

RGE CIM: 32771

25-10-2013

3/2013-PU



SUBSANACIO DEFICIENCIES:

Modificació Puntual PGOU 98 Soller.

Sector Can Joy del Port de Soller.

Serveis Tècnics Municipals.

Agost 2.013.



Ajuntament de Sóller



07616311204051134120
2014000639/2 03/02/14 12:43
Registre General d'Entrada Activitats, Obres i Urbanisme

Documentació aprovada pel l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària celebrada el dia 1 de Octubre de 2.013 per majoria absoluta.

El present document consta de 17 fulles i 1 plànol.

Soller 14 de Octubre de 2.013.

La Secretaria.

En data 6 d'Agost de 2.013, s'ha rebut documentació del acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme (sessió dia 26 de Juliol de 2.013), relativa a una serie de deficiències a l'aprovació definitiva de la modificació puntual de la unitat d'execució UA P4 de Can Joy del Port de Soller:



1.- En tant no s'acrediti l'execució de la Unitat d'Execució UE P4 segons les determinacions previstes en el planejament vigent del Pla General d'ordenació urbana del T.M. De Soller, s'haurà de mantenir la seva delimitació com Unitat d'Execució.

Se manté la delimitació del sector (objecte de la modificació puntual) com Unitat d'Execució (UE P4).

El desenvolupament de la Unitat d'execució, estarà subjecte a les càrregues urbanístiques corresponents, derivades de la legislació urbanística, tant estatal com autonòmica que li sigui d'aplicació.



2.- S'ha de incorporar la pertinent fixa de la unitat d'execució UE P4 adequada a la nova ordenació prevista.

S'ha realitzat un quadre descriptiu del estat actual del sector, amb un anàlisi de les compensacions que es tindrien que realitzar dins del mateix, en el cas de desenvolupar la actual ordenació de la Unitat d'Execució.

ESTAT ACTUAL:

Dades segons fitxa del PGOU:

Superfície del sector: 3.650 m2.

Coef. Edif. Brut: ZR 1: 0,15 M2/M2. (article 36 de les NNUU del PGOU Sóller).

Tipologia edificació: Vivienda Unifamiliar aïllada CJP3.

Edificabilitat total del sector: 3.650 m2 x 0,15 m2/m2 = 547,50 m2 (ZR 1).

Objectiu de la UE: Cedir i urbanitzar 450 m2 de sol per vial.

CONSIDERACIONS DE LA ORDENACIÓ PREVISTA PGOU.

A l'àmbit de la UE. hi ha una parcel·la ja edificada a la entrada en vigor del PGOU 98 de Sóller que te una superfície construïda aproximada de uns: 350 m2.

En conseqüència, la resta d'edificabilitat per construir en el sector, en funció de la zona ZR1, es de: 197,50 m2.

Parcel·la.	Superfície parcel·les m2.	Percentatges de superfície de parcel·la dins la UE.	Qualificació Urbanística.	Edificabilitat. M2. edificables.	Percentatges Sostre edificable.	Observacions.
A Referencia cadastral: 35470. 05	322 m2.	8,80%	CJP 3. 0 m2. Zv pb. 322 m2	0 m2.	0,00%	A la qualificació Zv pb. no es pot construir. (article 35 NNUU del PGOU), encara que computa a efectes de edificabilitat.
B Referencia cadastral: 35470. 06	383 m2.	10,50%	CJP 3. 383 m2. Zv pb. 0 m2.	57,27 m2.	10,50%	
C	941 m2.	25,80%	CJP 3. 941 m2. Zv pb. 0 m2.	140,23 m2	25,50%	
D	1.554 m2.	42,60 %	CJP 3. 636 m2 Zv pb. 918 m2	350 ,00 m2	64,00%	Existeix una edificació de uns 350 m2. abans de la UE..
Vial Urbà.	450 m2.	12,30%	VU. 450 m2.		-----	El sistema general de Vial Urbà no te edificabilitat.
TOTAL.	3.650 m2.	100,00%	CJP 3. 1.960 m2 Zv pb. 1.240 m2 VU. 450 m2 3.650 m2.	547,50 m2.	100,00%	

Podem apreciar que, tal com esta ordenada la UE, hi ha un significatiu desequilibri a l'hora de tenir que realitzar les corresponents compensacions (sistema de gestió per compensació segons s'estableix a la fitxa del PGOU).

La parcel·la A, en funció del planejament actual, no pot "consolidar" el seu aprofitament urbanístic, ja que no se pot realitzar l'edificació dins de una zona Zv pb.

La parcel·la D, consumeix molta mes edificabilitat de la que li correspondria en funció de la superfície de la parcel·la inicial.

Cal esmentar que, en aquest sector de sol, les quatre parcel·les incloses dins l'àmbit, ja existeixen. La A i la B, estan escripturades i tenen les seves referències cadastrals corresponents.

Les parcel·les C i D també queden configurades per el propi planejament. CONSIDERACIONS DE LA ORDENACIÓ PREVISTA PGOU.

Per la qual cosa, la edificabilitat remanent que es podria concretar a les parcel·les edificables restants, i que tenen una superfície aproximada de uns 1.550 m², ens donaria un coeficient de edificabilitat de uns 0,14 m²/m².

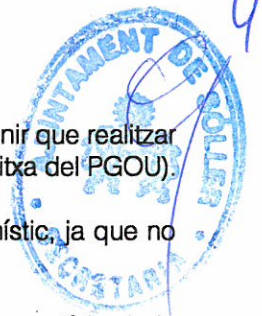
El coeficient d'edificabilitat segons NNUU. del PGOU. Article 30, ciutat jardí, per CJP 3 es de 0,60 m²/m².

Es a dir, hi ha una absoluta desproporció en els percentatges d'edificabilitat resultants dins la unitat d'execució i el voltant (sector de sol urbà de Can Joy), amb qualificacions urbanístiques similars de CJP3.

Aquesta circumstància recolza la evidència de una errada material a la hora de fixar els coeficients d'edificabilitat dins el sector: ZR 1, i també la disposició de les diferents qualificacions urbanístiques previstes.

En funció de la problemàtica esmentada sobre la incoherència dels aprofitaments previstos a la UE, es proposa que, el tipus de ZR (zona de remodelació definida a l'article 36 de les NNUU del PGOU), sigui el ZR 3, amb un coeficient d'edificabilitat brut de 0,60 m²/m², substituint al inicial ZR 1 de 0,15 m²/m².

Aquest valor, es el que s'ajusta mes a les edificabilitats existents a l'entorn (sol urbà de la resta d'urbanització de Can Joy), i que te la qualificació de CJP3, amb un coeficient d'edificabilitat de: 0,60 m²/m², (article 30.2.1. de les NNUU del PGOU).



La fitxa modificada de la Unitat d'Execució (UA P4) serà:



Unitat d'Execució UE P4.

Àmbit:

L'assenyalat en els Planols de Zonificació, Sectors i Àmbits de Planejament a escala 1:1000, serie = .2.

Superfície:

3.650 m2.

Coefficient d'edificabilitat brut:

ZR 3: 0,60 m2/m2.

Tipus d'edificació substitutòria:

Ciutat Jardí: CJP3.

Objectiu:

Cedir i urbanitzar 348,50 m2 de sol per vials.

Sistema d'Actuació:

Compensació.

Canvi del sistema d'actuació:

El sistema d'actuació es pot passar a cooperació si:

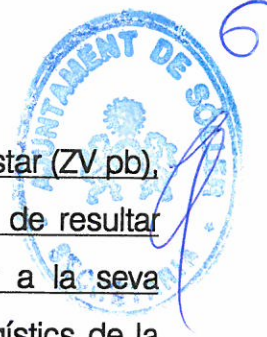
Ho sol·licita el 60% dels propietaris.

Passat el terme de temps previst així ho determini l'Ajuntament.

L'Ajuntament revisa el Pla d'Etapes i considera preferent l'Actuació.

S'adjunta plànol cadastral del sector i plànol de la nova ordenació (ANNEX 2).

3.- La distribució de zones de Ciutat Jardí (CJP3) i Zones Verdes privades a forestar (ZV pb), s'ha d'ajustar al previst a la norma 35 de les normes del vigent PGOU, i ha de resultar fonamentada i justificada en la valoració de la idoneïtat dels terrenys per a la seva construcció en funció de l'afecció sobre la topografia i valors naturals i paisatgístics de la zona.



En relació amb aquesta deficiència, es proposa una redistribució de les ZV privades dins del àmbit de la unitat d'execució en funció de:

- La pròpia definició de les ZV privades que fa el pla:

Art.35. Zona Verda privada. (Clau ZVp, ZVpa, ZVpb, ZVpc)

Està formada per jardins i espais lliures privats adscrits a una o més parcel·les edificables, de les quals no es podran segregat en cap cas.

La subzona **ZVpb** a les àrees que s'han de forestar obligatòriament.

És obligat que la subzona ZVpb sigui forestada amb arbres en proporció d'un arbre per cada 36 m². de manera que es tami o ocult al màxim l'edificació. La reforestació es farà amb la vegetació del lloc: pi, alzina, xiprer, etc., completant el sotabosc amb llorer, romaní, heura, vinya verge, etc.

La qualificació de ZV pb, entesa com una ordenança que permet assegurar la construcció de masses i pantalles verdes als efectes de: Ordenar la visió del conjunt. Disminuir l'impacte visual de edificacions existents.

- La realitat física del sector, tenint en compte la topografia existent, la vegetació, la urbanització executada, preexistències (edificacions...).

Del document de la MEMORIA - ANALISI per a la determinació d'inexistència d'efectes significatius sobre el Medi Ambient, a l'apartat de vegetació tenim que:

L'àmbit de la Unitat d'actuació, presenta espais transformats, per la urbanització: Vials, murs, edificació, a on no apareix vegetació, només espècies ornamentals en la zones enjardinades.

A l'àmbit hi ha espais menys transformats que presenten vegetació natural de caràcter principalment arbustiu, amb espècies com mata, ullastre, murta, pi, faenas, reüll, albò, romaní, aladern, argelaga, càrritx.

Sobre la geologia, es determina que: l'àmbit de la MP, presenta un relleu molt acusat, amb una forta pendent. Presenta importants afloraments rocosos, amb escassa presència de sòl, a les zones encara no urbanitzades.

Se proposa una disposició de les zones verdes privades que responguin millor a la morfologia de la zona:



- Situades sobre les zones amb mes pendent, limitant així la disposició de les noves edificacions.
- A on hi ha mes preexistències de vegetació natural, conservant així les petites masses boscosos i arbrat.
- Atenent a edificacions , runes... preexistents en el sector als efectes de formalitzar pantalles limitant el seu impacte visual.

En general es pretén que, s'asseguri la construcció de masses i pantalles verdes als efectes de ordenar la visió del conjunt, disminuir l'impacte visual de edificacions existents i preservar les zones amb major valor paisatgístic.

A partir del reconeixement sobre el terreny i fotografies aèries, s'han dibuixat uns plànols a on s'indiquen les zones dins l'àmbit amb mes pendent: (40 – 50% aproximadament) i les zones amb vegetació mes abundant, al efectes de poder definir les Zones Verdes privades dins el sector.

Se proposa també re-ajustar el vial d'accés, mantenint l'existent ja que:

Una part substancial del vial d'accés previst a la UE ja es troba executat (i dotat de serveis), tal com es pot apreciar a les fotografies que s'adjunten. La formalització del vial tal com esta previst a la UE, implicaria la construcció de nous murs de contenció de mes de 5 metres d'alçada (impacte visual molt elevat), a mes de fer un considerable desmunt de un aflorament rocós (quasi 4 metres d'alçada).

Amb la formalització que se proposa del vial (manteniment del existent), es pretén limitar l'impacte visual sobre l'entorn que implica la seva construcció. En qualsevol cas, la formalització actual garanteix l'accés (façana) a tots els solars inclosos dins l'àmbit de la UE. La superfície de vial urbà dins l'àmbit de la UE, disminueix uns 100 m2.

S'han realitzat uns plànols analitzant la topografia general del terreny i la vegetació existent, dins l'àmbit de la Unitat d'Execució (ANNEX 1).



S'han dibuixat les zones amb mes pendent (40-50%) i les zones amb mes massa de vegetació, susceptibles de ser incorporades a la nova ordenació com zones verdes privades als efectes de preservar aquests espais de l'ocupació de futures edificacions.

També s'ha dibuixat un alçat general a on es determinen:

- . Edificacions existents.
- . Murs de contenció existents.
- . Vial d'accés al sector.
- . Les zones rocoses amb mes pendent a preservar (absència d'edificació).
- . Les zones de vegetació proposades per limitar l'impacte visual tant de algunes construccions existents com per noves edificacions.

En resum se proposa redistribuir les ZV pb plantejades a un principi i el vial d'accés, amb uns criteris mes adients i racionals, resolent millor la seva implantació en el territori i paisatge, complint la seva funció de una forma mes adequada.



QUADRE GENERAL DE SUPERFICIES ESTAT ACTUAL DE LA UE P4.

ZONA URBANISTICA.	SUPERFICIES SOL:
Usos lucratiu.	
Ciutat Jardí: CJP 3.	1.960,00 m2.
Zv pb (zona verda privada).	1.240,00 m2.
Subtotal.	3.200,00 m2.
Usos no lucratiu.	
Vial Urbà interior VU 1.	450,00 m2.
Subtotal.	450,00 m2.
TOTAL superfície àmbit UE.	3.650,00 m2.

QUADRE GENERAL DE SUPERFICIES DE LA PROPOSTA de MODIFICACIO DEL SECTOR.

ZONA URBANISTICA.	SUPERFICIES SOL:
Usos lucratiu.	
Ciutat Jardí: CJP 3.	2.041,50 m2.
Zv pb (zona verda privada).	1.260,00 m2.
Subtotal.	3.301,50 m2.
Usos no lucratiu.	
Vial Urbà interior VU 1.	348,50 m2.
Subtotal.	348,50 m2.
TOTAL superfície àmbit UE.	3.650,00 m2.

Soller, 19 de Setembre 2013.

Sgt. Gabriel Buades Crespi.

ANNEX 1.

Planols anàlisi de la topografia, de la vegetació, imatge del sector i fotografies.

