

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE REAJUSTAMENT DE ZONES I SITEMES DEL PGOU  
DE SÓLLER DE 1998**

**DOC. APROVACIÓ INICIAL**

**AJUNTAMENT DE SÓLLER**



**GABRIEL BUADES CRESPI I CLAUDIO HERNÁNDEZ ALCOVER  
ARQUITECTES DELS S.S.T.T. DE L'AJUNTAMENT DE SÓLLER  
MAIG 2.012**

## **ÍNDEX**

### **I MEMÒRIA**

#### **0. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

##### **1. PLANEJAMENT VIGENT**

1.1 ARTICLE 21 DE LES N.N.U.U. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES

1.2 ARTICLE 8 DE L'ANNEX NORMATIU 6

##### **2. INTERVENCIONS PROPOSADES**

###### **2.A REQUALIFICACIÓ DEL CARRER SANT JOAN EN VIA URBANA VU1**

2.A.1 ESTAT ACTUAL

2.A.2 SITUACIÓ EN EL PGOU DE SÓLLER DE 1981

2.A.3 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

###### **2.B REQUALIFICACIÓ DEL VIAL 76 DEL PORT DE SÓLLER EN VIA URBANA VU1**

2.B.1 ESTAT ACTUAL

2.B.2 SITUACIÓ EN EL PGOU DE SÓLLER DE 1981

2.B.3 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

###### **2.C REQUALIFICACIÓ DE LA PROLONGACIÓ DEL CARRER ALARÓ DEL PORT DE SÓLLER EN VIA URBANA VU1**

2.C.1 ESTAT ACTUAL

2.C.2 SITUACIÓ EN EL PGOU DE SÓLLER DE 1981

2.C.3 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

###### **2.D REQUALIFICACIÓ DE L'ACCÉS AL CAMP ESPORTS PORT EN VIA URBANA VU1**

2.D.1 ESTAT ACTUAL

2.D.2 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

###### **2.E REQUALIFICACIÓ D'UNA PARCEL·LA URBANA EN CIUTAT JARDÍ I MODIFICACIÓ D'UN VIAL DE VIANANTS**

2.E.1 ESTAT ACTUAL

2.E.2 ZONES HOTELERES DEL PORT DE SÓLLER EN EL PGOU'98

2.E.3 SITUACIÓ EN EL PGOU DE SÓLLER DE 1981

2.E.4 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

**2.F REQUALIFICACIÓ DE LA PLAÇA DE L'ORATORI DE SANTA CATERINA EN ESPAI  
LLIURE ELL**

2.F.1 ESTAT ACTUAL

2.F.2 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

**II PROGRAMA D'ACTUACIÓ**

**III ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

**IV PLÀNOLS D'ORDENACIÓ MODIFICATS**

PLÀNOL D'ORDENACIÓ D.06\*\* SÈRIE 0.2 ESCALA 1/1000

PLÀNOL D'ORDENACIÓ D.08\*\* SÈRIE 0.2 ESCALA 1/1000

PLÀNOL D'ORDENACIÓ E.06\* SÈRIE 0.2 ESCALA 1/1000

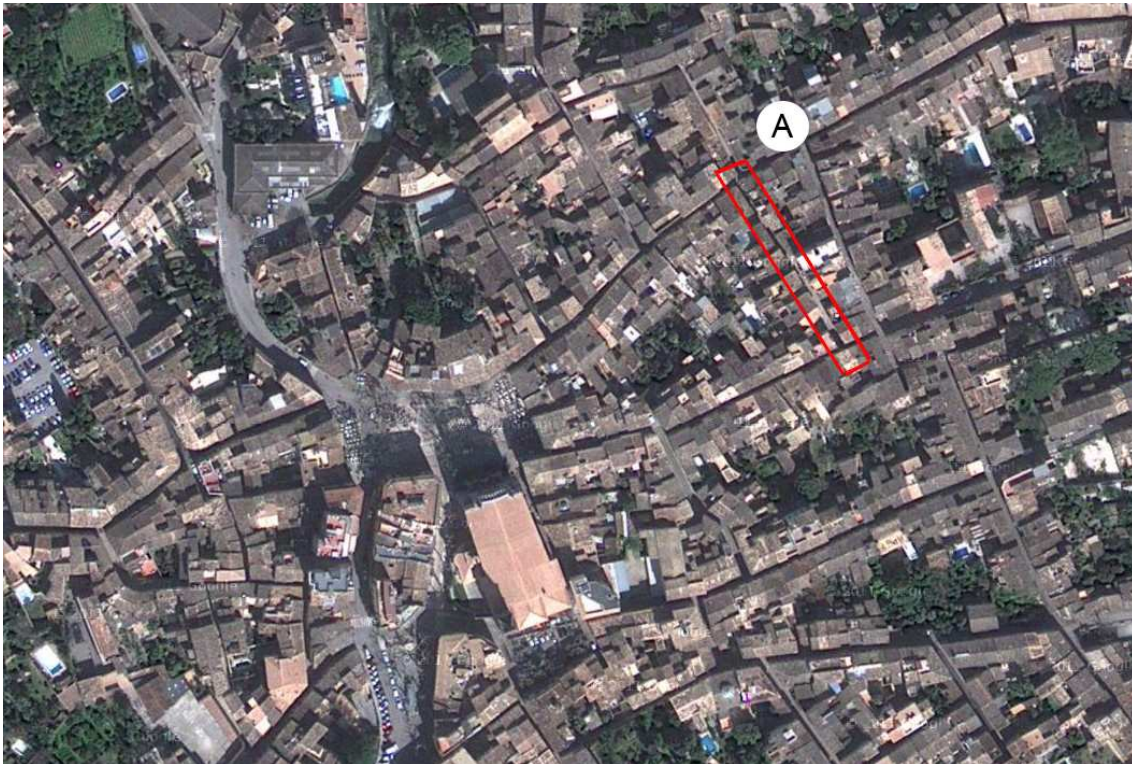
PLÀNOL D'ORDENACIÓ G.13\*\* SÈRIE 0.2 ESCALA 1/1000

# I. MEMÒRIA

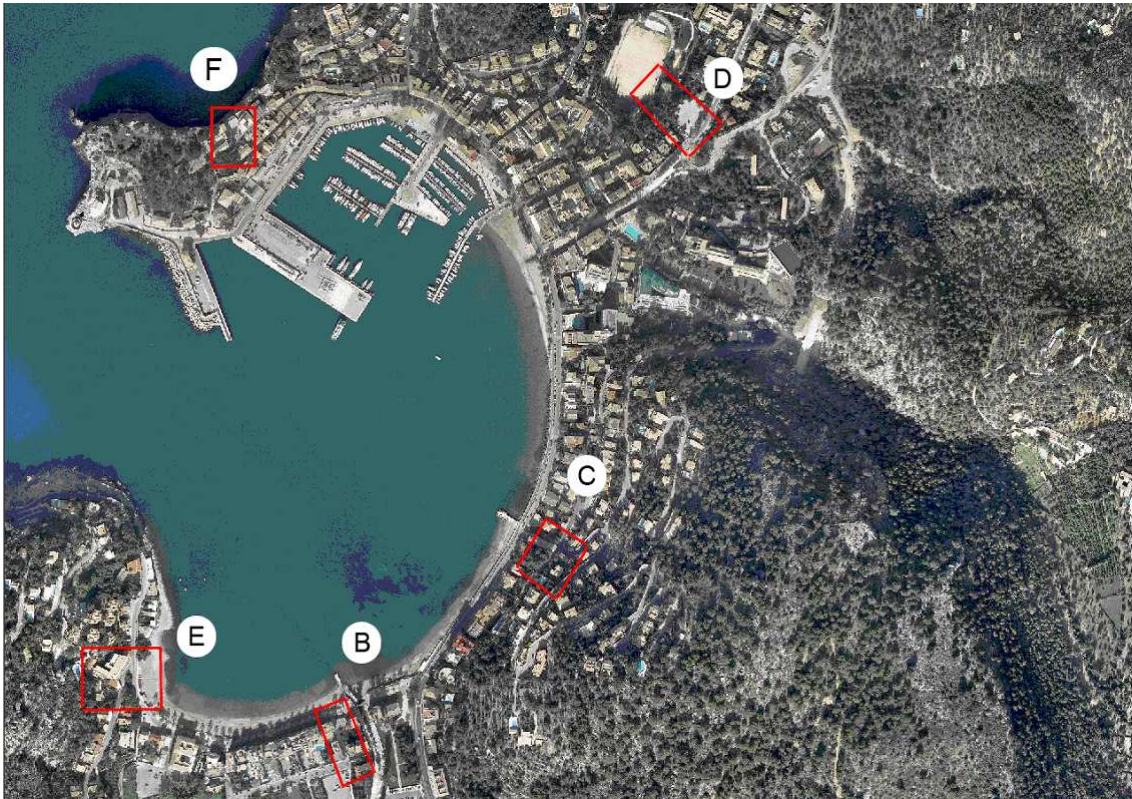
## 0. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 contempla les següents intervencions:

- A) Requalificació del Carrer Sant Joan de Sóller en carrer urbà interior de circulació restringida clau VU1.
- B) Requalificació del Vial 76 del Port de Sóller en carrer urbà interior de circulació restringida clau VU1.
- C) Requalificació de la prolongació del Carrer Alaró del Port de Sóller en carrer urbà interior de circulació restringida clau VU1.
- D) Requalificació de l'accés al Camp Esports Port en carrer urbà interior de circulació restringida clau VU1.
- E) Modificació el traçat del Vial de Vianants clau VV que afecta els terrenys de Ca'n Dulce al Port de Sóller i requalificació de part d'aquesta parcel·la en Ciutat Jardí clau CJP3.
- F) Requalificació de la plaça de l'Oratori de Santa Caterina en Espai Lliure clau ELL.



FOTOPLÀ DEL NUCLI DE SÓLLER



FOTOPLÀ DEL PORT DE SÓLLER

## 1. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament en vigor en el Terme Municipal de Sóller és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller de l'any 1.998, publicat en el BOCAIB (sol urbà) en data 22 d'Agost de 1998, (text refós aprovat per la Comissió Insular de Urbanisme en data 17 de Novembre de 2.000, i publicat en el BOCAIB en data 14 de Desembre de 2.000).

### 1.1 ARTICLE 21 DE LES N.N.U.U. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES

Aquest article regula el Sistema de Comunicacions Viàries i forma part del "Capítol I: Sistemes" integrat en el "Títol V: Regulació dels Usos i de les seves Intensitats als Sistemes i a les Zones".

*Art. 21. Sistema de Comunicacions Viàries.  
(Claus V, VU, VU1, VV, VR1, VR2, A)*

*1. Formen el sistema de comunicacions totes les vies públiques clau V, els carrers urbans interiors, clau VU, els carrers urbans interiors de circulació restringida, clau VU1, el viari de vianants, clau VV, les àrees d'aparcament públic, clau A, els camins rurals, clau VR1 i VR2, que figuren en els plànols clau O.1., de "Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica", i en els plànols clau O.2 "Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament".*

*2. Les vies incloses en l'esmentat sistema, clau V, que tenen la consideració de Carreteres, tal com C710 i C711 i la local a Fornalutx així com els previstos a Son Llampaires i el Túnel sota La Mola, estan subjectes*

a allò que disposa la legislació que els hi és d'aplicació.

3. La resta de vies urbanes, clau VU, VU1, quedaran subjectes a les disposicions específiques corresponents a les zones urbanístiques a les que pertanyen.

4. Les vies urbanes clau VU, són vies d'ús interior que conformen la xarxa bàsica del municipi.

5. Les vies urbanes, clau VU1 són les vies interiors del municipi de circulació restringida als veïns i als vehicles de servei i emergència.

En la urbanització de cada tipus de via serà obligat respectar les seccions tipus especificades en el Gràfic 21.1 adjunt.

AMPLE VIAL	SECCIO TIPUS
< 8.00 m.	<p>Si el carrer és de circulació restringida, s'admet que la calçada i la vorera estiguin a un mateix nivell.</p> <p>Els materials que s'utilitzaran diferenciaran el trànsit rodat del peatonal.</p> <p>Si el carrer no és de circulació restringida, la calçada i la vorera estaran a un diferent nivell.</p> <p>La vorera tindrà com a mínim una amplada de 1.20 m.</p>
8.00-10.00 m.	<p>La calçada i la vorera estaran a un diferent nivell.</p> <p>La vorera tindrà com a mínim una amplada de 1.20 m.</p>
>10.00 m.	<p>La calçada i la vorera estaran a un diferent nivell.</p> <p>La calçada tindrà un ample inferior a 7.60 m.</p>

6. Les vies urbanes clau VV, són específicament per vianants i s'hi prohibeix la circulació rodada excepte per serveis i vehicles d'emergència.

El municipi aprovarà una o varies seccions tipus a desenvolupar en l'urbanització de cada tipus de via, que serà obligat respectar.

7. Els camins rurals, VR1, corresponen a vies amb possibilitats per a integrar-se en el futur a la estructura viària rodada territorial.

Els camins rurals, VR2, corresponen a vies d'antic traçat que tenen caràcter patrimonial.

8. Els VR1, VR2 i també els camins existents no grafiats específicament, es conservaran en les condicions que ara estan, prohibint-se que s'edifiqui cap mena d'obra nova més propers als 10 m. comptats des del seu eix i a cada banda d'aquest.

*Si el camí presenta una geometria irregular formant angles o doble angle, caldrà separar-se 10 m. per la part o parts tancades d'una hipotètica "corba d'acord horitzontal", d'un radi mínim de 30 m.*

*Les edificacions existents construïdes legalment d'acord amb el planejament vigent al seu dia, si estan dins d'aquestes franges de protecció, estan en situació d'edifici inadequat. (Disposició transitori 1ª. punt. 2.5).*

*Per la concessió d'una llicència d'ampliació en un edifici existent en l'interior de la franja de protecció de 10 m. s'haurà d'aprovar prèviament un projecte d'obra que assenyali l'amplada definitiva del camí segons l'eix assenyalat en el Pla. Un cop produït aquest document d'edifici deixarà de ser inadequat. A aquest efecte, el municipi aprovarà una o varies seccions tipus, per desenvolupar el traçat de cada tipus de via, que serà obligat respectar.*

9. Els sòls destinats a àrees d'aparcaments-clau A- s'ordenaran d'acord amb les condicions que reclama aquest ús i s'arbraran totalment els de superfície amb vegetació adequada.

10. Quan en alguna de les claus anteriors se'ls hi addiciona -A, s'haurà de produir un ús d'aparcament en planta soterrani.

11. A part dels sòls qualificats directament com sistema viari, quedaran afectats a aquest sistema els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

12. Les canalitzacions de serveis hauran de complir el següent:

a) En sòl urbà, aniran fora del Domini Públic, per la voravia o la zona amb aquesta destinació i sense afectar en cap cas la calçada.

En sòl Rústic, transcorreran a fora del Domini Públic i a una distància mínima de 3 metres de l'aresta exterior d'explanació de la carretera.

**Pel que fa a aquesta modificació puntual, d'aquest article podem concloure:**

- **Les vies urbanes clau VV, són específicament per vianants i s'hi prohibeix la circulació rodada excepte per serveis i vehicles d'emergència**
- **Les vies urbanes clau VU1, són les vies interiors del municipi de circulació restringida als veïns i als vehicles de servei i emergència.**
- **Les vies urbanes clau VU, són vies d'ús interior que conformen la xarxa bàsica del municipi.**

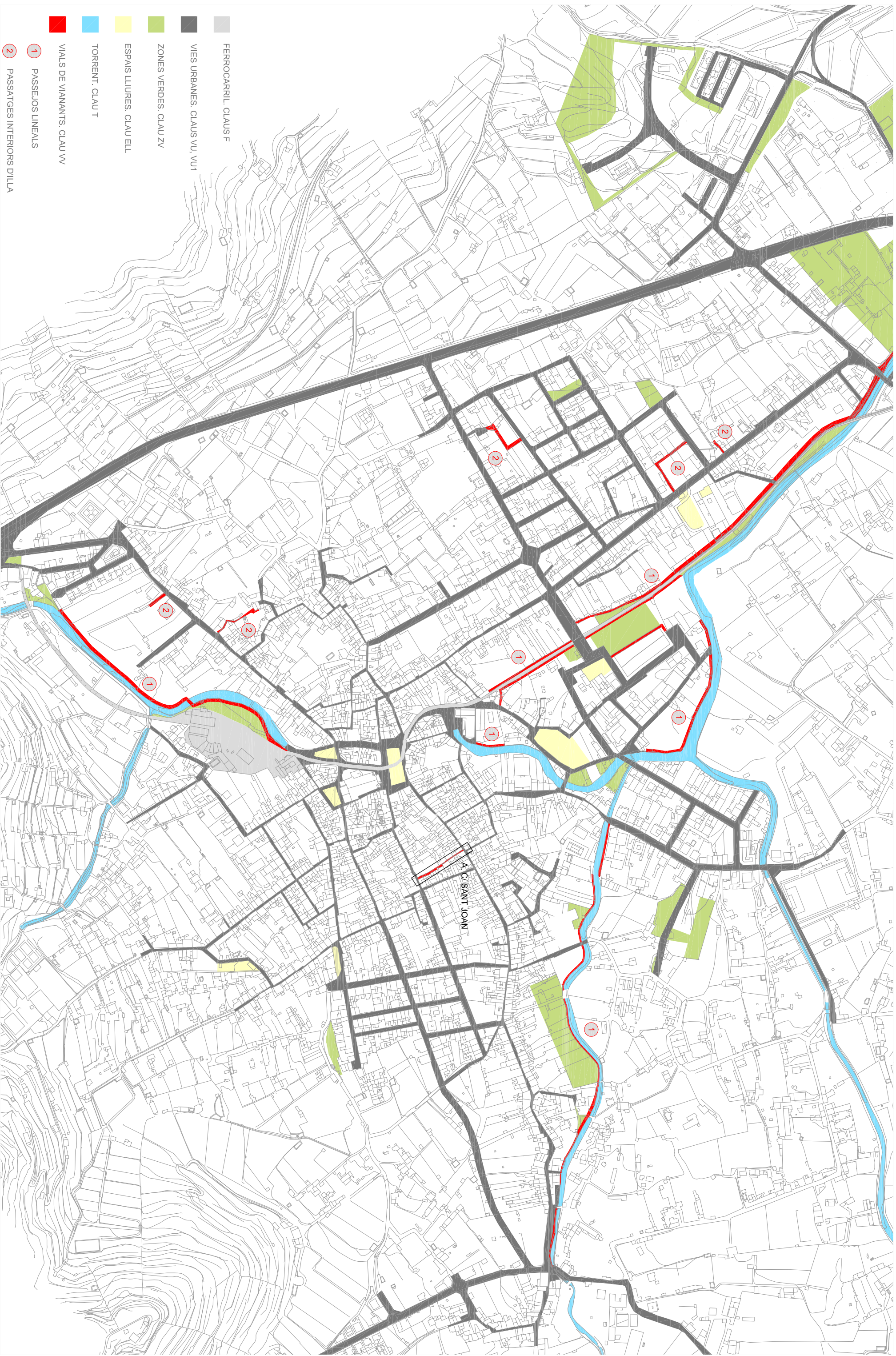
Als plànols que s'adjunten a continuació s'observa que els vials de vianants contemplats en el PGOU'98 poden agrupar-se en les següents tipologies:

Entre els vials de vianants del nucli de Sóller podem distingir:

- 1 Passejos lineals que transcorren al costat dels torrents i del tramvia.
- 2 Passatges interiors d'illa que comuniquen carrers.

Entre els vials de vianants del Port de Sóller podem distingir:

- 3 Trams transversals en pendent, generalment amb escales, que comuniquen carrers a diferent cota.
- 4 Accessos a parcel·les existents que no tenen front a cap carrer.



- FERROCARRIL. CLAUS F
- VIES URBANES. CLAUS VU, VU1
- ZONES VERDES. CLAUS ZV
- ESPAIS LLIBRES. CLAUS ELL
- TORRENT. CLAUS T
- VIALS DE VIANANTS. CLAUS VV
- ① PASSEJOS LINEALS
- ② PASSATGES INTERIORS D'ILLA





- VIES URBANES. CLAU VU, VU1
- ZONES VERDES. CLAU ZV
- ESPAIS LLIURES. CLAU ELI
- VIALS DE VIANANTS. CLAU VV
- ③ TRAMS TRANSVERSALS EN PENDENT
- ④ ACCESSOS PUNTUALS A PARCEL·LES

## 1.2 ARTICLE 8 DE L'ANNEX NORMATIU 6

Aquest article s'integra dintre del "Capítol II. Definició dels Paràmetres referits al sòl edificable"

*Art. 8. Solar i Front de parcel·la.*

*1. Solar és tota parcel·la urbana que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest Pla General és apta per a ésser edificada immediatament.*

*2. Les parcel·les que afronten als vials de vianants identificats VV i no ho facin a carrer urbanitzat no tindran la consideració de solar.*

*3. Front de parcel·la és aquella partió o llinar de la parcel·la que dona al carrer.*

## **2. INTERVENCIONS PROPOSADES**

La no consideració de solar de les parcel·les que només donen front a un vial de vianants, juntament amb la prohibició del trànsit rodat, fa pensar que la voluntat del planificador del PGOU'98 era que les parcel·les que confronten amb aquests passejos lineals, passatges interiors d'illa, i passos que comuniquen zones verdes i vials no foren edificades.

A la present modificació puntual es pretenen esmenar aquelles situacions anòmales en què alguns vials amb edificacions existents abans de l'aprovació del PGOU'98 de Sóller foren qualificats com a vials de vianants i, en conseqüència, els edificis en ells construïts quedaren en una situació de gairebé fora d'ordenació.

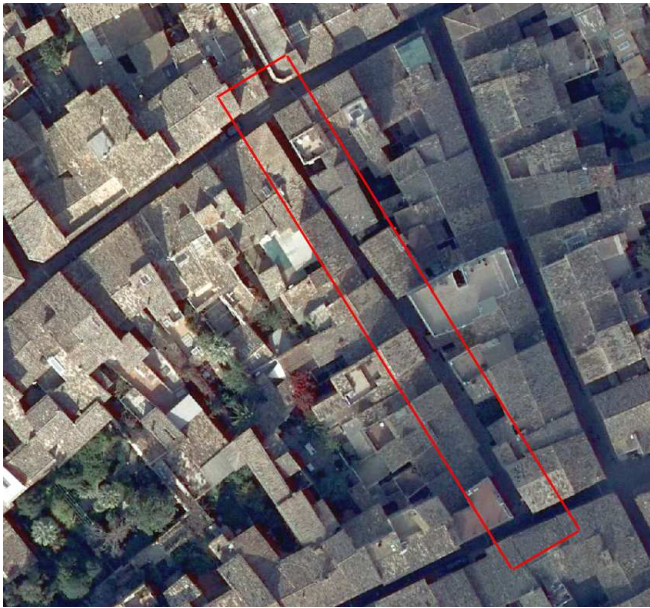
### **2.A. REQUALIFICACIÓ DEL CARRER SANT JOAN DE SÓLLER EN VIA URBANA VU1**

#### **2.A.1 ESTAT ACTUAL**

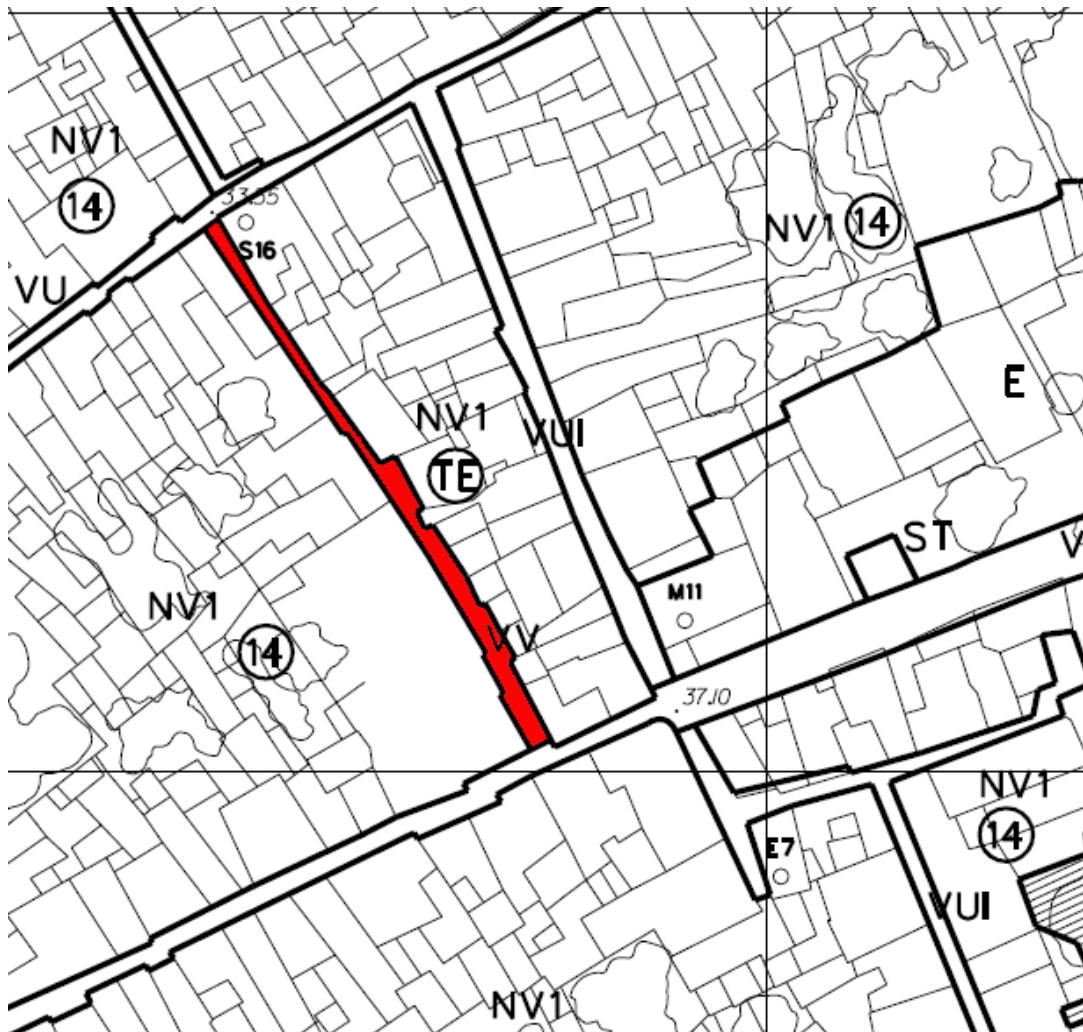
Aquest carrer es troba al casc antic de Sóller, al costat de la Plaça de la Constitució. Comunica el Carrer de Sa Lluna amb el Carrer Sant Bartomeu, té una amplada compresa entre els 2,95 m i els 4,65 m, està empedrat i actualment és de circulació restringida als residents. Com pot observar-se a les fotografies, es troba completament edificat.



Vista des del Carrer de Sa Lluna

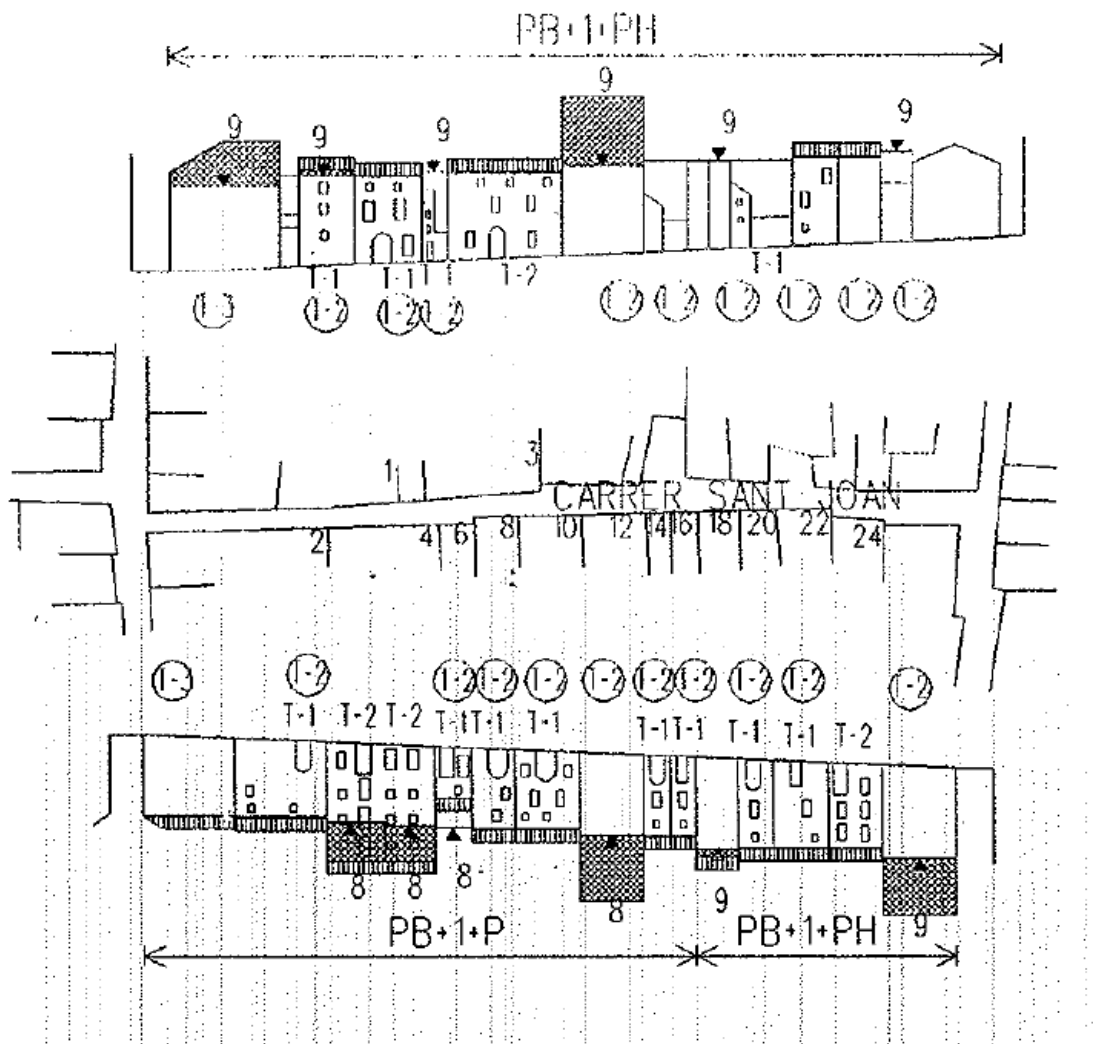


Fotoplà del Carrer Sant Joan



Extracte del Plànol d'Ordenació G.13\* del PGOU'98, Sèrie 0.2, Escala 1/1000, on s'observa que els 181,10 m<sup>2</sup> de sòl d'aquest carrer, que té una superfície de 181,10 m<sup>2</sup>, està identificat com a Vial de Vianants clau VV, del Sistema de Comunicacions Viàries.

En aplicació de l'art. 8 de l'Annex Normatiu 7, les parcel·les que donen front a aquest carrer i no ho fan a cap altre vial, no tenen la condició de solar.



Extracte del Plànol d'Ordenació 0.3.9 del PGOU'98, Sèrie 0.3, Escala 1:1000, on es proposa una ordenació homogènia de les façanes.

En aplicació de l'art. 28 "Cases de Nucli Vell" de les NNUU del PGOU'98, algunes d'aquestes edificacions poden ser ampliades fins a l'alçada assenyalada i, fins i tot, les que tenen identificada una segona tipologia dins un cercle, poden ser reconstruïdes.



Al PGOU'81 de Sóller aquest carrer tenia definides les alineacions i rasants i estava identificat com a "Via Especial". Si bé no s'ha trobat cap referència a aquests tipus de vies en les NNUU del PGOU'81 de Sóller, cal assenyalar que els carrers de Serra, Victòria, Hospici, Vives i Palou, que també apareixen recollits com a "Vías Especiales" en l'extracte del plànol que s'adjunta, foren qualificats com a vial urbà interior clau VU1 en el PGOU'98 de Sóller.

### **2.A.3 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ**

Es proposa qualificar els 181,10 m<sup>2</sup> de sòl corresponents al Carrer Sant Joan de Sóller en carrer urbà interior de circulació restringida clau VU1 per les següents consideracions:

- Aquest carrer és un dels més antics de Sóller on totes les parcel·les es troben edificades amb construccions anteriors a l'aprovació del PGOU'98.
- Actualment es troba obert al trànsit rodat pels residents.
- Tenint en compte que segons els plànol d'alçats de la Sèrie 0.3 a varies edificacions d'aquest carrer es permeten obres d'ampliació i reconstrucció, sembla clar que la voluntat del planificador en el PGOU'98 no era deixar la majoria d'aquestes edificacions en una situació de gairebé fora d'ordenació per no reunir la parcel·la on es troben edificades la condició de solar.
- Es considera contradictori que al Plànol d'Ordenació G.13\*, Sèrie 0.2, Escala 1/1000 aquest carrer estigui qualificat com a Vial de Vianants, mentre que al Plànol d'Ordenació 0.3.9 de la Sèrie 0.3, Escala 1/1000, apareguin dibuixades les façanes dels edificis existents i en la majoria de casos es permetin obres d'ampliació i fins i tot de reconstrucció.
- En el PGOU de 1981 aquest carrer estava reconegut com a vial i tenia el mateix tractament que altres carrers que a la Revisió del PGOU de Sóller de 1998 passaren a ser qualificats com a carrer urbà interior de circulació restringida clau VU1.
- La modificació d'aquest carrer en VU1 no suposa augmentar l'edificabilitat del pla perquè totes les parcel·les tenen assenyalsades les alineacions, assignada una qualificació urbanística i estan edificades.

## 2.B. REQUALIFICACIÓ DEL VIAL 76 DEL PORT DE SÓLLER EN VIA URBANA VU1

### 2.B.1 ESTAT ACTUAL

Aquest carrer es troba al Port de Sóller i comunica el Vial 75 amb la Platja de'n Repic. Com pot observar-se a les fotografies, es troba edificat amb edificis existents abans de l'aprovació del PGOU'98.



Vista des del Vial 75

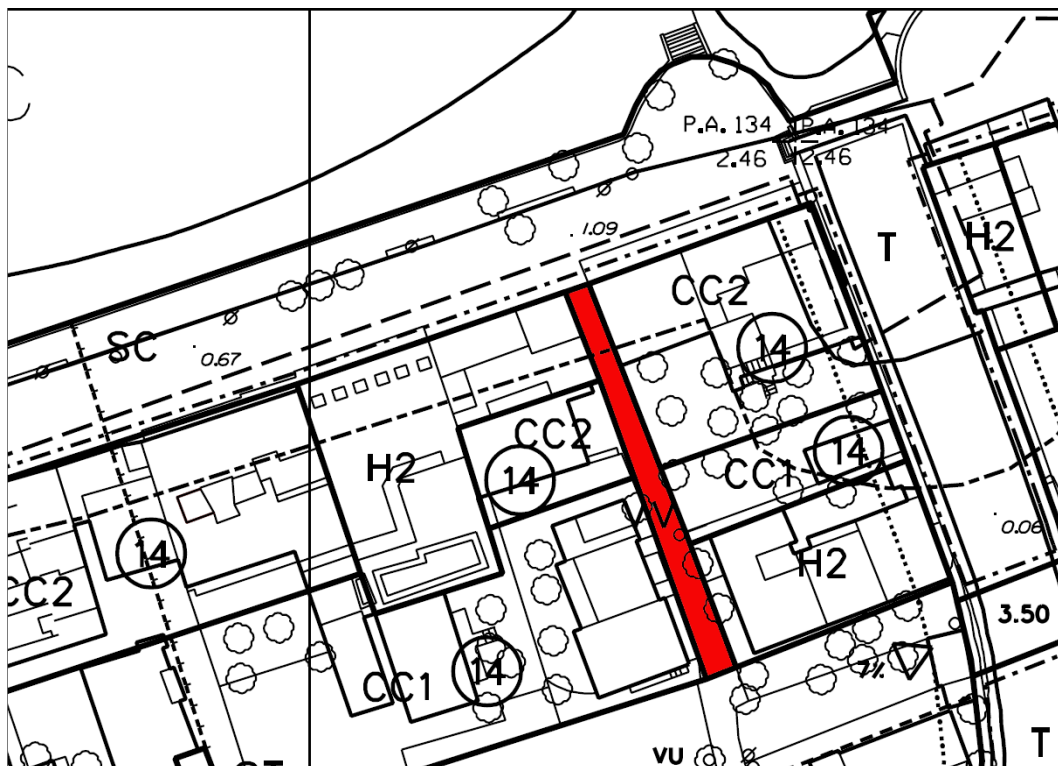


Vista des del Passeig de Sa Platja





Fotoplà del vial 76 del Port de Sóller



Extracte del Plànol d'Ordenació D.8\* del PGOU'98, Sèrie 0.2, Escala 1/1000, on s'observa que els 198,80 m<sup>2</sup> de sòl corresponents a aquest vial està identificat com a Vial de Vianants clau VV, del Sistema de Comunicacions Viàries.

En aplicació de l'art. 8 de l'Annex Normatiu 6, les parcel·les que donen front a aquest carrer i no ho fan a cap altre vial, no tenen la condició de solar. Cal assenyalar que la majoria d'aquestes parcel·les confronten amb el torrent clau T del Sistema d'Aigües, o amb el Sistema de Costes i Ports clau SC. Per altra banda, al Plànol d'Ordenació D.8\* s'observa que les parcel·les que es troben en aquesta situació foren qualificades com a Cases de Carrer o Zona Hotelera.

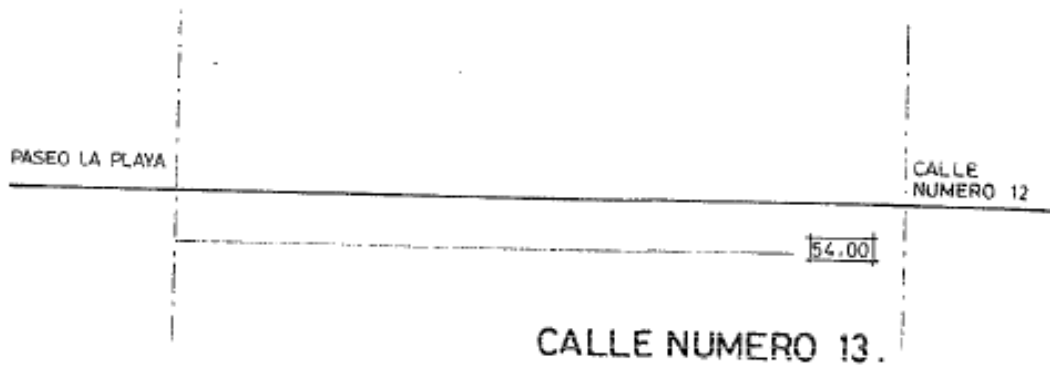
## 2.B.2 SITUACIÓ EN EL PGOU DE SÓLLER DE 1.981



Extracte del Plànol "Alineación y Zonificación detallada Pto. De Sóller" D-42 del PGOU'81, Escala 1:2000 on s'observa l'ordenació proposada per aquest carrer.



Extracte del Plànol "Clasificación Red Viaria" I-06bis del PGOU'81, on s'observa que aquest carrer s'identificà com a Vial 13.



Extracte del Plànol "Secciones Viales sin pavimento asfáltico en Puerto de Sóller" I-08 del PGOU'81, on apareix el perfil longitudinal de l'anomenat Vial 13.

### 2.B.3 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Es proposa qualificar els 198,80 m<sup>2</sup> de sòl corresponents al Vial 76 del Port de Sóller en carrer urbà interior de circulació restringida clau VU1 per les següents consideracions:

- En el PGOU'81 de Sóller aquest vial era un carrer del sistema viari i les parcel·les que hi donaven front foren ordenades amb les seves corresponents alineacions i zonificacions.
- Aquest carrer es troba consolidat amb edificacions que són existents abans de l'aprovació del PGOU'98 i està obert al trànsit rodat.
- Al Plànol d'ordenació D.8 del PGOU'98 s'observa que encara que la majoria de les parcel·les no tenen front a un altre vial se'ls atribueix una qualificació urbanística de Cases de Carrer o Zona Hotelera, el que entra en contradicció amb el que disposa l'art. 8 de l'Annex Normatiu 6 pel que fa a la no consideració de solar d'aquestes parcel·les.
- Es considera que la modificació d'aquest carrer en VU1 no suposa augmentar l'edificabilitat del pla ja que totes les parcel·les tenen assenyalades les alineacions i assignada una qualificació urbanística.

## 2.C. REQUALIFICACIÓ DE LA PROLONGACIÓ DEL CARRER ALARÓ DEL PORT DE SÓLLER EN VIA URBANA VU1

### 2.C.1 ESTAT ACTUAL

Aquest tram de carrer es troba al Port de Sóller i té accés pel Carrer Alaró. És un carrer sense sortida que no ha estat expropiat i dóna accés rodat a dues parcel·les edificades. Al final del carrer trobem unes escales de pujada que donen accés a la part alta del Carrer Alaró.



Vista des del Carrer Alaró



Vista de la barrera d'accés de vehicles situada a la part alta del carrer i de les escales de baixada.



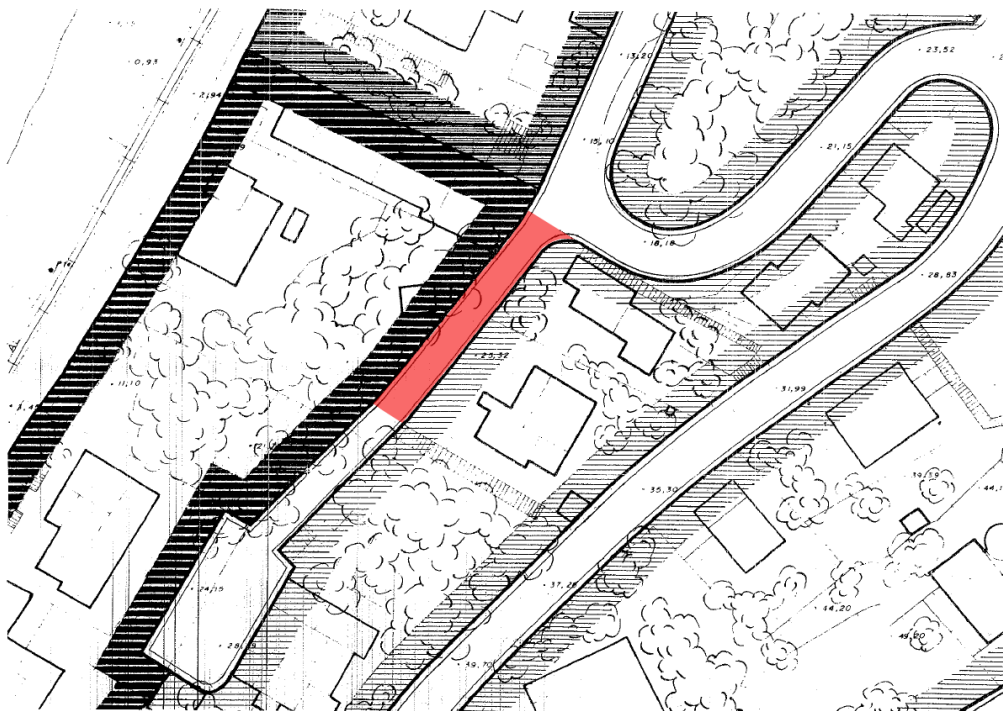


Fotoplà de l'estat actual



Extracte del Plànol d'Ordenació D.8\* del PGOU'98, Sèrie 0.2, Escala 1/1000, on s'observa que els 247,20 m<sup>2</sup> de sòl corresponents a aquest vial estan identificat com a Vial de Vianants clau VV, del Sistema de Comunicacions Viàries.

## 2.C.2 SITUACIÓ EN EL PGOU DE SÓLLER DE 1.981



Extracte del Plànol "Alineación y Zonificación detallada Pto. De Sóller " B-41 del PGOU'81, Escala 1:500 on s'observa que aquest tram formava part d'una prolongació en cul de sac del Carrer Alaró.

## 2.C.3 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Es proposa qualificar els 247,20 m<sup>2</sup> de sòl corresponents a aquest tram de la prolongació del Carrer Alaró del Port de Sóller en carrer urbà interior de circulació restringida clau VU1 per les següents consideracions:

- En el PGOU'81 de Sóller aquest vial era un carrer del sistema viari i les parcel·les que hi donaven front foren ordenades amb les seves corresponents alineacions i qualificacions.
- En l'actualitat es troba asfaltat i dóna accés rodat a dues parcel·les edificades amb anterioritat a l'aprovació del PGOU'98.
- La modificació del carrer en VU1 no suposa cap augment edificatori ja que totes les parcel·les que hi donen front ja estan edificades i tenen la consideració de solar per confrontar amb un altre carrer que sí es troba urbanitzat.
- A l'estudi dels vials de vianants del Port de Sóller realitzat al Punt 1.1 de la present modificació puntual s'observa que la voluntat del planificador era deixar baixades peatonals a la mar que connectessin els carrers de manera transversals, però no eliminar accessos rodats a habitatges existents com és el cas que ens ocupa.

## 2.D. REQUALIFICACIÓ DE L'ACCÉS AL CAMP ESPORTS PORT EN VIA URBANA VU1

### 2.D.1 ESTAT ACTUAL

Aquests terrenys tenen una superfície de 352 m<sup>2</sup>, estan qualificats pel PGOU'98 com a Ciutat Jardí, clau CJ3a i foren expropiats per la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques del Govern Balear quan es realitzà el Túnel de Sa Mola per la creació del nou accés al Port de Sóller. Són de titularitat municipal i connecten l'Avinguda Antoni Montis amb l'equipament Camp Esports Port.



Fotoplà de l'estat actual



Extracte del Plànol d'Ordenació E.6 del PGOU'98, Sèrie 0.2, Escala 1/1000.



## **2.D.2 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ**

Aquests 352 m<sup>2</sup> de sòl són de titularitat municipal i comuniquen l'avinguda Antoni Montis, que és la principal via d'accés al Port de Sóller, amb l'equipament esportiu Camp Esports Port. Es considera que la seva reconversió en vial VU1 permetrà la creació d'un accés rodat en aquest equipament, el que suposarà millorar considerablement la seva accessibilitat i funcionalitat pel que fa a les tasques de manteniment o futures obres que es puguin realitzar.

## 2.E REQUALIFICACIÓ D'UNA PARCEL·LA URBANA EN CIUTAT JARDÍ I MODIFICACIÓ D'UN VIAL DE VIANANTS

### 2.E.1 ESTAT ACTUAL

Els terrenys objecte d'aquesta modificació puntual es troben a la Platja de'n Repic del Port de Sóller, són de titularitat municipal i afecten a la finca registral nº 12 de T.M. de Sóller on es troba l'habitatge anomenat Can Dulce. A banda d'aquest habitatge situat en sòl urbà, aquesta finca també inclou una part rústica que arriba al camí de Muleta amb una superfície de més de cinquanta mil metres quadrats. Al fotoplà que s'adjunta la part urbana d'aquesta finca s'ha identificat amb la lletra A. D'aquesta finca es segregaren les parcel·les B i C on es construïren dos habitatges. Segons la corresponent inscripció en el registre de la propietat existeix "servitud de pas per una escalinata que arranca del llinard dels predis dominants va a favor al camí del Far de Muleta". Aquest dret de pas desapareixerà quan "puguin tenir accés aquestes porcions al camí que està projectat construir i que passarà pel fons de la mateixa". Cal assenyalar que el vial previst al PGOU'98 a la banda posterior no s'ha executat i tampoc dóna accés a aquestes parcel·les.



Fotoplà de l'estat actual



Vista dels tres habitatges, A, B i C, i de l'Hotel Marbell.



F.1 Vista de l'escala des del carrer.



F. 2 Continuació de l'escala cap a la zona rústica de la finca A



F. 3 Vista de l'escala d'accés que s'empra per accedir als habitatges B i C.



F. 4 Vista de l'escala de baixada sense utilitzar



F. 5 Vista de l'accés a l'habitatge C sense utilitzar





Extracte del Plànol d'Ordenació D.8\* del PGOU'98, Sèrie 0.2, Escala 1/1000.

S'observa que la part urbana de la finca A quedà afectada per un vial de vianants que la creua en diagonal i fa de límit entre les zones qualificades com a Zona Hotelera i Ciutat Jardí. Pel que fa a les finques B i C, quedaren qualificades com a Ciutat Jardí clau CJP3.

En aquest àmbit de la modificació puntual trobem les següents zonificacions:

Zona Hotelera H1	(Blau)	= 280,30 m <sup>2</sup>
Ciutat Jardí CJP3	(Gris)	= 121,20 m <sup>2</sup>
Vial de Vianants VV	(Vermell)	= <u>314,00 m<sup>2</sup></u>
Superfície total àmbit modificació		= 715,50 m <sup>2</sup>

## 2.E.2 ZONES HOTELERES DEL PORT DE SÓLLER EN EL PGOU'98

En el punt 3.5 de la Memòria del PGOU'98 s'exposa l'estratègia adoptada pel Pla:

*“Sobre aquest punt, el Pla adopta l'estratègia del POOT tal com s'explica en el punt 4.3. d'aquesta Memòria. El Pla opta per reconèixer com a tals els hotels existents amb un bon nivell de serveis o amb possibilitats de millora, regulant el paràmetre m<sup>2</sup>/plaça en aquell valor que permeti la seva consolidació i alhora fomenti la millora de les edificacions existents, i que així mateix permeti complir el POOT en la globalitat de l'oferta hotelera del Port. D'aquesta manera, s'incorporen dos estàndards, de 60 m<sup>2</sup>/plaça per als hotels existents amb un nivell de qualitat elevat, i de 31 m<sup>2</sup>/plaça per als hotels existents amb un nivell de qualitat acceptable que una gran part dels hotels existents o ja compleixen o aquells que no ho assolixin poden complir amb una ampliació de la parcel·la o en una operació de reconversió interna. En aquest sentit els qualifica genèricament als hotels existents del Port com una subzona hotelera H1 i H2, excepció del de s'Atalaya que ja està en procés de reconversió i es considera de la categoria següent”*

En el plànol que s'adjunta a continuació s'observa que les parcel·les qualificades com a Zona Hotelera en el Port de Sóller es corresponen a hotels i apartaments existents.

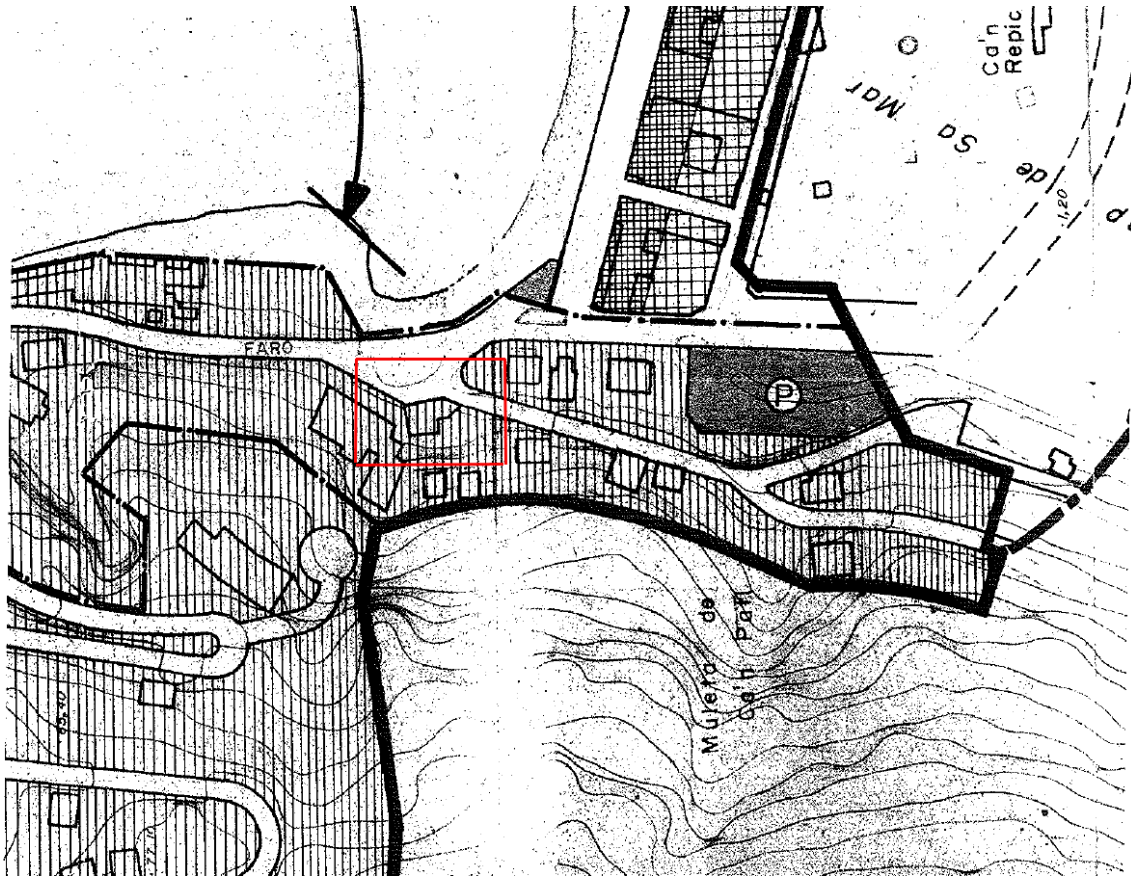




- 1.- HOTEL CITRIC SOLLER
- 2.- HOTEL MARBELL
- 3.- HOTEL GERANIOS
- 4.- APARTHOTEL MARINA
- 5.- HOTEL LADAN
- 6.- HOTEL ESPLENDIDO
- 7.- HOTEL EDÉN
- 8.- HOTEL AIMIA
- 9.- HOTEL ES PORT
- 10.- APARTHOTEL GENEROSO
- 11.- HOTEL MIRAMAR
- 12.- HOTEL SULLAR PALACE
- 13.- HOTEL PORTO SÓLLER
- 14.- HOTEL JUWEIRAH

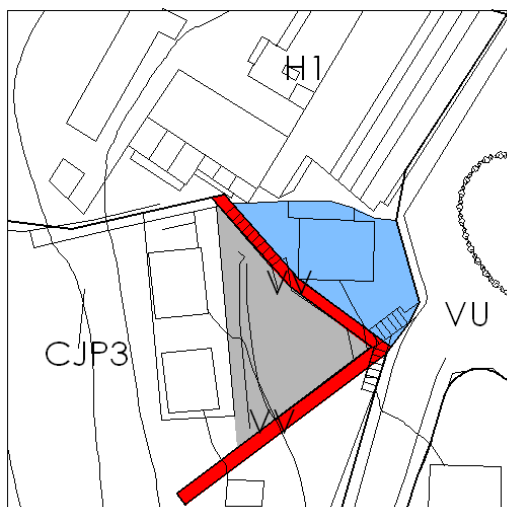
- VIALS DE VIANANTS, CLAU VV
- VIES URBANES, CLAUS VU, VU1
- ZONA HOTELERA

## 2.E.3 SITUACIÓ EN EL PGOU DE SÓLLER DE 1.981

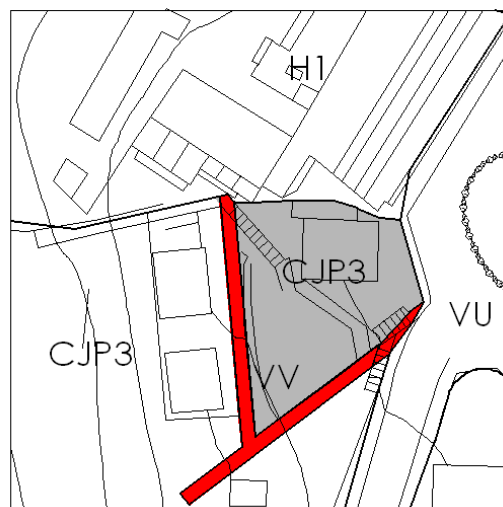


Extracte del Plànol "Zonificació detallada Pto. De Sóller " B-08 del PGOU'81, Escala 1:2000  
on els tres habitatges i l'Hotel Marbell apareixen qualificats com a Extensiva F

## 2.E.4 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL



ESTAT ACTUAL



PROPOSTA

Zona Hotelera H1	= 280,30 m <sup>2</sup>
Ciutat Jardí CJP3	= 314,00 m <sup>2</sup>
Vial de Vianants VV	= <u>121,20 m<sup>2</sup></u>
Sup. Total	= 715,50 m <sup>2</sup>

Ciutat Jardí CJP3	= 566,30 m <sup>2</sup>
Vial de Vianants VV	= <u>149,20 m<sup>2</sup></u>
Sup. Total	= 715,50 m <sup>2</sup>

Es proposa modificar el traçat del vial de vianants d'aquesta parcel·la, així com requalificar-la totalment com a Ciutat Jardí clau CJP3, per les següents consideracions:

- El traçat del vial de vianants vigent no s'ajusta a l'escalinata existent i no arriba a l'habitatge C; mentre que el traçat proposat s'ajusta a l'escala existent, dóna accés a totes les entrades existents a les parcel·les B i C, i respon millor a la descripció que trobem a la inscripció registral reproduïda al punt 2.E.1 de la present modificació puntual.
- A la Memòria del Pla s'exposa que les qualificacions urbanístiques H1 i H2 corresponen a hotels existents, mentre que en el cas que ens ocupa s'ha qualificat com a Zona Hotelera clau H1 part d'una parcel·la on s'hi troba edificat un habitatge.
- L'augment de 252,60 m<sup>2</sup> de zona CJP3 que es produeix en aquest sector es compensa amb la pèrdua de 352 m<sup>2</sup> de sòl qualificat com a CJ3 de l'apartat 2.D Requalificació de l'accés al Camp Esports Port en Via Urbana VU1, de la present modificació puntual. Cal assenyalar que les zones CJ3 i CJP3 tenen el mateix aprofitament urbanístic.
- Aquesta modificació no suposa un augment de la capacitat de població perquè a la zona que queda qualificada com a CJP3 només es permet un habitatge per parcel·la mínima i ja n'hi ha un d'existent.

## 2.F REQUALIFICACIÓ DE LA PLAÇA DE L'ORATORI DE SANTA CATERINA EN ESPAI LLIURE CLAU ELL

### 2.F.1 ESTAT ACTUAL

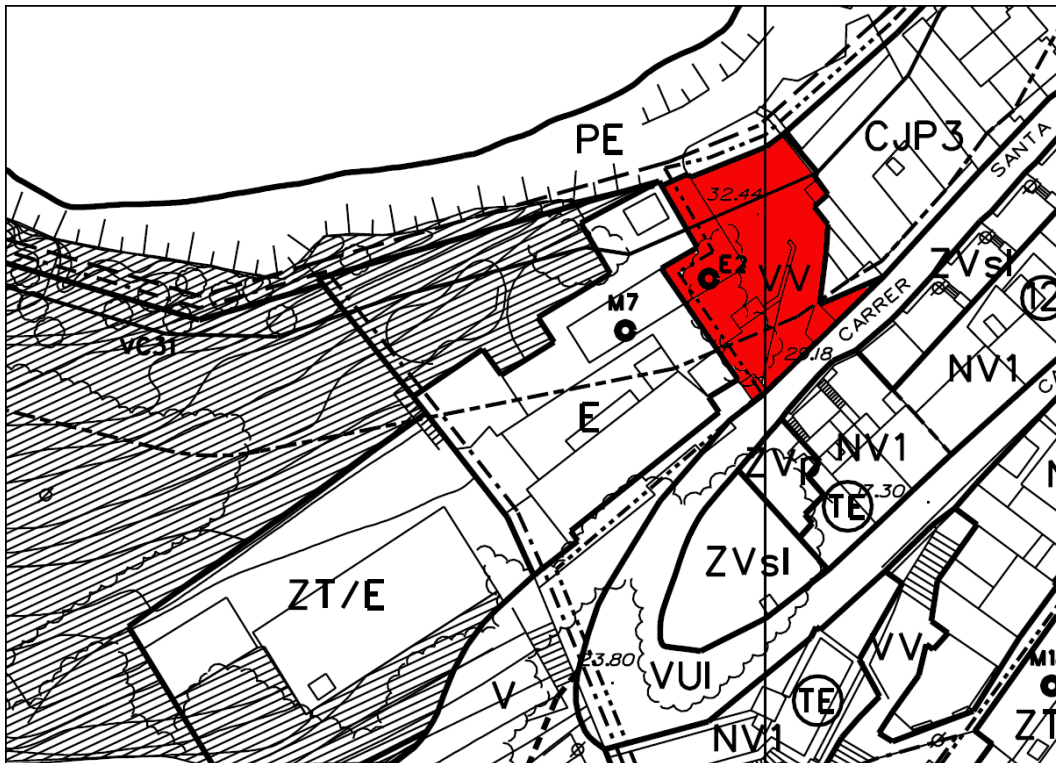
Aquests terrenys inclouen la plaça que hi ha al costat de l'Oratori de Santa Caterina, al Port de Sóller.



VISTA DE LA PLAÇA DE L'ORATORI DE SANTA CATERINA



Fotoplà de l'estat actual



Extracte del Plànol d'Ordenació D.6\* del PGOU'98, Sèrie 0.2, Escala 1/1000, on s'observa que aquesta plaça es qualificà com a Vial de Vianants.

## 2.F.2 PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Es proposa qualificar els 517,40 m<sup>2</sup> corresponents a la Plaça de l'Oratori de Santa Caterina en Espai Lliure clau ELL perquè a l'art. 21.1 de les NNUU del PGOU98, Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, les places s'inclouen en els Espais Lliures:

*“Formen part del Sistema: els Espais Lliures, clau ELL, com les places, passejos i espais d'esbarjo amb vegetació o sense, i el Verd Públic, clau ZV, com els jardins i parcs urbans”*

## **II.- PROGRAMA D'ACTUACIO**

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 no implica cap alteració del Programa d'Actuació del Pla General.

## **III.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 no suposa cap alteració en les determinacions generals del Estudi Econòmic i Financer de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998.