

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PGOU DE SÓLLER DE 1.998  
CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE SÒL URBÀ COMPRES ENTRE ELS CARRERS  
VIVES, BAUZÀ, DE SA MAR, ROMAGUERA, CRISTÒFOL COLOM I PLAÇA DEL  
MERCAT.**

## **AJUNTAMENT DE SÓLLER**



**GABRIEL BUADES CERSPÍ, ARQUITECTE MUNICIPAL  
CLAUDIO ANDRÉS HERNÁNDEZ ALCOVER, ARQUITECTE  
SERVEIS TÈCNICS DE L'AJUNTAMENT DE SÓLLER  
ABRIL 2.010**

## **ÍNDEX**

### **I MEMÒRIA I ESTUDIS COMPLEMENTARIS**

#### **1. ESTAT ACTUAL**

- 1.1 PLANEJAMENT VIGENT
- 1.2 CARACTERÍSTIQUES TOPOGRÀFIQUES
- 1.3 USOS EXISTENTS

#### **2. OBJECTIU DE LA MODIFICACIO PUNTUAL I JUSTIFICACIÓ DE LA NOVA ORDENACIÓ**

- 2.1 RE-QUALIFICACIÓ DE SÒL COM A ZONA VERDA PRIVADA I TRACTAMENT DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS
- 2.2 MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS EXISTENTS
- 2.3 REVISIÓ DE PLÀNOLS DE L'ANNEX NORMATIU 1: GRÀFICS D'ORDENACIÓ 0.3. ORDENACIÓ DE LA FAÇANA DE LA ZONA NV
- 2.4 INCORPORACIÓ DE DOS NOUS ELEMENTS A L'ANNEX NORMATIU 8: CATÀLEG

#### **3. ESTUDIS COMPLEMENTARIS.**

- 3.1 QUADRES DE SUPERFÍCIES
- 3.2 CÀLCULS DE CAPACITAT DE POBLACIÓ
- 3.3 COMPLIMENT LLEI DEL SÒL I REGLAMENT DE PLANEJAMENT EN RELACIÓ AMB LA SUPERFÍCIE DE ZONA VERDA PER HABITANT

### **II PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I PROPOSTA DE L'ORDENACIÓ**

### **III NORMES URBANÍSTIQUES**

### **IV PROGRAMA D'ACTUACIÓ**

### **V ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

**ANNEX 1.** AJUST DE LA MODIFICACIO A LA LLEI 14/2000 DE 21 DE DESEMBRE D'ORDENACIO TERRITORIAL DE LA CAIB

**ANNEX 2.** FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL DELS SECTORS.

**ANNEX 3.** NOVES FITXES DEL CATÀLEG.

# **I. MEMÒRIA I ESTUDIS COMPLEMENTARIS**

## **1. ESTAT ACTUAL**

### **1.1. PLANEJAMENT VIGENT**

El planejament en vigor en el sector objecte de la modificació es: 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), que classifica tots els terrenys inclosos a la modificació puntual, com a sòl urbà, assignant-li la qualificació urbanística de Nucli Vell (NV1), Zona Verda Privada ( ZVp), Sistema General Viari (VU), tal com es pot observar en els plànols d'ordenació corresponents.

### **1.2. CARACTERÍSTIQUES TOPOGRÀFIQUES**

L'àmbit objecte de la modificació inclou dos sectors que coincideixen amb dues illes del casc antic de Sóller. Des d'un punt de vista topogràfic planimètric, no existeixen elements significatius a destacar.

En qualsevol cas, l'element més significatiu seria el pas del torrent (soterrat) per el carrer de Cristòfol Colom fins la plaça del Mercat, el que determina la existència del desnivell entre el carrer i els jardins situats a la zona del Sector 2.

- El Sector 1 té una superfície de 6.037 m<sup>2</sup> i queda definit pels carrers Romaguera, de Sa Mar, Bauçà i Cristòfol Colom.

- El Sector 2 té una superfície de 1.530 m<sup>2</sup> i està definit pels carrers Cristòfol Colom i Vives, i les places de La Constitució i des Mercat.

### **1.1.3. USOS EXISTENTS**

La barreja d'usos que trobem a l'àmbit objecte de la modificació és el propi dels centres urbans, és a dir, usos residencial, hotelier, comercial, administratiu, restauració, aparcament, magatzem i zones verdes privades. Així i tot, els usos predominants actualment són el residencial i el comercial en planta baixa.

## **2. OBJECTIU DE LA MODIFICACIO PUNTUAL i JUSTIFICACIÓ DE LA NOVA ORDENACIÓ**

En data 30 de Maig de 2.009 es va publicar en el BOCAIB nº 78, el acord del Ple Municipal sobre la suspensió de atorgament de llicències per: Noves edificacions, ampliacions de volum i parcel·lació, per part del Ajuntament de Sóller, durant el termini d'un any, d'acord amb els articles 27 de la Llei de Sòl de 1976, i l'article 117 del Reglament de Planejament Urbanístic ( Reial Decret 2159/1978 de 23 de Juny), a cert àmbit del sòl del casc urbà de Soller.

Aquest àmbit es defineix pels carrers: Plaça Constitució, Carrer Bauçà, Carrer de Sa Mar, Carrer Romaguera, carrer Cristòfol Colom, Plaça Mercat i Carrer de Vives de Sóller, detallat amb precisió a la documentació gràfica que s'adjunta. Es pot incloure dins del grup d'edificacions amb caràcter històric, amb la qualificació urbanística de Nucli Vell, ( planejament general), i que en funció del seu valor patrimonial, històric tipològic... es podria veure alterat i distorsionat de forma significativa si es desenvolupa, en aquest sector de sòl, les determinacions del PGOU de 1998 de Sóller.

El PGOU de 1998, amb l'ordenació actual del Sector 2 ( plànols), preveu la possibilitat de poder edificar pràcticament tota la illeta al 100% de ocupació, amb les profunditats edificables previstes de 14 metres ( plànols d'ordenació a escala 1:1000) i les alçades determinades en els gràfics d'ordenació, plànols de la sèrie 03 en el sector de la illeta més petita.

Aquestes previsions del PGOU de 1998, no sembla que siguin les més adients per l'ordenació d'aquest sector, el qual, té espais no edificats ( annexes al carrer Cristòfol Colom), elements de tancament de les finques ( no edificades) amb un valor patrimonial significatiu: reixes, pous... amb dissenys vinculats a moviments modernistes... tal com es pot apreciar a les fotografies que s'adjunten.

La mateixa situació la tenim en el Sector 1, sobretot a la zona situada sobre el carrer Cristòfol Colom, amb la existència de jardins corresponents a les parts posteriors d'algunes edificacions, els quals, podrien ser eliminats totalment si es desenvolupes l'ordenació prevista en el PGOU de 1998.

A les alçades de les edificacions previstes per el Pla en els dos Sectors, gràfics d'ordenació, plànols de la sèrie 03, escala 1:1000, s'han detectat algunes errades materials, com podria ser la inexistència dels corresponents gràfics d'ordenació del carrer de la Romaguera.

Si es desenvolupessin les determinacions actuals del PGOU de Sóller de 1.998, el seu valor històric i patrimonial es podria veure afectat de manera irreversible, ja que, com s'ha esmentat, es podrien realitzar noves edificacions i augments de volum sobre aquests elements.

Per la qual cosa, se proposa realitzar la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller de 1.998.

Les intervencions i justificació de les mateixes, a realitzar en aquesta modificació puntual, són les següents:

## **2.1. RE-QUALIFICACIÓ DE SÒL COM A ZONA VERDA PRIVADA I TRACTAMENT DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS**

En ambdós sectors, la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 preveu la possibilitat d'edificar pràcticament tota la illeta al 100% d'ocupació, amb una profunditat edificable de 14 metres ( plànols d'ordenació a escala 1:1000), a excepció d'un jardí catalogat del Sector 1. Per tal d'evitar que l'edificació ocupi i elimini els jardins existents, es proposa que els espais no edificats actualment qualificats com a Nucli Vell NV1, passin a ser qualificats com a Zona Verda Privada ZVp.

En el Sector 2, hi ha construccions antigues com terrasses i porxos, les quals es varen realitzar en el moment de la cobertura del torrent, per tal de poder salvar el desnivell existent entre la nova cota del carrer Cristòfol Colom i les cases. Donat el valor de l'entorn, la singularitat d'aquests elements i el seu estat de conservació, es proposa que, encara que es trobin dins una nova zona verda privada, es pugin realitzar obres de conservació, consolidació, manteniment general ... tal com així s'establirà a la normativa urbanística particular del sector ( normes urbanístiques de la modificació puntual).

## **2.2. MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS D'EDIFICIS EXISTENTS**

S'han modificat les alineacions d'algunes parcel·les del Sector 1 que actualment es troben edificades ( edificacions antigues), sense respectar l'alineació prevista a la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998. Aquestes edificacions tenen un espai lliure privat davant la façana que pot ser ocupat per l'edificació si s'executa el planejament vigent. Això suposaria l'eliminació d'aquests espais lliures i la reducció de la secció del Carrer Cristòfol Colom en aquest front. Per aquest motiu les alineacions que es proposen són les que actualment tenen les edificacions existents, i els espais lliures privats actualment qualificats com a Nucli Vell NV1, que realment són jardins i terrasses, passarien a qualificar-se com a Zona Verda Privada ZVp.

## 2.3. REVISIÓ DE PLÀNOLS DE L'ANNEX NORMATIU 1: GRÀFICS D'ORDENACIÓ 0.3. ORDENACIÓ DE LA FAÇANA DE LA ZONA NV

S'ha considerat imprescindible i necessària la revisió dels plànols de l'estudi d'ordenació referit a ALÇATS de l'Annex Normatiu 1, que afecten a l'àmbit de la present modificació puntual, ja que s'han detectat nombroses errades materials i contradiccions en els gràfics actuals. Les modificacions realitzades són les següents:

### Carrer Vives

S'ha modificat el Plànol d'Ordenació 0.3.9 corregit façanes mal dibuixades sense modificar alçades, nombre de plantes ni tipologies edificatòries. S'ha dibuixat la façana de l'edifici que fa cantonada amb la Plaça del Mercat, assignant-li la tipologia edificatòria T-2, i s'ha eliminat el volum disconforme B de l'edifici que fa cantonada amb la Plaça de la Constitució que entrava en contradicció amb el Plànol d'Ordenació 0.3.9 al carrer Cristòfol Colom.

### Carrer Bauzà

No s'hi ha intervingut.

### Carrer de Sa Mar

S'ha modificat el Plànol d'Ordenació 0.3.1.1 corregit façanes mal dibuixades sense modificar alçades, nombre de plantes ni tipologies edificatòries.

### Carrer Romaguera

S'ha incorporat al Plànol d'Ordenació 0.3.1.1 el tram del Carrer Romaguera comprès entre els carrers Cristòfol Colom i de Sa Mar que actualment no estava dibuixat (errada material important). S'han dibuixat els edificis existents a les dues façanes del carrer, identificant la tipologia edificatòria de cada parcel·la, proposant-ne una de substitució si n'era el cas.

En cap cas, s'ha permès l'augment de les alçades ni l'augment del número de plantes existents en el carrer, i s'han identificat com a volum disconforme tipus B les parts de tres edificacions que són substancialment més altres que la resta.

### Carrer Cristòfol Colom:

S'ha adaptat el Plànol d'Ordenació 0.3.9 a les noves qualificacions com a Zona Verda Privada ZVp. A la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 aquestes parcel·les eren edificables amb planta baixa més dues plantes pis amb alçades de 10 i 11 metres. S'ha realitzat la

correcció de qualque façana mal dibuixada (errada material) sense modificar alçades, nombre de plantes ni tipologies edificatòries, i s'han incorporat les façanes existents que han estat afectades per les noves alineacions.

Al tram del carrer comprès entre el jardí catalogat i el Carrer Romaguera s'han reduït les alçades edificatòries i el número de plantes per tal d'ajustar-ho a la realitat i permetre que les futures edificacions s'assemblin a les existents.

També s'ha corregit la façana de l'edifici que fa cantonada amb la Plaça del Mercat perquè hi havia una contradicció entre la façana de la plaça i la del Carrer Cristòfol Colom.

#### Plaça del Mercat

S'ha corregit al Plànol d'Ordenació 0.3.5 la façana de l'edifici que fa cantonada amb el carrer Cristòfol Colom sense modificar alçades, nombre de plantes ni tipologies edificatòries.

#### Plaça de la Constitució

Els carrers Vives i Cristòfol Colom es troben a la Plaça de la Constitució amb un edifici de tres façanes. S'ha incorporat la seva façana de la Plaça de la Constitució seguint els criteris del Plànol d'Ordenació 0.3.9 al carrer Cristòfol Colom per aquesta edificació.

### **2.4. INCORPORACIÓ DE DOS NOUS ELEMENTS A L'ANNEX NORMATIU 8: CATÀLEG.**

Al Sector 2 hi ha un tancament entre les parcel·les i el carrer Cristòfol Colom format per murs de pedra i maons ceràmics amb una reixa de ferro d'estètica modernista tal com es pot apreciar a la documentació gràfica que s'adjunta. Es proposa la inclusió d'aquest element dintre el Catàleg Municipal, entenent que té un cert valor històric i patrimonial, i que és un exemple representatiu de la influència del Modernisme a la Villa de Sóller. El seu estat de conservació no és dolent, necessita realitzar una correcta restauració, sobretot en efectes de manteniment.

De la mateixa manera, considerant l'interès paisatgístic, estètic i botànic del jardí del Sector 2, es proposa la seva inclusió en el Catàleg Municipal.

### 3. ESTUDIS COMPLEMENTARIS

#### 3.1 QUADRES DE SUPERFÍCIES

##### REVISIÓ PGOU 1.998. SÓLLER.

	SUP. SECTOR	Nucli Vell NV1	Zona verda privada ZVp
SECTOR 1.	6.037 m <sup>2</sup>	5.317 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
SECTOR 2.	1.530 m <sup>2</sup>	1.530 m <sup>2</sup>	
SUMA ÀMBIT MOD. PUNTUAL	7.567 m <sup>2</sup>	6.847 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>

##### MODIFICACIÓ PUNTUAL

	SUP. SECTOR	Nucli Vell NV1	Zona verda privada ZVp
SECTOR 1.	6.037 m <sup>2</sup>	4.311 m <sup>2</sup>	1.726 m <sup>2</sup>
SECTOR 2.	1.530 m <sup>2</sup>	1.093 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>
SUMA ÀMBIT MOD. PUNTUAL	7.567 m <sup>2</sup>	5.404 m <sup>2</sup>	2.163 m <sup>2</sup>

**La present modificació puntual suposa la re-qualificació d'un total de 1.443 m<sup>2</sup> de sòl actualment qualificat com a Nucli Vell NV1 com a Zona verda privada ZVp.**

#### 3.2 CÀLCULS DE CAPACITAT DE POBLACIÓ

COMPLIMENT DEL DECRET 2/1996 DE 16 GENER DE LA CAIB. SOBRE REGULACIÓ DE LES CAPACITATS DE POBLACIÓ EN ELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT GENERAL I SECTORIAL.

A la present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998, es produeix una disminució de població, ja que es re-qualifiquen 1.443 m<sup>2</sup> de sòl actualment qualificat com a Nucli Vell NV1 ( ús lucratiu), amb una edificabilitat mitja de planta baixa i dos plantes, que passen a ser Zona Verda Privada ZVp sense cap aprofitament urbanístic ( ús no lucratiu), el que suposa una reducció de població de 75 persones. D'aquesta manera es compleix el Decret 2/1996 sobre Capacitat de Població.



## CÀLCUL DE LA REDUCCIÓ DEL N° D'HABITANTS A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

<b>M² eliminats de sòl ocupable per l'edificació al PGOU '98</b>		998 m²
Alçada permesa pel PGOU '98		PB+2
Edificabilitat reduïda per la Modificació Puntual:	998 m² x 3 plantes=	2.994 m²
Índex d'ús residencial a la zona NV1		1/120
Habitatges eliminats per la Modificació Puntual:	2.994 m²/ 120=	25
Persones per habitatge		3
<b>Reducció de la població per la Modificació Puntual: 3 x 25=</b>		<b>75 persones</b>

### 3.3 COMPLIMENT LLEI DEL SÒL I REGLAMENT DE PLANEJAMENT EN RELACIÓ AMB LA SUPERFÍCIE DE ZONA VERDA PER HABITANT

A la present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998, tal com s'ha esmentat, hi ha una disminució de la capacitat de població, per la qual cosa no hi ha incidència sobre les superfícies de zones verdes previstes en el PGOU, i ens ajustem a les determinacions del Reglament de Planejament.

## II. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I PROPOSTA DE L'ORDENACIÓ

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1. PLÀNOL SITUACIÓ.

ESCALA 1:2000.

2. PLÀNOL COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I QUALIFICACIONS

ESCALA 1:1000.

3. PLANOL DE CÀLCUL DE REDUCCIÓ DE POBLACIÓ

ESCALA 1:1000.

### PLÀNOLS DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.

#### **Plànols de planta general:**

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Sèrie 02. escala 1:1000. F.13 \*\*\*\* VIGENT

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Sèrie 02. escala 1:1000. F.13 \*\*\*\*\* PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

#### **Plànols de Façanes:**

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Sèrie 03. No 0.3.1.1. escala 1:1000. VIGENT

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Sèrie 03. No 0.3.1.1\* escala 1:1000. PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Sèrie 03. No 0.3.5. escala 1:1000. VIGENT

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Sèrie 03. No 0.3.5\*. escala 1:1000. PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Sèrie 03. No 0.3.9. escala 1:1000. VIGENT

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Sèrie 03. No 0.3.9\*. escala 1:1000. PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

Sèrie 03. No 0.3.10. escala 1:1000. VIGENT

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

Sèrie 03. no 0.3.10\*. escala 1:1000. PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### III. NORMES URBANÍSTIQUES

Les Normes Urbanístiques corresponents a cadascuna de les zones i sistemes que se determinen en el sector són les següents: (articulat en relació a les NNUU. de la Revisió del PGOU. de Sóller de 1.998).

#### CAPÍTOL II. ZONES

#### **Art.28. Cases del Nucli Vell.** **(Clau NV1 i NV2).**

##### 1. Definició

**1.1.** Aquesta zona ordena l'edificació antiga del poble de Sóller, Biniaraix i Port de Sóller.

**1.2.** 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.

**1.3.** 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.

**1.3.1.** Els edificis que tenen dibuixada la façana i identificada la tipologia rellevant en els Gràfics d'Ordenació sèrie 0.3, Annex Normatiu 1, són edificis en els que es permeten les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reconstrucció, i en algun cas l'ampliació, però no la reestructuració o la demolició.

**1.3.2.** Els edificis que incorporen a més de la tipologia originària una segona dins un cercle, poden ser ampliat fins a l'alçada indicada seguint la tipologia de substitució.

**1.3.3.** Els edificis que no superen l'alçada reguladora si tenen dibuixada la façana i identificada la tipologia rellevant constitueixen un volum disconforme tipus A, ja que no s'adaptan clarament a les tipologies originàries T1, T2, i T3, (definides en el gràfic 0.3.0.1. del Annex Normatiu 1). A la disposició transitòria 1<sup>a</sup> de les presents Normes, se regulen les obres permeses en aquests edificis.

**1.3.4.** Els edificis que superen l'alçada reguladora si no tenen dibuixada la façana ni identificada la tipologia rellevant estan com volum disconformes tipus B. A la disposició transitòria 1<sup>a</sup> de les presents Normes, se regulen les obres permeses en aquests edificis.

Qualsevol obra major que se realitzi en els esmentats edificis, (apartats 1.3.3. i 1.3.4.) comportarà l'ajust de la façana a la tipologia o tipologies de substitució indicades i definides en els Gràfics d'Ordenació sèrie O.3 del Annex Normatiu 1, alçats a escala 1:1000.

**1.3.5** Els edificis dibuixats en els plànols d'ordenació de la sèrie 0.3 de l'Annex Normatiu 1 del Pla i que contenen algun volum disconforme tipus A o tipus B tindrà la consideració d' Edificis Inadequats.

**1.4.** Aquesta zona es divideix en dues subzones: NV1 i NV2.

**1.4.1.** En la subzona NV1, es defineix estrictament la tipologia de construcció, substitució o ampliació d'edificis.

**1.4.2.** En la subzona NV2 es permet escollir la tipologia de substitució i es deixa més lliure la composició de la planta baixa.

**1.5.** Per tots els edificis, elements i àmbits catalogats, que estan en àmbits de NV1 o NV2 prevaldran les determinacions establertes en el Catàleg per damunt de les fixades genèricament per la zona. Els projectes de construcció de l'àmbit NV Biniraix, en tant no siguin aprovats els "*Criterios rectores e instrucciones para la defensa de los conjuntos histórico artísticos de la isla de Mallorca*", a més de subjectar-se a les Normes d'aquest article, hauran de ser informats favorablement per la Comissió de Patrimoni Històric Artístic de la Conselleria de Cultura del Govern Balear.

## 2. Aprofitament urbanístic

**2.1.** La DENSITAT MAXIMA NETA és d'una vivenda per cada 120 m<sup>2</sup> construïts sense cotxera i 150 m<sup>2</sup> amb cotxera.

**2.2.** La PARCEL·LA MINIMA és la de 100 m<sup>2</sup>, si bé tindran també aquesta consideració aquelles parcel·les de superfície inferior que no s'hagin dividit o segregat a partir de l'entrada en vigor del Pla General de Sóller de 1981.

**2.3.** La FAÇANA MÍNIMA és la de 6 m, si bé tindran també aquesta consideració aquelles façanes de longitud inferior que no s'hagin dividit o segregat, a partir de l'entrada en vigor del Pla General de Sóller de 1981.

**2.3.1** La FAÇANA MÀXIMA és la de 12 m.

Es OBLIGATORIA la divisió del front de façana si aquesta supera els 12 m (dos vegades la façana mínima).

**2.4.** L'ALÇADA MÀXIMA, per a les subzones NV1 i NV2, serà la que s'indica en els Gràfics d'Ordenació de la sèrie 0.3., Annex Normatiu 1 a escala 1:1.000.

L'alçada màxima s'amidarà d'acord amb el que assenyala a l'Annex n. 6 i es desenvoluparà com a màxim fins el centre de la mançana.

**2.4.1.** L'alçada màxima pot oscil·lar en  $\pm 20$  cm sempre que el criteri de relació amb les veïnes sigui el mateix que el grafiat en els Gràfics d'Ordenació de la sèrie 0.3, Annex Normatiu 1, i estigui perfectament comprovada i documentada la modificació.

**2.4.2.** Hi ha cinc alçades tipus, que són indicatives, però sempre preval l'alçada indicada en els Gràfics d'Ordenació de la sèrie 0.3, Annex Normatiu 1, a escala 1:1.000:

- a) PB + 1 de planta baixa (4 m) i un pis (3m) o de planta baixa (3,5 m) i un pis (3,5m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 7 m.
- b) PB + 1 + P de planta baixa (4 m), un pis (3 m) i porxo (1,5 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 8,5 m.
- c) PB + 1 + PH de planta baixa (3,5 m), un pis (3 m) i porxo habitable (2 m) o de planta baixa (4 m), un

pis (3 m) i porxo habitable (2 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 8,5-9 m.

- d) PB + 2 de planta baixa (4 m), un pis (3,5 m) i un pis (2,5) o de planta baixa (3,5 m), un pis (3,5 m) i un pis (2,5), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 9,5-10 m.
- e) PB + 2 + PH de planta baixa (3,5 m), dos pisos (3 m x 2 ) i porxo (1,5 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 11 m.

2.4.3. A part de les anteriors precisions, l'ALÇADA MAXIMA de cada planta és:

- a) de la Planta Baixa (PB) de 4 m medits sobre rasant de façana en el centre de la parcel·la.
- b) de la Planta Pis de 3,5 m medits sobre rasant de façana en el centre de la parcel·la.
- c) de la Planta Porxo (P) de 1,5 m medits sobre rasant de façana en el centre de la parcel·la.
- d) de la Planta Porxo Habitable (PH) de 2 m medits sobre rasant de façana en el centre de la parcel·la.
- e) del Cos Auxiliar, si es pot desenvolupar tindrà una alçada de 6 metres medits en el centre de la planta sobre la rasant natural del terreny.

**2.4.4.** Només una de les cares de la parcel·la té la condició de façana, excepte si la parcel·la té una FONDARIA major de 28 m i aquest fons dóna a un carrer en que la rasant en el punt mitjà de la segona façana està a una cota  $\pm$  de 1m en relació a la cota central de la rasant del carrer de la façana principal. En aquest cas la segona façana tindrà la consideració de façana edificable.

**2.5.** La FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA és la indicada en els plànols de zonificació de la sèrie 0.2 a escala 1:1.000. Aquesta és:

- de 10 metres per illes d'igual o menys de 38 m i de més de 30 m de fondària,

- de 12 m per illes d'igual o menys de 50 m i de més de 38 m de fondària i

- de 14 m per illes de més de 50 m de fondària.

- Les illes de menys de 30 m de fondària són totalment edificables.

Si la fondària és variable, la línia de FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA és la que correspon d'unir els punts als que correspongui cada ample.

**2.6.** Si una parcel·la té més de 24 m de fondària, s'hi pot edificar en el pati un cos de 3 x 3 m de planta màxima i 3 m d'alçada màxima, adossat al cos principal i al llindar lateral. Si una parcel·la té més de 28 m de fondària, s'hi pot edificar en el pati un cos de 3 m ample x 6 m fons de planta màxima i 6 m d'alçada màxima, adossat al cos principal i al llindar lateral. Aquests cossos es destinaran a un ús de vivenda o als altres usos admesos en la zona.

En tot cas aquesta edificació es separarà com a mínim 3 m dels fons de parcel·la.

Si la parcel·la té més de 50 m de fons es pot adossar un segon cos de 3 x 3 m i 3 m d'alçada als llindars laterals i/o fons de la parcel·la sempre que quedi separat 12 m de qualsevol altre cos. Aquest cos es destinarà als usos permesos en aquesta zona. Les cobertes d'aquests cossos d'edificació podran ésser destinades a terrasses.

**2.7.** La FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA en PB dels edificis que corresponen al carrer de la Lluna, que s'indiquen en els plànols de Zonificació de la sèrie 0.2 a escala 1:1.000 i 0.3 a escala 1:1.000, és de 20 m, si l'ús no és residencial, fins i tot si amb això s'ocupa el 100% de la parcel·la.

**2.8.** La Planta Porxo pot ocupar com a màxim el 70% de la superfície de la planta pis i s'ha de recolzar en la façana en tota la seva amplada.

**2.9.** No s'admeten cossos sobresortint a la coberta que no quedin coberts pel porxo o la mateixa pendent.

### **3.** Condicions de composició i estètica de l'edificació.

#### **3.1.** Sobre la façana de l'edifici.

**3.1.1.** Si es tracta de la subzona NV1, la nova edificació seguirà en la façana la regla que li dóna la tipologia indicada amb un cercle en els Gràfics d'Ordenació de la sèrie 0.3, Annex Normatiu 1. Aquesta regla és la que es dibuixa en el gràfic 0.3.0. adjunt o com a Ordenança d'edificació en la composició de la façana.

**3.1.2.** Si es tracta de la subzona NV2, la nova edificació seguirà en la façana les regles de

composició d'una de les tipologies indicades en el gràfic 0.3.0, com Ordenança d'edificació en la composició de la façana.

### **3.2. Sobre el tractament de la planta baixa.**

**3.2.1.** Si es tracta de la subzona NV1, i el portal de la planta baixa, si es pot modificar per tractar-se d'una casa nova o a reformar, per adequar-se la tipologia, tindrà com a mida màxima d'amplada 1/3 del ample de la façana si aquesta és < de 6,6 m. Si és major l'ample serà com a màxim de 2,2 m que és la mida del portal reconegut tipològicament.

**3.2.2.** En la zona NV2, el portal de la planta baixa podrà ultrapassar d'amplada les mides donades per la zona NV1, però s'haurà de justificar la composició de la façana en la seva globalitat.

### **3.3. Sobre els cossos i elements sortints a la façana.**

**3.3.1.** No es permeten les TRIBUNES ni cap altre tipus de cos sortint tancat.

**3.3.2** En planta baixa solament es permeten sòcols i pilars que no ocupin més d'una dècima part de la voravia i com a màxim deu centímetres, no permetent-se cap altre ELEMENT, ni COS SORTINT.

**3.3.3.** Les CORNISES i RAFECES-ALEROS tindran un vol inferior a 1/3 de l'ample del carrer al que fan front des del pla de façana, mentre que els demés elements sortints (canals, motlures) no ultrapassaran la mida de 15 cm de sortida, essent obligat que estiguin situats tots ells per sobre dels 3,5 metres d'alçada. L'ocupació d'aquests elements a la façana no ultrapassarà el 5% de la superfície.

**3.3.4.** Es permetran balcons que no ocupin més del 50% de la longitud de façana, seguint la proporció dels forats i quina sortida sigui inferior a un 10% de l'ample del carrer. En cap cas, el balcó podrà ultrapassar l'ample de la vorera, exclos el bordó.

### **3.4. Sobre la composició, materials, colors i acabats de la façana.**

En qualsevol cas és obligat que l'acabat i la composició dels edificis es faci d'acord amb les construccions veïnes, sempre i quan aquestes tinguin valor arquitectònic, presentant-se la façana



proposada integrada dintre de la de les edificacions veïnes.

**3.4.1.** Es compondrà la façana seguint els criteris a aplicar de l'ordenança dibuixada en el croquis adjunt, utilitzant-se alguna d'aquestes tècniques constructives:

- a) Paredat antic o "opus incertum", amb pedres irregulars i petites no superiors a 25 cm, amb juntes amples plenes de morter o trossam de teules o pedralla o d'altres materials ceràmics de factura manual. Les dovelles, llindars i portes seran de pedra carejada.
- b) Mur aterracat amb morter de calç de llenya o mixte i tenyit de color de manera que sigui entonat amb l'ocre característic de Sóller. Aquest arrebossat pot fer gruix i quedar per sobre llindars i portes o no. Si fa gruix solament podran quedar a la vista les pedres carejades de montants i llindars i cap més.

Si l'aterracat és al mateix pla del de les pedres dels llindars i montants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixi l'aterracat, així com la cantonera.

- c) El paredat de pedra de mares es limitarà als llindars i montants que aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació i de la construcció amb aquesta tècnica.

En tot cas, la tècnica utilitzada produirà un edifici que s'integri bé amb l'entorn i que no correspongui a solucions tipològiques clarament alienes o folkloristes. Totes les fusteries exteriors seran de fusta. En cap cas, s'admetrà l'aplatat de pedra.

**3.4.2.** Sobre els colors de les façanes dels edificis.

Es obligat utilitzar la gamma dels ocres, sèpies i siena clar pel tractament general de la façana dels edificis.

Pel tractament de la fusteria, es podrà utilitzar la fusta natural barnitzada i el color verd fosc tradicional de Sóller, així com el color gris perla en la fusteria exterior i el blanc en la fusteria interior.

En els elements singulars es permetrà la inclusió del color blanc en l'encalat de les llindes, el taronjat en la rajola dels ràfecs, el gris plom en els baixants metàl·lics exteriors, el negre en la ferralleria.

En els edificis comercials, els rètols i la seva il·luminació han de quedar dins els portals o les finestres, sense sobrepassar el pla de façana, en l'espai que resta entre l'alçada de pas de 2.20 i l'alçada total del forat.

Els aparadors s'hauran d'inquirir dins el perímetre assenyalat per cada forat i poden modificar, cap a dintre, del pla de façana la localització de la porta, sempre que tractin el paviment entre aquesta i l'alineació amb enllosat de pedra viva igual al de la voravia contigua. En tot cas el tancament de seguretat ha de seguir el pla de façana.

### **3.5. Sobre la coberta dels edificis.**

La COBERTA dels edificis serà inclinada amb un o dos aiguavessos, amb teula àrab tradicional de test, abocant les aigües cap al carrer i cap al pati d'illa. La pendent estarà compresa entre el 25 i el 30%.

Es permet la construcció de terrats a la planta coberta, sempre i quan es permeti i es desenvolupi una planta porxo. En aquest cas, el terrat no podrà ser superior al 50% d'aquesta planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior. La planta porxo pot tenir la coberta amb un aiguavés que ha d'abocar l'aigua a la façana.

### **3.6. Sobre la proporció dels FORATS a la façana:**

- a. Exceptuant els forats de la planta baixa, la màxima amplada dels forats en planta pis és de 1,20 metres.
- b. Els edificis presentaran en la seva façana una composició de forats en vertical, de manera que la proporció d'alçada i amplada estigui entre 1 a 1 i 2 seguint les indicacions del Gràfic 0.3.0.

## **4. Regulacions específiques sobre l'ús:**

**4.1.** L'ús principal del Centre Històric és el de VIVENDA UNIFAMILIAR. L'edificació pot ser plurifamiliar si cada una de les vivendes resultants és superior a 120 m<sup>2</sup> construïts sense cotxera i a 150 m<sup>2</sup> construïts amb cotxera, per cadascuna d'elles.

### **4.2. A més estan permesos els usos:**

HOTELER (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats a l'article 18.6.c del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears). OFICINES-ADMINISTRATIU; SANITARI-

ASSISTENCIAL;RELIGIÓS; SOCIO-CULTURAL;  
DOCENT;RESTAURACIÓ; ESPORTIU;  
APARCAMENT, segons el règim establert a  
l'Annex Normatiu 7.

Al Port de Sóller no s'admet l'ús hoteler.

**4.3.** Es obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per vivenda, quan aquesta sigui nova o es produeixi l'ampliació d'un edifici antic per a tenir més de dos vivendes. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte.

**4.4.** A la planta baixa es permet així mateix l'ús de MAGATZEM; INDUSTRIAL; ARTESANAL, assegurant-se, en qualsevol cas, que no puguin produir molèsties com: sorolls, fums, vibracions, etc., als veïns.

**4.5.** S'admet l'ús comercial en PB, si la superfície és inferior a 300 m<sup>2</sup>.

**4.6.** La densitat comercial, en termes del número màxim de m<sup>2</sup> edificats, susceptibles d'ús serà de 14.924 m<sup>2</sup> per a la subzona NV1 i de 4.707 m<sup>2</sup> per a la subzona NV2.

**4.7.** Els solars sense edificar -en tant no siguin construïts- podran destinar-se provisionalment a l'ús d'aparcament en superfície.

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

**1. Definició**

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

**1.2.** La subzona ZVpa correspon a les àrees ajardinades actuals, la subzona ZVpb a les àrees que s'han de forestar obligatòriament i la subzona ZVpc a les àrees que han de tenir un tractament naturalitzat de la vegetació.

**2. Aprofitament urbanístic**

**2.1.** Les subzones ZVpa i ZVpb tenen l'aprofitament de la parcel·la a la que pertanyen, però aquest s'ha de desenvolupar obligatòriament en l'àmbit qualificat com zona edificable excepte l'establert en el punt següent. La subzona ZVpc no té altre aprofitament que el que es descriu en el punt següent.

**2.2.** En totes les subzones, solament es permeten cossos auxiliars d'edificació per la instal·lació de serveis tècnics sempre que siguin menors de 3m x 3m en planta i de 3m d'alçada i ocupin menys del 5% de la superfície de la parcel·la, que comptabilitzaran com aprofitament dins la parcel·la a la que pertanyen en les subzones ZVpa i ZVpb.

**2.3.** Per aquesta modificació puntual de la revisió del PGOU de Sóller de 1.998, el règim d'obres permès a les construccions existents qualificades com a ZVp del sector 2, (Carrers Cristòfol Colom, Pz. Constitució, Pz. Mercat i carrer Vives) en funció del criteris exposats a la memòria general, serà el següent:

*Obres permeses:* Es permetrà fer únicament les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració, demolició, esmentades a l'article 49.1 del Annex Normatiu 6 del Pla General.

### 3. Usos permesos

**3.1.** Es permeten els usos relacionats amb el tractament vegetal dels espais lliures, jardineria i horticultura, de caràcter domèstic, establerts en el quadre de l'Annex Normatiu 7.

**3.2.** Les espècies vegetals hauran d'estar en harmonia amb la vegetació del lloc.

**3.3.** És obligat que la subzona ZVpb sigui forestada amb arbres en proporció d'un arbre per cada 36 m<sup>2</sup>. de manera que es tamisi o ocultí 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.

### 4. Condicions formals de la tanca

La TANCA serà opaca els primers 60 cm. i transparent o vegetal fins arribar als dos metres d'alçada.

#### **IV.- 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.

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

Tal com succeeix amb el Programa d'Actuació, la present modificació puntual, no suposa cap alteració en les determinacions generals del Estudi Econòmic i Financer de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 en relació al desenvolupament del Sector.

## **ANNEX 1: AJUST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL A LA LLEI 14/2000 DE 21 DE DESEMBRE D'ORDENACIÓ TERRITORIAL DE LA CAIB.**

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998, està formulada bàsicament per modificar la qualificació urbanística d'uns terrenys actualment qualificats com a NV1 amb una edificabilitat de planta baixa i dos plantes pis, que passen a ser qualificats com a zona verda privada ZVp sense aprofitament urbanístic.

També s'ha reduït l'edificabilitat de qualche parcel·la qualificada com a nucli vel NV1, mitjançant la revisió dels plànols de l'estudi d'ordenació dels alçats de l'Annex Normatiu 1.

Per la qual cosa, ens trobem clarament a uns dels supòsits inclosos a la disposició addicional tercera de la Llei 14/2000 d'ordenació Territorial, en concret en el supòsit A (a mes de parcialment esta inclosos en el supòsits b, d i h).

*a) Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.*

Per la qual cosa, i d'acord amb la esmentada disposició addicional tercera de la Llei 14/2.000, semblaria procedent iniciar la tramitació i posterior aprovació de la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Soller.

Sóller, Abril 2.010.

Sgt. Gabriel Buades Crespí.  
Arquitecte Municipal.

Sgt. Claudio Hernández Alcover  
Arquitecte col·legiat N° 509231

## **ANNEX 2: FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL DELS SECTORS.**

### **ANNEX 3: NOVES FITXES DEL CATÀLEG.**

**Referències: H054 – H055**