una obertura mínima permanent de 100 centímetres quadrats de secció. Les reixetes han de tenir les seves lamel·les orientades en el sentit de la circulació de l'aire.

h) L'orifici de ventilació del local es col·locarà a una alçada sobre el paviment de 2,20 metres com a mínim.

i) Cada local ventilat ha d'estar dotat a la part inferior d'una entrada d'aire de 200 centímetres quadrats de secció com a mínim, situada a la menor altura possible.

j) S'ha de posar especial esment a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'ha de perllongar, com a mínim, un metre per damunt del carener o anar per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit metres. A cobertes planes o amb el seu punt d'arrancada a l'exterior.

La part superior de la xemeneia de ventilació s'ha de coronar amb un aspirador estètic.

k) Tant el col·lector com els conductes individuals han d'estar degudament protegits tèrmicament de l'ambient exterior per evitar pèrdues de temperatura que dificultin el tipus correcte de la xemeneia.

l) En un mateix col·lector no hi pot haver conductes individuals de ventilació i de sortida de fums de combustió.

ARTICLE 67: ESTRANGULACIÓ DE PATIS

En els patis no es permeten estrangulacions en la seva planta que donin lloc a dimensions inferiors a un metre, preses perpendicularment a qualsevol de les seves cares.

Igualment queden prohibides les zones de penetració del pati cap als edificis en els quals la relació entre la dimensió comuna i la profunditat de penetració sigui inferior a dos terços.

ARTICLE 68: LLUMS RECTES

Tots els patis tendran la forma i dimensions necessàries perquè la llum recta mínima de ventilació i il·luminació, que fixa aquest títol, preses en el centre dels buits, i perpendicularment al buit, siguin de tres metres.

Aquestes llums es comptaran a partir del buit, en cas de no existir interposició de galeries o terrasses, i, en el cas d'existir galeries o terrasses entre el buit i el pati,

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

s'amidaran sobre l'expressada perpendicular a partir del costat exterior de la terrassa o galeria.

Quan els buits de ventilació tinguin una superfície superior a l'exigida per l'article 65, les distàncies abans indicades, es prendran a partir del centre del buit teòric de la superfície mínima exigida.

Queden eximits del compliment de la condició fixada en els dos paràgrafs anteriors els buits no necessaris (per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació) pel fet de què a la mateixa habitació o local, n'existeixin d'altres que compleixin l'esmentat requisit.

ARTICLE 69: DIMENSIONS DE PATIS

Per als patis és indispensable que en el seu interior s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre igual a 3 metres. La superfície del cercle no podrà quedar afectada per galeries, rentadors a voladissos ni sortints de cap gènere en tota la seva altura.

ARTICLE 70: APARELLS SANITARIS

Cada habitatge independent ha de posseir, com a mínim, una cambra de bany composta de dutxa, rentamans i inodor.

Tots els inodors han d'estar dotats de sífó hidràulic amb la corresponent ventilació i disposaran de descàrrega automàtica.

ARTICLE 71: RENTADORS

Els rentadors es podran instal·lar a l'interior de les vivendes, a les galeries i terrats sempre i quan estiguin dotats del servei de desguàs i ventilació escaient.

Queda prohibida la instal·lació de rentadors entre dues caixes d'escala o envaint, a plantes altes, les superfícies mínimes dels patis.

A les edificacions d'ús turístic es permet la instal·lació de rentadors en els soterranis degudament condicionats.

ARTICLE 72: ESTENEDORS

Tot habitatge de més d'un dormitori estarà dotada d'una superfície d'almenys quatre metres quadrats, destinats a estendre roba. Aquesta dependència no ha de ser visible des de la via pública o si ho fos s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies fixes, no practicables, que no permeti que es pugui veure la roba estesa. S'admet la seva ubicació a soterranis, cobertes de l'edifici o a l'interior de l'habitatge, sempre i quan es compleixin els requisits de ventilació i la roba estesa no sigui visible des de les vies o espais públics.

ARTICLE 73: DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE

Tot habitatge ha d'estar dotat del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants, d'acord amb allò establert a l'ordenança municipal reguladora del servei d'aigua potable.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

En el cas de vivendes en sòl rústic aquestes han de disposar d'un aljub per a la recollida d'aigua de pluja amb una capacitat mínima de vint mil litres per habitatge.

Així mateix a les zones d'edificació extensiva s'ha de construir un aljub d'una capacitat mínima de 10.000 litres per a la recollida d'aigua de pluja per al reg de la zona enjardinada.

ARTICLE 74: DESGUASSOS PLUVIALS

El desguàs de les aigües pluvials es farà a la xarxa d'aigua del clavegueram urbà, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigües, en el cas d'existir.

En cas de no existir clavegueram urbà, davant l'immoble de què es tracti, s'han de conduir per davall de la vorera.

Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar-lo, a aquests desguassos, conductes de tota classe d'aigües residuals, incloses les procedents d'escuradors i rentadors, així com el seu empalmament al clavegueram sanitari i el seu abocament a fosses sèptiques, ni a les seves cambres de llots.

ARTICLE 75: EVAQUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS

Amb caràcter general, s'ha d'estar al que disposa l'ordenança de policia reguladora del sanejament.

Les aigües residuals s'han de conduir a la xarxa de clavegueram sanitari per mitjà de claveguerons, i s'ha d'instal·lar en el seu extrem un sífó hidràulic inodor, des del qual s'iniciarà l'escomesa.

A sòl rústic, les aigües residuals es conduiran a pous absorbents, prèvia la corresponent depuració per mitjà de fosses sèptiques o estacions depuradores.

Els pous absorbents s'ha de suprimir i inutilitzar sempre que existeixi la corresponent xarxa a una distància no superior a cent metres.

ARTICLE 76: ABOCAMENTS D'AIGÜES RESIDUALS A LLITS PÚBLICS O A LA MAR

Queda prohibit abocar aigües residuals no depurades a llits públics o a la mar.

ARTICLE 77: BUIDAT DE LES CAMBRES DE LLOTS

L'autoritat municipal pot ordenar que, en el termini de quaranta-vuit hores, es procedeixi al buidat de les cambres de llots, quan els signes externs o altres causes suficients al seu judici així ho aconsellin.

ARTICLE 78: POUS

L'excavació de pous es regula per les disposicions legals vigents que regeixin en la matèria.

En cap cas no poden situar-se a una distància inferior a deu metres del pou absorbent d'aigües residuals.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

ARTICLE 79: SORTIDA DE FUMS

Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que l'esmentada sortida tingui caràcter provisional.

Qualsevol tub o conducte de xemeneia ha d'estar provist d'aïllament i revestiment suficient per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortides de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

Els conductes s'han d'eleva, com a mínim, un metre per damunt de la coberta més alta situada a una distància no superior a vuit metres.

És preceptiva la utilització de purificadors a les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.

A les vivendes s'han de disposar conductes independents d'extracció de fums, un per habitatge, i bafs a la cuina tipus shunt.

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, a judici seu, pugui causar molèsties o perjudicis.

ARTICLE 80: AÏLLAMENT ACÚSTIC

En matèria d'aïllament, s'ha d'estar al que disposi la corresponent norma tecnològica del MOPU i a la resta de normes aplicables.

TÍTOL IV

ORDENANCES DE SEURETAT

ARTICLE 81: SOLIDESA DE LA CONSTRUCCIÓ

Qualsevol edifici en construcció i qualsevol en el qual s'hi realitzin obres d'ampliació o reforma, ha de reunir, en tot moment, i amb subjecció a les disposicions legals, les condicions de solidesa adequades, sota la responsabilitat de les persones que tinguin al seu càrrec la direcció tècnica dels treballs i obres que s'hi realitzin, així com del constructor o empresa que tenguí al seu càrrec la seva realització.

A les obres menors que, per la seva condició, no requereixin direcció tècnica, l'esmentada responsabilitat recaurà exclusivament sobre el constructor o empresa que tingui al seu càrrec la seva realització.

Tots els materials utilitzats a les obres han de ser de bona qualitat i estar exempts de defectes visibles, han de tenir una resistència adequada als esforços als quals hagin de ser sotmesos, han de mantenir-se en bon estat de conservació i han de ser substituïts quan deixin de satisfer aquests requisits.

ARTICLE 82: BARRERES DE PROTECCIÓ A OBRES MAJORS

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

En el front de l'edifici o solar on es practiquin obres ja siguin de modificació, ampliació o nova construcció, s'ha de protegir de forma que s'eviti, per complet, el perill dels vianants i el detriment de la via pública.

Si les obres es realitzen en planta baixa o soterrani, i no afecten a la façana, no és preceptiva la col·locació de barreres, sinó que és suficient que els buits que donin a la façana estiguin dotats dels tancaments sòlids o convenientment tapiats.

Si les obres es realitzen de manera que afectin a la façana de la propietat o excavacions confrontants amb via pública o el seu subsòl i a una altura inferior a tres metres per damunt de la rasant del vial, s'ha de protegir amb una barrera resistent i d'aspecte decorós, situat, a una distància no superior a dos metres de la façana i d'una altura mínima de dos metres.

Si les obres es realitzen a plantes pisos o cobertes i afecten a la façana de l'edifici, la protecció ha de sortir en voladís, a partir de tres metres d'altura sobre el punt més alt de la rasant de la vorera, amb una volada que en cap cas estigui a menys de quatre metres d'altura de la rasant de la calçada. L'esmentada protecció es compondrà amb taulons o elements metàl·lics, de manera que puguin resistir l'impacte dels materials o estris que puguin caure sobre ella, amb pendent cap a l'interior de l'edifici i rematat amb sòcol vertical de quaranta centímetres d'altura, al qual es subjectarà una xarxa consistent fins el punt més alt d'on es realitzin les obres, i passamans a noranta centímetres d'altura des de l'entaulonat.

Si les obres es realitzen a mitgeres de l'edifici o solar o a espais pròxims a elles, s'han de protegir també en voladís, de sortints no superior a dos metres de les mateixes característiques dels descrits en el paràgraf anterior i amb xarxa de forma que s'impedeixi la caiguda de materials o estris sobre les finques confrontants. La propietat confrontant l'ha de consentir i n'ha de facilitar la seva execució.

Els desperfectes que es puguin ocasionar a les finques confrontants, amb motiu d'una obra, han de ser immediatament reparats pel seu causant.

En cas de què les obres en planta baixa no estiguessin totalment finalitzades i no existís barrera de precaució, per no efectuar-se treballs en aquesta planta, els seus buits hauran estar dotats de tancaments sòlids o convenientment tapiats.

En casos excepcionals, prèvia inspecció dels Serveis Tècnics competents, es podrà autoritzar una major ocupació de la via pública, mitjançant tanques que se separin més de dos metres de l'alineació, i per un temps limitat.

La llicència per a la col·locació de tanques i elements de protecció amb les limitacions que s'estableixen en el present article deurà sol·licitar-se de forma independent de la llicència d'obres i ajustar-se a les normes previstes sobre ocupació de la via pública.

ARTICLE 83: TANQUES DE PROTECCIÓ EN OBRES MENORS

En els arrebossats, recol·locació de teules i obres menors es protegirà amb una tanca de protecció d'aspecte decorós d'una altura mínima de dos metres i que les seves altres característiques es regiran segons les normes de l'article anterior.

ARTICLE 84: BASTIDES I ELEMENTS AUXILIARS

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

En relació amb les bastides es fa especial remissió a les normes vigents i obligatòries de la seguretat i higiene en el treball.

Les bastides i passarel·les situades a més de dos metres d'altura sobre el sòl o pis, tindran una amplària mínima de seixanta centímetres, hauran de posseir un pis unit i disposaran de baranes a noranta centímetres d'altura i rodapeu de vint centímetres d'altura.

Es disposaran baranes sòlides a noranta centímetres d'altura i rodapeu de vint centímetres en les vores i buits de forjats dels pisos en construcció i en contorn d'escalas.

Les escalas que posin en comunicació els diferents pisos d'una obra en construcció, podran salvar únicament l'altura entre dos pisos immediats i seran d'una sola peça, d'ample no inferior a cinquanta centímetres i de longitud adequada, de forma que a l'estar distanciades en el seu suport inferior seixanta centímetres del plànol vertical que passi pel seu suport superior sobresurtin cinquanta centímetres sobre el nivell superior del pis al que donin accés.

Tot això, així com la maquinària que s'empri en la construcció, haurà estar disposat de forma que, en tot moment, quedi garantida la seguretat pública, la dels moradors i ocupants de l'immoble veïns, així com la dels operaris i dels funcionaris que tinguin al seu càrrec la inspecció i comprovació dels treballs que es realitzin.

No obstant l'anterior, amb caràcter prioritari, s'aplicaran les normes de seguretat i higiene en el treball emanades dels organismes corresponents, aplicables a cada moment.

ARTICLE 85: EXCAVACIONS SOTA RASANT

Quan es procedeixi a l'excavació d'un solar per sota de la rasant del carrer o per sota del plànol del seient de fonaments d'edificis confrontants, i aquesta excavació es realitzi a menys de 3,00 metres de distància del carrer o mitgera, serà obligatori construir el mur de contenció perimetral abans d'excavar la totalitat, o, a tot estirar, es podrà construir el mur per trams al propi temps que s'excava, sense que en cap moment l'excavació pugui estar més de tres metres més baixa que el mur de contenció de terres.

Quan es pretengui efectuar murs enclavats en la via pública, deuran presentar-se plànols detallats i estudi complet dels mateixos, per a procedir a la seva autorització.

ARTICLE 86: OCUPACIÓ DE LA VIA PÚBLICA AMB MATERIALS I ENDERROCS

Sense perjudici de l'establert en l'article 5 de les presents Normes, el constructor d'una obra haurà de deixar expedit el pas als transeünts i el carrer net de materials i enderrocs, després de verificada la càrrega i descàrrega dels mateixos, els quals hauran ser immediatament retirats de la via pública, excepte permís especial, i autorització, si escau, dels distints organismes competents.

ARTICLE 87: SENYALITZACIÓ DE TANQUES I OBRES EN LA VIA PÚBLICA

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

El que amb motiu de qualsevol obra, amb o sense tanca, ocupi alguna part de carrer o plaça, haurà de senyalitzar-la i abalisar-la en condicions de seguretat, segons el parer dels Tècnics Municipals, tant de dia com de nit, sent responsable dels accidents que puguin ocórrer, per culpa de l'inadequada senyalització i protecció, als vianants i vehicles.

ARTICLE 88: FORMA DE REALITZAR ELS ENDERROCAMENTS

Els enderrocaments s'efectuaran de forma que es redueixin al mínim les molèsties per als transeünts i per als veïns.

Es prohibeix llançar, en qualsevol classe d'obra, els enderrocs directament a la via pública, així com a patis comuns o propis, o a espais pròxims a finques confrontants des de l'alt.

Es necessitarà llicència municipal especial per a procedir a l'enderrocament mitjançant estirades de tractor o amb bulldòzers o mitjançant pèndol, així com la utilització de qualsevol classe d'explosius.

Quan pugui existir perill per als transeünts, difícilment evitable mitjançant tanques o altres elements de protecció, el propietari o propietaris de l'immoble a demolir, deuran sol·licitar i obtenir prèviament de Batlia la prohibició de trànsit per les vies immediates i l'adequada senyalització.

Quan la ruïna o perill siguin imminent, la direcció facultativa de les obres o els Serveis Tècnics Municipals, podran ordenar el tancament del tràfic pels carrers immediats i prendre les precaucions que consideren convenients, devent adonar d'això, sense demora, a l'autoritat municipal.

ARTICULO 89: SEGURETAT D'EDIFICIS

Els propietaris de qualsevol classe d'edificis vénen obligats a conservar totes les parts dels mateixos, en perfecte estat de solidesa, a fi que no puguin comprometre la seguretat pública ni perjudicar als moradors dels mateixos ni causar danys en els edificis confrontants o posar en perill als seus ocupants.

En el cas que els propietaris dels immobles en la citada situació, no complissin les ordres de reparació i acondicionament, emanades de Batlia, previ informe dels serveis Tècnics municipals, i en el termini que es fixi per l'Ajuntament, aquest podrà portar-les a terme, a costa de la propietat de la finca, devent aquesta facilitar la seva execució.

ARTICULO 90: RUÏNES

En relació a les ruïnes d'immobles es regiran d'acord amb el que es disposat, a la Llei del Sòl i altra normativa aplicable.

ARTICULO 91: GRUES I ALTRES APARELLS DE ELEVACIÓ

Tota maquinària que s'empri en una obra per a l'elevació de materials o retirada d'enderrocs, tant si es tracta de grua de braços giratoris com de muntacàrregues o d'altre tipus, haurà d'obtenir la corresponent llicència municipal específica d'instal·lació, havent de col·locar-se de tal manera que en el seu possible gir no traspassi en cap de les seves

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

parts els plànols verticals traçats per les línies mitgeres del solar o edifici en els quals es realitzen les obres, llevat que existeixi i s'aporti documentació acreditativa d'autorització expressa per part dels propietaris dels terrenys confrontants afectats.

En el cas de col·locar-se en espai o via pública, en la sol·licitud de llicència haurà de fer constar tal circumstància, realitzant-se l'ocupació en els termes i condicions indicats en l'article 5 de les presents ordenances.

ARTICULO 92: UTILITZACIÓ D'EXPLOSIUS

La utilització d'explosius per a enderrocaments requerirà la prèvia concessió d'expressa llicència municipal per a això.

La sol·licitud d'aquesta llicència es formularà acompanyada de fotocòpia de la guia o permís d'utilització d'explosius, expedits per l'Autoritat governativa.

L'Ajuntament, vists els informes dels serveis tècnics municipals, podrà denegar aquesta llicència o subjectar-la a les condicions que consideri pertinents per a garantir, en tot moment, la seguretat pública i especialment la dels immobles pròxims i dels seus moradors i ocupants.

TÍTOL V

ORDENANCES PARTICULARS DE ZONES HOMOGÈNIES A SÒL URBÀ

ARTICLE 93: APLICACIÓ

A efectes de les normes d'edificació, ús i parcel·lació, s'ha subdividit el sòl urbà del terme municipal en zones homogènies, les quals es regiran per les ordenances que es detallen a continuació.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA D'ESPECIAL PROTECCIÓ

ARTICLE 94: ÀMBIT

La zona residencial intensiva d'especial protecció està conformada per les àrees que varen constituir els nuclis originaris de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi.

La seva delimitació queda grafiada en els plànols d'ordenació corresponents.

ARTICLE 95: TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon a una ordenació d'illetes tancades amb edificació continua o entre mitgeres, amb façanes que coincideixen amb les alineacions de les vies públiques.

Si es cregués que es convenient dur endavant futurs plans de reforma interior, aquests s'han d'ajustar als paràmetres determinats per a tal zona que figuren en els quadres de normes de zonificació, parcel·lació i edificació per aquesta

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

ARTICLE 96: CONDICIONS DELS SOLARS

Es fixa en 200,00 m² la superfície mínima dels solars i de 10,00 m. la mínima longitud de façana.

ARTICLE 97: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I OCUPACIÓ

Com a norma general, es podrà edificar dins de la profunditat edificable assenyalada en els plànols respectant l'alineació de façana. La planta baixa es podrà edificar de forma que ocupi la totalitat del solar 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.
- La cota de la planta baixa serà, com a màxim, superior en 0,25 m. a la de la vorera a Ses Salines i 1,00 m. a la Colònia de Sant Jordi.

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

a)En els solars confrontants amb els carrers Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu es permetrà la construcció de soterrani, planta baixa i dos pisos.

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 sí.

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

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Els soterranis podran ocupar la totalitat del solar. S’han de destinar a aparcaments o bé a zones d’emmagatzematge pròpies. No es permet el seu ús per a habitatge.

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 reular tant de la façana principal com de les partions.

A excepció dels casos ja existents, queda prohibit que tota nova edificació presenti reculades a les seves façanes a via pública.

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 citada coberta.

B) Els conductes de 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 sobreelevar les corresponents torres, espadanyes, cúpules, campanars, etc., conforme és tradició en aquest tipus d’edificacions. En tal cas serà preceptiu l’infome favorable de la Comissió Insular d’Urbanisme al respecte.

ARTICLE 98: ÍNDEX D’INTENSITAT D’ÚS

A) NUCLI DE SES SALINES:

a.1) Zones a les quals es permet la construcció de S+PB+2P. A les esmentades zones es permetrà la construcció d’un habitatge per cada 43 metres quadrats de sòl comprès dins de la profunditat edificable, però únicament es podrà construir un habitatge per planta (exclòs el soterrani) i solar. S’entén per solar cada superfície de terreny urbà que compleixi la superfície mínima establerta a l’article corresponent. En cas de què la superfície de terreny sigui superior a la mínima, s’aplicarà el criteri de solar, a efectes d’edificació a cada superfície de terreny que sigui múltiple de la unitat mínima exigida.

a.2) Zones a les quals es permet la construcció de S+PB+1P. A les esmentades zones es permetrà la construcció d’un habitatge per cada 65 metres quadrats de sòl comprès dins de la profunditat edificable, però únicament es podrà construir un habitatge per planta (exclòs el soterrani) i solar. S’aplicaran els mateixos criteris descrits a l’apartat anterior.

En el cas de solars que donin a dos carrers sensiblement paral·lels, amb una distància màxima entre alineacions inferior a 40 metres, es podran construir dos cossos d’edifici, un a cada façana, i un habitatge per planta a cada edifici, sempre i quan el carrer amb el qual confronti cada cos d’edifici tenguí assenyalades les alineacions i rasants i estigui urbanitzada d’acord amb les normes mínimes establertes en cada cas pel planejament i es compleixin la resta d’exigències de la normativa vigent.

En el supòsit de que només un dels dos carrers amb els quals confronta el solar tenguí assenyalades les alineacions i rasants i estigui urbanitzada, només es podrà edificar

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

el cos d'edifici de la part confrontant amb el carrer que compti amb les indicades condicions, i l'esmentada edificació només podrà arribar al punt mig del solar entre els dos carrers, respectant sempre, en tots els casos, la profunditat edificable establerta en cada cas.

B) NUCLI DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI.

A l'esmentat nucli es permetrà la construcció d'un habitatge per cada 35 metres quadrats de sòl comprès dins de la profunditat edificable.

ARTICLE 99: CONDICIONS DE VOLADISSOS I TERRASSES

A) Pel que fa al nucli de la Colònia de Sant Jordi, exclusivament estaran permesos els balcons en voladís tradicionals, cornises, ràfecs i resta d'elements decoratius clàssics i tradicionals. No es permeten tribunes, hivernacles ni altres elements que facin volada tancats lateralment ni frontalment amb una altura de tancament superior a 1,00 m.

A les zones de reculada a la via pública amb una profunditat de quatre o més metres es permetrà la construcció de terrasses de quatre metres de profunditat, al llarg de la façana, reproduïbles a totes les plantes.

A les zones de reculada d'una profunditat de menys de quatre metres es permetrà la construcció de terrasses que ocupin la totalitat de la reculada al llarg de la façana, reproduïbles a totes les plantes.

B) A tot el municipi s'aplicaran les següents normes:

La volada màxima autoritzada no serà superior a un dècim de l'amplada de la via pública i fins a un màxim de 0,60 m. En tot cas ha de quedar com a mínim una distància de 0,40 m. entre la projecció vertical del voladís i el pla vertical que contengui la vorada de la vorera.

Els balcons s'han de separar de les mitgeres una distància igual al vol màxim realitzat a qualsevol punt del voladís, situat a una altura d'almenys 3,00 metres sobre la rasant de la vorera o a 4,50 sobre la rasant de la via pública quan aquesta estigui mancada de vorera. La suma de les longituds de tots els voladissos realitzats a les façanes de l'edifici no superarà el 60% de la longitud total de la façana d'on sobresurtin.

El tancament o protecció dels voladissos s'ha de realitzar amb elements no totalment opacs. S'admeten baranes, balustrades i resta d'elements semidiàfans. No s'admet el tancament de protecció amb elements ornamentals no tradicionals.

ARTICLE 100: CONDICIONS D'ÚS

1.- L'ús general és el residencial, unifamiliar i plurifamiliar, a totes les plantes excepte a la planta soterrani.

2.- Altres usos admesos.

a) Magatzems

b) Comercial. S'admetrà a qualsevol planta.

Es podrà autoritzar la instal·lació d'ús comercial previst a l'article 38.7) de les presents normes, en els locals situats en planta baixa, la llicència d'obres dels quals hagi

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

estat concedida o l'edificació sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquestes normes, sempre i quan l'altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, però, en tot cas, s'ha de respectar sempre el que estableix a l'article 4 d'aquestes normes, que regula la instal·lació de grans superfícies comercials.

c)Administratiu

d)Establiments públics. S'admet la instal·lació dels establiments públics assenyalats a l'article 38.9) d'aquestes normes, amb les següents condicions:

S'admetran en planta baixa i planta primera associada a la planta baixa, els establiments públics, amb les següents condicions:

Es podrà autoritzar la instal·lació dels indicats establiments públics, en els locals situats en planta baixa, la llicència d'obres dels quals hagi estat concedida o l'edificació sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquestes normes, sempre i quan l'altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, excepte aquelles activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe, que estaran prohibides en aquesta zona si el local no té una altura mínima de tres (3) metres.

No obstant el que estableix l'apartat anterior, aquells locals que a la data d'entrada en vigor d'aquestes normes es vinguessin dedicant a activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat similar de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, o bé activitats de caràcter recreatiu i tenguin una altura interior igual o superior a 2,50 metres, encara que no comptassin amb la corresponent llicència municipal, disposaran, per una única vegada, d'un termini de dotze mesos, a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquestes normes, per legalitzar l'esmentada activitat comercial, però en cap cas podran canviar el tipus d'activitat que desenvolupin actualment per cap altra de les assenyalades en aquest apartat (activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat similar de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe).

En el nucli de Ses Salines queda limitada la instal·lació d'establiments públics prevista a l'article 38.9 d'aquestes normes, als immobles confrontants amb la plaça Espanya, carrer Morell, Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu, i queda prohibida a la resta del nucli urbà de Ses Salines.

d. bis) Turístic

Exclusivament a la zona residencial intensiva baixa d'especial protecció del nucli de Ses Salines es permet l'ús turístic per a hotels de ciutat i/o allotjaments de turisme interior segons classificació de la legislació turística vigent.

Aquests establiments, igual que tots els destinats a allotjament turístic, estan sotmesos al principi d'ús exclusiu definitiu en l'art. 32 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.

e) Equipament Sociocultural

f) Equipament Docent

g) Equipament Administratiu-institucional

h) Equipament Esportiu

i) Equipament Sanitari

j) Equipament Religios

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

k) Equipament Recreatiu

l) Espais lliures

ll) Aparcaments

m) Serveis de l'automòbil

3.- A les edificacions que disposin de llicència municipal d'obres atorgada a partir de l'entrada en vigor d'aquestes normes no es podrà concedir llicència per a la instal·lació de cap tipus d'activitat de les previstes a l'article 38 d'aquestes normes, per a locals situats en planta baixa que tinguin una altura inferior a tres (3) metres.

4.- Usos prohibits. Tots els usos no admesos.

ARTICLE 101: CONDICIONS D'AMBIENT I ESTÈTICA

S'ha de procurar conservar l'aspecte tradicional del nucli en el qual s'ubiquen amb un adequat tractament i respecte cap a les edificacions existents, amb l'objectiu de què no es destrueixin o es facin malbé els valors, característiques i qualitats del seu ambient tradicional.

Els edificis a construir o reformar s'hauran d'adaptar, en allò que és bàsic, a l'ambient de la població per tal de què no desentonin del conjunt mitjà en el qual estassin situats.

Les teulades amb els seus ràfecs característics s'hauran de conservar i tota edificació de nova planta haurà de contenir, en un mínim de 3,00 m. de profunditat comptat des del plànol de façana i al llarg de la seva totalitat, una coberta inclinada de teula àrab color palla o similar així com una cornisa de materials nobles al llarg de la totalitat de la façana, la qual es podrà establir en diferents nivells.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, s'han d'integrar i adaptar als trets característics i tradicionals de la zona.

Els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, explanades, places i racons típics així com els edificis notables o representatius, que alguns o varis aspectes constitueixen paratges pintorescs o atractius, o siguin elements destacats de la fisonomia o caràcter de la població, s'han de conservar, i s'han de reparar i restituir, perquè recobrin el seu autèntic valor.

Les esteses de línies de subministrament d'energia elèctrica, gas, telefonia o altres que hagin de discórrer per vies o espais públics s'han de realitzar subterrànies. No es permet la seva instal·lació a façanes o a través de línies aèries mitjançant pals, excepte casos excepcionals i justificats en els quals es demostrï la impossibilitat de soterrar-los.

Els cartells publicitaris o anunciadors dels locals comercials han de quedar expressats i projectats en el projecte tècnic de l'edifici en el qual s'ubiquen a efectes d'analitzar i comprovar la seva integració en el conjunt de la façana.

En el cas d'instal·lacions de cartells publicitaris a locals ubicats a edificis ja existents, per concedir la corresponent llicència per a la seva instal·lació, s'ha de presentar, plànol de conjunt de la totalitat de la façana de l'edifici en el qual s'ubiquen, amb l'ubicació de rètol o rètols sol·licitats, a fi de comprovar la seva integració en el conjunt de la façana.

A les obres de reforma per a nova adaptació o ampliació d'edificis catalogats com a protegits, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

l'edifici i es procurarà tornar-li la seva antiga funció i esplendor, inclús als elements nobles que han romàs ocults. En particular queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements d'obra de carreus (llenços, bòvedes, ràfecs, brancats, llindes, ampits, balconeres, porxos, cornises, enreixes i adedatges, escuts o peces esculpides de valor local, etc.)

A les edificacions notables pel seu valor arquitectònic o per la seva representativitat, (cases pairals històriques o pintoresques) no es consentiran altres obres més que les que es precisin per restaurar, en el seu cas aquelles reposicions pròpies del seu caràcter i procedència.

Les façanes a vies públiques o visibles des d'elles, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i, com a mínim, els paraments han d'anar revocats i pintats segons l'estil de la localitat, en cas que no s'utilitzin parets d'obra de carreus o paredat vist.

En el nucli de Ses Salines s'ha de construir, com a mínim, una porta d'accés des de la via pública per cada deu metres de façana.

Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents revocats i pintats com a mínim.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA BAIXA

ARTICLE 102: ÀMBIT

La zona delimitada com a residencial intensiva baixa en els nuclis de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi, s'estén a partir de la zona residencial intensiva d'especial protecció anterior, i es correspon a les zones de creixement d'ambdós nuclis.

La seva delimitació queda grafiada en els plànols d'ordenació corresponents.

ARTICLE 103: TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon a una ordenació d'illetes generalment tancades, amb edificació continua o entre mitgeres, amb façanes que coincideixen amb les alineacions de la via pública o reculades respecte d'aquesta.

ARTICLE 104: CONDICIONS DELS SOLARS

Es fixen les següents condicions mínimes de solar:

- Superfície mínima de solar: 200,00 m²
- Longitud mínima de façana: 10,00 m.
- Longitud mínima de fons: 20,00 m.

Respecte dels solars de dimensions més reduïdes escripturats amb anterioritat a la data de 29/12/1.982, els és d'aplicació l'establert a l'article 26 d'aquestes normes.

Els solars constituïts com a independents amb posterioritat a la data de 29/12/1.982 han de presentar les formes més regulars possibles, i no s'admeten quebrats, estrangulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 70º sexagesimals.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

ARTICLE 105: CONDICIONS D'OCUPACIÓ

Com a norma general, es podrà edificar dins de la profunditat edificable assenyalada en els plànols respectant l'alineació de façana. La planta baixa es podrà edificar de forma que ocupi la totalitat del solar sempre i quan aquesta es destini a un ús diferent al d'habitatge.

A la illeta que confronta amb el carrer Ca's Perets (illeta núm. 34) es prescriu la necessitat de desenvolupar una unitat d'execució per distribuir l'aprofitament global de l'illeta de forma que es respectin el màxim possible els edificis existents.

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

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

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 sí.

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 Avingut 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 que 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'elevàrà, 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 citada 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 sobreelevar 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.

ARTICLE 107: ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS

Les mateixes que per a la zona residencial intensiva d'especial protecció.

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

ARTICLE 108: CONDICIONS DE VOLADISSOS I TERRASSES

Els voladissos permesos sobre la via pública, com balcons, terrasses, tribunes i que no resultin tancats lateral o frontalment amb una altura superior a 1,00 m. podran realitzar-se sempre i quan no posseeixin una volada superior a un dècim de l'amplada de la via pública i fins a un màxim d'1,00 m. En tot cas ha de quedar, com a mínim, una distància de 0,40 m. entre la projecció vertical del voladís respecte al costat exterior de la vorada.

A les zones de reculada a la via pública amb una profunditat de quatre o més metres es permetrà la construcció de terrasses de quatre metres de profunditat, al llarg de la façana, reproduïbles a totes les plantes.

A les zones de reculada d'una profunditat de menys de quatre metres es permetrà la construcció de terrasses que ocupin la totalitat de la reculada al llarg de la façana, reproduïbles a totes les plantes.

Els balcons a la via pública s'han de separar de les mitgeres una distància igual al vol màxim realitzat a qualsevol punt del voladís considerat i trobar-se situats a una altura d'almenys 4,50 m. sobre la rasant de la via pública quan aquesta estigui mancada de vorera.

La suma de les longituds de tots els voladissos realitzats al llarg de la totalitat de les façanes consecutives a la via pública no ha d'excedir per a cada planta del 60% de la longitud total de la façana o façanes de les quals sobresurtin.

En el nucli de Ses Salines es permetran voladissos tancats lateral i frontalment, amb una altura superior a 1,00 m. així com també els hivernacles, sotmesos, no obstant, a les limitacions de volada que s'han expressat en aquest article.

ARTICLE 109: CONDICIONS D'ÚS

1.- L'ús general és el residencial, unifamiliar i plurifamiliar, a totes les plantes excepte a la planta soterrani.

2.- Altres usos admesos.

a) Magatzems

b) Comercial. S'admetrà a qualsevol planta.

Es podrà autoritzar la instal·lació d'ús comercial previst a l'article 38.7) d'aquestes normes, en els locals situats en planta baixa, la llicència d'obres dels quals hagi estat concedida o l'edificació sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquestes normes, sempre i quan l'altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, però, en tot cas, s'ha de respectar sempre el que s'estableix a l'article 4 d'aquestes normes, que regula la instal·lació de grans superfícies comercials.

c) Administratiu.

d) Establiments públics. S'admet la instal·lació dels establiments públics assenyalats a l'article 38.9) d'aquestes normes, amb les següents condicions:

S'admetran en planta baixa i planta primera associada a la planta baixa, els establiments públics, amb les següents condicions:

Es podrà autoritzar la instal·lació dels indicats establiments públics, en els locals situats en planta baixa, la llicència d'obres dels quals hagi estat concedida o l'edificació

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquestes normes, sempre i quan l'altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, excepte aquelles activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe, que estaran prohibides en aquesta zona si el local no té una altura mínima de tres (3) metres.

No obstant el que s'estableix a l'apartat anterior, aquells locals que a la data d'entrada en vigor d'aquestes normes es dedicassin a activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat similar de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, o bé activitats de caràcter recreatiu i tinguin una altura interior igual o superior a 2,50 metres, encara que no comptassin amb la corresponent llicència municipal, disposaran, per una única vegada, d'un termini de dotze mesos, a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquestes normes, per legalitzar l'esmentada activitat comercial, però en cap cas no podran canviar el tipus d'activitat que desenvolupin actualment per cap altra de les assenyalades en aquest apartat (activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat similar de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe).

En el nucli de Ses Salines queda limitada la instal·lació d'establiments públics prevista a l'article 38.9 d'aquestes normes, als immobles confrontants amb la plaça Espanya, carrer Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu, i queda prohibida a la resta del nucli urbà de Ses Salines.

e) Equipament Sociocultural

f) Equipament Docent

g) Equipament Administratiu-institucional

h) Equipament Esportiu

i) Equipament Sanitari

j) Equipament Religios

k) Equipament Recreatiu

l) Espais lliures

ll) Aparcaments

m) Serveis de l'automòbil

3.- A les edificacions que disposin de llicència municipal d'obres atorgada a partir de l'entrada en vigor d'aquestes normes no es podrà concedir llicència per a la instal·lació de cap tipus d'activitat de les previstes a l'article 38 d'aquestes normes, per a locals situats en planta baixa que tinguin una altura inferior a tres (3) metres.

4.- Usos prohibits. Tots els usos no admesos i d'una manera especial l'ús turístic.

ARTICLE 110: CONDICIONS D'AMBIENT I ESTÈTICA

Els edificis a construir o reformar s'hauran d'adaptar, en allò que és bàsic, a l'ambient de la població per tal de què no desentonin del conjunt mitjà en el qual estassin situats.

Les cobertes superiors de les edificacions es realitzaran amb materials de teulada o terrat, indistintament, però no es permetran amb plaques o làmines de fibrociment o

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, han d'estar en la línia dels existents a l'eixampla de la població i han de ser, en general, ordenats dins de l'estil elegit.

Les façanes a via pública o visibles des d'ella, així com les parets mitgeres al descobert i els patis interiors han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i, com a mínim, els paraments, en cas de què no s'utilitzin parets d'obra de carreus o paredat, han d'anar revocats i lliscats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques a les mitgeres.

Sense el compliment d'aquests requisits no es podran, de cap manera, donar-se per acabades les obres, en tot o en part.

A les obres de reforma per a nova adaptació o ampliació d'edificis catalogats com a protegits, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà tornar-li la seva antiga funció i esplendor, inclús als elements nobles que han romàs ocults. En particular queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements d'obra de carreus (llenços, bòvedes, ràfecs, brancats, llindes, àmpits, balconeres, porxos, cornises, enreixes i adedatges, escuts o peces esculpides de valor local, etc.)

A les edificacions notables pel seu valor arquitectònic o per la seva representativitat, (cases pairals històriques o pintoresques) no es consentiran altres obres més que les que es precisin per restaurar, i, en el seu cas, aquelles reposicions pròpies del seu caràcter i procedència.

ARTICLE 110 BIS: ORDENACIÓ DEL NUCLI ES CAMP LLEDÓ

El nucli Es Camp Lledó s'ordenarà mitjançant un pla especial de reforma interior, l'àmbit del qual ve definit en el plànol d'ordenació. Sense l'aprovació d'aquest PERI no es podrà autoritzar cap obra que representi nova edificació, augment de volum o alteració de les façanes actuals.

Aquest PERI inclourà propostes específiques d'ordenació i estètica que garanteixin la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d'aquesta zona del camp mallorquí, encara que veí al nucli urbà, de forma que li permet dotar-se dels serveis propis d'aquest darrer. Contemplarà mesures estètiques que estableixin colors, materials i formes no discordants amb la fisonomia de l'entorn.

Les condicions d'ús i les de l'edificació pel que fa referència a altures, aparcaments, nombre d'habitatges, índex d'intensitat d'ús, seran les mateixes exposades en els apartats anteriors per a la resta de la zona residencial intensiva baixa.

Les condicions d'ocupació estaran definides pel PERI, amb la limitació de què no podrà superar l'equivalent d'un 65% d'una franja de 20 m. de profunditat.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA COMPATIBLE

ARTICLE 111: ÀMBIT I CONDICIONS URBANÍSTIQUES

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

La zona residencial intensiva compatible correspon a diverses il·letes situades al sud del nucli de Ses Salines, a les quals atès el seu desenvolupament s'han ubicat indústries a edificis de forma que s'ha compatibilitzat amb l'ús residencial.

El tipus d'ordenació a tal zona, així com les condicions dels solars, d'edificació i ocupació, d'altura, voladissos a la via pública i ambient i estètica seran idèntiques a les determinades en els articles 104 a 110 anteriors referents a la zona residencial intensiva baixa, excepte en la cota de la planta baixa, que es podrà elevar fins a 1,00 m. per damunt de la vorera.

Les activitats i instal·lacions que es podran ubicar a l'esmentada zona seran les següents:

- 1er.- Centres d'abastament (mercats, instal·lacions frigorífiques, etc.)
- 2on.- Centres mercantils (magatzems i depòsits de mercaderies, agències i transports distributius).
- 3er.- Estacions i terminals de transports públics (estacions d'autobusos)
- 4art.- Parcs i tallers (aparcaments col·lectius, parcs i tallers)
- 5è.- Instal·lacions infraestructurals (subministrament d'energia, aigua, gas, combustible, etc.)
- 6è.- Activitats industrials (ferrerries, fusterries, tallers mecànics, etc.)
- 7è.- Activitats administratives (oficines públiques i privades de tot tipus)

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAIXA

ARTICLE 112: ÀMBIT

La zona delimitada com a residencial extensiva baixa en els nuclis de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi, consisteix en àrees de recent creació o propostes.

La seva delimitació queda grafiada en els plànols d'ordenació corresponents.

ARTICLE 113: TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon a una ordenació en edificació aïllada, envoltada per espais lliures privats enjardinats.

ARTICLE 114: CONDICIONS DELS SOLARS

Es fixen les següents condicions mínimes:

- Superfície mínima de solar: 400,00 m²
- Superfície mínima de façana: 15,00 m.
- Dimensió mínima de fons: 15,00 m.

Als solars de dimensions més reduïdes escripturats amb anterioritat a la data de 29/12/1.982, els és d'aplicació l'establert a l'article 26 d'aquestes normes.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Els solars constituïts com a independents amb posterioritat a la data 29/12/1.982 han de presentar les formes més regulars possibles, i no s'admeten quebrats, estrangulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 70° sexagesimals.

Les àrees que hagin de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació seran destinades a jardins amb un percentatge mínim del 40% de l'àrea total del solar.

Els solars resultants de la parcel·lació de la Zona de Es Turó no es podran unificar entre ells, excepte per a equipaments i qualsevol altre tipus d'obres d'interès públic o interès general promogudes per entitats o organismes públics.

Les parcel·les assenyalades amb els números 1, 2, 3 i 4 de la illeta A) del plànol de la zona Es Turó –que figura com a annex de l'escriptura pública núm. 1061/1.996, atorgada davant el notari de Santanyí, en data 22 de juliol de 1.996-, seran indivisibles i l'esmentada indivisibilitat ha de figurar com a càrrega real a la corresponent inscripció registral de cadascuna de les esmentades finques que conformen la zona.

Als solars ubicats dins de l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació del Sector núm. 2 de la Colònia de Sant Jordi, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 29 de gener de 1.986, els serà d'aplicació respecte de les condicions dels solars l'establert a l'indicat Pla Parcial, concretament:

- Superfície mínima de solar: 400 m²
- Dimensió mínima de façana: 15 m.
- Dimensió mínima de fons: 15 m.

ARTICLE 115: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I OCUPACIÓ

Tota nova planta a edificar, o qualsevol ampliació de les ja existents, no podrà sobrepassar els límits fixats pel valor acotat en metres en el plànol d'ordenació corresponent, així com el nombre de plantes i la resta d'ordenances que li siguin d'aplicació a la zona.

-El coeficient màxim d'aprofitament serà d'1,00 m²/m²

-Aparcaments: tots els edificis han de disposar d'una plaça d'aparcament per cada habitatge o local comercial, excepte l'establert a l'article 54.A) d'aquestes normes.

A la zona residencial extensiva baixa l'ocupació màxima de les edificacions al solar serà la següent:

a) A les plantes soterrani, planta baixa i pis primer un 40% de la superfície del solar, excepte per a les àrees situades a tal zona al nord del carrer Carabel·la de la Colònia de Sant Jordi, a les quals el coeficient d'ocupació màxim per a totes les plantes serà del 30%.

b) A la planta pis segon un 20% de la superfície del solar.

La reculada mínima que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclús els voladissos –excepte l'establert per a la zona de “Es Turó”-, respecte a tots els límits del solar seran:

- A les vies i àrees públiques: l'acotat en els corresponents plànols d'ordenació.
- A laterals: 3,00 m.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025	
Barolomé Ginard Fullana	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

- A fons: 3,00 m.

S'admetrà la reducció d'algun d'aquests mínims quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder complimentar-los per part de l'edificació. En cas màxim, la reducció serà exclusivament reduint 1,00 m. els mínims abans indicats.

Els solars escripturats, com a unitat independent, amb anterioritat a 29/12/1.982, s'admetrà, per a aquells solars amb longitud de façana inferior a catorze metres, una reculada a límits laterals i fons de només 2,00 m., mantenint-se la separació a carrer que queda indicada en els plànols d'ordenació.

Als solars ubicats dins de l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació del Sector núm. 2 de la Colònia de Sant Jordi, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 29 de gener de 1.986, els serà d'aplicació les condicions d'edificació i ocupació que es determinen a l'indicat Pla Parcial, concretament:

- Coeficient màxim d'aprofitament net: 0,66 m²/m²
- Aparcaments: 1 plaça per habitatge o local
- Ocupació màxima: 40% a PB i PP i 30% a PS (soterrani)
- Reculada mínima a façana: 5 m.
- Reculada mínima a mitgeres: 3 m.

Pel que fa a la zona de "Es Turó", de la Colònia de Sant Jordi, corresponent als terrenys afectats pel conveni urbanístic subscrit per l'Ajuntament amb els Srs. Bonet Barceló, les condicions d'edificació seran les següents:

- Superfície mínima de les parcel·les: 700,00 m²
- Dimensió mínima de façanes: 30,00 metres lineals
- Reculada mínima de fons: 3,00 metres lineals
- Reculada mínima de les façanes: 5,00 metres lineals
- Reculada mínima de laterals: 6 metres lineals, amb l'única excepció dels solars detallats en el plànol que s'acompanya a l'indicat conveni, assenyalats amb la lletra A, que podran mantenir la separació de fites a tres metres, ateses les seves especials característiques.

En el cas d'equipaments o qualsevol altra obra d'interès públic o interès general promoguda per entitats o organismes públics, la zona de reculada podrà ser utilitzada en planta baixa per a la ubicació d'accessos i en planta soterrani per a la ubicació d'accessos i serveis.

En els solars unificats de la zona de Es Turó per a ús d'equipament d'interès general per al municipi, l'edificació en planta soterrani podrà ocupar el 75% de la parcel·la.

Respecte a la resta de condicions urbanístiques i d'edificació a l'esmentada zona li serà de plena aplicació l'establert per a les zones residencials extensives baixes, segons l'exposat en aquestes normes.

ARTICLE 116: ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS

a) Normal general: Un habitatge per cada 160 m² de solar, amb un màxim de 4 habitatges per solar qualsevol que sigui la seva superfície.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025	
Barolomé Ginard Fullana	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

b) Zona de Es Turó: Un habitatge per cada 125 m2 de solar.

Quant als solars situats dintre de l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació del Sector núm. 2 de la Colònia de Sant Jordi, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 29 de gener de 1.986, no existint índex d'intensitat d'ús, se li aplica el mateix que als solars colindants, o sigui, un habitatge per cada 160 m2 de solar.

ARTICLE 117: CONDICIONS D'ALTURA

El règim d'altures aplicables serà:

- Nombre màxim de plantes: S+B+2P, excepte en el nucli de Ses Salines on únicament s'admet S+B+1P.

- 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: 12,50m. per a les edificacions de S+PB+2P, i de 9,50 m. per a les edificacions de S+PB+1P

- L'altura mínima lliure de la planta baixa, comptada des de l'enrajolat a la part 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.

Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura total màxima seran exclusivament els conductes de xemeneies, antenes i parallamps.

Respecte dels solars ubicats dins de l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació del sector número 2 de la Colònia de Sant Jordi, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 29 de gener de 1.986, els serà d'aplicació les condicions d'altura establertes a l'indicat Pla Parcial, o sigui:

- Nombre màxim de plantes: S+B+P

- Altura reguladora màxima: 9 m.

-Altura total màxima: 9,50 m (igual que els solar confrontats, ja que no està fixada en el Pla Parcial)

En els solars unificats de la zona de Es Turó per a ús d'equipament d'interès general per al municipi, el règim d'altures serà el següent:

- Altura reguladora màxima: 10 m.

- Altura total màxima: 13,80 m

ARTICLE 118: CONDICIONS D'ÚS

1.- L'ús general és el residencial, unifamiliar i plurifamiliar, a totes les plantes excepte la planta soterrani.

2.- Altres usos admesos.

a)Comercial. Única i exclusivament, en els immobles que confronten amb l'avinguda La Primavera, C/ Alejandro Farnesio, plaça Europa, plaça Pou d'en Verdera i plaça La Verge. Queda prohibida la seva instal·lació a la resta de carrers de la zona extensiva. Les expressades activitats només s'admetran en planta baixa i planta primera associada a la planta baixa, excepte a l' Av. Primavera, on es permetrà en primer pis sense

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

necessitat de vinculació amb la planta baixa, i en el segon pis si tot l'edifici es destina a l'ús comercial.

Es podrà autoritzar la instal·lació d'ús comercial previst a l'article 38.7) d'aquestes normes, en els locals situats a la planta baixa la llicència d'obres dels quals hagi estat concedida o l'edificació sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquestes normes sempre i quan l'altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, però, en tot cas s'ha de respectar sempre l'establert a l'article 4 d'aquestes normes, que regula la instal·lació de grans superfícies comercials.

b) Establiment públic. Única i exclusivament, en els immobles confrontants amb l'avinguda La Primavera, C/ Alejandro Farnesio, plaça Europa, plaça Pou d'en Verdera i plaça de la Verge. Queda prohibida la seva instal·lació a la resta de carrers de la zona extensiva. Les expressades activitats només s'admetran en planta baixa i planta primera associada a la planta baixa, excepte a l'Av. Primavera, on es permetrà en el primer pis sense necessitat de vinculació amb la planta baixa, i en el segon pis si tot l'edifici es destina a l'ús comercial.

Es podrà autoritzar la instal·lació dels indicats establiments públics, en els locals situats en planta baixa la llicència d'obres dels quals hagi estat concedida o l'edificació sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquestes normes sempre i quan l'altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, excepte aquelles activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe, que estaran prohibides a l'esmentada zona si el local no té una altura mínima de tres (3) metres.

c) Administratiu

d) Equipament Sociocultural

e) Equipament Docent

f) Equipament Administratiu-institucional

g) Equipament Esportiu

h) Equipament Sanitari

i) Equipament Religios

j) Equipament Recreatiu

k) Espais lliures

l) Aparcaments

m) Serveis de l'automòbil

3.- Usos prohibits. Tots els usos no admesos i d'una manera especial l'ús turístic i la instal·lació de tallers de reparació de vehicles i embarcacions no es permetrà en el nucli urbà de la Colònia de Sant Jordi.

4.- Respecte als solars ubicats dins de l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació del Sector número 2 de la Colònia de Sant Jordi, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 29 de gener de 1.986, els serà d'aplicació les condicions d'ús establertes a l'indicat Pla Parcial, que resulten ser els generals abans definits amb l'excepció de què a la zona residencial els usos públics només estan permesos en planta baixa i soterrani.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

ARTICLE 119: CONDICIONS D’AMBIENT I ESTÈTICA

Els edificis a construir o reformar s’hauran d’adaptar bàsicament a l’ambient de la població i al paisatge, però no desentonarà del conjunt, no obstant l’edificació aïllada permetrà una major llibertat creativa.

Les cobertes de les edificacions seran amb l’ús de teulades, terrats o lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

L’estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, han d’estar en la línia dels existents a la zona i serà en general, ordenat dins de l’estil elegit en aquells llocs on puguin ser contemplats els edificis formant un conjunt.

Quan per la disposició dels edificis no puguin ser contemplats com a pertanyents a un conjunt es permetrà una major llibertat.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques massives o extravagants en els seus paraments.

Totes les façanes a vies públiques o visibles des d’ella i els patis interiors, en cas de que n’hi hagi, han de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i, com a mínim, els paraments han d’anar revocats i pintats. Sense el compliment d’aquests requisits no es podran, de cap manera, donar per acabades les obres en tot o en part.

ZONA TURÍSTICA

ARTICLE 120: ÀMBIT

La zona turística correspon a certes illetes o parts d’aquestes situades algunes d’elles a la zona de “El Coto” i les altres repartides al llarg del nucli urbà de la Colònia de Sant Jordi, que figuren grafiades com a tals en el plànol d’ordenació del citat nucli urbà que figura en aquestes normes complementàries i subsidiàries de planejament. Així mateix, té aquesta qualificació l’immoble anomenat Ca’n Bonico, situat a la plaça Sant Bartomeu, 8, del nucli de Ses Salines, amb l’àmbit grafiat en el plànol d’ordenació del citat nucli.

ARTICLE 121: TIPUS D’ORDENACIÓ

Respecte a la zona turística hem de distingir cinc tipus d’ordenació:

- a) Ordenació de la zona turística ubicada en els terrenys de l’antiga urbanització “El Coto”. Correspon a una ordenació en edificació aïllada, envoltada per espais lliures privatis enjardinats, a excepció d’alguns edificis ja existents.
- b) Ordenació de la zona turística inclosa a l’àmbit del Pla Parcial del sector número 2.
- c) Ordenació de la zona turística inclosa a l’àmbit del Pla Parcial del sector número 1.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

d) Ordenació dels immobles destinats a activitats turístiques que figuren dispersos al llarg del nucli urbà de la Colònia de Sant Jordi.

e) Ordenació de Ca'n Bonico.

ARTICLE 122: CONDICIONS DELS SOLARS I DE L'EDIFICACIÓ

Determinacions relatives a les edificacions destinades a establiments turístics de nova creació:

- Superfície mínima de parcel·la per plaça (ratio turístic): 60 metres quadrats.
- Superfície mínima de la parcel·la destinada a equipament esportiu d'ús privat: cinc(5) metres quadrats per plaça.
- Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes: tres (3) metres quadrats per plaça.
- Superfície mínima de mirall d'aigua a piscines: un (1) metre quadrat per plaça.
- Superfície mínima de terrasses destinades a solariums: tres (3) metres quadrats per plaça.
- Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: la resta de la parcel·la

A) ZONA DE "EL COTO":

Les condicions dels solars i d'edificabilitat dels immobles de la zona qualificada com a hotelera, d'acord amb aquestes normes, ubicats a la zona que ocupaven els terrenys corresponents a la urbanització de "El Coto", es regirà per les següents normes:

a) Es fixen les següents condicions mínimes de solar:

- Superfície mínima del solar: 1.200,00 m²
- Longitud mínima de façana: 30,00 m.
- Longitud mínima de fons: 30,00 m.

S'admetran solars amb dimensions més reduïdes de superfície, façana o fons quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder complimentar els mínims abans indicats per estar els solars contigus edificats o bé per estar aquests escripturats, com a unitat independent, amb anterioritat a la data de 29/12/1.982

Els solars escripturats amb posterioritat a tal data hauran de posseir les formes més regulars possibles, i no s'admetran quebrats, estrangulaments, ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65° sexagesimals.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades a jardins amb un percentatge mínim del 40% de l'àrea total del solar.

b) Condicions d'aprofitament:

El coeficient màxim d'aprofitament de cada solar serà d'1,00 m²/m².

c) Condicions d'altura:

El règim d'altures aplicable serà:

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

-Nombre màxim de plantes: S+PB+3P.

-Altura reguladora màxima: 13,50 m.

-Altura total màxima: 15,50 m.

-L'altura mínima lliure de la planta baixa, comptada des de l'enrajolat al forjat, serà de 3,05 metres, i es permetrà col·locar un cel ras a una altura mínima de 2,50 metres.

L'altura total màxima podrà ser exclusivament superada per conductes de xemeneia, antena col·lectiva, i parallamps.

d) Condicions d'ocupació i reculades:

L'ocupació màxima per solar serà del 30% per a totes les plantes inclús les enterrades.

La reculada mínima obligatòria a observar per les edificacions, inclús els seus voladissos serà per a tots els límits i façana de 6,00 m.

e) Condicions d'ambient i estètica:

Les edificacions a construir o reformar s'han d'adaptar bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge per tal que no desentonin del conjunt, no obstant l'edificació aïllada permetrà una major llibertat creativa.

Les cobertes de les edificacions seran amb l'ús de teulades, terrats o lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, han d'estar en la línia dels existents a la zona i serà en general, ordenat dins de l'estil elegit en aquells llocs on puguin ser contemplats els edificis formant un conjunt.

Quan per la disposició dels edificis no puguin ser contemplats com a pertanyents a un conjunt es permetrà una major llibertat.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques massives o extravagants en els seus paraments.

Totes les façanes a vies públiques o visibles des d'ella i els patis interiors, en cas de que n'hi hagi, han de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i, com a mínim, els paraments han d'anar revocats i pintats.

Les mitgeres entre solars no seran inferiors a 1,20 metres, i des d'aquesta altura, es podran elevar fins a 2,00m. amb tancament a base de gelosies o de reixes.

f) Índex d'intensitat d'ús:

L'índex d'intensitat d'ús turístic serà d'una plaça per cada 60 m² de solar.

g) Usos permesos.

Es permet exclusivament l'ús turístic en les seves versions d'hotel, apartotel, apartaments turístics, ciutat de vacances, i usos annexs i complementaris a l'oferta turística.

B) ZONA TURÍSTICA INCLOSA EN EL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR NÚM. 2 DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI

La zona turística inclosa dins de l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació del sector número 2 de la Colònia de Sant Jordi, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 29 de gener de 1.986, es regirà per les determinacions de parcel·lació i edificació corresponents al citat pla aprovat.

L'índex d'intensitat d'ús turístic serà d'una plaça per cada 60 m² de solar.

Es permet exclusivament l'ús turístic en les seves versions d'hotel, apartotel, apartaments turístics, ciutat de vacances, i usos annexs i complementaris de l'oferta turística.

C) ZONA TURÍSTICA INCLOSA A L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR NÚMERO 1 DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI

La zona turística inclosa dins de l'àmbit del pla parcial d'ordenació del sector número 1 de la Colònia de Sant Jordi es regirà per la següent normativa:

Tipus d'ordenació: aïllada

Superfície mínima del solar: 2.000 m²

Dimensions mínimes del solar (façana /fons): 15,00 m./15,00 m.

Coefficient d'edificabilitat màxim: 1,23 m³/m²

Coefficient d'aprofitament màxim: 0,41 m²/m²

Altura màxima de les edificacions: 10,00m. I 3 plantes (S+PB+2P)

Ocupació màxima: 30%

Percentatge mínim d'àrees enjardinades a l'interior del solar: 40%

Reculada mínima d'edificacions a àrees públiques: 3,00m

Reculada mínima d'edificacions a mitgeres: 3,00m

Volum màxim per edifici: 20,000 m³

Separació mínima entre edificis: 6m

Índex d'intensitat d'ús turístic: 79 m² de solar per plaça

Usos permesos: exclusivament ús turístic, en les seves versions d'hotel, apartotel, apartaments turístics, ciutat de vacances i usos annexos i complementaris a l'oferta turística.

D) IMMOBLES QUALIFICATS URBANÍSTICAMENT COM A ZONA TURÍSTICA, NO INCLOSOS EN ELS APARTATS ANTERIORS

Les condicions d'edificabilitat dels immobles repartits per tot el nucli urbà de la Colònia de Sant Jordi, que per estar dedicats a l'ús turístic, d'acord amb aquestes normes, i no estan ubicats a la zona de la urbanització "El Coto", no es consideraran qualificats com a fora d'ordenació i, per tant, s'hi podran dur a terme tot tipus d'obres de reparació, adequació o reforma, sempre i quan no es produeixi un augment de l'altura, l'ocupació i el volum edificat.

Als solars qualificats com a zona turística els serà d'aplicació les normes d'alineacions i edificabilitat de la illeta a la qual estiguin enclavats.

L'índex d'intensitat d'ús turístic serà d'una plaça per cada 60 m² de solar.

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Es permet exclusivament l'ús turístic en les seves versions d'hotel, aparthotel, apartaments turístics, ciutat de vacances, i usos annexs i complementaris de l'oferta turística.

E) CA'N BONICO

Pel fet de tractar-se d'un edifici catalogat, la seva transformació per tal d'adaptar-se a l'ús turístic haurà de respectar els condicionaments de protecció establerts a l'esmentat catàleg i concretats a la seva corresponent fitxa.

En aquelles edificacions existents que actualment disposes d'un segon pis, es permetran els increments mínims de volum necessaris per aconseguir que la citada planta segona sigui habitable, i, en tot cas, s'ha de mantenir al màxim el disseny, composició i estil tradicional de les façanes i els seus elements afectats per tal modificació.

Es permetrà un augment d'edificabilitat a planta baixa del 10% en relació al total de la superfície de les edificacions existents el 23 d'agost de 2.002. L'esmentada ampliació es podrà dur a terme a qualsevol dels punts de la parcel·la on fos necessari, sempre respectant les proteccions establertes en el catàleg.

Les condicions de l'ús turístic seran les establertes per la normativa específica, tenint en compte que no està ubicat en una zona turística segon el POOT, sinó en un nucli interior.

ARTICLE 123: CONDICIONS D'ÚS

L'ús permès serà el turístic, i també es permetran els usos recreatiu i esportiu annex a la instal·lació turística principal, zona verda. Queden prohibits la resta d'usos. En el cas de baixa turística, el solar es podrà dedicar a zona verda pública o a equipament públic.

ZONA D'EQUIPAMENTS

ARTICLE 124: ÀMBIT

Correspon a illetes, part d'aquestes, o exclusivament solars concrets ubicats a l'interior dels nuclis de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi o en sòl rústic, que, atesa la seva naturalesa específica, posseeixen condicions d'edificabilitat, ús i parcel·lació pròpies i adaptades per regla general a l'edificació ja existent o, en el seu cas, a les de la pròpia illeta o àrea a la qual s'ubiquen.

ARTICLE 125: CONDICIONS URBANÍSTIQUES

Les condicions urbanístiques determinables per a cadascun dels equipaments prevists resultaran ser:

A) AJUNTAMENT DE LA VILA DE SES SALINES.

L'edifici destinat a Casa Consistorial, respecte de la part de l'edificació inicial existent, mantindrà íntegrament les condicions d'edificabilitat que té actualment.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Tant a les parts laterals com a la posterior de l'edifici es podran dur a terme obres d'ampliació, de forma que aquestes no desentonin, respecte a façanes i estil amb l'edificació existent. Es permetrà soterrani, planta baixa i dues plantes (S+PB+2P). Les esmentades ampliacions estaran supeditades a l'aprovació del Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric.

L'ús serà el propi de l'equipament administratiu.

B) ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SES SALINES.

Es mantindran íntegrament les condicions d'edificabilitat de l'edifici existent, sense possibilitat d'augmentar-ne el volum.

Es mantindran igualment les condicions de composició, façanes i estils existents.

L'ús serà el propi de l'equipament religiós al qual actualment es destina, amb possibilitat d'usos culturals i/o docents. La resta d'usos estarà prohibida.

C) EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS (ANTIC CONVENT FRANCISCANES).

Aquest equipament correspon a l'immoble situat entre els carrers Sitjar i Na Bergues de Ses Salines, en el qual antigament hi havia l'antic convent de les monges franciscanes.

Les condicions d'edificabilitat, atès el caràcter singular que se li pretén donar, seran les mateixes que s'estableixen per a la zona residencial intensiva baixa, excepte les relatives a la profunditat edificable i el volum màxim d'edificació que no li seran d'aplicació, pel que, com a conseqüència, es podrà edificar la totalitat del solar.

L'ús serà el propi d'un equipament municipal divers, amb possibilitats d'ús docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural o qualsevol altre que sigui necessari per prestar els serveis que la Llei de règim local atribueix als Ajuntaments o aquells que encara que no els estiguin atribuïts expressament es consideri necessari ubicar-hi per poder satisfer necessitats municipals.

Qualsevol obra d'ampliació o remodelació de l'edificació existent estarà supeditada a l'aprovació del Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric.

D) INSTAL·LACIONS ESPORTIVES MUNICIPALS C. ESTACIÓ.

Les esmentades instal·lacions comprenen els terrenys situats a la continuació del carrer Estació, devora la carretera que va a Santanyí, en els quals s'ubica el camp de futbol i les pistes de tennis i la resta d'instal·lacions, així com els terrenys adjunts en els quals s'ha construït la piscina municipal de Ses Salines.

Els esmentats terrenys estan destinats a la ubicació d'aquelles instal·lacions esportives municipals que es considerin necessàries i podran adossar-se a les mitgeres.

L'ús serà l'esportiu amb les instal·lacions complementàries pròpies de tal equipament.

L'aprofitament màxim serà de 0,2 m²/m².

E) ESCOLES NOVES DE SES SALINES.

El present equipament comprèn l'edifici dedicat actualment a activitats docents situat en el carrer La Pau de Ses Salines.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Les condicions d'edificabilitat seran les pròpies de zona residencial extensiva baixa, amb les exigències pròpies que requereixi per implantar un centre escolar suficient per a les necessitats del nucli de Ses Salines, sense que es superin les condicions d'altura previstes per a l'esmentada zona.

L'ús serà el propi de l'equipament escolar, amb usos esportius, recreatius i assistencials annexs a l'ús escolar principal.

F) RESERVA PER A L'EDIFICI POLIVALENT A LA PROLONGACIÓ DEL C. LA PAU.

Els esmentats terrenys situats a la prolongació del carrer La Pau, per als quals hi ha aprovat un projecte que compta amb la prèvia declaració d'interès general, estan destinats a equipament municipal divers així com a activitats esportives, culturals i recreatives.

En els esmentats terrenys es permetrà edificar fins a un 80% de la superfície del solar de propietat municipal. Es permetrà el soterrani, planta baixa i pis (S+PB+P).

G) DIPÒSIT MUNICIPAL DEVORA LA BENZINERA DE SES SALINES.

Els esmentats terrenys estan situats a l'entrada del nucli urbà de Ses Salines arribant des de Campos a mà dreta, a la prolongació de l'avinguda Francesc de Borja Moll, i en el seu dia foren adquirits per construir-hi un escorxador municipal que no es va arribar a construir. Actualment l'esmentat edifici ubica les cotxeries per a vehicles municipals i dipòsit de materials.

L'ús per als esmentats terrenys és el d'equipament municipal divers.

L'edificabilitat serà del 100% de la superfície del solar. Només es podrà construir soterrani i una planta, amb una altura màxima de 7,00 metres.

H) BENZINERA DE SES SALINES.

Es tracta d'una àrea situada al final de l'avinguda Francesc de Borja Moll de Ses Salines que es destina a ús comercial limitat a estació de servei amb instal·lacions complementàries per a la venda de carburant, pròpies de l'activitat; rentat de cotxes, venda de lubricants, recanvis i complements per al viatger.

I) ANTIGA ESCOLA GRADUADA A LA PLAÇA D'ESPANYA.

L'esmentat immoble està situat entre l'avinguda Francesc de Borja Moll, carrer metge Panadès, Ramon Llull, plaça historiador Lladó i plaça Espanya. Està compost de l'edifici de l'antiga escola graduada de Ses Salines i de dos patis, una al davant i l'altra al darrere, i atès que està en desús per a l'activitat pròpia de l'ensenyança, es destina a equipament divers i acull activitats culturals, biblioteca, activitats recreatives, de caràcter social i esportives.

L'edificabilitat serà la següent:

a) L'edifici actual es matendrà respecte a la seva superfície i volum i en ell únicament s'hi permetran les obres de reparació i millora que es considerin necessàries, però no podrà ser derruït.

b) La resta del solar, exceptuant les zones verdes, es podrà edificar fins a un màxim del 50% dels terrenys, però únicament es podrà construir soterrani i una planta, i les noves edificacions, en tot cas, s'hauran de separar de l'edifici antic existent.

Signatura 1 de 1
Bartholomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

J) RESERVA PER A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS AL C. SA TANQUETA I C. PLATÓ.

Correspon a part d'una illeta situada entre els carrers Sa Tanqueta i Plató, de Ses Salines, destinada a equipament municipal divers.

El tipus d'ordenació serà aïllat, amb les mateixes condicions d'edificabilitat que la zona residencial extensiva baixa, amb separació de 3,00 m. a alineacions de carrers i espai lliure públic.

K) CEMENTIRI.

Les condicions d'edificabilitat seran de 0,30 m²/m², per a edificacions destinades al servei propi de l'equipament, amb possibilitat d'adossar-se a mitgeres, amb una altura màxima d'una planta i 5,00 m. d'altura total.

L) ESGLÉSIA PARROQUIAL DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI.

L'església parroquial de la Colònia de Sant Jordi està situada entre els carrers Gabriel Roca, Major i Pescadors de la Colònia de Sant Jordi.

En el citat edifici es mantendran les condicions d'edificabilitat de l'edifici existent.

L'ús serà el propi de l'equipament religiós al qual actualment es destina, amb possibilitat d'usos culturals i/o docents. La resta d'usos estaran prohibits.

M) CENTRE CÍVIC DEL C. DOCTOR BARRAQUER DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI.

L'esmentat edifici està ubicat en el carrer Doctor Barraquer, núm. 5, de la Colònia de Sant Jordi, i allotja un centre metge, guarderia infantil i la resta de serveis municipals.

Les condicions d'edificabilitat, atès el caràcter singular que es pretén donar al citat immoble, seran les mateixes que les que s'estableixen per a la zona residencial intensiva baixa, excepte les relatives a la profunditat edificable i al volum màxim d'edificació que no li seran d'aplicació, pel que, com a conseqüència, es podrà edificar la totalitat del solar.

L'ús serà el propi d'un equipament municipal divers, amb possibilitats d'ús docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural o qualsevol altre que sigui necessari per prestar els serveis que la Llei de règim local atribueix als Ajuntaments o aquells que encara no els estiguin atribuïts expressament es consideri necessari ubicar per poder satisfer necessitats municipals.

N) COL·LEGI D'EGB DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI.

L'esmentat centre està situat a l'entrada de la Colònia de Sant Jordi, contigu al carrer s'Escola i la carretera que duu a l'indicat nucli de la Colònia.

Aquest equipament comprèn l'edifici dedicat actualment a activitats docents, així com també els terrenys adjunts de propietat municipal.

Les condicions d'edificabilitat seran les pròpies de la zona residencial extensiva baixa, amb les exigències pròpies que requereixi la implantació d'un centre escolar suficient per a les necessitats de la Colònia de Sant Jordi, sense que es superin les condicions d'altura previstes per a aquella zona.

L'ús serà el propi de l'equipament escolar, amb usos esportius, recreatius i assistencials annexs a l'ús escolar principal.

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

O) INSTAL·LACIONS ESPORTIVES MUNICIPALS DEL CAMÍ VELL DE SA COLÒNIA.

Les esmentades instal·lacions estan situades a sòl rústic, a la zona denominada Na Ramona i comprèn els terrenys de propietat municipal en els quals s'ubica el camp de futbol i la resta d'instal·lacions esportives de la Colònia de Sant Jordi, així com els terrenys de propietat municipal adjacents, situades a sòl no urbanitzable.

Els esmentats terrenys estan destinats a la ubicació d'aquelles instal·lacions esportives municipals que es considerin necessàries i podran adossar-se a les mitgeres.

L'ús serà esportiu amb les instal·lacions complementàries pròpies del citat equipament.

L'aprofitament màxim serà de 0,20 m²/m².

P) CENTRE ESPORTIU DEL C. SES FIGUERES DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI.

Es tracta d'uns terrenys de propietat municipal contigus amb el carrer Ses Figueres de la Colònia de Sant Jordi, destinats a ús esportiu, pel que en ells s'admetrà tot tipus d'activitats esportives, recreatives i d'interès cultural i social.

Els esmentats terrenys estan destinats a la ubicació d'aquelles instal·lacions esportives municipals que es considerin necessàries. En tot cas, s'ha de respectar el nombre màxim d'altures previst per a la zona i les alineacions de façana.

Q) ESTACIÓ DE SERVEI DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI.

Es tracta d'una àrea situada al final de l'avinguda Marquès del Palmer de la Colònia de Sant Jordi a la seva confluència amb el carrer Gabriel Roca, que es destina a ús comercial limitat a estació de servei amb instal·lacions complementàries per a la venda de carburant, pròpies de l'activitat; rentat de cotxes, venda de lubricants, recanvis i complements per al viatger.

Les condicions de parcel·lació, edificació i situació de les edificacions respecte a l'alineació de carrers seran les que s'estableixen per a la zona residencial intensiva baixa, corresponent a la illeta a la qual s'ubica, amb les determinacions de situació de les edificacions que s'indiquen en el plànol corresponent.

S'haurà de garantir la correcta adequació estètica de les mitgeres de les edificacions contigües.

R) SERVEI PORTUARI DE LA COLÒNIA DE SANT JORDI.

Conformen aquest equipament els terrenys i instal·lacions situats a la zona portuària de la Colònia de Sant Jordi, sobre "S'Illot des Frares" de la Colònia de Sant Jordi, destinats exclusivament a serveis d'equipament portuari.

Es mantendran les edificacions existents sense possibilitat d'augment de volum.

ÀREES DE RÈGIM SINGULAR

ARTICLE 126: ÀMBIT

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

Es troba afectada per la zona de règim singular l'edifici i els terrenys circumdants a l'antiga estació de ferrocarril que figuren marcats en els plànols d'ordenació d'aquestes normes, que, atès que allotgen edificacions que poden sofrir canvis d'ús, es considera convenient el manteniment de les condicions generals de composició i volum específic existent de les edificacions que allotgen.

ARTICLE 127: CONDICIONS URBANÍSTIQUES

En els solars indicats, que es consideraran indivisibles, únicament estarà permès el manteniment de les condicions volumètriques específiques de les edificacions que allà hi ha actualment, ateses les característiques de les edificacions. Es permetran obres interiors tendents a adequar les edificacions al nou ús projectat, sense alteració de la composició de les façanes.

S'admetrà l'ús residencial. Es permet la construcció d'una piscina, sempre i quan no afecti als antics edificis propis de l'estació existents.

ZONES VERDES PÚBLIQUES I ESPAIS LLIURES PÚBLICS

ARTICLE 128: TIPUS D'ORDENACIÓ

Els espais lliures públics i les zones verdes públiques així ordenades pels plànols d'ordenació corresponents als nuclis urbans, siguin o no de titularitat municipal, serviran primordialment per a l'específica funció per als quals foren creats, o sigui per a l'especial solem i esplai necessari de la vida cívica de la població.

L'ordenació dels indicats espais públics i zones verdes ha d'estar condicionada als fins per als quals s'han creat, amb la possibilitat de contenir els serveis propis d'ús i gaudiment i s'ordenaran dotant-los dels corresponents camins, rampes i resta d'elements de decoració i ornat precisos, així com de les instal·lacions precises per al seu correcte funcionament.

No podran ser objecte de tancament ni ocupació que impedeixi l'ús públic.

A la zona verda de la plaça Pou d'en Verdera s'admetrà un aprofitament de 0,1 m²/m² i una sola planta per a edificacions al destí de la zona, amb una ocupació màxima edificatòria d'un 10%.

Excepcionalment es podrà preveure l'aprofitament del seu subsòl per a aparcaments públics, sempre i quan es justifiqui i no suposi modificació de la seva extensió, configuració i aprofitament de la zona verda.

El seu ús serà exclusivament el recreatiu i esportiu a l'aire lliure, amb possibilitat d'usos lucratius només a la plaça Pou d'en Verdera i a l'espai públic situat devora la zona verda de la plaça Molí de la Sal –per al qual aquest Ajuntament té concedida una concessió per a un quiosc per un termini de deu anys-, sempre que s'instrueixi el corresponent expedient, d'acord amb l'indicat en el vigent Reglament de béns de les corporacions locals.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
	29/09/2025
	Bartolomé Ginard Fullana

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

ZONES VERDES I ESPAIS DE CARÀCTER PRIVAT

ARTICLE 129: TIPUS D'ORDENACIÓ

S'entén per zona verda i/o espai de caràcter privat, aquelles zones que, encara que siguin de propietat i ús privat, d'acord amb aquestes normes i plànols d'ordenació estan qualificats com a tals per a ser destinats ja siguin a un ús de parc o jardí o bé a la funció de protecció de determinats medis naturals o urbanístics.

Dins de les esmentades zones únicament s'admetrà l'ús recreatiu a l'aire lliure, sense possibilitat d'usos lucratius. Es permetrà únicament la instal·lació de bancs o altres elements similars que permetin un especial solell i esbarjo necessari dels seus propietaris, podent-se ocupar amb aquests elements un màxim del 10% del terreny qualificat com a tal. Les esmentades zones es podran dotar dels corresponents camins, rampes i resta d'elements de decoració i ornat precisos, així com de les instal·lacions precises per al seu correcte funcionament, procurant que aquestes produeixin el mínim impacte ambiental.

TÍTOL VI

SÒL RÚSTIC

ARTICLE 130: DEFINICIÓ

Tot el sòl ordenat per aquestes normes que no està classificat com a sòl urbà, queda classificat com a sòl rústic.

ARTICLE 131: PRESERVACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Amb la finalitat de preservar els valor agrícola-ramaders, la riquesa natural i els valors paisatgístics, als efectes de l'establert a l'article 9.2 del Real Decret Llei 4/2000, de 23 de juny, de mesures urgents de alliberament en el sector immobiliari i transports, es consideren protegits tots els terrenys que no figurin qualificats com a sòl urbà, i, en conseqüència, no són susceptibles de transformació en sòl urbanitzable.

ARTICLE 132: LEGISLACIÓ APLICABLE

La regulació general del sòl rústic ve determinada per la Llei 1/1991, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, la Llei 6/1.997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, modificada per la Llei 9/1.997, de 12 de desembre, la Llei 6/1.999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i la Llei 9/1.999, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

La regulació general dels usos és la continguda a la matriu d'ordenació del sòl rústic de les Directrius d'Ordenació Territorial, modificada per la Llei 9/1.999, que a continuació es transcriu.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

SECTOR PRIMARI				SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
	Activitats Extensives	Activitats Intenses	Activitats Comples	Indstr. Transf. Agrària	Indstr. General	Sense Constr.	Resta Equip.	Activ. Extractives	Infraestruct.	Habit. Unif.	Prot. i Educ. Ambient.
AANP	1	2	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
ARIP	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	3	1
APR	1	2	2	3	3	2-3	3	2-3	2-3	3	2
APT	1	2	2	2	3	2	3	2-3	2	3	1
AIA	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2. Condicionat segons estableix el Pla Territorial. Transitòriament, les condicions seran les d'aquestes normes o les de la declaració d'interès general.

2-3. Prohibit amb les excepcions que estableixi el Pla Territorial Insular.

Transitòriament, les excepcions seran les d'aquestes normes o les de la declaració d'interès general.

3. Prohibit.

La definició precisa dels usos és la continguda a les Directrius d'Ordenació Territorial.

ARTICLE 133: NORMES GENERALS

Les àrees de sòl rústic seran objecte de protecció, conservació i defensa del medi ambient i en elles no podran efectuar-se transformacions del seu destí agrari. No s'hi podran aixecar altres construccions que les necessàries per a l'explotació agrària i la seva eficàcia. S'hi admet l'ús d'habitatge familiar en les condicions establertes en aquestes normes.

Excepcionalment, es podran autoritzar altres edificacions i instal·lacions, prèvia la seva declaració d'interès general, amb les limitacions imposades per la legislació vigent i per aquestes normes.

Les declaracions d'interès general per a establiments d'allotjament turístic només podran autoritzar-se en els següents casos:

a) Quan, segons l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme, es destinin a una oferta de gran qualitat, fomentin una oferta diversificada o s'estimi molt convenient la seva implantació a l'àrea de què es tracti.

b) Quan es realitzin a l'empara d'allò que es determina en el Decret 2/1.995, de 13 de gener, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.

La composició de les edificacions, cobertes, façanes, materials i colorit seran les tradicionals de la zona, habitualment emprats en el medi rural. Queda prohibit l'ús del fibrociment com a terminació final de les cobertes.



Les condicions estètiques estaran dins de la veracitat en l'expressió funcional i en l'ús dels materials més adequats. S'exigeix una dignitat d'acabat que allunyi qualsevol idea de provisionalitat.

L'estil arquitectònic ha d'estar en la línia dels elements tradicionals emprats a les zones rurals del camp mallorquí. S'entén com a tals elements aquells característics de les cases de possessió, cases de la ruralia d'una antiguitat de més de cinquanta anys, camins, marges, etc. Queden prohibides totes aquelles innovacions que puguin comprometre o pertorbar un medi que s'ha de preservar per damunt de tot.

Els colors predominants a les edificacions han de ser l'ocre i els colors terrosos usualment emprats a les edificacions tradicionals.

Queden total i absolutament prohibides les edificacions i elements estranys tals com cases de fusta prefabricades, elements prefabricats mòvils o fixes, merlets, baluards, etc. Així mateix queda prohibida la instal·lació o aparcament en sòl no urbanitzable de tendes de campanya, rulots, cotxes-llit, embarcacions, torres i antenes de repetidors o amplificadors de televisió i telefonia mòbil i/o qualsevol altre tipus d'element fixe o mòbil susceptible de ser habitat, així com deixar aparcats o abandonats cotxes vells i qualsevol tipus de maquinària i elements domèstics a les finques rústiques del terme municipal.

En el sòl rústic no es permet la instal·lació de cap tipus de cartell publicitari, excepte els indicadors de la circulació i aquells altres la finalitat dels quals sigui la localització de llocs de l'entorn, i respecte dels quals l'Ajuntament n'autoritzi la seva instal·lació. Aquests darrers cartells han de ser, en el seu cas, de materials i colors que causin el mínim impacte ambiental, i tendran una dimensió màxima de 0,50 metres quadrats.

En tot el sòl rústic no es computarà com a superfície edificada o edificable les piscines ni les construccions d'adorn pròpies de les zones enjardinades, tals com pèrgoles, fonts d'aigua, bancs d'obra civil, llacs, glorietses i similars.

A les parcel·les de terreny rústic desprovistes de vegetació pròpia dels boscos de la zona (garriga mallorquina de pins, ullastres, mates, etc.), s'exigirà sempre la sembra de pins, oliveres, palmeres o arbres propis de la zona, a raó d'un arbre per cada cinc metres quadrats d'ocupació del terreny amb l'edificació, exclosos els elements constructius als quals fa referència l'apartat anterior. En els projectes d'obra a realitzar a sòl rústic s'ha de detallar la vegetació existent a la parcel·la, així com el nombre d'arbres que, en aplicació de s'estableix en aquest apartat s'han de plantar i les seves característiques.

Quan a la parcel·la existeixin agrupacions d'arbres, encara que no mereixin la qualificació de zona forestal, s'evitarà la seva tala en la mesura que sigui possible, per la qual cosa el projecte inclourà un estudi d'implantació en el qual es reflecteixi la vegetació possiblement afectada. Quan no sigui possible salvaguardar la totalitat de l'arbrat, es faran plantacions compensatòries d'arbrat autòcton.

Com a condició d'ambient bàsica, es procurarà la conservació i defensa del medi rústic i l'estil tradicional en la composició de les façanes, cobertes, materials i colorits.

Com a norma general, tota la vegetació que es planti serà la pròpia de l'entorn.

ARTICLE 134 VIES PÚBLIQUES I ACCESSOS A LES FINQUES

Es consideren camins rurals totes aquelles vies que permeten circular pel terme municipal i que, a més, serveixen per donar accés a les finques rústiques, que figuren

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

grafiades a la documentació gràfica anomenada “plànols dels camins rurals del municipi de ses Salines” i que figuren incorporats com a part integrant d’aquestes normes.

Quan es pretengui tancar de nou o modificar el tancat d’una finca rústica a la part confrontant amb un camí veïnal s’ha de sol·licitar la corresponent llicència municipal d’obres, així com l’alineació oficial del tancat previst. El citat tancat s’ha de situar a una distància mínima de tres metres de l’eix de la calçada, amb subjecció a l’establert a l’ordenança municipal reguladora dels camins veïnals o normativa superior que pogués ser aplicable.

Els tancats de les finques rústiques, confrontants amb la via pública han de ser, en la seva totalitat, de paret seca, d’una altura màxima d’1,00 metre, amb possibilitat de col·locar-hi damunt un retxadet d’una altura màxima d’1,20 metres, amb suports totalment verticals.

Les parets mitgeres poden ser indistintament de pedra o de marès, de la mateixa altura fixada a l’apartat anterior, però queda totalment prohibida la construcció de parets de blocs.

Respecte dels accessos d’entrada a les finques rústiques queda totalment prohibit utilitzar somiers i qualsevol altre tipus d’objecte de desferra en lloc de les portes o barreres pròpies del camp mallorquí. En cas d’incompliment d’aquesta norma serà d’aplicació l’establert en els articles 181 i següents i concordants del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat per Real Decret 1346/1976, de 9 d’abril.

Les parets laterals de les entrades de les finques rústiques han de tenir una forma sensiblement semicircular i les portes o barreres d’entrada han d’estar reculades com a mínim 7,00 metres respecte de l’eix del camí.

ARTICLE 135: OBRES A REALITZAR A LES EDIFICACIONS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC

En el terme municipal hi ha bastant de cases –tal com era costum a l’antiga ruralia– que estan situades o bé sobre la paret contigua amb el camí públic o que no respecten les reculades establertes tant en aquestes normes com en les immediates anteriors i atès que això provoca grans perjudicis als titulars i, per altre part, el fet d’estar aquestes edificacions normalment considerades com a fora d’ordenació i no poder-hi dur a terme les necessàries obres de rehabilitació com a habitatge, incita als propietaris a deixar-les en estat d’abandonament, i això dona una mala imatge que es considera necessari corregir.

Igualment existeixen edificacions antigues ubicades a parcel·les de terreny que no compleixen amb la superfície mínima exigida per l’actual normativa, que també es considera convenient protegir.

Atès l’anterior, s’estableix que, en el moment de l’entrada en vigor d’aquestes normes, els edificis que estiguin construïts sobre la paret contigua amb un camí públic o que no respectin les reculades establertes en aquestes normes i aquells que es trobin ubicats a parcel·les de terreny que no compleixin amb la superfície mínima exigida per l’actual normativa, no quedaran qualificats com a fora d’ordenació i podran ser rehabilitats, però en cap cas no s’hi podran dur a terme obres d’ampliació que superin els paràmetres d’edificabilitat establerts per al sòl.

ARTICLE 136: NORMES PER A L’EDIFICACIÓ DE CONSTRUCCIONS DESTINADES A EXPLOTACIONS AGRÍCOLES

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Les edificacions i instal·lacions per a les explotacions agràries són aquelles que mantenen relació amb la naturalesa de la finca i s'han d'ajustar, en el seu cas, als plans i normes del Ministeri d'Agricultura. S'entén per edificacions i instal·lacions per a les explotacions agropecuàries de granges, vaqueries, solls, estables i la resta d'elements propis per a la cura i guarda de la cabana, així com les edificacions i instal·lacions per resguardar els estris i maquinària i per a l'emmagatzemament de gra, pinsos i tota classe de productes procedents de les collites o necessaris per a l'explotació agropecuària.

Per a la concessió de la corresponent llicència municipal, que s'haurà de tramitar com a obra major, s'ha de justificar davant l'Ajuntament la vinculació directa i funcional de la construcció agrícola o ramadera de la finca, i acompanyar el corresponent informe favorable de la Conselleria d'Agricultura. Si es tracta d'edificacions i instal·lacions per a les explotacions agropecuàries, s'ha de presentar, a més, certificat expedit per la Conselleria d'Agricultura relatiu al bestiar censat del qual es disposi o, en el seu cas, de l'autorització per a la seva possible adquisició i/o explotació.

Les esmentades construccions no podran ser, en cap cas, d'ús residencial, ni tampoc ser transformades a l'esmentat ús durant el termini dels vint anys següents a la data de la seva finalització.

Les construccions i instal·lacions per a explotacions ramaderes no es poden situar a menys de cinc-cents (500,00) metres dels nuclis urbans ni a menys de cent-cinquanta (150,00) metres dels habitatges existents en el sòl rústic, excepte que l'edificació ramadera que es pretengui construir i l'edifici existent siguin de la mateixa propietat.

Queda permesa la construcció d'edificacions i instal·lacions per a les explotacions agropecuàries, amb la limitació d'un màxim d'una edificació per parcel·la, a qualsevol tipus d'àrea del sòl rústic, amb excepció de les àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP), amb les següents limitacions:

- Dimensió mínima de la parcel·la: 14.000 m², excepte per a la construcció d'instal·lacions per a explotacions agrícoles o ramaderes, en règim intensiu, tals com granges de bestiar, hivernacles, magatzems de maquinària i similars.
- Ocupació màxima permesa de l'edificació a la parcel·la: 4%.
- Altura total màxima: 5,00 m. i una única planta
- Les esmentades edificacions han de posseir aspecte i configuració arquitectònica adaptada a l'ambient en el qual es situen i als fins per als quals es construeixen.
- Les façanes, cobertes i materials han de ser els tradicionals del medi rural, i s'han de realitzar amb coberta inclinada, a una o dues vessants amb teula àrab color palla de terrisseria.

ARTICLE 137: QUALIFICACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

A efectes d'allò que es disposa a la Llei 6/1999, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, i amb independència del que es prescriu a l'article 125 d'aquestes normes sobre preservació del sòl rústic, prescripció que és coherent amb la definició de l'art. 8 de la Llei 6/1.999, el sòl rústic del terme municipal de Ses Salines es classifica en:

a) RÚSTIC PROTEGIT

- Àrees naturals d'especial interès (ANEI)

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
 - Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)
 - Zones de possible risc (ZPR)
 - Àrees forestals
 - Àrees de protecció territorial (APT)
- b) RÚSTIC COMÚ
- Àrees de transició (AT)
 - Àrees de sòl rústic de règim general (ARG)

Amb un tractament específic diferenciat hi ha la zona de domini públic marítim terrestre, amb les serves corresponents zones de servitud.

ARTICLE 138: ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

Es consideren com a àrees naturals d'especial interès aquelles que així han estat declarades a la Llei 1/1.991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic a les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i que queden grafiades en els plànols de la sèrie 1, "Qualificació del sòl rústic". Comprèn els següents espais:

- Part de l'àrea núm. 23, « Cap de Ses Salines »
- Part de l'àrea núm. 24, « Es Trenc-Salobrar de Campos » respecte de la part que afecta al terme municipal de Ses Salines.
- Illot de « Na Llarga »
- Illot de "Es Cabots"
- Illot de "Na Corberana"
- Illot de "Na Guardis"
- Illot de "Na Moltona"
- Illot de "Na Pelada"
- La resta d'illots i farallons existents en el terme municipal.
- Els espais forestals poblats de manera dominant o significativa per alzina « Quercus ilex », delimitats pel Govern de les Illes Balears.
- Estany dels Tamarells, el qual a pesar de no estar inclòs dins les àrees delimitades per la LEN, en aquestes normes se li atorga el mateix grau de protecció amb el nivell d'AANP

A les zones ANEI és d'aplicació, en el seu cas, el que disposen els articles 17 i 18 de la Llei 1/1.991, de 30 de gener, d'espais naturals i del règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

El sòl inclòs a les àrees naturals d'especial interès indicades queda classificat com a no urbanitzable d'especial protecció, i no es pot dedicar a utilitzacions que impliquin transformacions del seu destí o naturalesa en els termes prevists en el present article, ni a aquelles que lesionin els seus valors ecològics o paisatgístics.

Els espais afectats han de ser ordenats a través de plans d'ordenació del medi natural o pla especial, independentment per a cada espai i conjuntament amb la resta del

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

territori que queda abraçat per l'expressada qualificació en els territoris municipals confrontants, i en tot cas, d'acord amb el que preveu la Llei 8/1.987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

En els ANEI no es permeten més activitats que les explicitades a la matriu d'ordenació del sòl rústic de la Llei /1.999, modificada per la Llei 9/1.999:

Activitats extensives del sector primari.

Activitats relacionades amb la protecció i educació ambiental.

Transitoriament, i mentre no s'aprovi el pla territorial parcial, amb els condicionaments establerts en aquestes normes s'admetran les següents activitats, totes elles definides a l'annex I de la Llei 6/1.999:

- Activitats intensives del sector primari.
- Activitats complementàries del sector primari.
- Equipaments que no requereixin construcció.
- Infraestructures.

Queden prohibides, excepte que s'exceptuin en el futur pla territorial parcial:

- Indústries de transformació agrària.

Queden prohibides:

- Indústries en general.
- Equipaments que requereixin construcció.
- Habitatge unifamiliar.

Les edificacions per ser declarades d'interès general han d'acreditar la necessitat d'ubicar-se a una àrea protegida i que les alternatives tècnicament viables afecten a zones amb valors naturals o paisatgístics similars o majors.

Les àrees naturals d'especial interès estaran sotmeses a les següents limitacions :

No es podran autoritzar ports esportius en el seu domini públic litoral confrontant.

Les noves edificacions a ubicar a tals espais han de satisfer els següents condicionaments:

1.- No es poden situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas l'impacte de la seva edificació i la del seu accés.

2.- S'han de realitzar d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on s'ubiquin.

3.- No poden tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura total màxima de 7,00 metres.

En funció d'allò que determinin els plans d'ordenació als quals abans s'ha fet menció en relació amb el que determinen els articles 17 i 18 de la Llei 1/1.991, les cases de possessió, de lloc o de pagès poden ser objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna sempre i quan la nova edificació s'integri en l'existent i no danyi els valors arquitectònics catalogats.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

En aquestes àrees només s'autoritzarà l'obertura de nous camins en cas de justificada necessitat, i sempre prèvia la declaració d'interès general. En qualsevol cas, el projecte corresponent ha d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donin especial caràcter al paisatge.

La construcció de vials es realitzarà de manera que origini els mínims desmuntis i terraplens. La instal·lació de noves esteses aèries telefòniques o elèctriques es permetrà únicament si es justifica la necessitat del seu pas per l'interior de l'espai.

Queda prohibida a l'interior de tals espais la publicitat fixa mitjançant barreres o cartells així com la que es produeixi per mitjans acústics. No es considerarà publicitat els indicadors i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que en ells es desenvolupa.

No es permet l'obertura de noves pedreres a no ser en casos excepcionals en els quals, per motius d'interès públic, així ho prevegi en un lloc determinat el Pla Director Sectorial de Pedreres.

Sense perjudici de l'establert en el paràgraf anterior, les pedreres existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes podran mantenir la seva explotació amb les limitacions que determini el citat Pla Director Sectorial de Pedreres. L'obligatorietat dels plans de restauració afectarà a totes les pedreres obertes a les àrees en tota la seva extensió.

Les zones declarades d'interès per a la defensa nacional, situades a les àrees d'especial protecció, s'han de subjectar al que disposa la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, sense perjudici de les determinacions de la Llei 8/1.975, de 12 de març, de zones d'instal·lacions d'interès per a la defensa nacional.

Els tancaments de finques, incloses en aquest espai, pel que fa referència a material, tècnica constructiva i altura, han de mantenir el caràcter tradicional de la zona i a les parts confrontants amb la via pública han de ser de paret seca i a les separacions de límits no s'hi podrà construir paret de blocs. Entre les reixes i barreres dels tancaments – per als quals no es podran utilitzar somiers o altres objectes de desferre – o, en el seu cas, les parets d'obra, s'ha de deixar una separació o bé les obertures necessàries per a permetre el pas de la fauna silvestre. Aquesta norma no serà d'aplicació en els casos dels horts.

La cobertura vegetal natural de la zona boscosa només podrà ser alterada en aplicació dels oportuns plans tècnics dictats o aprovats per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

En tant no es dugui a terme la transformació de les esteses aèries existents en subterrànies, es podran autoritzar amb caràcter provisional, preses aèries amb el compromís econòmic que garanteixi la futura execució de les obres per part de la persona interessada davant l'Ajuntament, de transformar-les en subterrànies pel seu compte en el moment de la transformació de la corresponent estesa en subterrània.

ARTICLE 139: ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)

A les àrees naturals d'especial interès seran objecte del més alt nivell de protecció dels terrenys confrontants amb la vorera de la mar amb una profunditat mínima d'1,00

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

m., els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius, els alzinars, els savinars, els ullastrars i en qualsevol cas els qualificats com a element paisatgístic singular en el Pla Provincial d'Ordenació de Balears de 1.973.

En els terrenys esmentats a l'apartat anterior només es permetran les següents activitats:

Activitats extensives del sector primari.

Transitoriament, i en tant no s'aprovi el PTP, amb els condicionaments establerts en aquestes normes, s'admetran les següents activitats:

- Activitats intensives del sector primari.
- Activitats de protecció i educació ambiental.

Queden prohibides, excepte que s'exceptuin en el futur PTP:

- Activitats complementàries del sector primari.
- Indústries de transformació agrària.
- Equipaments que no requereixin construcció.
- Infraestructures, prèvia declaració d'interès general.

Queden prohibides qualsevol altres activitats.

Així mateix, es permeten les següents obres relacionades amb les edificacions existents:

A) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposin un augment de volum, sempre que no hagi estat edificat en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.

B) Dotacions subterrànies de serveis a habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

ARTICLE 140: ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

La Llei 1/1.991 defineix com a àrees rurals d'interès paisatgístic, i així es recull en aquestes normes, aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i que, pels seus especials valors paisatgístics, mereixen una especial protecció conforme amb el seu ús.

En els terrenys qualificats com ARIP només es permeten les següents activitats:

- Activitats extensives del sector primari.
- Activitats de protecció i educació ambiental.

Transitoriament, en tant no s'aprovi el PTP i amb els condicionaments establerts en aquestes normes, s'admeten les següents activitats:

- Activitats intensives del sector primari.
- Activitats complementàries del sector primari.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

- Indústries de transformació agrària.
- Equipaments.
- Infraestructures.
- Habitatges unifamiliars aïllats.

Queden prohibides, excepte que s'exceptuïn en el futur PTP :

- Activitats extractives.
- Qualsevol altre tipus d'activitats.

Amb caràcter general, les activitats permeses estan sotmeses a la mateixa regulació exposada a l'article 132 per als ANEI.

Pel que fa referència a les edificacions, es regiran per les següents limitacions:

- Superfície mínima de la parcel·la a efectes edificatoris: 50.000 m².

Si per aconseguir la parcel·la mínima és necessari computar superfície de finca inclosa en una altra zona menys exigent (SRG o AT), el còmput es farà a la par.

- Amplada mínima de parcel·la: 100,00 m.
- Ocupació màxima de l'edificació a la parcel·la: 1% (inclosos tots els elements construïts)
- Reculada mínima de les edificacions respecte a les partions: 10,00 m.
- Altura total màxima de plantes edificables: soterrani+planta baixa+1 planta.
- Coeficient màxim d'aprofitament: 0,02 m²/m².
- Volum màxim de cada edifici: 1.500 m³.
- Condicions d'ambient: conservació i defensa del medi rústic, estil tradicional a la composició de les façanes, cobertes, materials i colorit.

Les construccions s'han d'ajustar a l'ús dels estils més adequats a la tradició local, sense perjudici d'una actualitat d'expressió, amb la necessitat d'aplicació de l'estil tradicional a la composició, façanes, cobertes i colorit.

No s'autoritzaran les obres que, per la seva naturalesa, característiques, elements, colorit o qualsevol altre circumstància puguin atemptar contra l'estètica del medi en el qual s'ubiquen.

Els materials petris de recobriment de façanes seran de pedra de la zona col·locada tipus paret seca i la formació de tots els murs de tancament seran de paret seca.

Les cobertes de les edificacions han de ser inclinades, acabades mitjançant teula àrab de color palla de terrisseria sense vidriar ni colorejar. S'admetrà la coberta plana excepcionalment i únicament a parts de la coberta de les edificacions, que s'hauran d'acabar, en aquest cas, amb paviment ceràmic, i es prohibeixen les llàmines impermeabilitzants, d'amiant o fibrociment que quedin vists o sense recobrir.

La coloració dels paraments ha de ser a base de tons mats o ocre de la línia habitual de la zona. Es prohibeix el color blanc.

Aquelles edificacions notables, típiques, representatives o de valor arquitectònic reconegut han de ser definides i conservades, i no s'admeten altres obres que les que

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025	
Bartolomé Ginard Fullana	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

requereixin per a la seva restauració o habilitació, de manera que es dignifiqui el seu origen o procedència.

Queden prohibides les següents obres o instal·lacions:

- a) Col·locar cartells o rètols propagandístics de qualsevol tipus excepte els corresponents a la senyalització viària reglamentària.
- b) Les tals d'arbrat sense l'adopció de les respectives mesures de conservació del medi.
- c) La destrucció d'obres, elements o valors que suposin un sensible perjudici de la bellesa del lloc.
- d) Els terraplens o desmunts que puguin suposar un impacte paisatgístic. Per construir camins s'han d'enjardinar els desmunts i els terraplens que s'hagin creat.

Les parets de tancament entre finques o les que s'erigeixin amb qualsevol finalitat, s'han de realitzar a base de paredat de pedra seca del país. Queden totalment prohibits els tancaments a base d'elements de formigó o de qualsevol altre tipus, encara que es revesteixin.

El paviment de la planta baixa s'eleva, per regla general, un màxim d'un metre respecte del terreny natural. En els casos en els quals, per la inclinació del terreny, qualche punt de la planta baixa quedi a menys de 0,20 m. per damunt del terreny natural, el nivell del paviment es podrà aixecar fins a aconseguir aquests 0,20 m., independentment de l'altura que resulti a la resta de la planta baixa respecte al terreny natural

ARTICLE 140 BIS: ÀREES FORESTALS

Es qualifiquen com a tals aquells terrenys que contenen masses forestals o de garriga d'una certa entitat i que no estan inclosos ni en ANEI ni en ARIP.

El règim d'usos i aprofitaments és el mateix que s'ha definit a l'article anterior per a les ARIP, excepte pel que fa a l'ús d'habitatge familiar, la ubicació de la qual queda prohibida en aquesta zona encara que la superfície de finca computa a la par per a l'edificació a zones confrontants a les quals sí està permès aquest ús.

S'admeten les pràctiques ramaderes tradicionals sempre que no siguin causa de deteriorament, empobriment o erosió del bosc, i d'acord amb el que estableixi la legislació vigent i allò que pugui disposar la normativa de la Conselleria d'Agricultura.

S'admeten els aprofitaments forestals compatibles amb un principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i la del seu entorn. En aquest sentit, es poden realitzar accions de repoblació, conservació i tractament silvícola, així com les obres complementàries que tinguin com a objecte la repoblació forestal i la millora dels terrenys afectats per incendis, despoblació i els degradats per causes naturals, sempre i quan presentin característiques idònies per a la seva reforestació.

ARTICLE 141: ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

Es qualifiquen així aquells sòls rústics que són objecte de regulació especial amb l'objectiu de protegir les àrees pròximes a la costa i a les infraestructures, i comprenen:

- a) La franja de 500 metres mesurats a partir del límit inferior de la ribera de la mar.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

b)La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes de l'explanació de les carreteres i a una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de 4 o més carrils, de 18 metres a les de dos carrils de les xarxes primàries i secundàries i de 8 metres a les de dos carrils a les xarxes rurals o locals, excepte quan es tracti de travessies.

S'exceptuen d'aquesta qualificació els terrenys definits als apartats 2 i 3 de l'article 19 de la Llei 6/1.999, a saber, les zones portuàries, el sòl classificat com a urbà o urbanitzable a l'entrada en vigor de l'esmentada llei i les seves projeccions ortogonals.

El règim general d'usos és el mateix fixat a l'art. 138 per als ANEI, amb les limitacions imposades, en el seu cas, per les legislacions específiques.

En el cas de la zona de protecció de carreteres, s'ha d'atendre al que es disposa a la Llei 5/1.990, de 24 de març, de carreteres de la CAIB, per a la zona de protecció.

Respecte de la franja de protecció costera, per a les superfícies afectades per la Llei 22/1.998, de costes, s'ha d'atendre a allò que disposa l'esmentada llei i el seu reglament.

ARTICLE 141 BIS: ZONES DE POSSIBLE RISC (ZPR)

1.- ZPR D'INUNDACIONS

En aquestes zones, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableix la prohibició d'ubicar-hi els usos residencial i turístic.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, quedant excloses, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals han d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Qualsevol obra que s'hagi de realitzar a sòl rústic a la franja de 100 metres a partir de l'eix dels torrents, i així estigui assenyalada en el plànol corresponent, requerirà l'autorització administrativa prèvia de l'Administració Hidràulica fins que no s'hagin delimitat i incorporat al planejament les APR. L'esmentada autorització estarà sotmesa a allò que a tal efecte disposa el Reglament del domini públic hidràulic en relació amb les zones d'ús públic i de policia.

2.- ZPR D'INCENDIS

A les ZPR de risc alt o molt alt, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents limitacions:

a)Prohibició dels usos residencial i turístic.

b)Les construccions existents i les noves han de disposar d'una franja perimetral de protecció d'una amplada no inferior a 30 m.

Pel fet de no estar previst cap nou polígon urbanitzable, no és d'aplicació el Decret 101/1.993 respecte d'allò que es refereix a mesures preventives en la lluita contra incendis a noves urbanitzacions, encara que sí són d'aplicació les mesures previstes per a les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de la seva aprovació (11.09.1993)

A les zones assenyalades en els plànols amb qualsevol altre nivell de risc, els projectes d'habitatges han d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025	
Barolomé Ginard Fullana	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

persones i vehicles, depòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 metres.

3.- ZPR DE CONTAMINACIÓ D'AQUÍFERS

A les zones determinades com a de vulnerabilitat elevada es prohibeixen a sòl rústic les instal·lacions per a les següents activitats:

- a) Abocadors de residus sòlids de qualsevol tipus.
- b) Instal·lacions de depuració d'aigües residuals i tractament de fangs que d'ella procedeixin i que no utilitzin depòsits estancs.
- c) Urbanitzacions que no disposin de xarxa de clavegueram.
- d) Granges de bestiar boví o porcí de més de 10 o 20 caps respectivament que no disposin de recollida i tractament de purins.
- e) Escorxadors.
- f) Indústries que generin abocaments.
- g) Benzineres.

Per a la ubicació en aquesta zona de cementiris, hotels, apartahotels i finques d'agroturisme, és imprescindible la realització d'estudis hidrològics de detall que defineixin les possibilitats de contaminació de l'aquífer i, en el seu cas, les mesures correctores necessàries per preservar-lo.

A les zones delimitades com a de vulnerabilitat moderada, les activitats susceptibles de generar abocaments, més amunt relacionades, requeriran estudis justificatius de la inoïtat dels esmentats abocaments en base a les seves característiques i a l'ús que es realitza de l'aquífer.

Els habitatges unifamiliars que s'hagin d'ubicar a la zona d'elevada vulnerabilitat han d'eliminar les seves aigües residuals a través de fosses sèptiques o instal·lacions d'oxidació total, que han de complir les següents exigències de qualitat de l'efluent:

- DBO5 de 20 a 30 ppm
- SS de 30 a 40 ppm
- PH neutre
- Rendiment igual o superior al 90%.

ARTICLE 142: ÀREES DE TRANSICIÓ

Comprenen una franja al voltant del sòl classificat com a urbà, d'una amplada que definirà el futur Pla Territorial Parcial i que de moment, d'acord amb la D.T. 5ena de la Llei 6/1.999, de les DOT, es fixa en 350 metres.

L'objectiu d'aquestes àrees es destinar-les a les previsions del futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

Les activitats admeses, d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT, són:

- Activitats extensives del sector primari.
- Activitats intensives del sector primari.

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

-Activitats de protecció i educació ambiental.

Transitòriament i en tant no s'aprovi el Pla Territorial Parcial, amb els condicionaments establerts en aquestes normes s'admetran les següents activitats:

-Activitats complementàries del sector primari.

-Indústries de transformació agrària.

-Equipaments.

-Infraestructures.

-Habitatges unifamiliars aïllats, amb possibilitat de construir piscina.

Els establiments d'allotjament turístic contemplats en el concepte d'activitat complementària del sector primari, inclosos aquells als quals fa referència la Llei 19/1.995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, només podran ser autoritzades en els següents casos:

a)Quan, segons informe preceptiu de la Conselleria de Turisme es destinin a una oferta de gran qualitat, fomentin una oferta diversificada o s'estimi convenient la seva implantació a l'àrea de què es tracti.

b)Quan es realitzin a l'empara del que determina el Decret 62/1.995 o norma que el substitueixi, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.

Queden prohibides qualsevol altres activitats.

Les condicions de les edificacions seran les mateixes que es fixen a l'article següent per al sòl rústic de règim general.

ARTICLE 143: SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)

Es qualifica com a tal tot el sòl rústic del terme general que no ha estat objecte de cap de les anterior qualificacions.

L'objecte de la seva regulació, coherent amb la preservació proposada a l'art. 131 d'aquestes normes, és la conservació, millora i desenvolupament harmònic del sistema de relacions entre l'activitat humana, el medi físic i el paisatge.

Les activitats admeses, d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT, són:

-Activitats extensives del sector primari.

-Activitats intensives del sector primari.

-Activitats de protecció i educació ambiental.

Transitòriament i en tant no s'aprovi el Pla Territorial Parcial, amb els condicionaments establerts en aquestes normes s'admetran les següents activitats:

-Activitats complementàries del sector primari.

-Indústries de transformació agrària.

-Equipaments

-Infraestructures

-Habitatges unifamiliars aïllats, amb possibilitat de construir una piscina.

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

-Camps de golf.

Queden prohibides, excepte que s'exceptuïn en el futur PTP les següents activitats:

-Indústries en general.

-Activitats extractives.

Queden prohibides qualsevol altres activitats.

Les condicions específiques de les edificacions, a més de les generals exposades anteriorment, són:

- Superfície mínima de parcel·la: 14.000 m²

Si per aconseguir la parcel·la mínima exigida és necessari computar superfície de finca inclosa en una altra zona més exigent (ARIP), la nova superfície a incorporar representarà la mateixa proporció sobre la parcel·la mínima en la seva zona que la superfície que falta representa sobre la parcel·la mínima en aquesta zona. Si la nova superfície a computar està inclosa a Àrea Forestal, el còmput es farà a la par.

- Edificabilitat màxima: 3%.

- Volum màxim per edifici: 1.500 m³.

- Ocupació màxima de parcel·la per l'edificació i resta d'elements constructius: 4%

- Altura total de les edificacions: 8 m.

- Nombre màxim de plantes: S+PB+P

- Reculada mínima a partions: 10 m.

El paviment de la planta baixa s'ha d'eleva, per regla general, un màxim d'1,00 metre respecte del terreny natural. En els casos en què, per la inclinació del terreny, qualche punt de la planta baixa quedi a menys de 0,20 m. per damunt del terreny natural, el nivell del paviment es podrà aixecar fins a aconseguir aquests 0,20 m., independentment de l'altura que resulti a la resta de la planta baixa respecte al terreny natural.

ARTICLE 144: ZONA DE DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE I ZONES DE SERVITUD

La zona de domini públic marítim terrestre (ZDP) i les seves corresponents zones de servitud de protecció, de trànsit i d'accés, així com la zona d'influència, estan sotmeses en la seva ordenació aprofitament a les prescripcions de la Llei 22/1.988, de costes, i el seu reglament, tot això sense perjudici de les limitacions corresponents a l'àrea de sòl rústic a la qual perteneixin.

Les obres i instal·lacions existents en l'actualitat, tant a la zona de ZDP com a les de servitud s'han de subjectar al que disposa la DT 4^a de la Llei de costes.

Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i col·lectors paral·lels a la costa, s'han d'ajustar a allò que exigeix l'art. 44.6 de la Llei de costes.

En el plànol d'ordenació del nucli de la Colònia de Sant Jordi s'ha grafiat el passeig peatonal contemplat a l'estudi encarregat per la Demarcació de Costes. Aquest traçat s'ha d'entendre a títol indicatiu i a la vista del que resulti definitivament aprovat

Signatura 1 de 1
Barolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

per l'òrgan competent del Ministeri de Medi Ambient i conforme amb la regulació específica del corresponent Pla del Litoral que s'aprovi.

TÍTOL VII

SÒL APTE PER A LA URBANITZACIÓ

Com que no existeix, d'acord amb aquestes normes, la possibilitat de crear sòl apte per a la urbanització en aquest terme municipal, no es regula el citat apartat.

TÍTOL VIII

ARTICLE 145: OBRES A REALITZAR A LES EDIFICACIONS EXISTENTS A SÒL URBÀ QUE RESULTIN DISCONFORMES AMB EL NOU PLANEJAMENT

Les edificacions erigides a sòl urbà amb anterioritat a l'aprovació d'aquest text normatiu i que resultin disconformes amb aquest, seran classificades en les següents situacions, en funció del grau d'adequació a les previsions d'aquestes NNSS:

EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ: Es troben en aquesta situació les edificacions incloses en alguna de les següents circumstàncies:

- Que resultassin afectades per nou traçat viari total o parcialment. No es consideraran incloses en aquesta circumstància les edificacions existents que estiguessin afectades exclusivament per la falta de previsió de xamfrà, no obstant, quan hagin de dur-se a terme obres de demolició de l'edifici, el nou haurà de respectar les normes sobre xamfrans.
- Per ocupar sòl destinat a equipament o espais lliures públics i el seu ús actual fos incompatible amb els usos prevists a tals zones.
- Per estar situat a sòl subjecte a operacions de reforma interior o reparcel·lació i resultà la necessitat de la seva demolició total o parcial.
- Que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables conforme a les determinacions de les noves normes, i les que són legalitzables però no han procedit a la seva legalització mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i el seu atorgament.

Regulació: A tals edificacions es permetran exclusivament les obres que queden indicades a l'art. 1.3 de la Llei 8/1.988, d'1 de juliol, del Govern Balear, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

EDIFICIS INADEQUATS: Edificis construïts respectant les normes vigents en el seu moment. No quedaran qualificats com a fora d'ordenació i els serà d'aplicació la següent

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Regulació: Les presents normes seran un element bàsic per a la singularització dels paràmetres urbanístics a complir pels edificis existents, pel que aquells aspectes que compleixin la Normativa vigent no requeriran cap tipus de consideració.

TÍTOL IX

REGULACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

ARTICLE 146: PATRIMONI CATALOGAT

S’entén per patrimoni catalogat el conjunt d’immobles, espais no edificats o elements singulars, sotmesos a una protecció individualitzada, pels seus valors objectius i singulars.

Les fitxes individualitzades estableixen quines són, específicament, els elements, característiques o aspectes objecte de catalogació, que han de ser conservats, i per tant objecte d’aquest catàleg, així com aquells elements que, per la seva ubicació, volumetria inadequada o característiques tipològiques impròpies han de ser eliminats o substituïts, a l’hora de realitzar qualche intervenció sobre l’element catalogat.

A les fitxes i en el plànol de delimitació, es fixen també, quan és necessari, les zones de protecció, al voltant del be catalogat, a les quals es defineixen les actuacions permeses en aquestes zones o els espais que han de quedar lliures d’elements construïts que impedeixin la percepció de l’objecte del catàleg.

El compliment de les especificacions tant sobre l’element catalogat com sobre les zones de protecció serà condició necessària per a l’obtenció de la llicència d’obres.

ARTICLE 147: GRAUS DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

S’estableixen dos graus de protecció:

PROTECCIÓ INTEGRAL A

Inclou els edificis, elements o espais, declarats o incoats com a bé d’interès cultural (BIC) així com aquelles que posseeixin una valoració anàloga a aquells que, pels seus valors, requereixin una protecció total, ja que la desaparició d’alguna de les seves parts desvirtua o minva la comprensió de la globalitat del conjunt.

PROTECCIÓ INTEGRAL B

Són objecte d’aquesta protecció aquells edificis, espais o elements singulars que, han de ser conservats total o parcialment, sense perjudici de la realització d’obres d’adaptació tant interiors com exteriors compatibles amb els elements que originen la seva protecció.

ARTICLE 148: REGULACIÓ GENÈRICA DEL PATRIMONI CATALOGAT

1.1.TIPUS D’OBRES:

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

Les obres permeses en els béns catalogats de grau -A- seran de consolidació, conservació i restauració, excepte les intervencions puntuals que específicament estiguin assenyalades a la fitxa individualitzada. Les obres de consolidació o restauració no poden desmerèixer els valors del bé catalogat.

Les obres permeses en els béns catalogats de grau -B- seran de consolidació, conservació i restauració dels elements objecte de protecció, i les pròpies de la zonificació a la qual pertany la resta de l'edificació, amb les excepcions que s'estableixen a les fitxes individualitzades i a les zones de protecció que s'hi defineixen.

1.2.CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT: Queden definides a les fitxes individualitzades. En qualsevol cas no s'admetran volums afegits, ni ampliacions en els cossos o elements catalogats.

1.3.CONDICIONS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ: S'utilitzaran, en general, els materials d'acabat i solucions constructives característiques de l'època en la qual foren creats els elements més representatius del bé catalogat. A les zones de protecció, definides a les fitxes individualitzades i en els edificis adjacents als catalogats, no es permet la utilització de materials i elements que puguin distorsionar la imatge de l'element protegit.

1.4.CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'USOS: Els edificis inclosos en el catàleg han de conservar usos compatibles amb els de la zonificació en la qual es troben. Queden prohibits aquells usos que per al seu desenvolupament facin necessària la modificació dels elements protegits, modificant la mida o la tipologia dels buits, l'amplada de la crugia o el tractament unitari de la coberta.

ARTICLE 149: PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLÒGIC

S'entén per patrimoni arqueològic i paleontològic els llocs en els quals s'han trobat indicis de restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenguin salvaguardar i l'entorn que es considera suficient per assegurar la protecció del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.

Seran objecte de protecció tots els jaciments que s'inclouen a l'*inventari de jaciments arqueològics del terme municipal de Ses Salines*. Les fitxes individualitzades d'aquest inventari, realitzades pel Servei de Patrimoni de la Conselleria de Cultura, Educació i Esports, queden integrades en el catàleg.

A les actuacions que es realitzin dins l'entorn de protecció del bé catalogat: el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme, no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea, ni pertorbar la visualització del bé. S'ha d'entendre com a entorn de protecció la totalitat de la parcel·la cadastral especificada a les fitxes, excepte una definició més precisa establerta pel Servei de Patrimoni.

La inclusió a les fitxes de l'inventari implica la necessitat, per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres, d'un informe del Servei de Patrimoni, que fixarà, en el seu cas, les dimensions del jaciment i del seu entorn de protecció, així com les mesures necessàries per garantir la conservació del bé catalogat i les condicions específiques que han de complir les actuacions que es realitzin dins de l'entorn de protecció.

ARTICLE 150: PATRIMONI NO CATALOGAT

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		

S'entén per patrimoni no catalogat el conjunt d'immobles, espais o elements sotmesos a una protecció genèrica, arquitectònica i ambiental, mitjançant normes de conservació i intervenció, atès al seu interès des del punt de vista tipològic i ambiental.

Estan inclosos en aquest apartat:

Tots els molins de vent per extreure aigua, assenyalats als plànols d'ordenació amb la lletra **M**, incloent els molins que estan numerats i descrits en “el Catàleg dels Molins de Vent d'extracció d'aigua ses Salines” realitzat per Fodesma.

Aquelles edificacions, assenyalades en els plànols d'ordenació amb la lletra **R**, que sense tenir el valor dels immobles catalogats, han de conservar els elements fonamentals que les caracteritzen: la tipologia i la façana.

ARTICLE 151: REGULACIÓ DELS MOLINS -M-

1.1.TIPUS D'OBRES. Es podran realitzar obres de restauració, conservació i rehabilitació, tant de la base “Quadrat” com de la maquinària i el safareig.

S'evitarà la realització de reparacions en la torre del molí, en l'exterior del safareig, en les sèquies a cel obert i en els aqüeductes, utilitzant materials que no siguin els tradicionals (mares, mamposteria i argamassa). Aquesta prohibició també serà extensible a les construccions tradicionals annexes als molins.

1.2.CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT. No es permetrà cap augment de volum sobre els edificis existents, ni la construcció d'edificacions annexes o altres edificacions a una distància menor de 5 m. de les actuals.

1.3.CONDICIONS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ. Les intervencions que es realitzin en els edificis hauran de conservar el tractament original de les façanes, no s'admetran modificacions dels buits existents ni la creació de noves obertures sobre el Quadrat.

1.4.CONDICIONS DE RUÏNA. En un edifici qualificat “M” només podrà sol·licitar-se a l'Ajuntament la “Declaració de Ruïna”, que haurà de ser acceptada expressament pel mateix, com a pas previ a l'inici de la demolició, quan les condicions del edifici estiguin en un procés irreversible que impedeixi manifestament la seva conservació. En aquest cas es podrà optar per la seva reconstrucció o eliminació, depenent de les condicions de l'ús agrícola de la parcel·la.

1.5.CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'USOS. Els edificis qualificats “M” hauran de conservar un ús compatible amb els originals pels quals foren creats, per a la ubicació de maquinàries annexes a l'ús agrícola i magatzem, es prohibeix expressament el canvi per a un ús residencial.

ARTICLE 152: REGULACIÓ D'EDIFICIS AMB PROTECCIÓ AMBIENTAL -R-

1.1.TIPUS D'OBRES. Es podran realitzar obres de restauració, conservació, rehabilitació i reestructuració. Ampliació només a les crugies segona i posteriors.

1.2.CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT. Es permet l'ampliació dels volums existents fins a completar el permès per l'ordenança de la zona a la qual s'ubiqui, i és obligatori conservar, a la primera crugia, l'altura del ràfec i les cobertes de teula, quan n'hi hagi. El volum així creat ha de constituir una edificació unitària, que s'integri i no distorsioni la composició original de la façana i de la resta d'elements que es conservin,

Signatura 1 de 1
Bartolomé Ginard Fullana
29/09/2025
Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte

respectant els seus tractaments, respecte de la utilització de materials compatibles, a la uniformitat dels sistema de cobertes, a la gamma cromàtica i a la tipologia de buits. No es permeten elements que facin volada sobre els de l'edificació original, amb excepció de les filloles i el ràfec, que han de ser de forma, dimensions i materials compatibles amb els que es conserven.

1.3.CONDICIONS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ. Les intervencions que es realitzin en els edificis han de conservar el tractament original de les parts massisses de la façana i la seva composició, els arcs, llandes, brancals, ampits i ràfecs i, en general, tots els elements de pedra tallada que es situïn sobre les parts massisses de la façana on s'ubiqui la porta d'accés o d'aquelles a les quals hi hagi elements representatius. Només es podran modificar o realitzar nous buits quan respectin la seva composició original, sempre sobre els eixos de les finestres existents i excepcionalment sobre el seu simètric respecte a l'eix de la porta, en el cas d'existir un únic eix de finestres a la façana la concepció original de la qual no respongui a una intenció compositiva especialment definida.

No es permetrà revocar les façanes construïdes de paredat, que han de deixar vists els aparells de paredat de pedra.

S'ha de conservar l'espai situat davant de la façana principal (la carrera) així com els elements existents que li són propis, l'altura dels murets de protecció i els pous i sistemes de recollida d'aigües. Només es permetrà la construcció de pèrgoles i emparrats metàl·lics en aquest espai, i estan expressament prohibits als porxos d'obra, de teula o de plaques ondulades de material plàstic o fibrociment.

1.4.CONDICIONS DE RUÏNA. Quan un edifici qualificat com a "R" estigui en condicions de ruïna, es podrà sol·licitar a l'ajuntament la declaració de ruïna, que haurà de ser acceptada expressament per l'Ajuntament, com a pas previ a l'inici de la demolició. En aquest cas s'ha de conservar o reposar-se l'arc de la façana i la seva finestra superior si n'hi hagués.

Quan es produeixi una situació de ruïna, la reconstrucció s'ha d'adequar a les noves alineacions establertes en els plànols d'ordenació de les normes.

1.5.CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'ÚS. Els edificis qualificats com a "R" han de conservar usos compatibles amb els de la zonificació a la qual estiguin inclosos. Queden prohibits aquells usos que per al seu desenvolupament facin necessària la modificació dels elements protegits, modificant significativament la mida o la tipologia dels buits, l'amplada de la crugia o el tractament unitari de la coberta.

DISPOSICIÓ FINAL

En el moment d'entrada en vigor d'aquest text refós de les normes complementàries i subsidiàries, quedaran derogats tots els textos anteriors.

Signatura 1 de 1	Cap del Departament d'Urbanisme - Arquitecte
Bartolomé Ginard Fullana	29/09/2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	e6f98ae50ba44e709c6e02a969a576ae001	Data document: 29/09/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Classificador:Altres - Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original		