



AJUNTAMENT DE SES SALINES

**MEMORIA
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE "ES CAMP LLADÓ"**

ABRIL DE 2018

ÍNDIX

1	MEMÒRIA INFORMATIVA		
	1.1	Atecedents Històric - Urbanístics.	3
	1.2	Població.	4
	1.3	Anàlisi físic de l'àmbit del PERI.	4
	1.4	Estructura de la propietat.	5
2	MEMÒRIA D'ORDENACIÓ		
	2.1	Justificació i procedència del PERI.	7
	2.2	Objectiu i criteris de l'ordenació.	9
	2.3	Descripció de l'ordenació.	10
3	ACTUACIONS PREVISTES		
	3.1	Actuacions sobre vials i infraestructures.	11
4	GESTIÓ URBANÍSTICA		
	4.1	Unitats d'actuació	14
5	ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA		
	5.1	Pressuposts de les obres.	21
	5.2	Estudi econòmic-financer	33
6	NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA ESPECIAL		
	6.1	Ordenances particulars	34
	6.2	Obres a realitzar a les edificacions existents	38
	6.3	Inventari de les edificacions existents	39
7	PLANOLS D'INFORMACIÓ		
8	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ		

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Antecedents històric-urbanístics

La zona de "Es Camp Lladó" apareix lligada al poble de Ses Salines des dels seus orígens més remots. Al paratge que així es denomina s'hi varen establir els primers saliners, els "Antígors", encara que el nucli urbà de Ses Salines es va desenvolupar pocs kilòmetres més cap a ponent, a partir de la possessió de Can Bonico.

A mig camí entre les restes arqueològiques de l'antic poblat dels Antígors i el nucli urbà de Ses Salines, es va desenvolupar un petit nucli rural, al voltant de les cases de possessió dels senyors de Es Camp Lladó i de can Bàrbara, propietaris, aleshores, de la finca del mateix nom: Es Camp Lladó.

Abans de la parcel·lació i venda, per part de l'Ajuntament de Ses Salines, de Ses Comunes, a l'any 1932, existia un camí que unia el centre de la localitat amb les cases de s'Avall, propietat, aleshores de Joan March. Aquest camí era utilitzat com a dreçera pels centenars de saliners que, a diari, anaven a treballar les terres del financer.

A partir de 1932, amb la parcel·lació i venda de Ses Comunes, el camí va cobrar importància, ja que constituïa l'accés directe des del centre de la localitat fins a les noves parcel·les agràries creades amb la parcel·lació.

El camí que venia des del centre de Ses Salines fins al Camp Lladó, es bifurcava just davant les cases dels Senyors des Camp Lladó (actualment de Can Bàrbara):

- Un dels dos ramals és el que, com hem comentat, arribava a la finca de Sa Vall travessant Ses Comunes. No obstant, amb la parcel·lació i venda de la finca municipal, el tram de camí que travessava Ses Comunes va desaparèixer.
- L'altra ramal del camí des Camp Lladó, es desviava lleugerament per accedir al petit nucli rural des Torrent, originat a partir d'antics habitatges construïts llindants amb el camí d'accés al poblat talaiòtic dels Antígors.

Amb el creixement del nucli urbà de Ses Salines cap a llevant, el camí ha passat a formar part de la trama viària de Ses Salines i manté exactament el mateix traçat que tenia en els segles precedents.

Des del mateix portal de l'Església parroquial de Sant Bartomeu, fins a la bifurcació esmentada en els apartats anteriors, el camí ha pres el nom de Carrer des Camp Lladó. A partir de la bifurcació, l'antic camí que portava fins a Sa Vall, manté el nom de Carrer des Camp Lladó, mentre que la desviació que ens porta fins al nucli des Torrent, ha passat a denominar-se Carrer des Torrent.

1.2. Població.

D'acord amb les dades del padró d'habitants del Municipi de Ses Salines, dels 11 habitatges existents a l'àmbit del PERI, 10 d'ells són residències habituals en l'actualitat, destinant-se l'altre a segona residència. La població permanent és de 24 persones.

A l'àmbit del PERI no s'hi desenvolupa en l'actualitat cap tipus d'activitat econòmica, recreativa o cultural, el seu ús és exclusivament residencial.

1.3. Anàlisi físic de l'àmbit del PERI.

1.3.1. Informació topogràfica i parcelaria.

L'àmbit del PERI tal i com està delimitat als plànols de les NNSS aprovats definitivament el 17 de maig de 2002, comprèn una superfície de 9.220,50m², de forma irregular i amb una topografia pràcticament plana, amb una lleugera pendent descendent cap al migjorn.

La parcel·lació és irregular i ve determinada pels antics límits de les propietats rústiques que varen concentrar els seus habitatges en aquesta zona i pel traçat dels carrers existents a l'àmbit del PERI. El sòl lucratiu queda distribuït en tres illes.

Els usos del sòl es distribueixen de la següent forma:

	Superfície (m ²)	Percentatge (%)
Vials	2.606,10	28,26 %
Sòl lucratiu	6.614,40	71,74 %
TOTAL	9.220,50	100,00 %

1.3.2. Edificacions existents.

Les 9 edificacions existents, destinades totes elles a l'ús d'habitatge menys una destinada a garatge-magatzem, es troben en bon estat de conservació, si bé alguna d'elles ha estat recentment reformada. Per tal d'identificar i estudiar millor l'edificació, s'adjunta com a annexe d'aquesta memòria, un inventari en el que apareixen les fitxes de tots els edificis existents dins l'àmbit del PERI, la seva situació, fotografies, data de construcció, estat de conservació, plànols de façanes i criteris d'intervenció.

Si bé el conjunt d'edificacions incloses a l'àmbit del PERI presenta un cert interès arquitectònic atesa l'harmonia volumètrica i el respecte pels materials i sistemes constructius tradicionals, cap dels edificis que l'integren es troba inclòs dins les fitxes del Patrimoni Catalogat del municipi.

1.4. Estructura de la Propietat.

El sòl lucratiu queda distribuït en tres illes. Les dades cadastrals, superfícies i propietaris de les parcel·les incloses en les mateixes, són:

ILLETA A

ILLA	PARCEL·LA cadastral	SUPERFICIE m2	PROPIETARI
50441	46	873,70	D ^a . Micaela, D ^a Francisca y D. Sebastián Bonet Caffaro D ^a . Francisca Bonet Ferrer
50441	82	218,60	D. Rafael Sebastián Royo
50441	83	663,10	D. Rafael Sebastián Royo
50441	84	790,95	D ^a . María Magdalena Juan Bonet

ILLETA B

ILLA	PARCEL·LA cadastral	SUPERFICIE m2	PROPIETARI
46414	1	278,45	D. José Part Cilleros
46414	2	223,00	Herejeros D ^a . Coloma Ferrer Salom
46414	3	370,75	D ^a . Catalina y D. Juan Salvá Ferrer
46414	4	567,40	D. Arnau Germá Marius Panades Nigorra

ILLETA C

ILLA POLIGON	PARCEL.LA cadastral	SUPERFICIE m2	PROPIETARI
46416	1	402,35	D ^a . Olga Inmaculada Sánchez Pernaute
46416	2	421,95	Herederos D ^a . Esperanza Burguera Vidal, D. Guillermo Cladera Sampol y D ^a . Esperanza Cladera Burguera
46416	3	348,40	D ^a . Olga Inmaculada Sánchez Pernaute
8	247	548,95	Herederos D ^a . Esperanza Burguera Vidal y D ^a . Esperanza Cladera Burguera
8	320	1.077,05	En Investigación (Art. 47 Ley 33/03)

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1. Justificació i procedència del PERI.

L'article 110.BIS de les NNSS de Ses Salines, preveu que 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 s'empara en el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, en concret en l'article 23 que determina que el planejament pot distingir la següent actuació urbanística:

d) Actuació de reforma interior: és aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al seu torn altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts en els articles 130 i 131 d'aquesta llei. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació requereix la delimitació geomètrica en el sòl urbà del pla general i l'ordenació detallada s'estableix mitjançant la formulació d'un pla especial de reforma interior.

D'altra banda, l'article 45 de l'esmentada Llei 12/2017, determina que els plans especials són instruments de planejament que poden tenir per objecte:

c) L'ordenació, la protecció i la conservació del medi natural i rural.

e) L'ordenació de les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbanes de les previstes en l'article 23 d'aquesta llei per desenvolupar en el sòl urbà.

En cap cas els plans especials no poden substituir el pla general municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, ni alterar la classificació del sòl.

També l'article 29 de la repetida Llei 12/2017, determina que les persones propietàries de sòl urbà han d'acabar o completar a càrrec seu la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.

2. La compleció de la urbanització a què es refereix l'apartat anterior no requereix actuacions de transformació urbanística quan siguin suficients, per assolir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

L'ajuntament pot ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voravies i la via pública que corresponguin a la persona propietària en

qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries.

3. Sens perjudici del règim establert en els articles 130 i 131 d'aquesta llei per a les actuacions de reforma interior i de regeneració urbana, quan la compleció, la renovació o la reforma de la urbanització en sòl urbà requereixi actuacions de transformació urbanística, definides en l'article 23.2.b) i c) anterior, s'han de complir els deures següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ús i de l'edificabilitat atribuïdes pel planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, en què siguin compresos els terrenys.

d) Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comporten les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3.

No obstant l'anterior i justificat sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de rehabilitació o de renovació urbana amb un excés de càrregues respecte de la mitjana d'actuacions de transformació del municipi.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de la connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries.

Per tot això i amb la finalitat de donar compliment al que es disposa en la llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, queda plenament justificada la formulació del present PERI

2.2. Objectiu i criteris de l'ordenació.

L'objectiu d'aquest PERI és, doncs el de donar compliment al que s'estableix a l'article 110-BIS de les NNSS d'acord amb el que es disposa en la Llei 12/2017.

“ARTICULO 110 BIS. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO ES CAMP LLADÓ

El núcleo de Es Camp Lladó se ordenará por medio de un Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito viene definido en el plano de Ordenación. Sin la aprobación de este PERI no podrá autorizarse obra alguna que represente nueva edificación, aumento de volumen o alteración de las fachadas actuales.

Este PERI incluirá propuestas específicas de ordenación y estética que garanticen la conservación de su carácter rural con las peculiaridades propias de esta zona del campo mallorquín, aunque vecino al núcleo urbano, permitiendo la dotación de servicios propios de éste último. Contemplará medidas estéticas que establezcan colores, materiales y formas no discordantes con la fisonomía del entorno.

Las condiciones de uso y las de la edificación en lo que se refiere a alturas, aparcamientos, número de viviendas, índice de intensidad de uso, serán las mismas expuestas en los apartados anteriores para el resto de la zona Residencial Intensiva Baja.

Las condiciones de ocupación estarán definidas por el PERI, con la limitación de que no podrá superar al equivalente de un 65% de una franja de 20 m. de profundidad.”

En primer lloc, l'esmentat article assenyala que s'ha de garantir 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. Per tal d'aconseguir aquest objectiu, les Normes urbanístiques es preveuen mesures estètiques que estableixen colors, materials i formes no discordants amb la fisonomia de l'entorn.

Pel que fa a l'ordenació, i per tal d'establir unes bases que ens permetin definir uns criteris coherents, s'ha realitzat un anàlisi de les tipologies existents, que es reflexa en el plànol d'informació nº 4 del PERI. A partir d'aquest anàlisi, es proposa una ordenació per a cada illeta en funció de les tipologies i l'evolució de les edificacions preexistents.

No obstant això, l'article 110.BIS de les NNSS, no només preveu que s'hagi de garantir la conservació del caràcter rural de la zona, sino que, a més, i de forma probablement contradictòria, estableix que les condicions d'ús i edificació siguin les mateixes que a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa, limitant l'abast del PERI a definir les condicions d'ocupació.

2.3. Descripció de l'ordenació.

Així doncs, les condicions d'ús pel que fa referència a nombre d'habitatges i índex d'intensitat d'ús, i les condicions d'alçada de les edificacions no poden ser objecte d'ordenació per part d'aquest PERI, i hauran de ser les mateixes que a la resta zona Residencial Intensiva Baixa del nucli de Ses Salines.

Pel que fa a les condicions d'ocupació, implantació i alineacions, s'ha analitzat per separat cada una de les tres illetes incloses en l'àmbit del PERI, donades les característiques diferenciades de cada una d'elles:

- Illeta A: Es tracta de la illeta situada al llevant dels carrers des Camp Lladó i des Torrent, i al nord del camí de s'Hort de'n Corem. Aquesta illeta està definida per dues edificacions principals, les més antigues de la zona, ambdues amb forma rectangular i de dues cruïjes, a partir de les quals s'han anat construint diferents cossos annexes. La primera d'elles, situada al nord de la illeta, respon clarament a una tipologia urbana d'habitatge entremitgeres amb alineació a vial. La segona, situada al sud de la illeta, en canvi, respon a una tipologia d'habitatge rural aïllat. Aquesta darrera edificació ha sofert diverses ampliacions en forma de volums afegits a l'habitatge principal. Amb el temps també ha estat objecte de segregacions de tal forma que, actualment ens trobam amb un conjunt de diferents propietats colindants amb reculades irregulars respecte de la via pública.

El creixement de les edificacions originals, ha anat creant una sèrie de patis o espais lliures a l'interior de la illeta.

La ordenació prevista per a aquesta illeta pretén respectar la tipologia existent, que s'ha definit com d'edificis entre mitgeres amb reculades irregulars respecte de la via pública, i preservar els patis existents. Es distingeix clarament una zona, situada a la part nord de la illeta, a la qual es considera adient mantenir la profunditat edificable de 13 m a partir de l'alineació del carrer, mentre que a la part sud de la illeta, es proposa preservar l'ocupació actual de les edificacions, amb els seus patis inedificables, amb una reserva d'espai per a possibles ampliacions situada també dins una franja de 13 m a comptar des de l'alineació del camí de S'Hort den Corem. Aquestes àrees susceptibles de ser ocupades queden clarament grafiades al plànols d'ordenació n. 1 i 2 del PERI.

- Illeta B: Està situada al ponent del carrer des Torrent i al llevant del carrer Es Camp Lladó. La seva delimitació queda grafiada en el plànol d'ordenació n. 3. Es tracta d'una illa en la que totes les

edificacions existents es troben alineades amb els carrers i ocupen, la major part d'elles, tota l'amplada del solar, per a la qual cosa, l'ordenació prevista és la de alineació a vial obligatòria, amb una ocupació del 100 % de les parcel·les atesa l'escassa profunditat de la illa.

- Illeta C: Està situada al llevant del carrer des Torrent i al sud del camí de s'Hort den Corem. La seva delimitació queda grafiada en el plànol d'ordenació n. 4. Es tracta d'una illeta allargada, amb el seu costat major amb façana al carrer des Torrent i molt poca profunditat en perpendicular a l'esmentat carrer. Les dues edificacions existents en aquesta illeta estan situades una a cada un dels dos extrems de la mateixa, i responen a un tipus d'edificació entre mitgeres amb alineació bàsicament a vials. Es considera adient mantenir la profunditat edificable de 13 m a partir de l'alineació del carrer. A fi de garantir la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d'aquesta zona del camp mallorquí s'estableix que la longitud màxima de façana de cadascuna de les edificacions no podrà ser superior a 15 m.

3. ACTUACIONS PREVISTES

3.1. Actuacions sobre vials i infraestructures.

Es tracta d'un Pla que, per a la seva realització, no requereix cap tipus d'operació urbanística, si no que únicament es preveuen actuacions de millora de l'espai públic i dels serveis existents. En concret aquestes millores són les següents:

- Construcció de les voreres dels carrers amb costers de pedra calissa per tal d'homogeneitzar la diversitat de paviments existents que es pot comprovar en les següents imatges.



- Pavimentació del tram del carrer des Camp Lladó i del tram del camí de s'Hort den Corem inclosos dins l'àmbit del PERI. Pel que fa al carrer des Torrent, es troba recentment pavimentat i no es requereix cap actuació sobre aquest nou paviment.



- Soterrament de la línia elèctrica que, des del CT "Es Camp Lladó" distribueix energia elèctrica als habitatges inclosos dins l'àmbit del PERI.
- Soterrament de la línia elèctrica d'enllumenat públic.
- Soterrament de la xarxa telefònica.
- Prolongació de les xarxes de clavegueram i aigua potable.
- Renovació de l'enllumenat públic.



4. GESTIÓ URBANÍSTICA

4.1. Unitats d'Actuació

Les actuacions de reforma interior, d'acord amb el que preveu l'article 130 de l'esmentada Llei 12/2017, inclouen dues o més de les situacions següents:

a) Actuacions edificatòries constituïdes per solars o parcel·les a les quals el pla especial els manté l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior, sotmeses o no a actuacions de rehabilitació, en els termes establerts en l'article 23.1 d'aquesta Llei.

b) Parcel·les individuals a les quals el pla els atribueix un increment de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior, desenvolupables en règim d'actuacions de dotació.

c) Unitats d'actuació desenvolupables en règim de reparcel·lació sistemàtica.

I el seu desenvolupament ve definit l'article 131 de la mencionada Llei 12/2017,

1. El desenvolupament d'aquestes actuacions de transformació urbanística complexes de reforma interior i regeneració urbana pot venir establert en el pla general com una determinació de caràcter estructural, tal com s'estableix a l'article 37.a) i d'aquesta Llei, o pot delimitar-se o tornar-se a delimitar posteriorment mitjançant el procediment establert per a la delimitació d'unitats d'actuació regulat a l'article 73.2 d'aquesta Llei.

2. En les actuacions de reforma interior i regeneració urbana s'ha de garantir, com a mínim, l'aprofitament urbanístic net, en els termes que estableix l'article 24.4 d'aquesta Llei, atribuït pel planejament anterior a cadascuna de les parcel·les integrades en el seu àmbit espacial sense que escaigui la determinació d'un aprofitament urbanístic mitjà atribuïble, per igual, a cadascuna de les parcel·les en ella integrades.

3. En conseqüència, els sòls compresos en aquestes actuacions de reforma interior i regeneració urbana s'han de desenvolupar aplicant els règims d'execució que els correspon en funció de la seva situació juridicodominical concreta, mitjançant l'aplicació de les tècniques dels programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora establerts en els articles 118 i 119 d'aquesta Llei, de les actuacions de dotació dels articles 90 i 91 d'aquesta Llei, o del que està regulat per a les unitats d'actuació sistemàtica en aplicació d'un sistema d'actuació dels establerts en l'article 75 d'aquesta Llei i, tot això, sotmès als principis

i objectius que el pla especial de reforma interior estableix amb la finalitat de la reforma interior i regeneració urbana d'aquests àmbits espacials del sòl urbà.

També l'article 29 de la repetida Llei 12/2017, determina que les persones propietàries de sòl urbà han d'acabar o completar a càrrec seu la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.

2. La compleció de la urbanització a què es refereix l'apartat anterior no requereix actuacions de transformació urbanística quan siguin suficients, per assolir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

L'ajuntament pot ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voravies i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries.

3. Sens perjudici del règim establert en els articles 130 i 131 d'aquesta Llei per a les actuacions de reforma interior i de regeneració urbana, quan la compleció, la renovació o la reforma de la urbanització en sòl urbà requereixi actuacions de transformació urbanística, definides en l'article 23.2.b) i c) anterior, s'han de complir els deures següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ús i de l'edificabilitat atribuïdes pel planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, en què siguin compresos els terrenys.

d) Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comporten les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3.

No obstant l'anterior i justificat sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de rehabilitació o de renovació urbana amb un excés de càrregues respecte de la mitjana d'actuacions de transformació del municipi.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de la connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries.

4. Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió regulat a la lletra d) de l'apartat 3 anterior pot efectuar-se mitjançant les formes alternatives que reglamentàriament estableixi el consell insular corresponent i, en tot cas, mitjançant la seva compensació en metàl·lic de valor equivalent i determinada en aplicació de la legislació estatal de sòl, compensació que s'ha de destinar a obtenir els sòls amb destinació d'habitatge protegit, o a costejar la part de finançament públic que s'hagués previst en l'actuació de transformació urbanística o bé a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, i es destinaria preferentment a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

En funció dels criteris i objectius de l'ordenació i el determinat en la Llei 12/2017 i als efectes de la gestió urbanística, l'àmbit del PERI es dividirà en dues zones, que es distingiran en funció de la situació urbanística dels seus terrenys abans de l'aprovació definitiva de les NNSS vigents (17/05/2002).

Una zona correspon als terrenys classificats com a sòl urbà consolidat abans de la modificació de NNSS i l'altra als terrenys classificats com a sòl urbà amb la modificació de NNSS aprovada definitivament el 17 de maig de 2002.

Alhora, la zona corresponent als terrenys classificats com a sòl urbà consolidat abans de la modificació de NNSS, se subdivideix en tres:

1- Correspon a la zona mes al nord de les illes A i C, amb façana als carrers Camp Lladó i Torrent, que compta amb vial pavimentat i tots els serveis requeribles i que es deixa al marge de l'àmbit de gestió.

2- Correspon a la illa B i tram del carrer Camp Lladó adjacent, que es delimita com la unitat d'actuació U.A.-CII-1. L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és la pavimentació del tram del carrer afectat i la millora dels serveis d'acord amb les previsions d'aquest PERI. El sistema més adient és el de COOPERACIÓ.

3- Correspon a la resta de la illa A i part de la C, amb façana al Camí de s'Hort den Corem i que es delimita com la unitat d'actuació U.A.-CII-2. L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el d'obtenir els terrenys necessaris per a l'ampliació del camí de s'Hort den Corem i millorar i completar els serveis i pavimentació d'acord amb les previsions d'aquest PERI. El sistema més adient és el de COMPENSACIÓ.

Als terrenys classificats com a sòl urbà amb la modificació de NNSS aprovada definitivament el 17 de maig de 2002, resta de la illa C, es delimitan com la unitat d'actuació U.A.-CII-3. L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el de millorar i completar els serveis i pavimentació d'acord amb les previsions d'aquest PERI i obtenir les cessions de sòl lucratiu previstes a la legislació vigent. El sistema més adient és el de COMPENSACIÓ.

A continuació s'adjunta la fitxa corresponent a cada una de les Unitats d'Actuació.

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA CII-1



- 1- IDENTIFICACION
 Unidad de Actuación Asistemática
 Es Camp Lladó – 1 (UA CII-1)
 c/ Camp Lladó
 Ses Salines
- 2- SISTEMAS LOCALES DE CESION
 ZONAS VERDES 0,00 m²
 EQUIPAMIENTOS 0,00 m²
 VIALES 0,00 m²
 El objeto de esta Unidad de Actuación Asistemática es el de completar los servicios y pavimentación de un tramo de la c/ Es Camp Lladó de acuerdo con las previsiones de este PERI
- 3- SUPERFICIES
 SUP. SUELO NO LUCRATIVO 687,65 m²
 SUP. SUELO LUCRATIVO 1.439,60 m²
 TOTAL SUPERFICIE 2.127,25 m²

EDIFICABILIDAD 2.879,20 m²
 COEF. EDIFICABILIDAD MEDIO 2,00 m²s/m²t

SUP. SUELO 1.439,60 m²

- 4- ORDENACION
 ZONA INTENSIVA BAJA
- 5- GESTION PROGRAMACION Y PLANEAMIENTO
 SISTEMA DE ACTUACION COOPERACIÓN

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA CII-2



- 1- IDENTIFICACION
 - Unidad de Actuación
 - Es Camp Lladó – 2 (UA CII-2)
 - SITUACION
 - Camí de s'Hort den Corem
 - Ses Salines

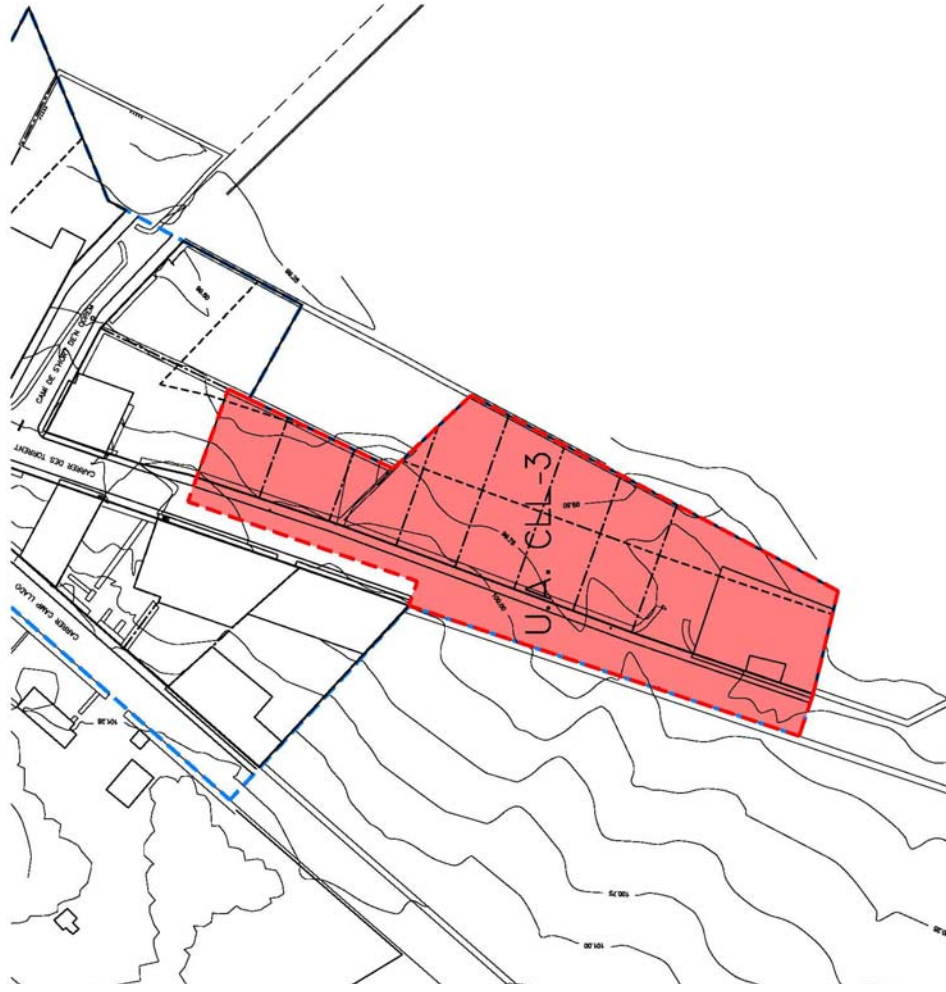
- 2- SISTEMAS LOCALES DE CESION
 - ZONAS VERDES 0,00 m²
 - EQUIPAMIENTOS 0,00 m²
 - VIALES 170,25 m²

El objeto de esta Unidad de Actuación es el de obtener los terrenos necesarios para la ampliación del camí de s'Hort den Corem y completar los servicios y pavimentación de acuerdo con las previsiones de este PERI

- 3- SUPERFICIES
 - SUP. SUELO NO LUCRATIVO 358,50 m²
 - SUP. SUELO LUCRATIVO 421,80 m²
 - TOTAL SUPERFICIE 780,30 m²

4- ORDENACION	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIFICABILIDAD MEDIO
ZONA INTENSIVA BAJA	421,80 m ²	488,70 m ²	P.E. 13,00 m.
5- GESTION PROGRAMACION Y PLANEAMIENTO			
SISTEMA DE ACTUACION			COMPENSACION

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA CII-3



1-	IDENTIFICACION	Unidad de Actuación Es Camp Lladó – 3 (UA CII-3)			
	DENOMINACION	c/ Es Torrent			
	SITUACION	Ses Salines			
2-	SISTEMAS LOCALES DE CESION				
	ZONAS VERDES	0,00 m ²			
	EQUIPAMIENTOS	0,00 m ²			
	VIALES	0,00 m ²			
	El objeto de esta Unidad de Actuación es el de mejorar y completar los servicios y pavimentación de un tramo de la C/ Es Torrent de acuerdo con las previsiones de este PERI y obtener la cesión del suelo lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico				
3-	SUPERFICIES				
	SUP. SUELO NO LUCRATIVO	651,80 m ²			
	SUP. SUELO LUCRATIVO	1.974,40 m ²			
	TOTAL SUPERFICIE	2.626,20 m ²			
4-	ORDENACION		SUP. SUELO		COEF. EDIFICABILIDAD MEDIO
	ZONA INTENSIVA BAJA		1.974,40 m ²	2.660,60 m ²	P.E. 13,00 m.
5-	GESTION PROGRAMACION Y PLANEAMIENTO				
	SISTEMA DE ACTUACION				COMPENSACION

5. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.

5.1. PRESSUPOST DE LES OBRES.

Tal i com es justifica a l'apartat anterior, l'àmbit del PERI es dividirà en tres Unitats d'Actuació, així doncs, a continuació es detalla el pressupost corresponent a cada una de les tres Unitats d'Actuació:

Mediciones y Presupuesto Dotación Servicios UA1.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SES SALINES.

ARQUITECTO: Rafael F. Rigo Rosselló.

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PERI Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines

UA1

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS							
U42030	M2 Perfilado, nivelado y compactado Perfilado, nivelado y compactado de caja para calle, por medios mecánicos. Calle des camp Lladó	1	611,00			611,00		
						611,00	7,41	4.527,51
U42036	M3 Excavación y relleno compactado de zanjas de Excavación de zanjas de canalizaciones, incluso relleno posterior con terreno de excavación, con apisonadora manual por tongadas. Alumbrado	1	65,00	0,40	0,40	10,40		
						10,40	13,70	142,48
U42109	M3 Base de explanada de zahorra Base de explanada de zahorra artificial ZA-25, compactada y perfilada por medios mecánicos mediante motoniveladora, medida sobre perfil. Calle des camp Lladó	1	611,00		0,25	152,75		
						152,75	20,12	3.073,33
U49173	m ² Riego de imprimación con emulsión Riego de imprimación con emulsión bituminosa de betún asfáltico ECI. Calle des camp Lladó	1	611,00			611,00		
						611,00	0,44	268,84
UPCM.5c	Tn Aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 Aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 en capa de rodadura, de 5 cm. de espesor una vez apisonada, incluso limpieza previa, extendido y compactado de la mezcla sobre el riego de imprimación. Calle Camp Lladó	1	611,00	2,41	0,05	73,63		
						73,63	46,69	3.437,78
U42070	MI Bordillo de hormigón recto Bordillo de hormigón recto, de 15x25cm, sobre solera de hormigón HM-20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza. Calle Camp Lladó	1	78,00			78,00		
						78,00	17,96	1.400,88
U42047	M2 Acera de losa de piedra irregular Acera de "costers" de piedra de Santanyí, con juntas de mortero de cemento blanco y picadís, sobre solera de hormigón HM 20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso junta de dilatación, enlechado y limpieza. Calle Camp Lladó	1	78,00	1,50		117,00		
						117,00	44,94	5.257,98
TOTAL CAP.1								18.108,80

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PERI Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines

UA1

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.2 INSTALACIONES								
U49314	MI Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado público Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado público bajo acera, para acometidas a solares, formada por 2 tubos de PVC, totalmente terminada, incluso encintado de protección. Alumbrado Ø 63	1	65,00			65,00		
						65,00	9,40	611,00
U03056	Ud Arqueta de registro de 40x40x50c Arqueta de registro de 40x40x50cm, realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie de espesor, recibido con mortero de cemento 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, incluso solera de hormigón HM-20 y tapa de fundición.	4				4,00		
						4,00	88,86	355,44
U49349	Ud Báculo para luminaria de un brazo Báculo para luminaria de un brazo, hasta 8 m de altura, con saliente de 1m de longitud.	2				2,00		
						2,00	459,11	918,22
U49355	Ud Luminaria exterior, 400-IZA-TD 2 Luminaria exterior, 400-IZA-TD 250 W, colocada.	2				2,00		
						2,00	243,15	486,30
U49356	Ud Lámpara de descarga de 250 W SAP Lámpara de descarga de 250 W SAP, en iluminación de vía secundaria, colocada.	2				2,00		
						2,00	270,10	540,20
TOTAL CAP.2								2.911,16
TOTAL.....								21.019,96

UA1

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO			
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	86,15%	18.108,80
CAP.2	INSTALACIONES	13,85%	2.911,16
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			21.019,96
	Gastos generales	13,00%	2.732,59
	Beneficio industrial	6,00%	1.261,20
	Suma		25.013,75
	IVA	21,00%	5.252,89
1	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		30.266,64
	HONORARIOS PROYECTO	6,40 %	1.345,28
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		1.345,28
	IVA	21,00%	282,51
			1.627,79
	HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA	2,40%	504,48
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		504,48
	IVA	21,00%	105,94
			610,42
A	HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN		2.238,21
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN	2,40%	504,48
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		504,48
	IVA	21,00%	105,94
B	HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN		610,42
2 = A + B	HONORARIOS		2.848,63
3 = 1 + 2	PRESUPUESTO LÍQUIDO		33.115,27

25 abril 2018

El Arquitecto
Rafael F. Rigo Rosselló

Mediciones y Presupuesto Dotación Servicios UA2.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SES SALINES.

ARQUITECTO: Rafael F. Rigo Rosselló.

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PERI Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines

UA2

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS							
U42030	M2 Perfilado, nivelado y compactado Perfilado, nivelado y compactado de caja para calle, por medios mecánicos. Inicio camí de s'hort den corem	1	359,00			359,00		
						359,00	7,41	2.660,19
U42109	M3 Base de explanada de zahorra Base de explanada de zahorra artificial ZA-25, compactada y perfilada por medios mecánicos mediante motoniveladora, medida sobre perfil. Inicio camí de s'hort den corem	1	359,00		0,25	89,75		
						89,75	20,12	1.805,77
U49173	m² Riego de imprimación con emulsión Riego de imprimación con emulsión bituminosa de betún asfáltico ECI. Inicio camí de s'hort den corem	1	359,00			359,00		
						359,00	0,44	157,96
UPCM.5c	Tn Aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 Aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 en capa de rodadura, de 5 cm. de espesor una vez apisonada, incluso limpieza previa, extendido y compactado de la mezcla sobre el riego de imprimación. Inicio Camí de s'hort d'en Corem	1	359,00	2,41	0,05	43,26		
						43,26	46,69	2.019,81
U42070	MI Bordillo de hormigón recto Bordillo de hormigón recto, de 15x25cm, sobre solera de hormigón HM-20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza. Inicio Camí de s'Hort de'n Corem	1	38,00			38,00		
		1	39,00			39,00		
						77,00	17,96	1.382,92
U42047	M2 Acera de losa de piedra irregular Acera de "costers" de piedra de Santanyí, con juntas de mortero de cemento blanco y picadís, sobre solera de hormigón HM 20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso junta de dilatación, enlechado y limpieza. Inicio Camí de s'Hort de'n Corem	1	38,00	1,50		57,00		
		1	39,00	1,50		58,50		
						115,50	44,94	5.190,57
	TOTAL CAP.1							13.217,22
	TOTAL.....							13.217,22

UA2

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO			
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	100,00%	13.217,22
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		13.217,22
	Gastos generales	13,00%	1.718,24
	Beneficio industrial	6,00%	793,03
	Suma		15.728,49
	IVA	21,00%	3.302,98
1	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		19.031,47
	HONORARIOS PROYECTO	6,40 %	845,90
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		845,90
	IVA	21,00%	177,64
			1.023,54
	HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA	2,40%	317,21
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		317,21
	IVA	21,00%	66,61
			383,82
A	HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN		1.407,36
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN	2,40%	317,21
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		317,21
	IVA	21,00%	66,61
B	HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN		383,82
2 = A + B	HONORARIOS		1.791,18
3 = 1 + 2	PRESUPUESTO LÍQUIDO		20.822,65

25 abril 2018

El Arquitecto
Rafael F. Rigo Rosselló

Mediciones y Presupuesto Dotación Servicios UA3.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SES SALINES.

ARQUITECTO: Rafael F. Rigo Rosselló.

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PERI Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines

UA3

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS								
U42036	M3 Excavación y relleno compactado de zanjas de Excavación de zanjas de canalizaciones, incluso relleno posterior con terreno de excavación, con apisonadora manual por tongadas. Electricidad	1	104,00	0,50	0,70	36,40		
	Telefonía	1	65,00	0,40	4,00	104,00		
	Alumbrado	1	86,00	0,40	0,40	13,76		
	Saneamiento	1	65,00	0,70	1,30	59,15		
	Agua Potable	1	63,00	0,60	1,00	37,80		
						251,11	13,70	3.440,21
U42070	MI Bordillo de hormigón recto Bordillo de hormigón recto, de 15x25cm, sobre solera de hormigón HM-20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza.	1	104,00			104,00		
						104,00	17,96	1.867,84
U42047	M2 Acera de losa de piedra irregular Acera de "costers" de piedra de Santanyí, con juntas de mortero de cemento blanco y picadís, sobre solera de hormigón HM 20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso junta de dilatación, enlechado y limpieza.	1	104,00	1,50		156,00		
						156,00	44,94	7.010,64
TOTAL CAP.1								12.318,69

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PERI Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines

UA3

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.2 INSTALACIONES								
U43042	MI Tubería de polietileno de 90mm d Tubería de polietileno de 90mm de diámetro, para agua potable, presión de trabajo de 10 atm, incluso p.p. de juntas, uniones "tes" y demás accesorios, colocada.	1	63,00			63,00		
						63,00	11,55	727,65
U43099	MI Tubería de PVC de 300 mm de diáme Tubería de PVC corrugado de 300 mm de diámetro y 7,7 mm de espesor, para evacuación y desagüe en canalizaciones subterráneas, para agua residual, color naranja, incluso p.p. de juntas elásticas y piezas especiales.	1	65,00			65,00		
						65,00	35,02	2.276,30
U43115	Ud Pozo de registro de 80cm de diám Pozo de registro de 100cm de diámetro interior y de 150cm de altura total, con anillos prefabricados de hormigón en masa, incluso solera de hormigón y tapa de fundición.	2				2,00		
						2,00	603,84	1.207,68
U49314	MI Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado público Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado público bajo acera, para acometidas a solares, formada por 2 tubos de PVC, totalmente terminada, incluso encintado de protección. Electricidad Ø 160 Telefonía Ø 63 Alumbrado Ø 63	1	104,00			104,00		
		1	65,00			65,00		
		1	86,00			86,00		
						255,00	9,40	2.397,00
U03056	Ud Arqueta de registro de 40x40x50c Arqueta de registro de 40x40x50cm, realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pié de espesor, recibido con mortero de cemento 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, incluso solera de hormigón HM-20 y tapa de fundición.	3				3,00		
						3,00	88,86	266,58
U49349	Ud Báculo para luminaria de un braz Báculo para luminaria de un brazo, hasta 8 m de altura, con saliente de 1m de longitud.	3				3,00		
						3,00	459,11	1.377,33
U49355	Ud Luminaria exterior, 400-IZA-TD 2 Luminaria exterior, 400-IZA-TD 250 W, colocada.	3				3,00		
						3,00	243,15	729,45
U49356	Ud Lámpara de descarga de 250 W SAP Lámpara de descarga de 250 W SAP, en iluminación de vía secundaria, colocada.	3				3,00		
						3,00	270,10	810,30
TOTAL CAP.2								9.792,29
TOTAL.....								22.110,98

UA3

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO			
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	55,71%	12.318,69
CAP.2	INSTALACIONES	44,29%	9.792,29
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			22.110,98
	Gastos generales	13,00%	2.874,43
	Beneficio industrial	6,00%	1.326,66
	Suma		26.312,07
	IVA	21,00%	5.525,53
1	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		31.837,60
	HONORARIOS PROYECTO	6,40 %	1.415,10
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		1.415,10
	IVA	21,00%	297,17
			1.712,27
	HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA	2,40%	530,66
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		530,66
	IVA	21,00%	111,44
			642,10
A	HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN		2.354,37
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN	2,40%	530,66
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		530,66
	IVA	21,00%	111,44
B	HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN		642,10
2 = A + B	HONORARIOS		2.996,47
3 = 1 + 2	PRESUPUESTO LÍQUIDO		34.834,07

25 abril 2018

El Arquitecto
Rafael F. Rigo Rosselló

5.2. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

Les obres d'urbanització previstes en el planejament, segons el capítol anterior, tindran els següents costos:

TOTAL PRESSUPOST U.A.-CII-1 33.115,27 €

A tenor de l'anterior avanç de pressupost la repercussió econòmica sobre el sòl serà:

- Sobre superfície ordenada (2.127,25 m²) - 15,56 €/m²
- Sobre superfície lucrativa (1.439,60 m²) - 23,00 €/m²

L'únic objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és la pavimentació del tram del carrer afectat per el sistema de cooperació i aquestes repercussions suposen una càrrega acceptable segons els preus del mercat immobiliari.

TOTAL PRESSUPOST U.A.-CII-2 20.822,65 €

VALORACIÓ EXPROPIACIO U.A.-CII-2 51.175,00 €

A tenor de l'anterior avanç de pressupost la repercussió econòmica sobre el sòl serà:

- Sobre superfície ordenada (780,30 m²) - 92,14 €/m²
- Sobre superfície lucrativa (421,80 m²) - 170,45 €/m²

L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el d'obtenir els terrenys necessaris per a l'ampliació del camí de s'Hort den Corem i la seva pavimentació per el sistema de compensació. Donada l'escassa superfície i l'alt cost de l'actuació es proposa eliminar la cessió de sòl lucratiu a l'ajuntament.

TOTAL PRESSUPOST U.A.-CII-3 34.834,07 €

A tenor de l'anterior avanç de pressupost la repercussió econòmica sobre el sòl serà:

- Sobre superfície ordenada (2.626,20 m²) - 13,26 €/m²
- Sobre superfície lucrativa (1.974,40 m²) - 17,64 €/m²

L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el de millorar i completar els serveis i pavimentació i obtenir les cessions de sòl lucratiu previstes a la legislació vigent per el sistema de compensació. Aquestes repercussions suposen una càrrega acceptable segons els preus del mercat immobiliari

6. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA ESPECIAL.

Les disposicions de caràcter general, definició dels elements urbanístics ordenances d'estètica i condicions tècniques, són les que figuren als títols I, II i III del text de les NNSS de Ses Salines, i són plenament vigents a l'àmbit del PERI

6.1. ORDENANCES PARTICULARS DE ZONES HOMOGÈNIES INCLOSES DINS L'ÀMBIT DEL PERI

ARTICLE 1. APLICACIÓ.

A efectes de les normes d'edificació, ús i parcel·lació, s'ha subdividit el sòl lucratiu inclòs dins l'àmbit del PERI en tres zones homogènies, corresponents a les tres illetes incloses dins el PERI, les quals es regiran per les ordenances que es detallen a continuació.

ILLETA - A

ARTICLE 2. ÀMBIT.

Es tracta de la illeta situada al llevant dels carrers des Camp Lladó i des Torrent, i al nord del camí de s'Hort de'n Corem. La seva delimitació queda grafiada en els plànols d'ordenació n. 1 i 2 del PERI.

ARTICLE 3. TIPUS D'ORDENACIÓ.

La ordenació prevista per a aquesta illeta pretén respectar la tipologia existent, que s'ha definit com d'edificis entre mitgeres amb reculades irregulars respecte de la via pública, preservant els patis existents al voltant de les edificacions més antigues.

ARTICLE 4. CONDICIONS DELS SOLARS.

Es fixa en 200,00 m² la superfície mínima dels solars i de 10,00 m. la mínima longitud de façana. Donades les especials característiques de la illeta, amb una parcel·lació preexistent molt irregular, no es requereix una profunditat mínima de solar per tal que es pugui considerar edificable.

ARTICLE 5. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I D'EDIFICACIÓ.

Es distingeix clarament una zona, situada a la part nord de la illeta, a la qual es considera adient mantenir la profunditat edificable de 13 m a partir de l'alineació del carrer, mentre que a la part sud de la illeta, es proposa preservar l'ocupació actual de les edificacions, amb els seus patis inedificables, amb una reserva d'espai per a possibles ampliacions situada també dins una franja de 13 m a comptar des de l'alineació del camí de S'Hort den Corem. Aquestes àrees susceptibles de ser ocupades queden clarament grafiades en els plànols d'ordenació n. 1 i 2 del PERI.

L'edificabilitat màxima serà de 1 m²/m², i les reculades que garanteixen la inedificabilitat dels espais lliures que caracteritzen aquesta illeta venen clarament acotats en el plànol d'ordenació n. 2 del PERI.

El règim d'alçades aplicable serà el mateix que el definit a les NNSS per a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa.

ILLETA - B

ARTICLE 6. ÀMBIT.

Està situada al ponent del carrer des Torrent i al llevant del carrer Es Camp Lladó. La seva delimitació queda grafiada en en els plànols d'ordenació n. 1 i 3 del PERI.

ARTICLE 7. TIPUS D'ORDENACIÓ.

Es tracta d'una illa en la que totes les edificacions existents es troben alineades amb els carrers i ocupen tota l'amplària del solar, per a la qual cosa, l'ordenació prevista és d'edificació entre mitgeres amb alineació a vial

ARTICLE 8. CONDICIONS DELS SOLARS.

Es fixa en 150,00 m² la superfície mínima dels solars i de 7,00 m. la mínima longitud de façana. Atesa la escassa profunditat de la illeta, de forma triangular, no es requereix una profunditat mínima de solar per tal que es pugui considerar edificable.

ARTICLE 9. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I D'EDIFICACIÓ.

En aquesta illeta l'edificació podrà ocupar del 100 % de les parcel·les ates que les profunditats edificables dels carrers que la delimites es superposen.

El règim d'alçades aplicable serà el mateix que el definit a les NNSS per a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa.

ILLETA - C

ARTICLE 10. ÀMBIT.

Està situada al llevant del carrer des Torrent i al sud del camí de s'Hort den Corem. La seva delimitació queda grafiada en els plànols d'ordenació n. 1 i 4 del PERI.

ARTICLE 11. TIPUS D'ORDENACIÓ.

L'ordenació prevista per aquesta illeta és entre mitgeres amb alineació a vial obligatòria.

ARTICLE 12. CONDICIONS DELS SOLARS.

Es fixa en 150,00 m² la superfície mínima dels solars i de 7,00 m. la mínima longitud de façana. Atesa la escassa profunditat de la part urbana de la illeta, no es requereix una profunditat mínima de solar per tal que es pugui considerar edificable.

ARTICLE 13. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I D'EDIFICACIÓ.

Pel que fa a l'ocupació permesa, s'estableix una profunditat edificable de 13 m a partir de l'alineació del carrer.

A fi de garantir la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d'aquesta zona del camp mallorquí s'estableix que la longitud màxima de façana de cadascuna de les edificacions no podrà ser superior a 15 m.

El règim d'alçades aplicable serà el mateix que el definit a les NNSS per a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa.

DISPOSICIONS COMUNS A TOT L'ÀMBIT DEL PERI

ARTICLE 14. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I D'EDIFICACIÓ.

L'altura mínima lliure de la planta baixa i la cota de la planta baixa seran les mateixes que les definides a les NNSS per a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa.

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.

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 l'esmentada 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.

ARTICLE 15. ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS.

Es permetrà la construcció de un habitatge per cada 65 metres quadrats de solar comprès dins la profunditat edificable, però únicament es podrà construir un habitatge per planta (exclosa la planta soterrani) i solar, entenent com a 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.

En el cas de solars amb façana 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 es compleixin la resta d'exigències de la normativa vigent.

ARTICLE 16. CONDICIONS DE VOLADISSOS I TERRASSES.

Donades les dimensions dels carrers, i les característiques de les façanes dels habitatges existents (de tipologia tradicional dels nuclis rurals, austera, sense ornaments ni elements que sobresurten del pla de façana) no es permet a l'àmbit del PERI la construcció de cap tipus de voladissos damunt la via pública, a excepció dels ràfecs de les teulades amb una volada màxima de 60 cm.

ARTICLE 17. CONDICIONS D'ÚS.

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

2.- Altres usos admesos.

a) Magatzems

b) Equipament sociocultural

c) Espais lliures

d) Aparcaments

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

ARTICLE 18. CONDICIONS D'AMBIENT I ESTÈTICA.

A més de les condicions generals establertes a les NNSS de Ses Salines, s'hauran de complir les següents:

- 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 del nucli per tal de què no desentonin del conjunt mitjà en el qual estan situats.
- Les teulades amb els seus ràfecs característics s'hauran de conservar i tota edificació de nova planta haurà d'estar coberta al menys en el 50 %, situat al front del carrer, amb 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, sense presentar cap tipus de desnivell.
- Es prohibeixen les cobertes de fibrociment o similars, les de pissara i les de teula negra.
- L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, s'han d'integrar i adaptar als trets característics i tradicionals de la zona.
- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
- La façana serà fonamentalment plana i a les seves obertures haurà de predominar la dimensió vertical sobre la dimensió horitzontal.
- S'utilitzarà la persiana de llibret (mallorquina) enrasada a la façana, quedant prohibit l'ús de persianes arrollables.
- Es prohibeix l'utilització d'arcs, excepte a l'entrada principal dels habitatges.
- Els ampits de les terrasses i finestres balconeres seran massissos o amb baranes senzilles de ferro o fusta. Queda prohibit l'ús

d'acer inoxidable polit i de balastrades prefabricades de formigó.

- L'element compositiu principal de les façanes a carrer serà el mur ceg, de tal manera que la superfície de forats exteriors en aquestes façanes no superi el 30 % de la superfície total del plànol de façana.
- L'acabat de les fusteries exteriors haurà de fusta natural (o altres materials que imitin fusta natural) o pintat de colors tradicionalment utilitzat per revestir les fusteries (marró o verd).
- 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.
- 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.
- Les mitgeres que hagin de quedar vistes total o parcialment, i els patis interiors, tindran el mateix tractament que les façanes.
- Els espais de reculada lateral, es tancaran amb barreres tradicionals fetes amb llenya d'ullastre o olivera.

6.2. OBRES A REALITZAR A LES EDIFICACIONS EXISTENTS

Les edificacions erigides amb anterioritat a l'aprovació d'aquest text normatiu, seran classificades en les següents situacions, en funció del grau d'adequació a les previsions d'aquest Pla:

EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ: És d'aplicació l'article 129 de Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

EDIFICIS INADEQUATS: Edificis construïts respectant les Normes vigents en el seu moment. No quedaràn classificats com a fora d'ordenació i es seguiran els criteris d'intervenció fixats a la fitxa inclosa a l'inventari d'edificacions que forma part d'aquest Pla. En aquesta situació únicament s'hi troba l'edifici nº 8 de l'esmentat inventari.

EDIFICIS ADEQUATS A LA NOVA NORMATIVA: A la resta d'edificis existents es podran realitzar les obres que permet l'aplicació de la normativa vigent, amb les restriccions previstes als criteris d'intervenció que figuren a les fitxes de cada un dels edificis, i sense perjudici de la prèvia legalització de les obres realitzades amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de l'any 1956 que no disposin de la preceptiva llicència municipal.

A més d'aquesta regulació genèrica, s'han de considerar els criteris d'intervenció assenyalats a cada una de les fitxes de l'inventari d'edificacions existents que forma part d'aquest PERI. Els esmentats criteris d'intervenció tenen caràcter normatiu.

6.3. INVENTARI DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS

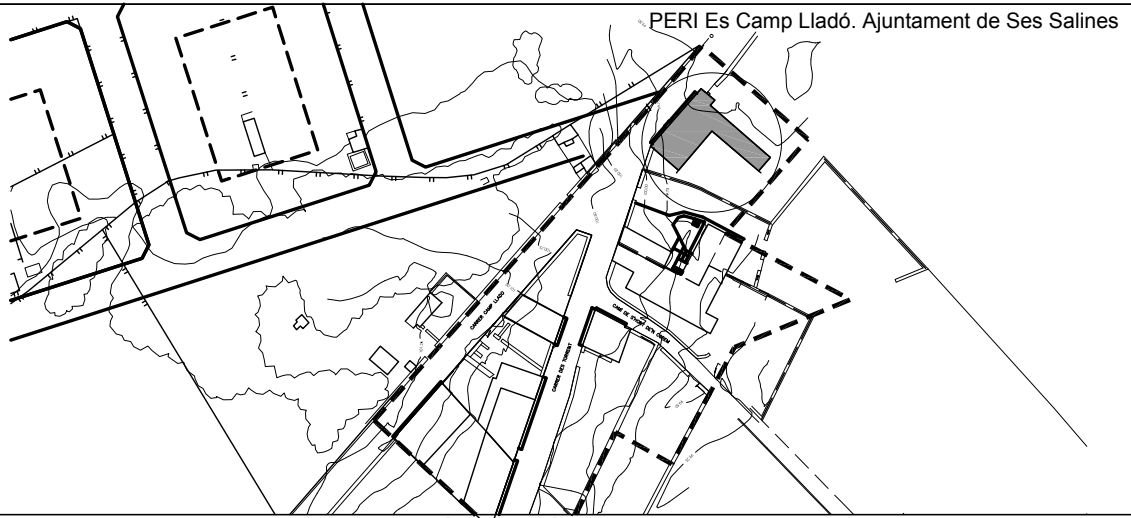
Per tal d'identificar i estudiar millor l'edificació existent i les possibles intervencions a realitzar, s'ha elaborat un inventari en el que apareixen les fitxes de tots els edificis existents dins l'àmbit del PERI, la seva situació, fotografies, data de construcció, estat de conservació, plànols de façanes i criteris d'intervenció.

Els criteris d'intervenció tenen caràcter normatiu i venen a completar l'apartat 6.2 de les normes urbanístiques d'aquest PERI, que regula les obres a realitzar a les edificacions existents.

Ses Salines, Abril de 2018

Rafael F. Rigo Rosselló
Arquitecte

EDIFICI 1



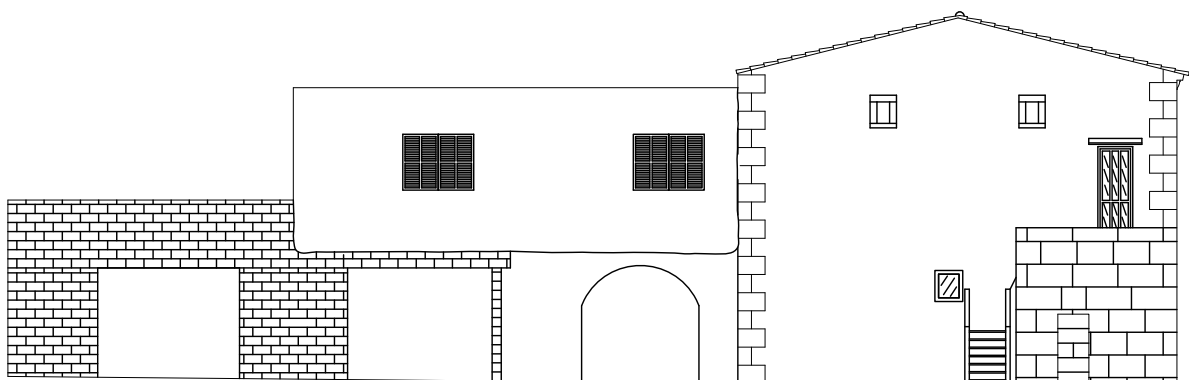
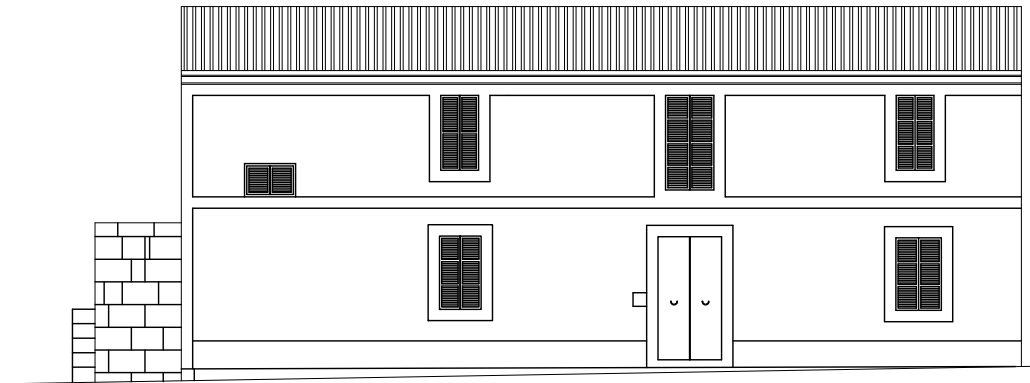
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



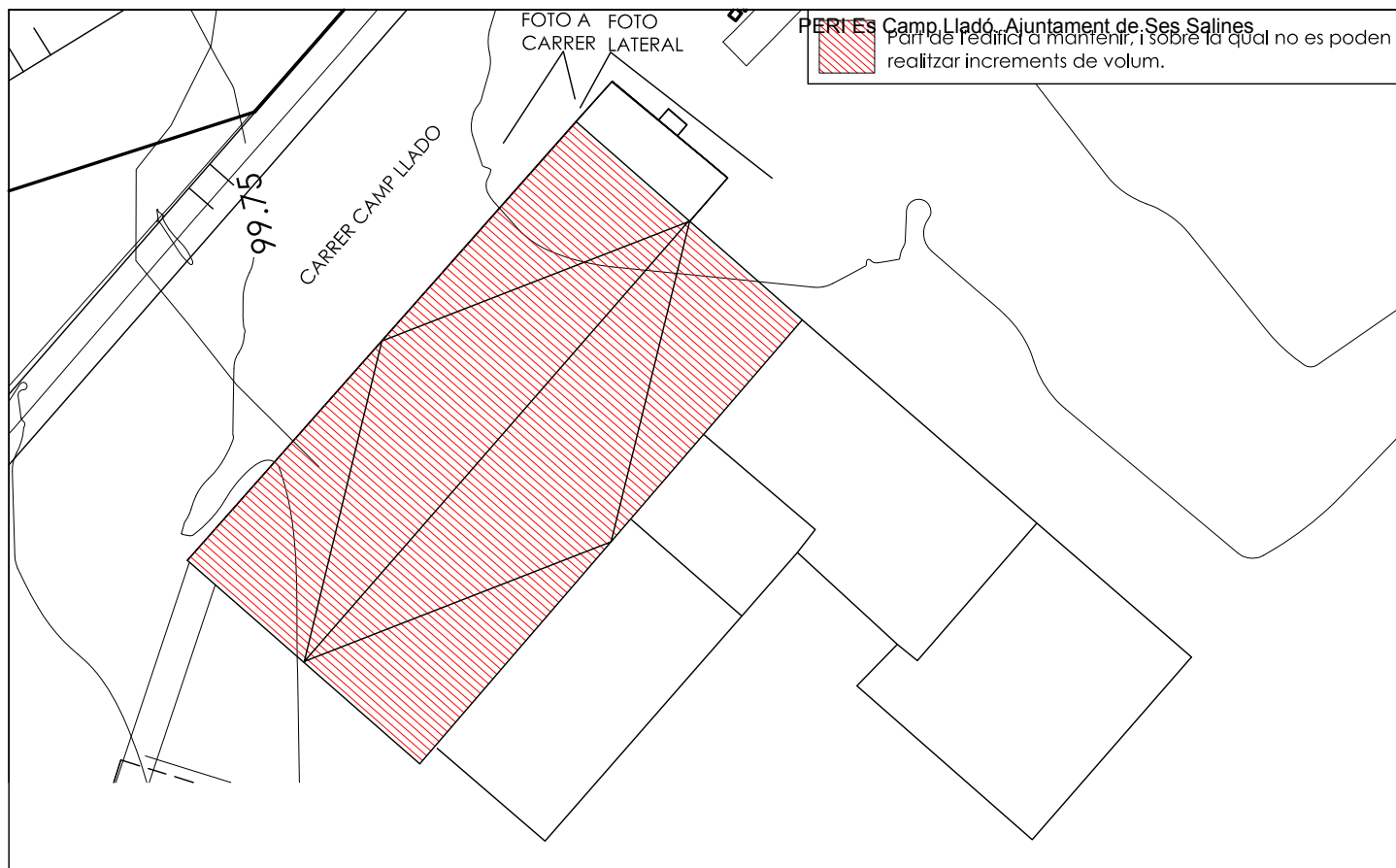
FAÇANA A CARRER



FAÇANA LATERAL



ALCATS PRINCIPAL I LATERAL



1. IDENTIFICACIÓ

US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un edifici d'ús residencial plurifamiliar format per dos habitatges. Un d'ells ocupa la planta baixa del cos principal de l'edificació i el segon habitatge ocupa la planta primera d'aquest cos principal i els annexos posteriors.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: El cos principal de l'edificació va ser construït a principis S. XX

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

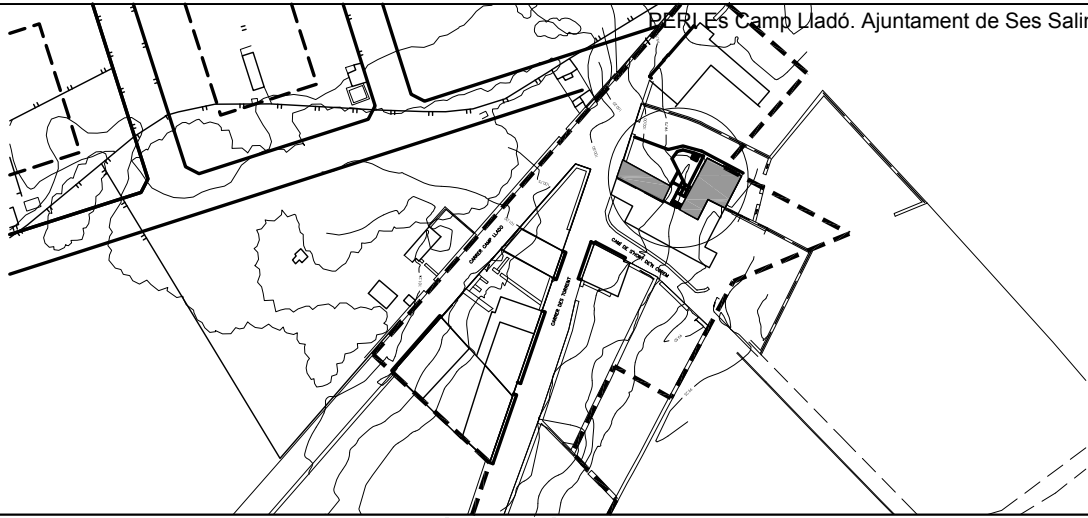
CRITERIS D'INTERVENCIÓ

S'haurà de mantenir el volum principal de l'edificació, format per les dues cruïlles del cos principal de l'edifici, lindant amb el carrer Camp Lladó. A n'aquesta part de l'edifici no s'hi podran realitzar cap tipus d'increment de volum. Pel que fa a la composició de la façana a carrer, únicament es podran obrir dues finestres, una a cada planta, sobre l'eix de la petita finestra existent, i de dimensions idèntiques a les finestres de la resta de la façana. Les actuacions que tinguin per objecte rehabilitar total o parcialment les façanes d'aquest cos principal de l'edificació i els elements que la componen (alers, fusteries, brancals, dintells, etc...) hauran de conservar, sempre que sigui possible, els materials i elements original. En el cas que s'hagin de substituir, els nous elements s'hauran de realitzar utilitzant materials i colors similars als originals.

Pel que fa a les fusteries existents a l'edifici, s'hauran d'adequar a la tipologia de l'immoble, utilitzant els materials i colors prevists a l'article 18 de les normes urbanístiques del PERI.

EDIFICI 2

PERI Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines



SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



FAÇANA PRINCIPAL DE L'HABITATGE



FAÇANA POSTERIOR DE L'HABITATGE

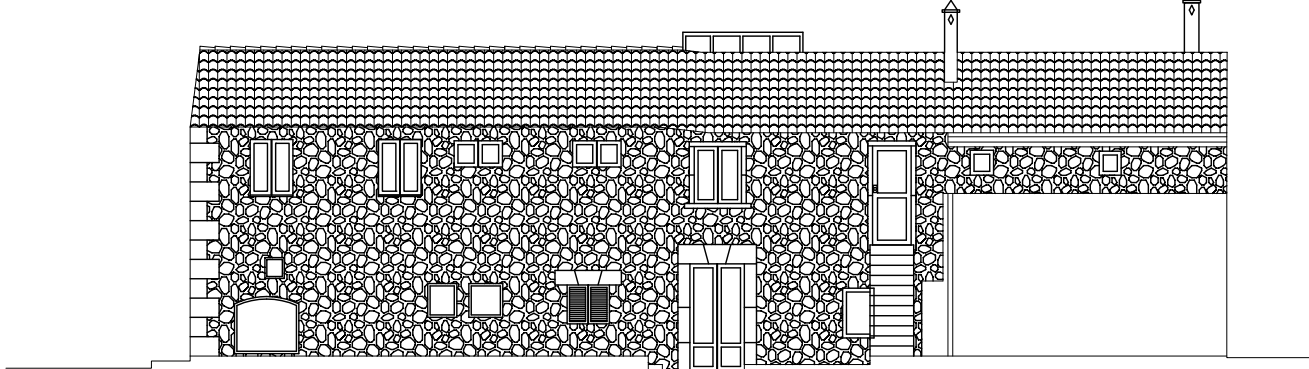


FAÇANA LATERAL DE L'ANEXA A L'HABITATGE PRINCIPAL

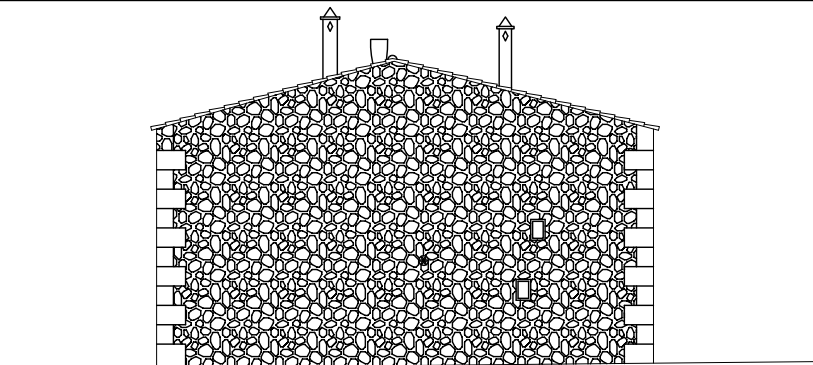


FAÇANA A CARRER DE L'ANEXA A L'HABITATGE PRINCIPAL

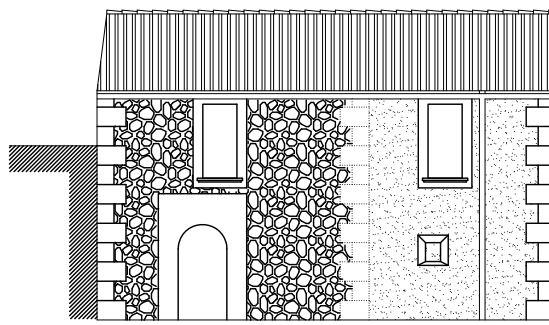





ALÇAT PRINCIPAL DE L'HABITATGE

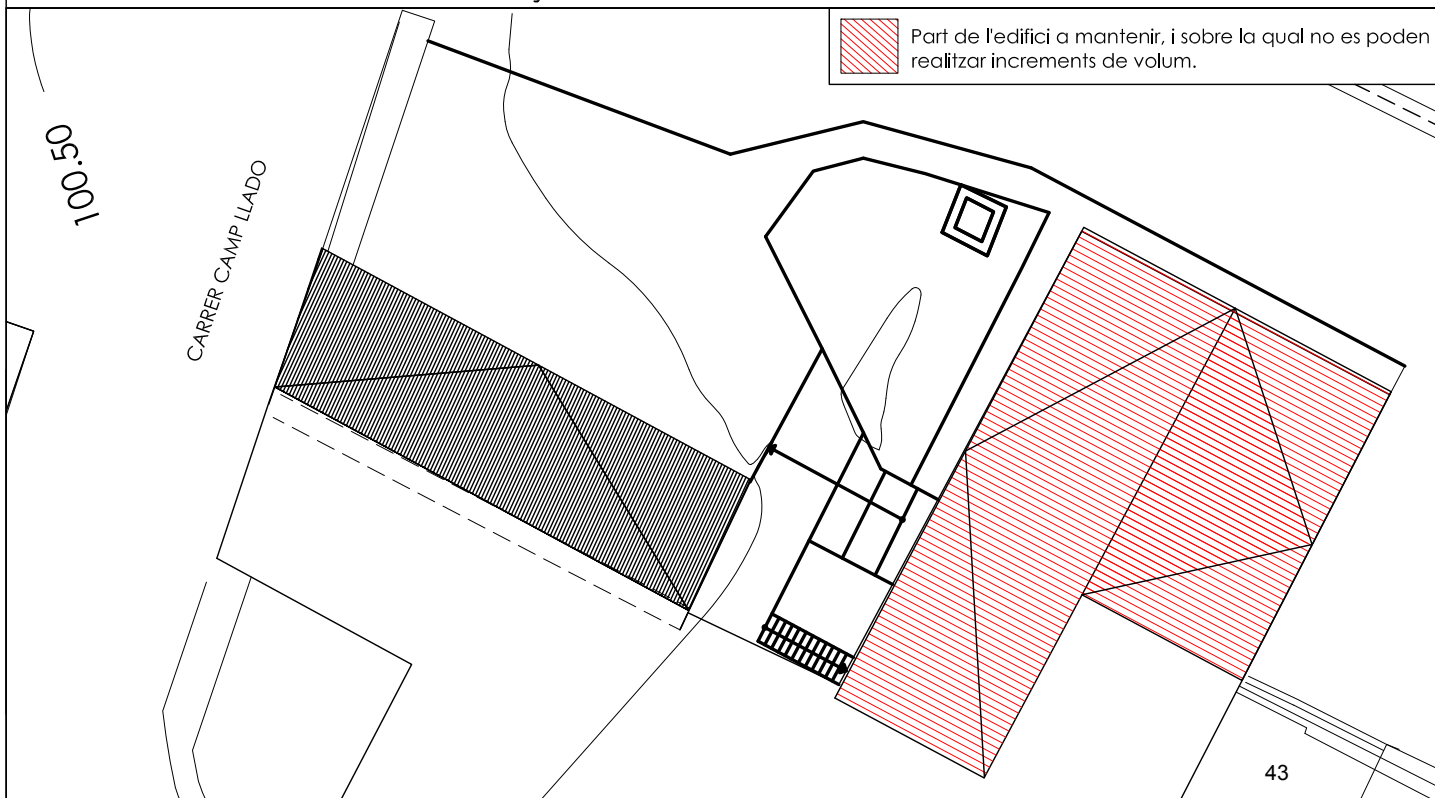


ALÇAT LATERAL DE L'HABITATGE



ALÇAT POSTERIOR DE L'HABITATGE

 Part de l'edifici a mantenir, i sobre la qual no es poden realitzar increments de volum.



US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, recentment reformat, format per planta baixa i planta primera, retranqueijat respecte de la vía pública. Dins aquest retranqueig existeix un anexe a l'habitatge, d'una sola planta d'alçada, amb la façana principal situada en prependicular a la vía pública, i amb un dels seus testers alineat amb la mateixa.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: Segle XVIII

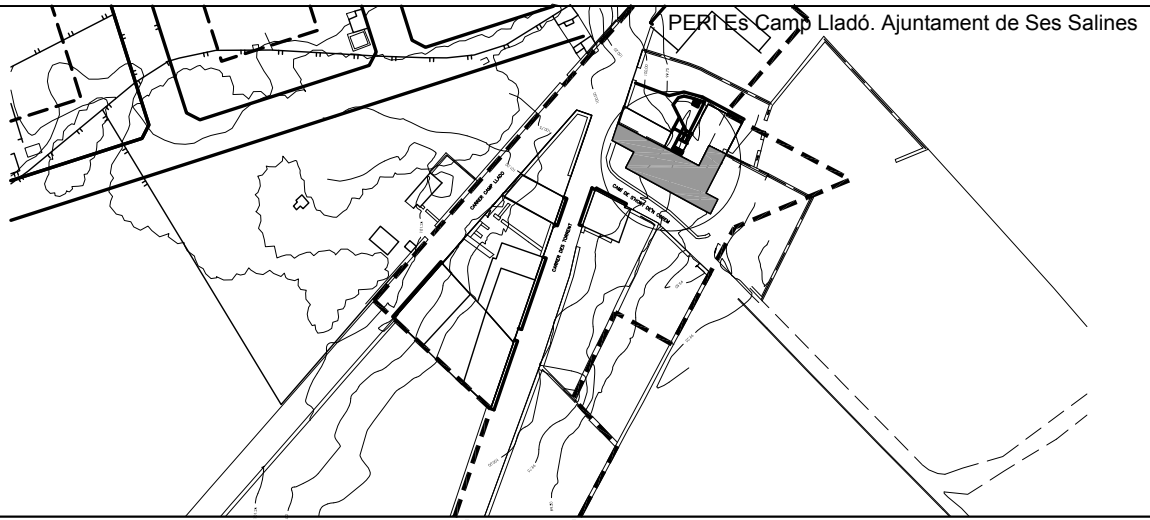
ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

S'haurà de mantenir el cos principal de l'habitatge, format per dues cruïjies. A n'aquesta part de l'edifici no s'hi permeten increment de volum ni practicar noves obertures a les façanes del mateix. En casos debudament justificats per necessitats de compliment de les condicions higièniques i d'habitabilitat establertes a les normatives vigents, es permetrà l'ampliació d'alguna de les obertures existents a les façanes, sense modificar la situació de l'eix de les esmentades obertures. A les dimensions definitives de les obertures, l'alçada haurà de ser com a mínim 1.2 vegades major que l'amplada. Les actuacions que tinguin per objecte rehabilitar total o parcialment les façanes d'aquest cos principal de l'edificació i els elements que la componen (alers, fusteries, brancals, dintells, etc...) s'hauran de realitzar utilitzant els materials i elements originals, llevat que, excepcionalment s'hagi de substituir una part d'ells. En aquest cas, aquests nous elements s'hauran de realitzar amb materials i colors similars als originals.

La disposició del conjunt arquitectònic format pel dos edificis esmentats anteriorment i la tanca del solar, forma un pati d'accés, en forma de clastra, que serveix d'accés tant a l'habitatge com al seu anexe. Es considera convenient la preservació d'aquesta disposició, excloent de l'area edificable del solar tot el pati d'accés als edificis, a excepció d'una franja, lindant amb **l'edifici 1**, on es permeti una edificació de planta baixa i planta primera disposada en perpendicular al carrer, de forma pràcticament simètrica a l'actual anexe de l'habitatge, per tal de crear una façana a la part esquerra de la clastra i potenciar, d'aquesta forma, la disposició arquitectònica que es pretén preservar.

EDIFICI 3



SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



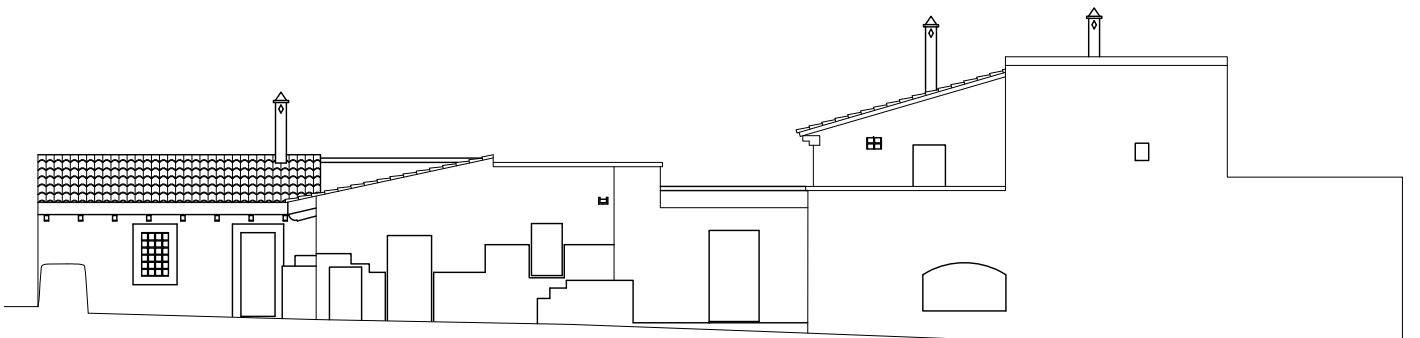
FAÇANA A CARRER



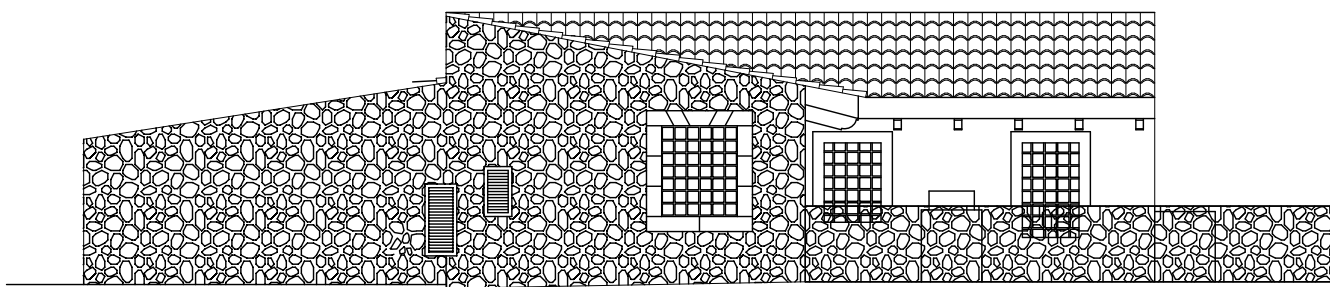
ACCES A L'HABITATGE



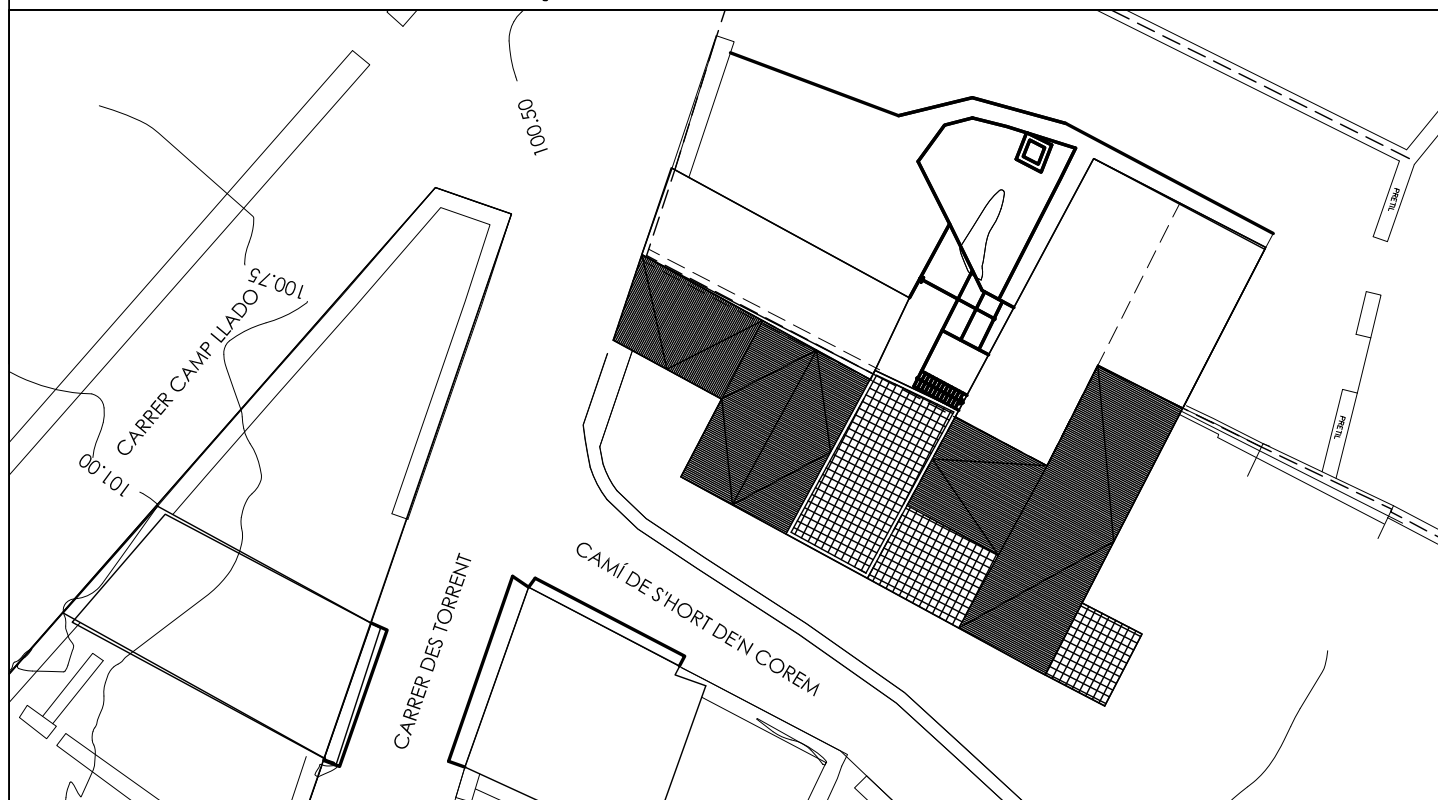
FAÇANA AL CARRER DES TORRENT



ALCAT AL CAMÍ DE S'HORT DEN COREM



ALÇATS LATERAL DE L'HABITATGE

**1. IDENTIFICACIÓ**

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, recentment reformat, amb una volumetria irregular, resultat de diverses ampliacions que s'han anat realitzant als voltants de l'antic habitatge. L'edifici es desenvolupa majoritàriament en planta baixa, a excepció d'una petita dependència situada en planta primera. Presenta un retranqueig irregular respecte de la via pública.

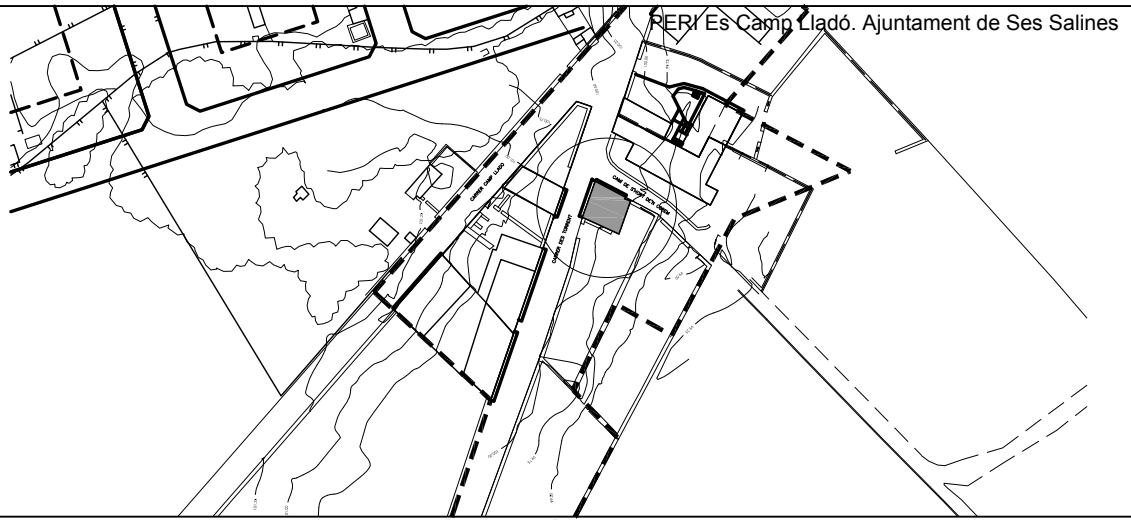
ANY DE CONSTRUCCIÓ: La part més antiga de l'habitatge data del segle XVIII, i s'han anat fent ampliacions fins a finals del segle XX.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

Les ampliacions realitzades sobre l'edificació originària, han anat desvirtuant la volumetria inicial, suposadament més clara i simple que l'actual, per donar pas a un nou conjunt, realitzat amb materials i sistema constructiu molt respectuós amb l'entorn on està ubicat. És destacable la zona ajardinada que ocupa el retranqueig entre la via pública i les edificacions. Per tal de preservarla, es proposa la prohibició d'increments de volum en planta baixa, tot i permetent que la planta primera es pugui anar ampliant fins a igualar l'ocupació existent en planta baixa.

EDIFICI 4



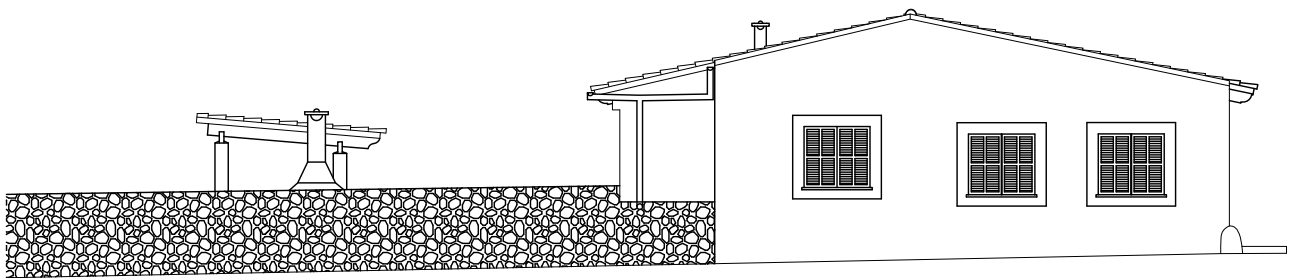
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



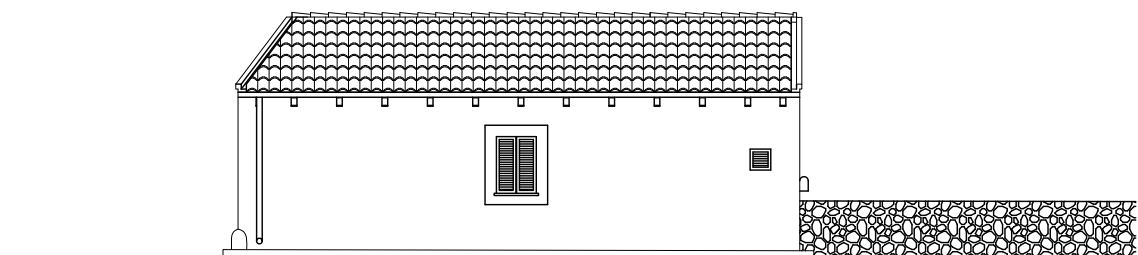
FAÇANES A CARRER DE L'HABITATGE



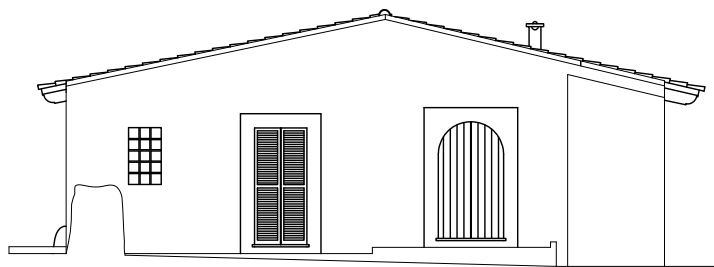
FAÇANA POSTERIOR



ALÇAT LATERAL DE L'HABITATGE SOBRE EL CAMÍ DE S'HORT DE'N COREM



ALCAT DE L'HABITATGE SOBRE EL CARRER TORRENT



ALÇAT PRINCIPAL DE L'HABITATGE (DESDE L'INTERIOR DE LA PARCEL·LA)



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un petit habitatge unifamiliar d'una sola planta d'alçada, pràcticament quadrada, que configura una de les dues cantonades entre el carrer des Torrent i el camí de s'hort de'n Corem.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: Aparentment es tracta d'un edifici recentment construït (1980-1990), si bé es desconeix la possible preexistència d'alguna antiga edificació en aquesta mateixa ubicació.

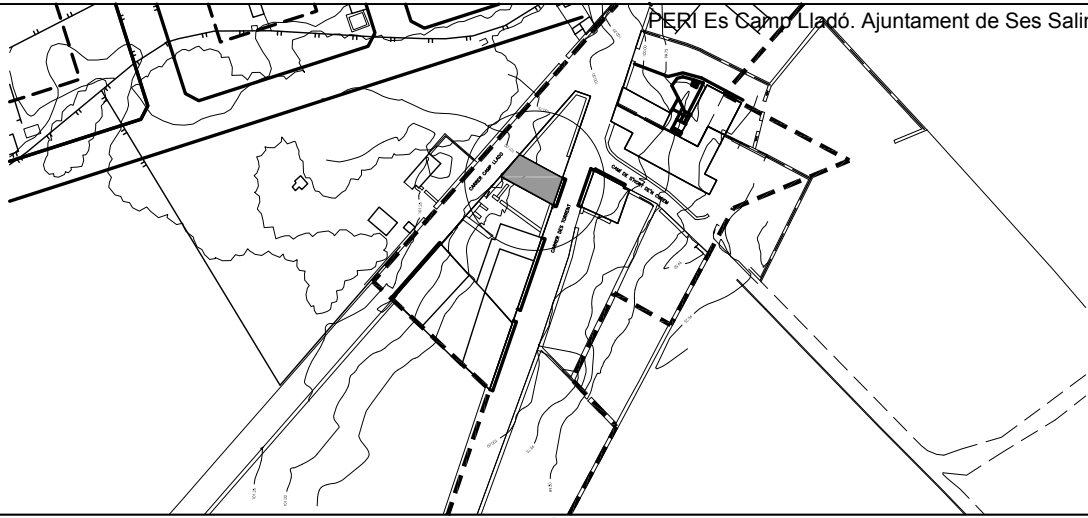
ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

Es tracta d'un senzill habitatge sense cap característica remarcable ni digna de ser preservada, per a la qual cosa, s'hi podran realitzar les obres que es permetin per aplicació dels paràmetres urbanístics del solar on està ubicada.

EDIFICI 5

PERI Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines



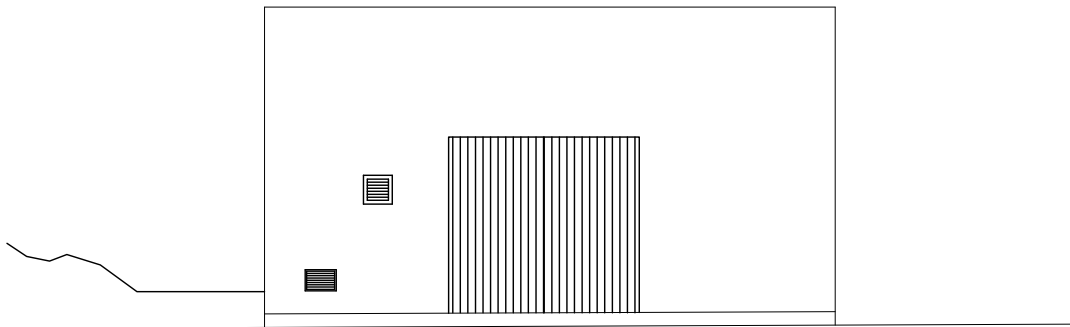
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



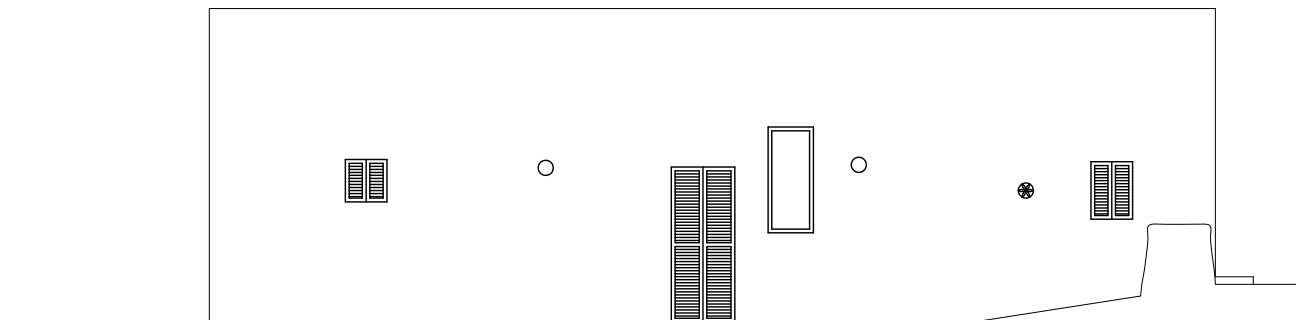
FAÇANA A CARRER DES TORRENT



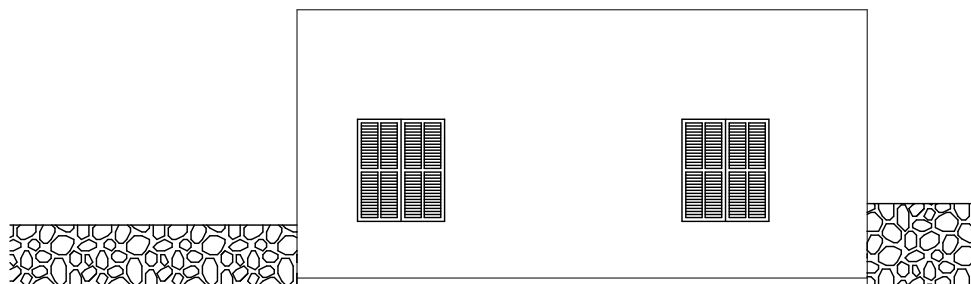
FAÇANES LATERAL I A CARRER DES CAMP LLADÓ



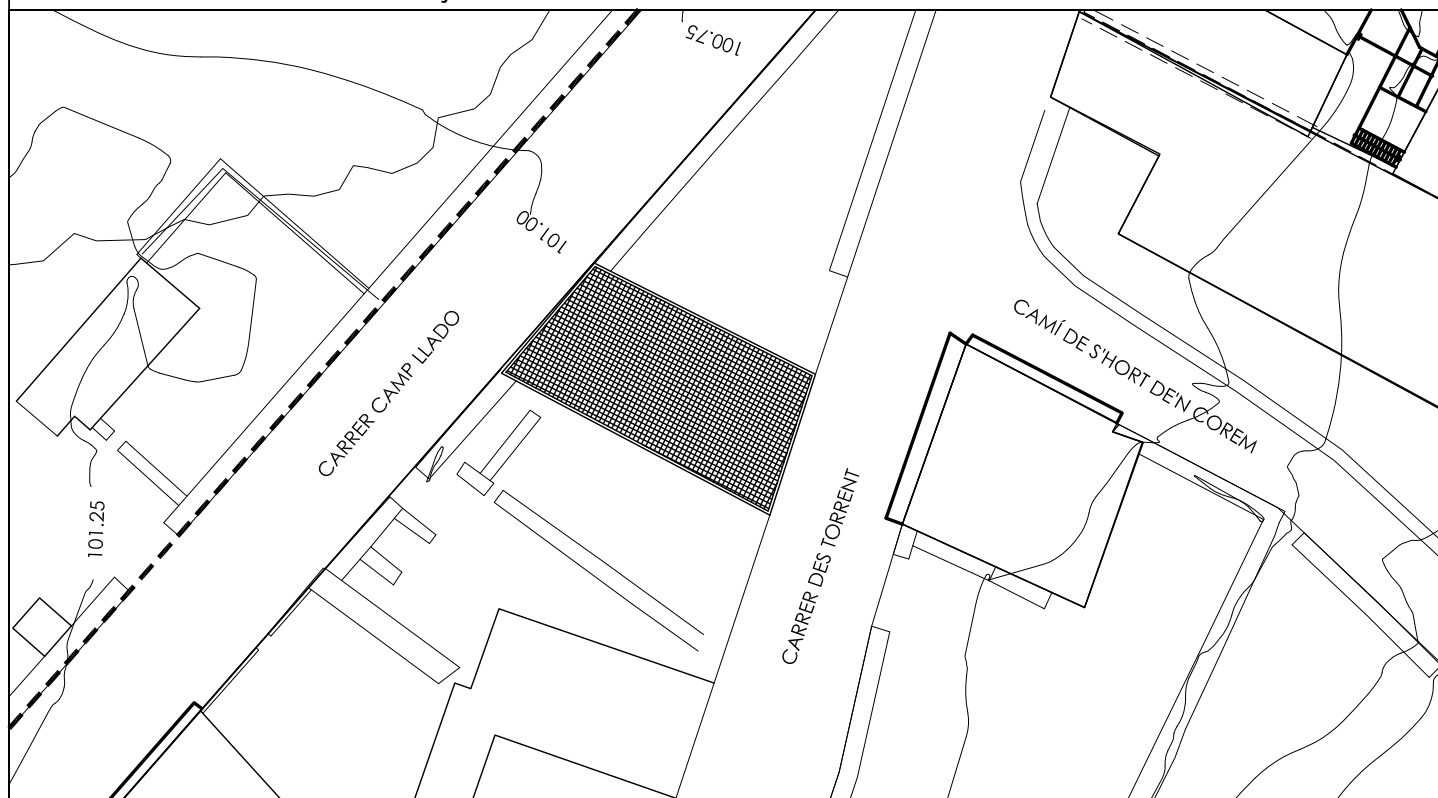
ALÇAT DE L'HABITATGE SOBRE EL CARRER TORRENT



ALCAT PRINCIPAL DE L'HABITATGE (DESDE L'INTERIOR DE LA PARCEL.LA)



ALÇAT DE L'HABITATGE SOBRE EL CARRER DES CAMP LLADÓ



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un edifici rectangular, s'una sola planta d'alçada, amb coberta plana, destinat a garatge - magatzem.

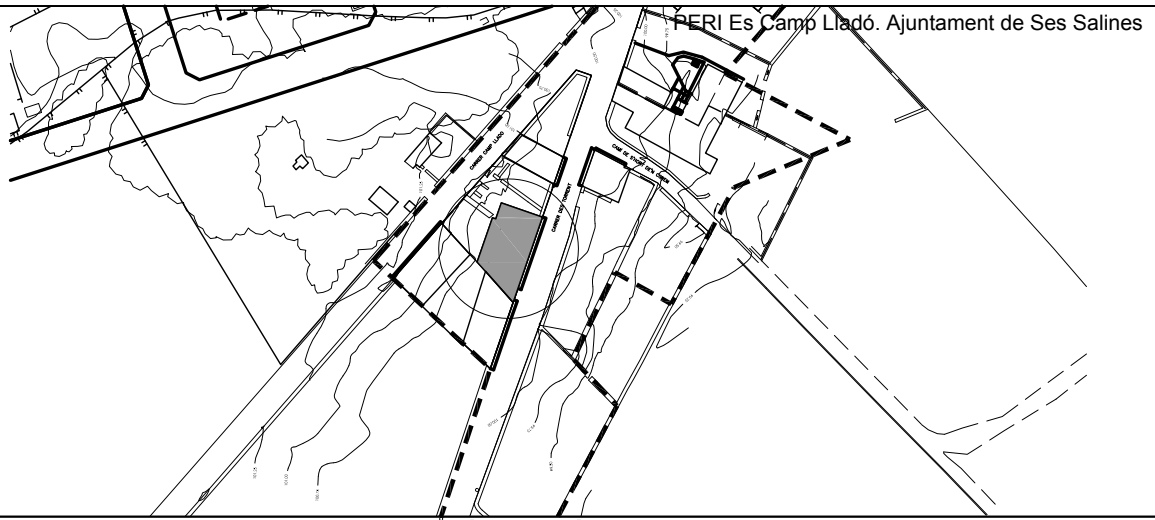
DATA DE CONSTRUCCIÓ: Es tracta d'un edifici construït a finals del segle XX.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

Es tracta d'un edifici sense cap característica remarcable ni digna de ser preservada, per a la qual cosa, s'hi podran realitzar les obres que es permetin per aplicació dels paràmetres urbanístics del solar on està ubicat.

EDIFICI 6



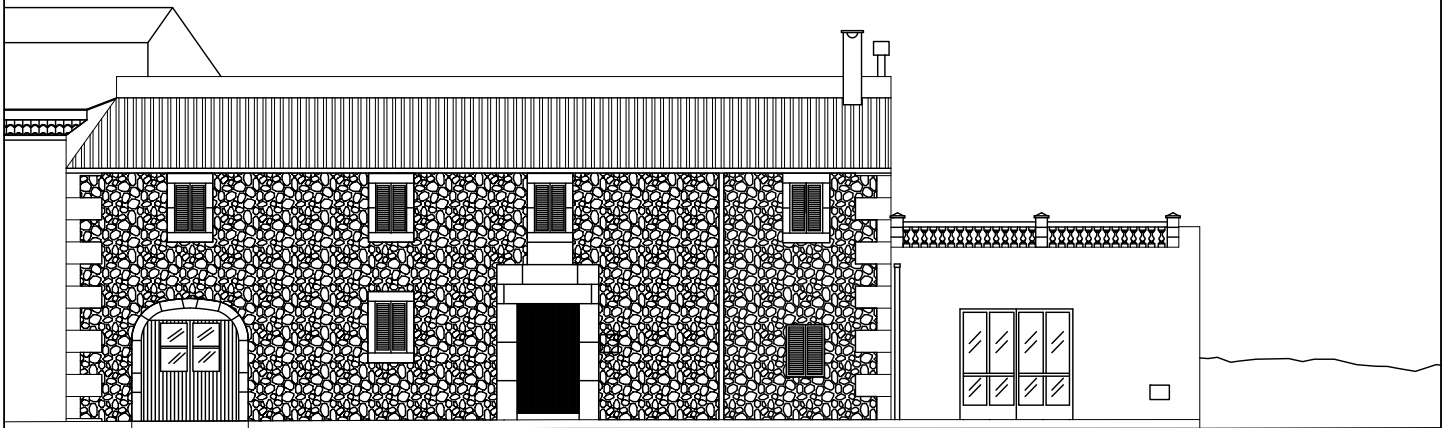
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



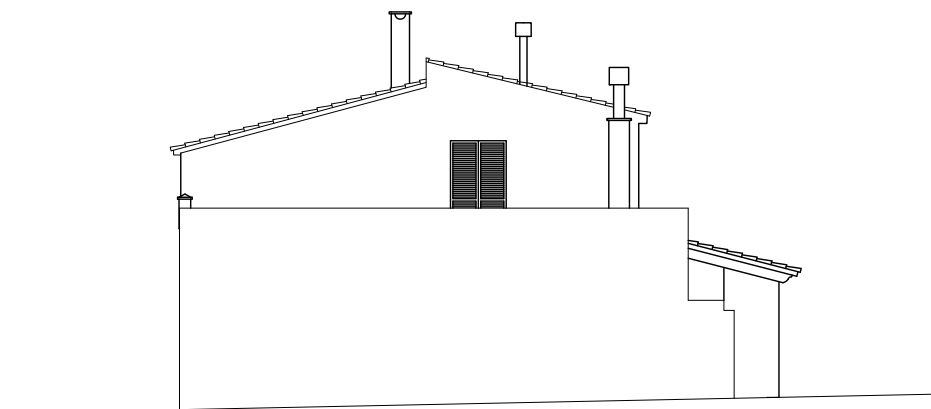
FAÇANA A CARRER DES TORRENT



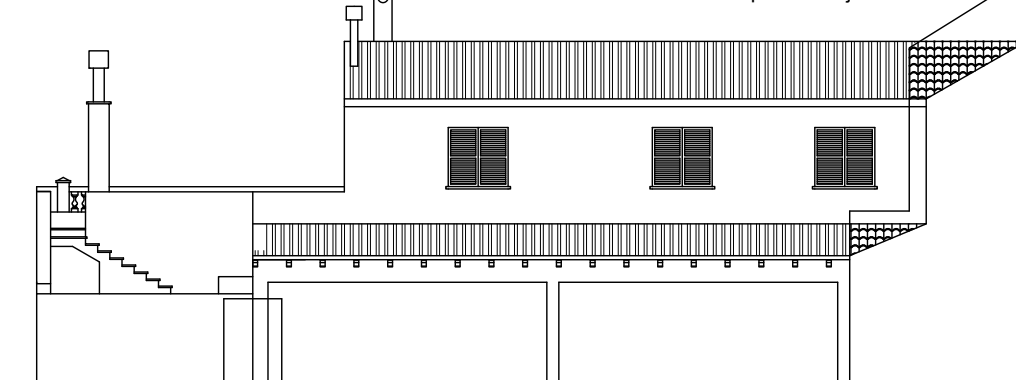
PART POSTERIOR DE L'HABITATGE



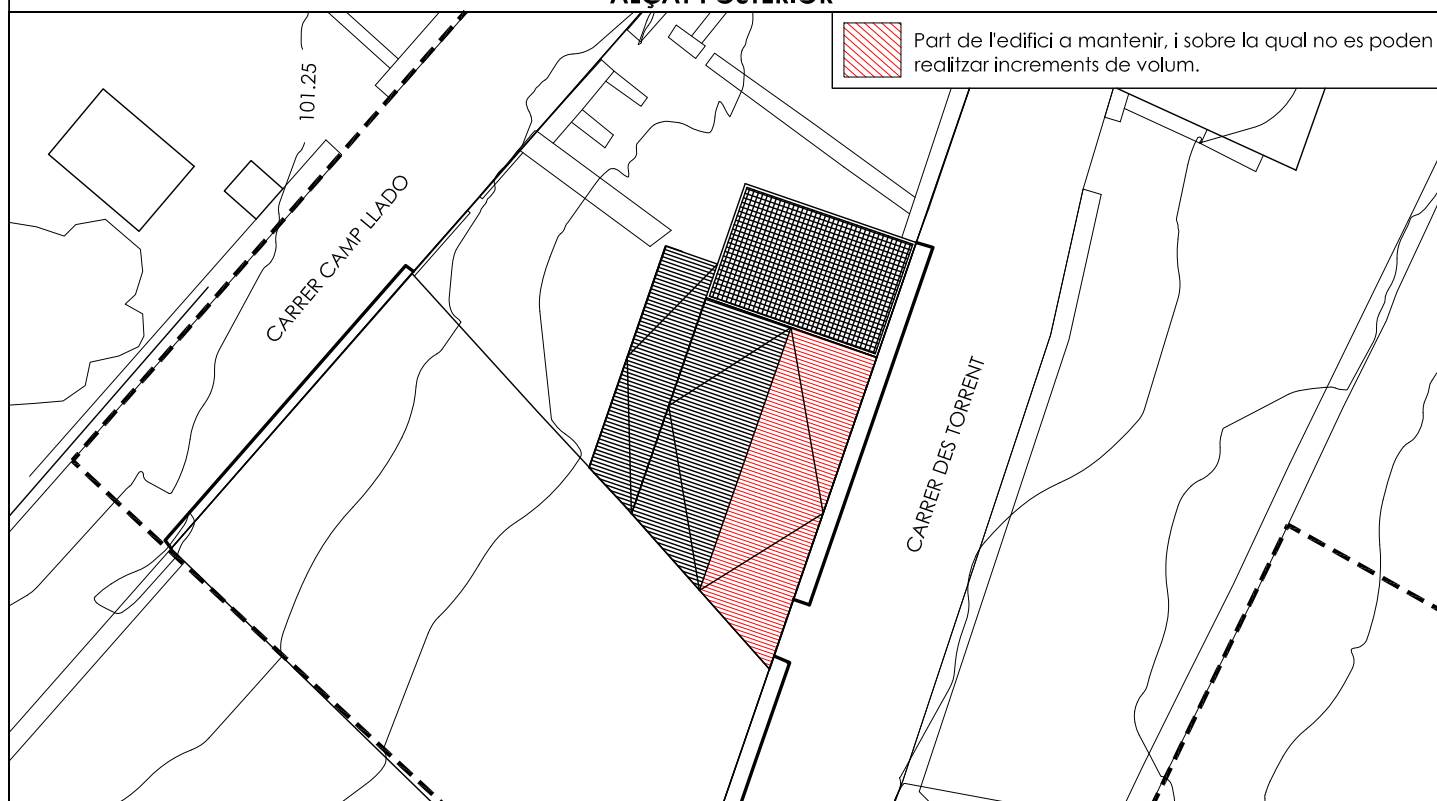
ALÇAT SOBRE EL CARRER DES TORRENT



ALCAT LATERAL



ALÇAT POSTERIOR



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, que té com a nucli originari un cas clar d'habitatge tradicional amb tipologia "romana", de dues plantes d'alçada i una sola cruja. A n'aquest nucli s'hi han anat adossant construccions annexes tant al costat com a la part posterior, construïdes amb elements que no són característics de la zona (fusteries d'alumini color bronze, balustrades, ...).

ANY DE CONSTRUCCIÓ: El cos principal de l'edificació va ser construït a principis S. XX

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

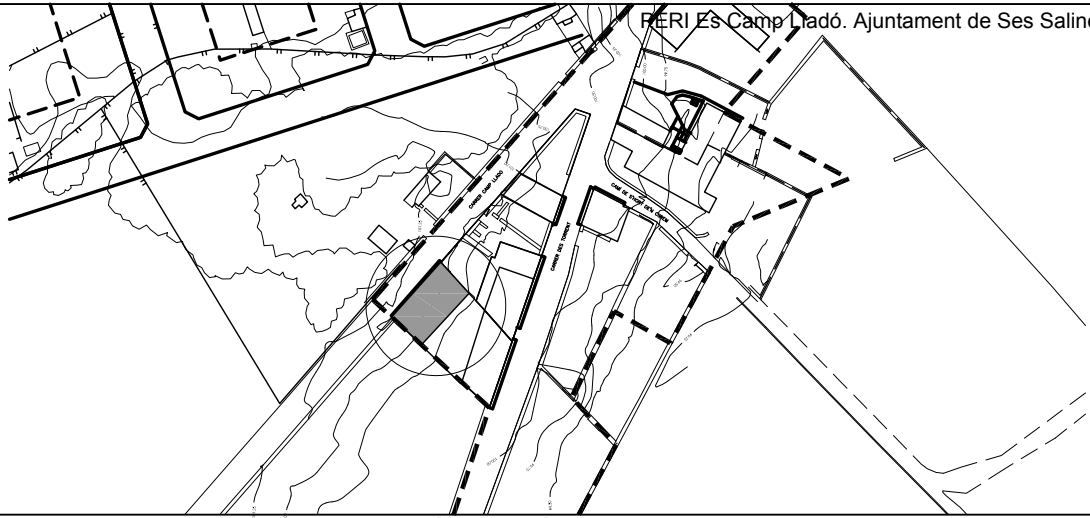
CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

S'haurà de mantenir la primera cruja del cos principal de l'edifici, lindant amb el carrer des Torrent, sense possibilitat d'augment de volum en aquesta part de l'edifici. Pel que fa a la composició de la façana a carrer d'aquesta part més antiga de l'habitatge, no es permetrà l'obertura de noves finestres. Les actuacions que tinguin per objecte rehabilitar total o parcialment la façana d'aquest cos principal de l'edificació i els elements que la componen (alers, fusteries, brancals, dintells, etc...) s'hauran de realitzar utilitzant els materials i elements originals. Quan, excepcionalment, s'hagi de refer algun dels elements originals, s'hauran d'utilitzar per a la seva reconstrucció materials i colors similars als originals.

Pel que fa a les fusteries existents a l'edifici, s'hauran d'adequar a la tipologia de l'immoble, utilitzant els materials i colors prevists a l'article 18 de les normes urbanístiques del PERI.

EDIFICI 7

P.E.R.I. Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines



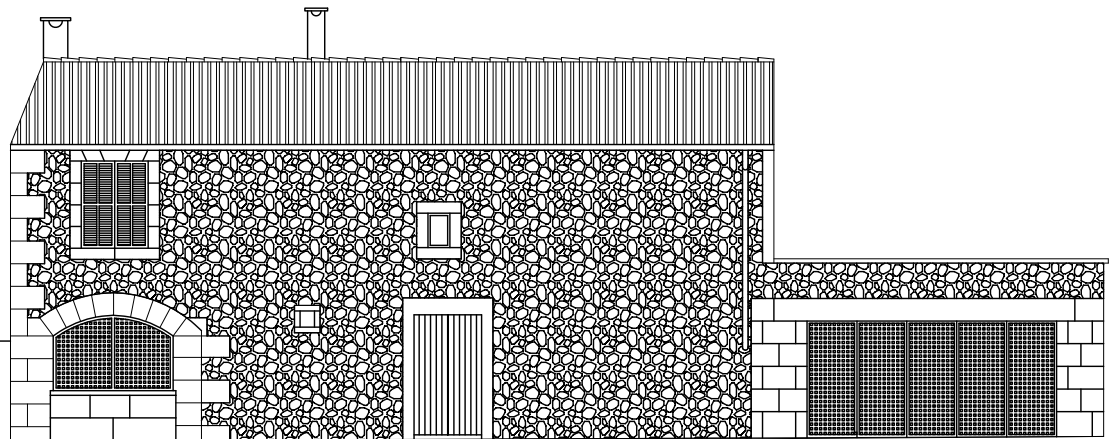
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



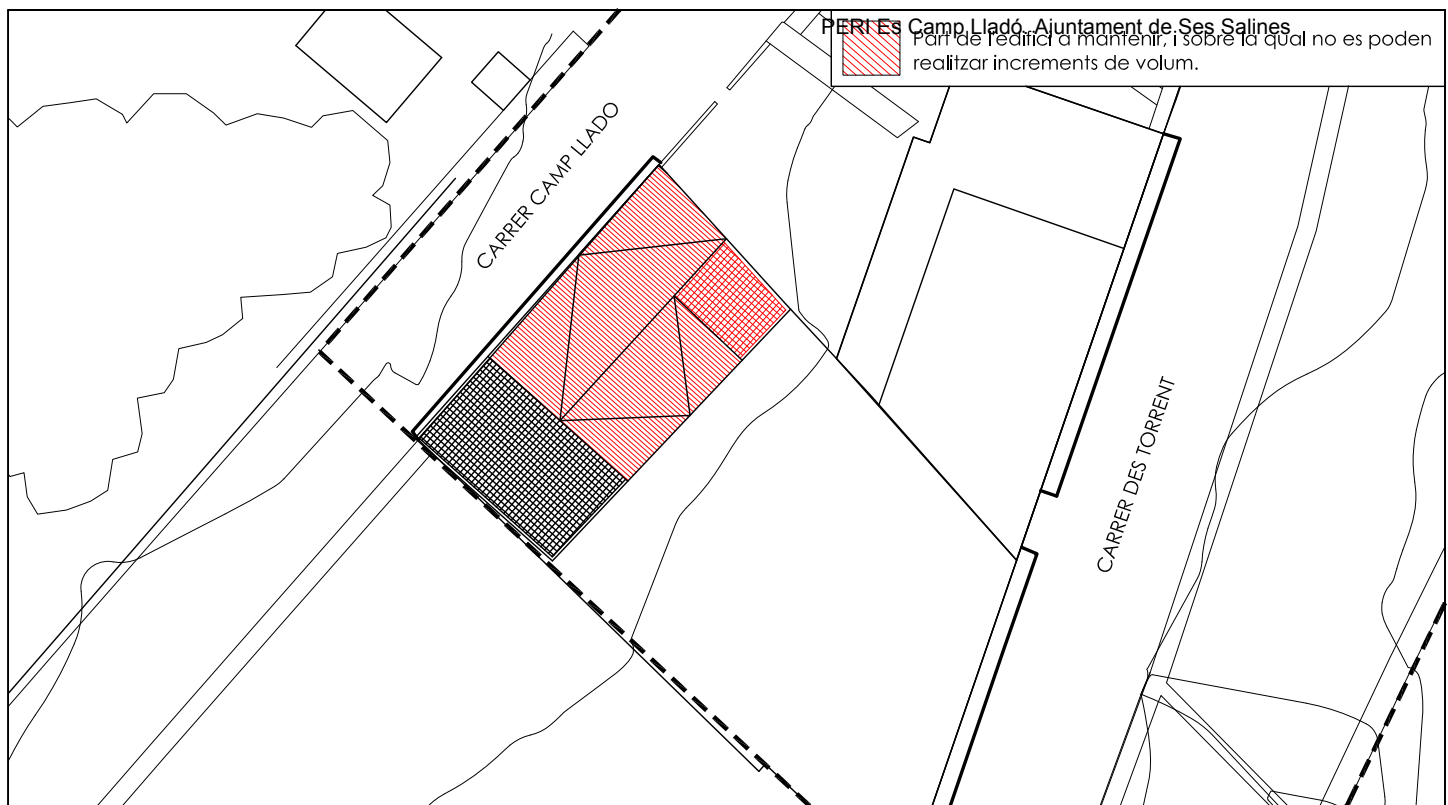
FAÇANA A CARRER



FAÇANA LATERAL



ALÇAT SOBRE CARRER DES CAMP LLADÓ



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, característic de la zona rural on es troba ubicat, l'origen del qual es troba en un antic habitatge de planta baixa i golfes a la planta pis, al qual, amb posterioritat s'hi ha anat adossant altres construccions. Recentment l'edifici ha estat objecte d'una rehabilitació integral, a la qual s'ha elevat la coberta incrementant l'alçada de la planta pis, i s'han introduït elements poc respectuosos amb el caràcter tradicional de l'habitatge com son els grans finestrals d'alumini color natural a la façana lateral i posterior.

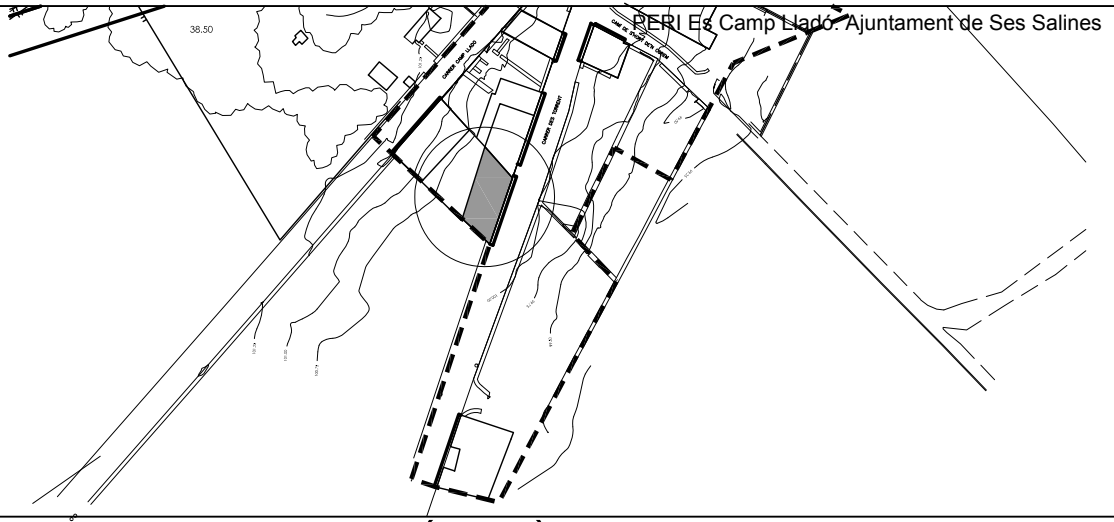
DATA DE CONSTRUCCIÓ: El cos principal de l'edificació va ser construït al S. XVIII.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

S'haurà de mantenir la primera crujia del cos principal de l'edifici, lindant amb el carrer des Camp Lladó, sense possibilitat d'augment de volum. Pel que fa a la composició de la façana a carrer d'aquesta part més antiga de l'habitatge, no es permetrà l'obertura de noves finestres. Les actuacions que tinguin per objecte rehabilitar total o parcialment la façana d'aquest cos principal de l'edificació i els elements que la componen (alers, fusteries, brancals, dintells, etc...) s'hauran de realitzar utilitzant materials i colors similars als originals.

EDIFICI 8



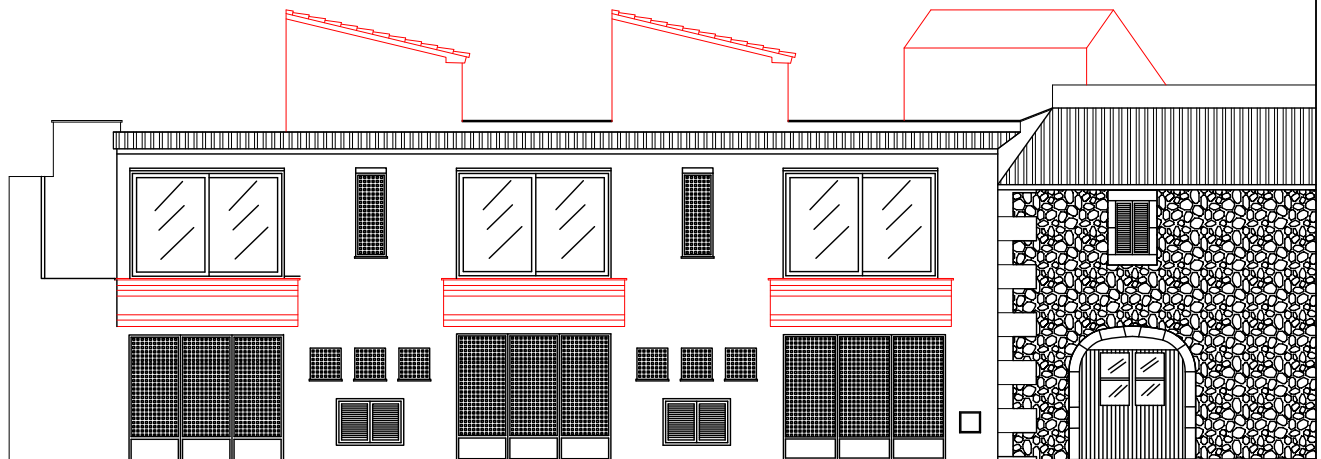
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



FAÇANA A CARRER

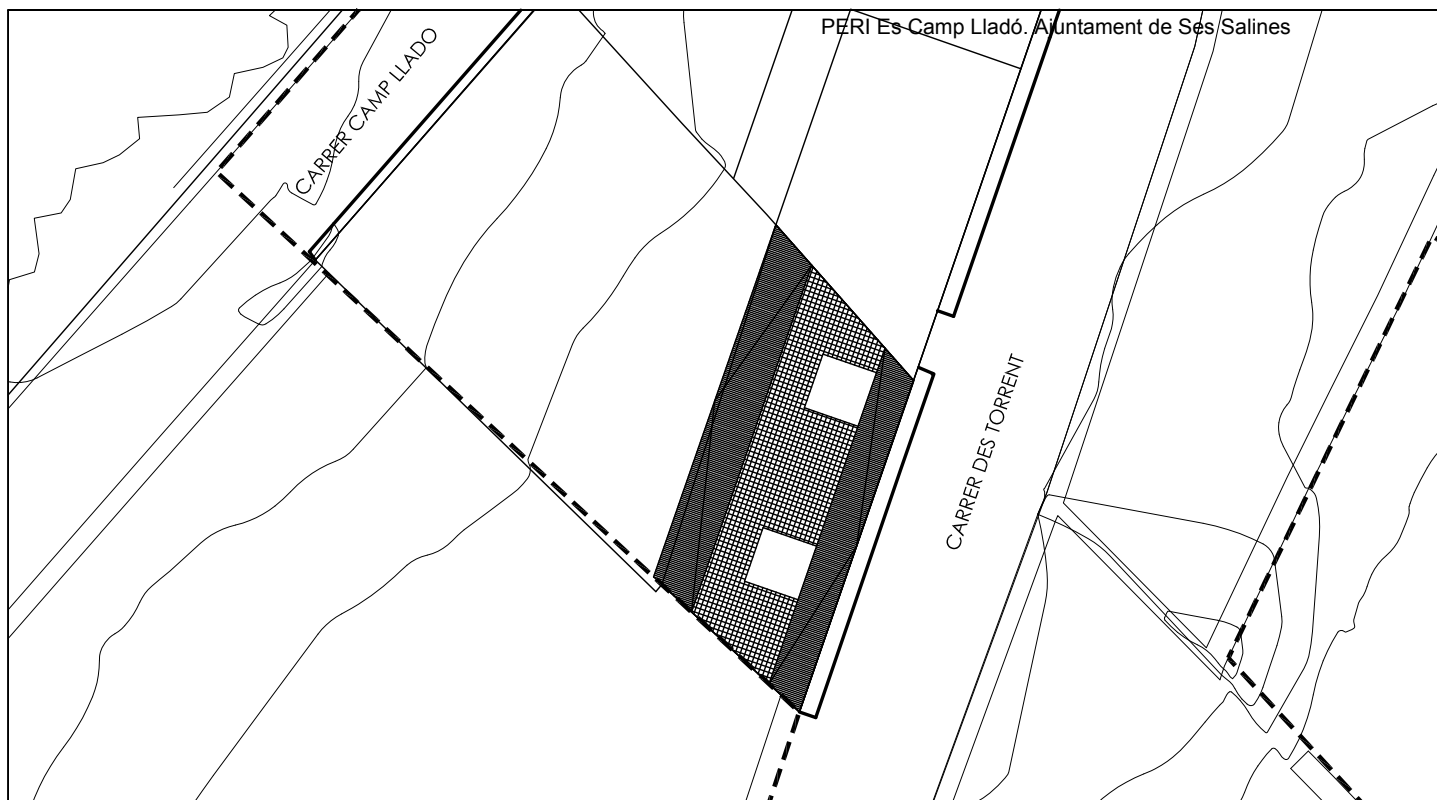


FAÇANA LATERAL



S'assenyalen amb color vermell els elements discondants amb les normes urbanístiques del PERI: balcons volats sobre la via pública i caixes d'escala de sortida a la coberta.

ALÇAT PRINCIPAL DE L'EDIFICI



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un conjunt de tres habitatges adossats entre mitgeres tipus "dúplex", de recent construcció. Aquest edifici introdueix elements fins ara inexistents a l'àmbit del PERI, com són els balcons en voladiu sobre la vía pública i les caixes d'escala d'accés a coberta sobre la primera planta de l'edifici.

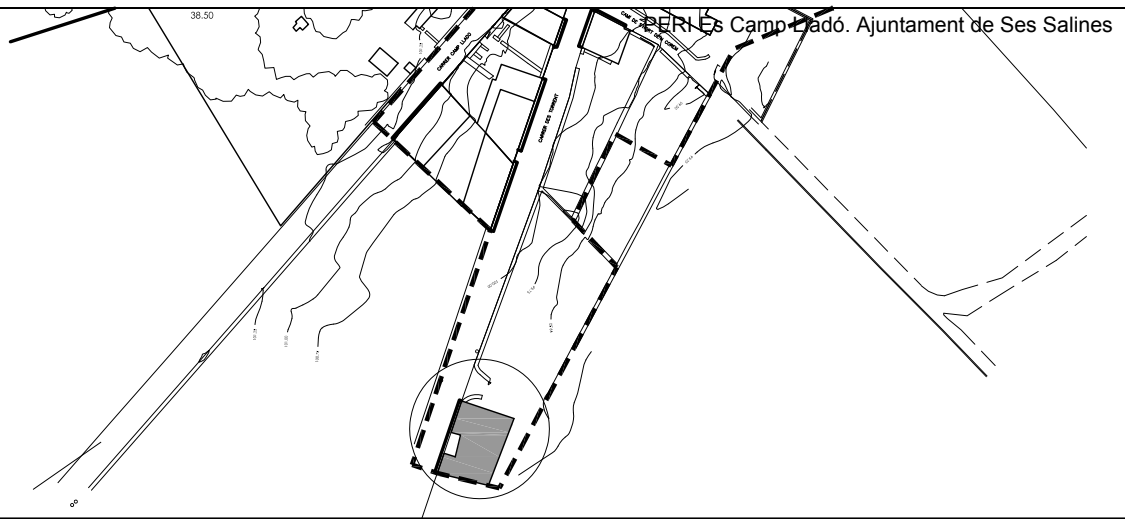
ANY DE CONSTRUCCIÓ: 2004

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

Es tracta d'un edifici sense cap característica remarcable ni digna de ser preservada. No obstant, i considerant que l'edifici disposa de diversos elements exteriors inadequats a les normes urbanístiques del PERI, com són els balcons en voladiu sobre la vía pública i les caixes d'escala d'accés a coberta sobre la primera planta de l'edifici, no es podran autoritzar obres que suposin increments del paràmetres edificatoris mentres no s'hagin suprimit els esmentats elements.

EDIFICI 9



SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



FAÇANA PRINCIPAL DE L'HABITATGE



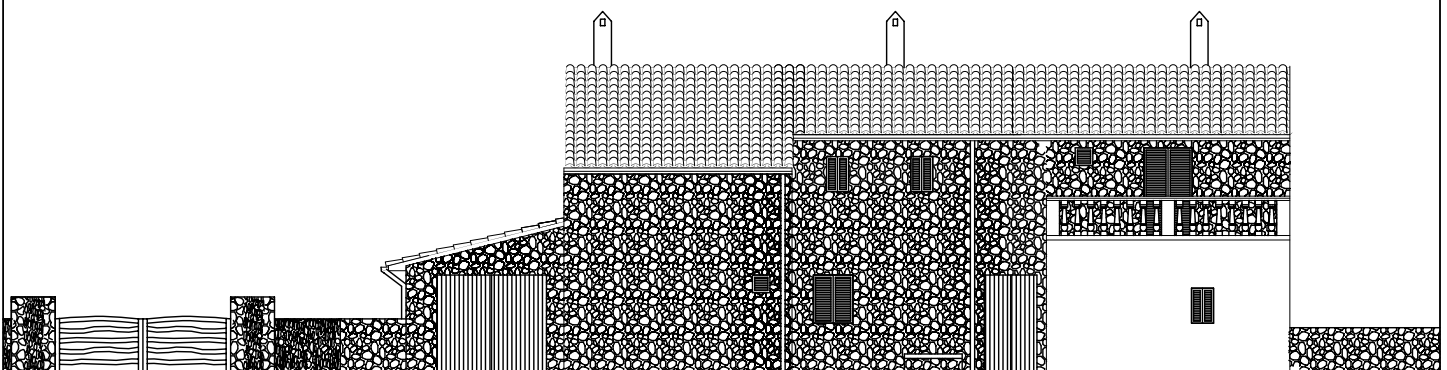
ACCES A L'HABITATGE



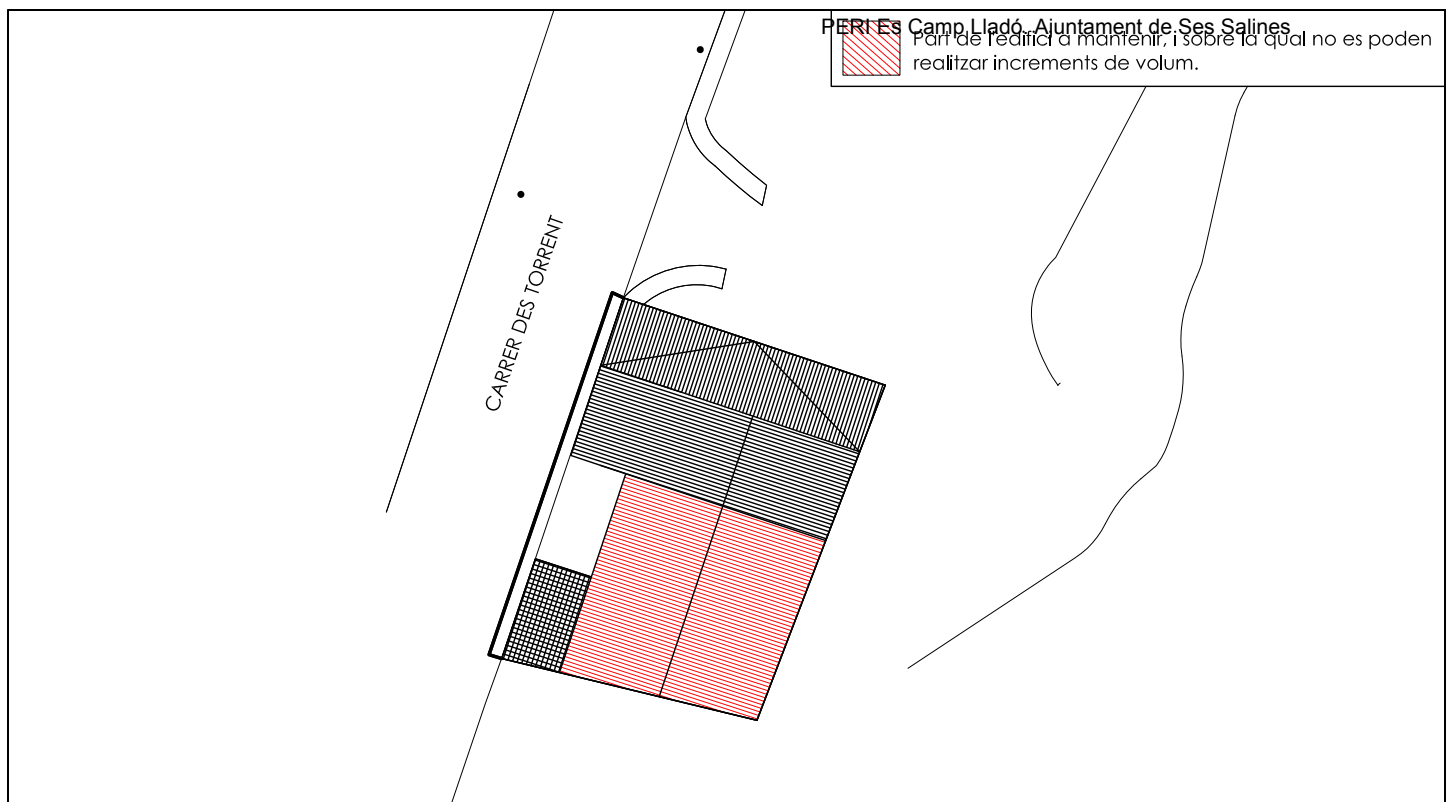
FAÇANA LATERAL DE L'ANEXA A L'HABITATGE PRINCIPAL



FAÇANA A CARRER DE L'ANEXA A L'HABITATGE PRINCIPAL



ALCAT PRINCIPAL DE L'HABITATGE



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un antic habitatge unifamiliar, recentment reformat, amb una volumetria irregular, resultat de diverses ampliacions que s'han anat realitzant als voltants de l'antic habitatge. El nucli principal de l'edifici sembla estar format per un habitatge de tipologia tradicional, de dues plantes d'alçada i dues cruïjes, lleugerament retranquejat respecte a l'actual alineació de la via pública. Els cossos d'edificació construïts amb posterioritat s'han alineat a l'esmentada via pública de forma que s'ha format un petit pati d'accés davant l'accés principal de l'habitatge.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: La part més antiga de l'habitatge es pot datar en finals del S.XIX, i s'han anat fent ampliacions fins a finals del segle XX.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

S'haurà de mantenir el cos principal de l'habitatge format per dues cruïjes, a les quals no s'hi permetrà cap increment de volum. En aquest habitatge no es permetran modificacions a l'antiga façana que encara no ha estat ocultada pels nous cossos afegits, així com tampoc es podrà incrementar el volum de les construccions existents entre l'alineació de la via pública i l'esmentada façana.