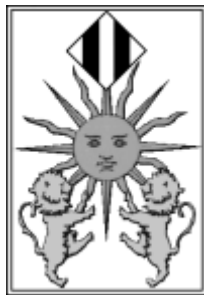


**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE SÓLLER DE 1998 PER ESMENAR
ERRADES DETECTADES A L'ALÇAT D'ORDENACIÓ DEL CARRER POETESSA
FRANCISCA ALCOVER DE SÓLLER**

AJUNTAMENT DE SÓLLER



**GABRIEL BUADES CRESPI I CLAUDIO HERNÁNDEZ ALCOVER
ARQUITECTES DELS S.S.T.T. DE L'AJUNTAMENT DE SÓLLER
SETEMBRE 2013**

ESMENA D'ERRADES DETECTADES A L'ALÇAT D'ORDENACIÓ DEL CARRER POETESSA FCA. ALCOVER

ÍNDEX

I.- MEMÒRIA

1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
2. TRAMITACIÓ AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
4. PLANEJAMENT VIGENT
- 4.1 GRÀFIC D'ORDENACIÓ VIGENT 0.3.17.1 DE L'ANNEX NORMATIU 1 DEL PGOU'98
5. CORRECCIONS REALITZADES I JUSTIFICACIÓ
- 5.1 GRÀFIC D'ORDENACIÓ CORREGIT 0.3.17.1 DE L'ANNEX NORMATIU 1 DEL PGOU'98
6. AFECTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL
7. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS I TITULARS AFECTATS

II.- PROGRAMA D'ACTUACIÓ

III.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

IV.- RESUM EXECUTIU

I.- MEMÒRIA

1.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

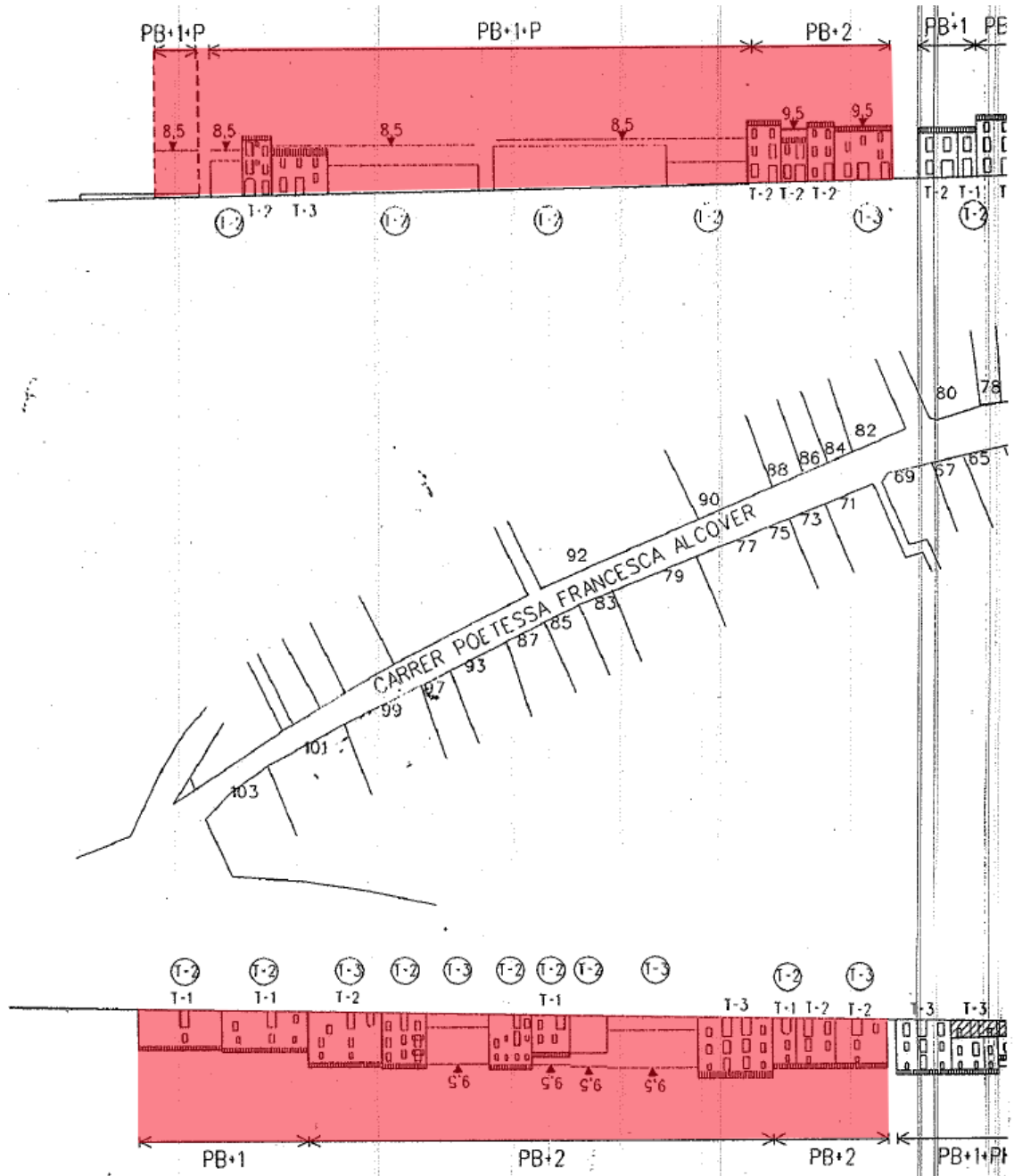
La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 té per objecte esmenar les errades detectades al Gràfic d'Ordenació 0.3.17.1 a escala 1/1000 que forma part de l'Annex Normatiu 1 i regula el darrer tram del Carrer Poetessa Francisca Alcover.

2.- TRAMITACIÓ AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

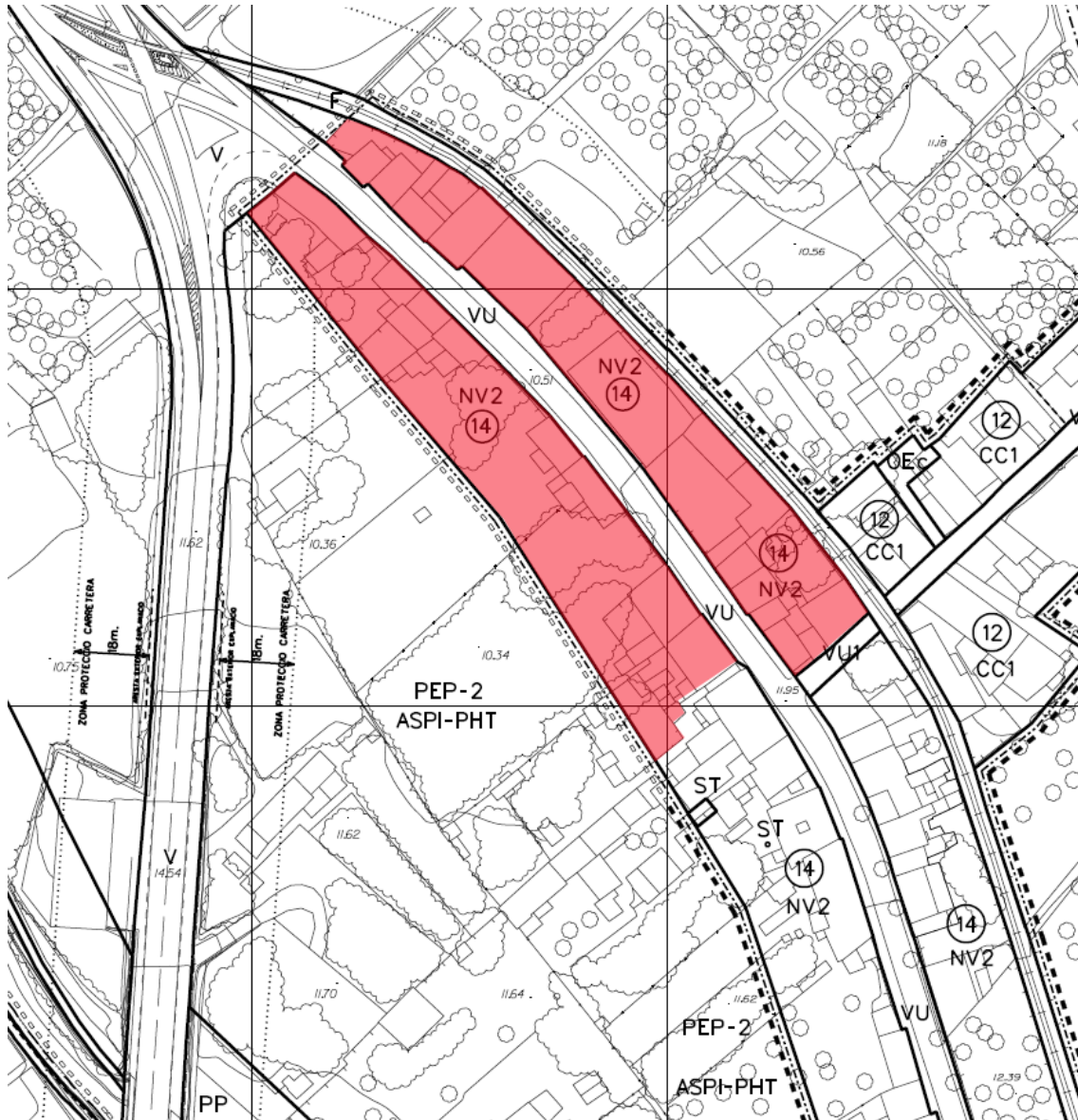
La present modificació puntual del PGOU'98 no està subjecta a avaluació ambiental estratègica per ajustar-se al que disposa l'art. 24 de la llei 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears, que modifica la llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

3.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit de la modificació puntual és el darrer tram del carrer de Poetessa Francisca Alcover, que al PGOU'98 queda ordenat pel Gràfic d'Ordenació 0.3.17.1 de l'Annex Normatiu 1 i pels Plànols d'Ordenació E11 i F11.



Extracte del Gràfic d'Ordenació 0.3.17.1 vigent de l'Annex Normatiu 1 del PGOU'98 que es corregeix. En vermell àmbit que es revisa



Extracte dels Plànols d'Ordenació E11 i F11 del PGOU'98. No es modifiquen.

En vermell parcel·les de les què es revisen els alçats d'ordenació

4.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent 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).

Com s'observa a l'extracte dels Plànols d'Ordenació E11 i F11 que s'adjunta a l'apartat anterior, el PGOU'98 classificà els terrenys que ens ocupen com a sòl urbà amb la qualificació de Nucli Vell, NV2. La zona Nucli Vell ordena el centre històric de Sóller i del Port de Sóller, i està regulada a l'art 28 de les NNUU del PGOU'98.

Segons disposa el punt 1.2 de l'article 28 de les NNUU del PGOU'98, *“el Pla General es proposa conservar i rehabilitar tot el sector, regulant les obres de nova edificació, així com les de millora o conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció, ampliació i demolició de l'edificació existent”*.

Al punt 1.3 de l'art 28 s'indica que *“el tipus arquitectònic genèric és de casa entre mitgeres en les variants T1, T2 i T3. En els gràfics d'ordenació de la sèrie 0.3, Annex Normatiu 1, alçats a escala 1:1000, s'assenyalen de forma precisa: la tipologia de desenvolupament de l'edificació, l'alçada màxima permesa, el nombre de plantes permeses, els volums disconformes, tipus A i B.”* En aquests gràfics d'ordenació apareixen dibuixades totes les edificacions existents, i en funció de la seva alçada i composició de façana, es regulen les obres permeses.

Com s'observa a l'extracte del Gràfic d'Ordenació 0.3.17.1 de l'Annex Normatiu 1 que s'adjunta a l'apartat anterior, en aquests gràfics es dibuixaren totes les façanes dels edificis del centre històric, i en funció de la seva alçada i composició de forats, el PGOU'98 fixà una ordenació detallada per cada parcel·la.

En l'àmbit d'aquesta modificació puntual s'han observat omissions d'edificis existents i façanes mal dibuixades, del que es deriva que l'ordenació proposada pel pla no s'ajusta a la realitat.

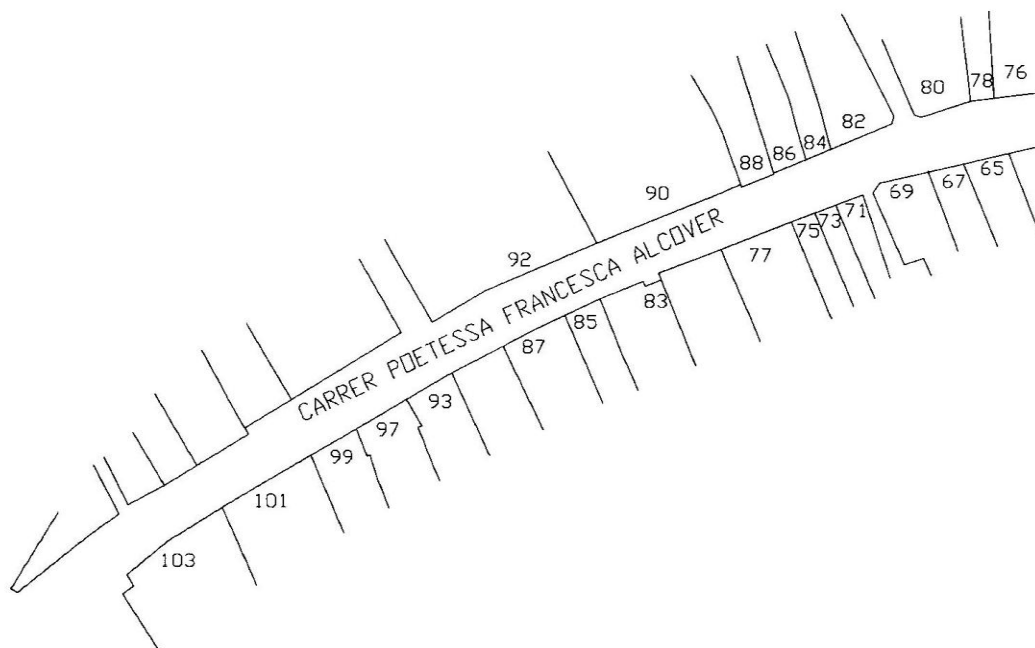
4.1- GRÀFIC D'ORDENACIÓ VIGENT 0.3.17.1 DE L'ANNEX NORMATIU 1 DEL PGOU'98

5.- CORRECCIONS REALITZADES I JUSTIFICACIÓ

Es proposa esmenar les errades detectades al Gràfic d'Ordenació 0.3.17.1 de l'Annex Normatiu 1 del PGOU'98. Es diferencien tres tipus de correccions realitzades:

Correcció de la planta del parcel·lari del Carrer Poetessa Francisca Alcover

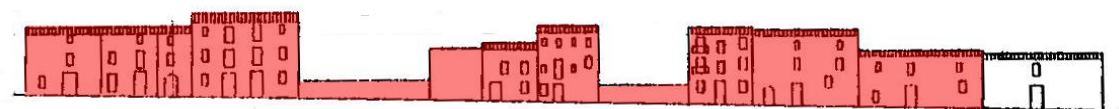
S'ha observat que el parcel·lari dibuixat en planta no es correspon a la realitat ni a les façanes que apareixen dibuixades al mateix gràfic d'ordenació. El parcel·lari s'ha corregit adaptant-ho al Mapa Topogràfic de les zones urbanes de les Illes Balears dels anys 2004-2008 de SITIBSA.



Parcel·lari corregit

Correcció de les proporcions de les façanes dibuixades

A les edificacions que a continuació s'assenyalen en vermell s'han corregit estrictament l'amplària i alçada de les façanes dibuixades a fi d'adaptar-les a la realitat. En aquestes parcel·les no s'ha modificat l'ordenació proposada pel PGOU'98 pel que fa al nombre de plantes, alçada ni tipologia assignades.



Gràfic 0.3.17.1 vigent. Parcel·les del 71 al 99 que es corregeixen en proporció



Gràfic 0.3.17.1 vigent. Parcel·les del 82 en endavant que es corregeixen en proporció

Incorporació d'edificacions no dibuixades

Les edificacions existents situades als números 101 i 103 del Carrer de Poetessa Francisca Alcover no es recolliren al gràfic d'ordenació vigent, i en el nº 101 es dibuixà un edifici més estret de planta baixa i planta pis, que no es correspon a la realitat.



Gràfic 0.3.17.1 vigent. Edifici inexistent situat al nº 101

L'edifici existent situat al número 101 és un edifici de tres plantes que es construí abans de l'aprovació definitiva del PGOU'98. Es recull al gràfic d'ordenació dibuixant la seva façana, identificant la tipologia T3 i reconeixent la Planta Baixa + 2 existent com a alçada proposada.

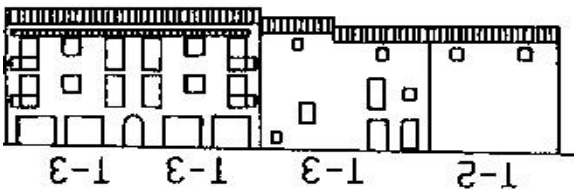
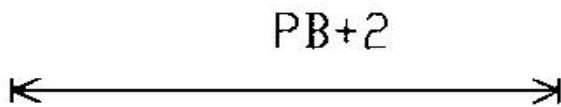


Edifici existent situat al nº 101

L'edifici situat al número 103 és un edifici de construcció tradicional tres plantes. Aquest edifici fou objecte d'obres de reforma i ampliació l'any 1998 i s'ha recollit al gràfic d'ordenació en el seu estat original. La meitat més ampla s'ha identificat com a T3 i la meitat més estreta com a T2 reconeixent la Planta Baixa + 2 existent com a alçada proposada.



Edifici originari situat al nº 103



Ordenació Proposada pels números 101 i 103 del carrer Poetessa Francisca Alcover

Aquesta modificació puntual es justifica per la necessitat de corregir errades existents al PGOU'98 de les que se'n deriven ordenacions que no s'adapten a la realitat.

5.1- GRÀFIC D'ORDENACIÓ CORREGIT 0.3.17.1 DE L'ANNEX NORMATIU 1 DEL PGOU'98

6.- AFECTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL

- Aquesta modificació puntual no suposa la realització de cap actuació de transformació urbanística per no ajustar-se a les definicions que trobem a l'art. 14 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl, ni a l'art. 5 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

- Aquesta modificació puntual no comporta augment de població.

7.- IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS I TITULARS AFECTATS

De l'àmbit que ens ocupa, les úniques dues parcel·les allà on podria interpretar-se que hi pot haver augment d'edificabilitat respecte la situació actual, són les dues edificacions que no apareixien dibuixades al gràfic d'ordenació 3.17.1 vigent i que ara s'incorporen i s'ordenen. Aquestes edificacions són les situades als números 101 i 103 del Carrer de Poetessa Francisca Alcover.

En conseqüència, en relació a aquestes dues edificacions caldrà donar compliment al que disposa l'article 70 ter.3 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local incloent a l'expedient la documentació que es referida a dit article.

II.- PROGRAMA D'ACTUACIO

Essent que l'ampliació del tram de carrer que ens ocupa no està recollida en el Programa d'Actuació del PGOU'98, la present modificació puntual no suposa cap alteració de la mateixa.

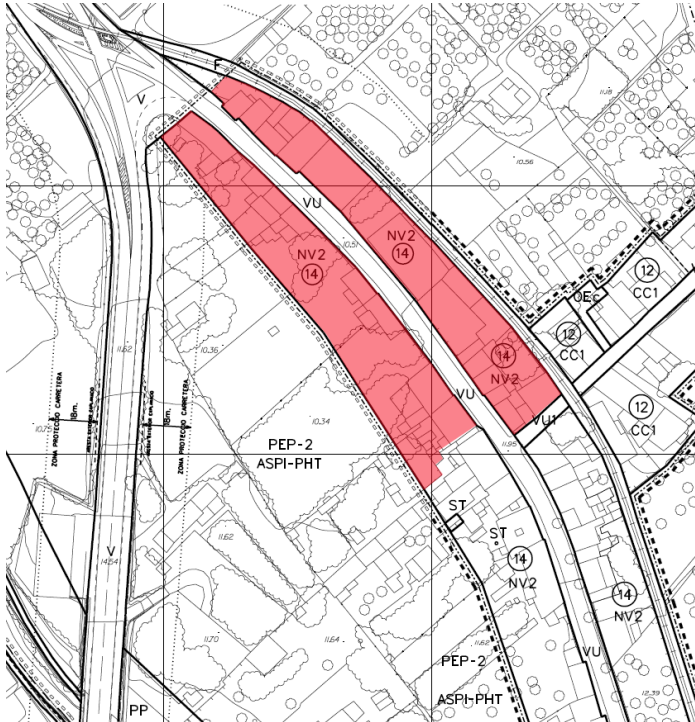
III.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Essent que l'ampliació del tram de carrer que ens ocupa no està recollida en el Estudi Econòmic i Financer del PGOU'98, la present modificació puntual no suposa cap alteració del mateix.

IV.- RESUM EXECUTIU

Segons disposa l'article 11.3 del RDL 2/2008 de 26 de juny del 2008, en els procediments d'aprovació o d'alteració dels instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems.

a) Delimitació de l'àmbit en el que l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació i abast de dita alteració.



Àmbit de la modificació puntual en extracte del Plànols d'Ordenació E11 i F11 del PGOU'98
Aquests plànols no es modifiquen.

a.2- Abast de l'alteració.

a.2.1- Objecte de la modificació puntual.

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 té per objecte esmenar les errades detectades al Gràfic d'Ordenació 0.3.17.1 a escala 1/1000 de l'Annex Normatiu 1 del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller de 1998, que regula el darrer tram del Carrer Poetessa Francisca Alcover.

a.2.2- Intervencions proposades.

- Es modifica la planta del carrer Poetessa Francisca Alcover adaptant-la al parcel·lari real.
- Es revisen les proporcions de les façanes dibuixades en tot l'àmbit sense modificar l'ordenació proposada.

- S'incorporen les edificacions existents als números 101 i 103 del carrer de Poetessa Alcover, ordenant-se amb una alçada de PB+2 i tipologies edificatòries T3 i T2. (Veure plànol modificat al punt 5.1)

b) En el seu cas, els àmbits en els que es suspengui l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la suspensió.

Segons disposa l'article 7 bis de la Llei 4/2008 de 14 de maig, de mesures urgents pel desenvolupament sostenible de les Illes Balears, introduït pel Decret Llei 5/2009 de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística, amb l'aprovació inicial queda suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgarment de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de forma automàtica un altre any més, fins un total de quatre anys. Això sense perjudici de que puguin concedir-se les llicències urbanístiques basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

Sóller, setembre de 2.013

Sgt. Gabriel Buades Crespí.

Sgt. Claudio Hernández Alcover

Arquitectes Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Sóller