

MODIFICACIÓ DEL PGOU DE SÓLLER DE 1998 PER L'OMISSIÓ DE LA DEFINICIÓ DE L'ÚS PROVEÏMENTS A L'ANNEX NORMATIU 7 I MODIFICACIÓ DE LES FITXES D'EQUIPAMENTS 12-FANTASIO I 28-CETRE

DOC. APROVACIÓ PROVISIONAL

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

ÍNDEX

I MEMÒRIA

0. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. SITUACIÓ ACTUAL

- 1.1 PLANEJAMENT VIGENT
- 1.2 ELS EQUIPAMENTS A LA MEMÒRIA DEL PGOU'98
- 1.3 FITXES VIGENTS DELS EQUIPAMENTS 12 FANTASIO I 28 CETRE
- 1.4 ARTICLE 23 DE LES N.N.U.U. DEL PGOU'98
- 1.5 ARTICLE 1 DE L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98

2. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

- 2.1 MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 1 DE L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98.
- 2.2 INTRODUCCIÓ DE L'ARTICLE 6 BIS A L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98.
- 2.3. MODIFICACIÓ DE LES FITXES D'EQUIPAMENTS 12 FANTASIO I 28 CETRE.

II NORMES URBANÍSTIQUES

III PROGRAMA D'ACTUACIÓ

IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

V SUBJECCIÓ AL PROCEDIMENT D'EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

ANNEX I PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1. PLÀNOL DE SITUACIÓ DELS EQUIPAMENTS 12-FANTASIO I 28-CETRE
- 2. APARCAMENTS PÚBLICS AL NICLI DE SÓLLER

I. MEMÒRIA

0. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998, té dues finalitats clarament diferenciades:

- Esmenar l'errada de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 en quant a l'omissió de l'ús PROVEÏMENTS a l'Annex Normatiu 7.
- Ampliar els usos admesos a les fitxes dels equipaments 12-Fantasio i 28-Cetre.

1. SITUACIÓ ACTUAL

1.1 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent 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).

Des de l'aprovació definitiva del PGOU'98 s'han realitzat les següents modificacions puntuals on s'han creat o ampliat equipaments.

- Modificació puntual (setembre 2001) de creixement de sòl urbà per la creació de l'equipament del centre de salut.
- Modificació puntual del sector UE-C10 de Son Angelats (abril 2006) referida al polígon industrial i de serveis. Es creen els equipaments E1 pel polisportiu municipal, i E2 pel quarter de la Guardia Civil.
- A la mateixa modificació del sector de Son Angelats (abril 2006) es desclassificà el SUNP3 i es creà un equipament esportiu en sòl rústic.
- Modificació puntual de la UE-C8 (novembre 2000) al sector de la Calatrava on s'amplià i modificà l'equipament 16-Sa Calatrava destinat a la residència de la tercera edat.
- Modificació puntual (juny 2010) de creixement de sòl urbà per la creació de l'equipament docent destinat a escola infantil 0-3 anys.

1.2 ELS EQUIPAMENTS A LA MEMÒRIA DEL PGOU'98

Al Punt 2.1 "Diagnòstic de la situació actual" de la memòria del PGOU'98 es descriu la situació originària del municipi en referència a la dotació d'equipaments:

“2.1.3.2. ELS EQUIPAMENTS. Des del punt de vista de l'equipament el Municipi de Sóller compta amb els equipaments bàsics fent excepció del nivell assistencial d'avis i de l'equipament esportiu. L'actual situació crida però l'atenció per la gran quantitat d'associacions cíviues i culturals, que van aflorir en la segona meitat del segle passat, arran de l'empenta industrial i que avui dia encara resten amb els seus edificis encara que amb una vida cultural molt minvada. En quan a l'edificació escolar, al marge de la seva ubicació perifèrica, l'oferta privada i pública cobreix suficientment la demanda, tot i que cal preveure una alternativa o la millora dels edificis als centres del Port i l'Horta, i l'ampliació de les àrees esportives sobretot dels Centres actuals.

Queda en canvi per cobrir, com dèiem, un nivell assistencial per la població gran, que és per altra banda molt nombrosa. La informació de l'assistent social es refereix a això i també ho fa en les conclusions l'estudi de població i aconsella una residència per uns 60 avis mixta per la qual es necessita un edifici d'uns 2.000 m² construïts, més un pati annex. L'Ajuntament té previst aquest centre a La Calatrava.

L'altre dèficit important del Municipi, com també es deia en els estudis del POOT, és el d'equipaments esportius i lúdics ja que no hi ha altres elements per la pràctica esportiva que els camps de futbol, excepció feta de les instal·lacions escolars.”

El Punt 3 de la memòria del PGOU'98, “L'ordenació proposada pel Pla” inclou les fitxes dels equipaments existents i dels previstos, i torna a citar la necessitat de la construcció d'una residència de la tercera edat i es proposa la realització d'un polígon de serveis i esportiu:

“ 3.4. L'EQUIPAMENT URBÀ. S'ha de dir que es fa una previsió a Sóller ciutat de 74.405 m² d'equipament, que significa 4.15 m² d'espai destinat a equipament per habitant. Al Port, una previsió pel mateix concepte de 27.680 m², que equival a 4,49 m² per habitant o plaça hotelera. S'adjunten a continuació les fitxes dels equipaments existents i els previstos, localitzant els mateixos dins dels plànols d'ordenació i indicant si són d'ús públic o privat.

Sobre l'equipament social i cultural necessari cal dir que les principals actuacions al respecte previstes son: A l'àrea central de Sóller, una àrea equipament a la Calatrava, adequada pel desenvolupament d'un Centre Assistencial, molt necessari a la població. A Son Puça-Son Angelats, un polígon de serveis i esportiu que es vol desenvolupar con un SUNP per les especials característiques de la programació de l'operació. Cobert el dèficit d'un solar per Caserna de la Guardia Civil al solar de l'antiga depuradora, amb l'ampliació de les àrees escolars d'equipament per la ubicació de nous centres o noves àrees esportives, i la consolidació dels camps de futbol tant del port com del casc, queda cobert el dèficit assistencial del municipi.

En relació a la dotació dels següents serveis: El Municipi disposa d'un cos de bombers que és competència del Consell Insular de Mallorca; l'Ajuntament gestiona la recollida de fems, que es fa en horaris adequats amb una freqüència suficient; d'una dotació de policia de competència municipal,

composta de 22 efectius; d'un transport públic que inclou línia de bus, amb horari i freqüència suficient, tren a Palma, tramvia Sóller - Port i barques; i d'un servei d'informació turística gestionat per l'Ajuntament. S'adjunten fitxes d'equipaments.”

Pel que fa a les carències d'equipaments detectades a la memòria del PGOU'98, totes elles han estat esmenades:

- Construcció de la residència per la tercera edat a la Calatrava.
- Construcció del pavelló polisportiu municipal amb piscines i pista polivalent a Son Angelats.
- Creació d'un equipament pel quarter de la Guardia Civil a Son Angelats.
- Creació del polígon industrial i de serveis a Son Angelats.
- Construcció d'escola infantil i de primària a Ca les Ànimes.
- Construcció d'escola infantil de 0-3 anys al carrer Juli Ramis.
- Construcció de centre sanitari al camí del Camp Llarg .
- Ampliació de l'Institut del carrer Juli Ramis.
- Ampliació del centre d'educació secundària es Puig.
- Ampliació d'escola primària Port de Sóller.
- Eliminació del SUNP-3 de Son Puça i previsió d'un equipament esportiu de 52.982 m².

A continuació s'adjunta un resum de les fitxes dels equipaments de la Memòria del PGOU'98, amb la seva clau, superfície, situació, ús actual, usos permesos i si és d'ús públic o privat. Posteriorment s'inclouen els equipaments creats o modificats des de l'aprovació definitiva del PGOU'98. Pot observar-se que, a excepció dels equipaments privats clau Ep-A on només es permeten les construccions amb ús d'aparcament, a la majoria de casos es permeten molts usos diferents deixant oberta la seva concreció en funció de les necessitats del municipi.

Entre els equipaments de la memòria que segueixen vigents i els creats o modificats des de l'aprovació definitiva del PGOU'98 trobem 11 equipaments amb l'ús de PROVEÏMENTS admès i 9 equipaments on es permeten els 8 usos contemplats a l'art. 23 de les NNUU del PGOU'98.

RESUM DE LES FITXES D'EQUIPAMENTS INCLOSOS EN LA MEMÒRIA DEL PGOU'1998

FITXES DE LA MEMÒRIA PGOU'98	CLAU	TIPUS D'ÚS	SITUACIÓ ACTUAL	USOS PERMESOS
1. BASE NAVAL: 16.092 m2	ZT-E	Públic	Pendent aprovació PEP-1 Actual: Base militar	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament
2. SANTA CATALINA: 3.120 m2	E	Públic	Edifici Catalogat Actual: Museu del mar	Docent Religiós Socio-cultural Esportiu
3. BENS D'AVALL: 4.280 m2	E	Públic	Desclassificat	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament
4. CAMP ESPORTS PORT: 19.440 m2	E	Públic	Actual: camp futbol	Esportiu
5. APARCAMENT M. COSTA I LLOBERA: 5.120 m2	E	Públic	Actual: escola i aparcament	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament
6. ROCAMAR: 3.880 m2	SNU-E	Públic	Afectat Modif .II PTM	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament

FITXES DE LA MEMÒRIA PGOU'98	CLAU	TIPUS D'ÚS	SITUACIÓ ACTUAL	USOS PERMESOS
7. COL·LEGI SANT VICENS DE PAÛL 2.640 m2	Ep	Privat	Existent Actual: col·legi	Docent Religiós Socio-cultural Esportiu
8. TAFONA CAN REPIC: 1.750 m2	Ep-A	Privat	Pendent ED-6	Aparcament
9. FÀBRICA CAN PIZÀ: 3100 m2	Ep-A	Privat	Pendent ED-9	Aparcament
10. AJUNTAMENT: 370 m2	E	Públic	Existent Actual: Ajuntament	Socio-cultural Administratiu
11. ESGLÈSIA PLAÇA: 2.260 m2	E	Públic	Existent Edifici Catalogat	Religiós
12. CINE FANTASIO: 450 m2	E	Públic	Sense ús	Sanitari- assistencial Socio-cultural Administratiu Aparcament
13. DEFENSORA: 640 m2	Ep	Privat	Edifici Catalogat Sense ús	Socio-cultural
14. GUÀRDIA CIVIL: 2.210 m2	E	Públic	Edifici Catalogat Sense ús	Docent Socio-cultural Administratiu Aparcament
15. CAN FIOLOLET: 2.100 m2	Ep-A	Privat	Pendent ED-7	Aparcament
16. SA CALATRAVA: 3.530 m2	E	Públic	Modificat UE-C8	Sanitari- assistencial
17. ALCÀZAR: 400 m2	Ep-A	Privat	En execució	Aparcament
18. MERCAT: 1.020 m2	E	Públic	Existent Actual: Mercat municipal	Socio-cultural Administratiu Proveïments
19. CAN CUART: 1.750 m2	Ep-A	Privat	Pendent ED-6	Aparcament
20. ESCORXADOR MUNICIPAL: 1.580 m2	E	Públic	Edifici Catalogat Sense ús	Socio-cultural Proveïments
21. ESCOLA MARGERS: 1.680 m2	ZT-E	Públic	Existent, ús docent	Docent
22. CA LES ÀNIMES: 3.840 m2	E	Públic	Executat ús docent	Docent Socio-cultural Administratiu Aparcament
23. CENTRE DE SALUT: 2.700 m2	E	Públic	Existent	Docent Sanitari- assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament

FITXES DE LA MEMÒRIA PGOU'98	CLAU	TIPUS D'ÚS	SITUACIÓ ACTUAL	USOS PERMESOS
24. SA FABRIQUETA NOVA: 300 m2	E	Públic	Edifici Catalogat Sense ús	Socio-cultural
25. CENTRE PARROQUIAL VICTÒRIA: 1800 m2	Ep	Privat	Edifici Catalogat Existent	Socio-cultural
26. CONVENT DE SAGRAT COR: 4.040 m2	Ep	Privat	Edifici Catalogat Executat ús docent	Docent Religiós Socio-cultural Esportiu
27. MUSEU CIÈNCIES: 10.480 m2	E	Públic	Edifici Catalogat Existent Museu	Socio-cultural
28. CETRE: 6.400 m2	E	Públic	Executat Actual: Aparcament	Aparcament
29. CAMP DE FUTBOL SÓLLER: 11.600 m2	E	Públic	Existent	Esportiu
30. SUNP3: Màx 34% SUNP-3	-	Públic	Modificat. Equip en Sòl Rústic	Esportiu
31. COL·LEGI ES PUIG-BOMBERS: 28.000 m2	E	Públic	Existent	Docent Administratiu Esportiu
32. ESGLÈSIA DE L'HORTA: 480 m2	E	Públic	Edifici Catalogat	Religiós
33. MON D'AURA: 1000 m2	Ep	Públic	Existent	Docent Religiós
34. CEMENTIRI: 14.000 m2	E	Públic	Edifici Catalogat	Administratiu
35. INSTITUT JOAN MIRÓ: 15.800 m2	E	Públic	Existent	Docent Esportiu
36. ES GAS S.A.: 300 m2	E	Públic	Executat ús administratiu	Docent Sanitari- assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament

RESUM DE LES FITXES D'EQUIPAMENTS CREATS O MIDIFICATS AMB POSTERIORITAT
A L'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PGOU'1998

EQUIPAMENTS CREATS O MODIFICATS	CLAU	TIPUS D'ÚS	SITUACIÓ ACTUAL	USOS PERMESOS
CENTRE SANITARI: 1144 m ² Aprovació Definitiva: setembre 2001	E	Públic	Executat Centre de Salut	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament
E-1. CENTRE ESPORTIU: 10.971 m ² UA-10 Son Angelats Aprovació Definitiva: abril 2006	E	Públic	Executat Polisportiu Municipal	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament
E-2. ADMINISTRATIU SOCIO-CULTURAL: 2.276 m ² . UA-10 Son Angelats Aprovació Definitiva: abril 2006	E	Públic	Projecte de Quarter de la Guàrdia Civil	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament
E-3. ZONA ESPORTIVA: 52.892 m ² Antic Sector SUNP-3. Son Puça. Aprovació Definitiva: abril 2006	E	Públic	Pendent de desenvolupar	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament
ESCOLA 0-3 ANYS: 1455 m ² Aprovació Definitiva: juny 2010	E	Públic	Executada Escola 0-3	Docent Socio-cultural

EQUIPAMENTS CREATS O MODIFICATS	CLAU	TIPUS D'ÚS	SITUACIÓ ACTUAL	USOS PERMESOS
SA CALATRAVA: 4028 m ² Modificació puntual UE-C8. Substitueix la Fitxa 16 de la memòria de 3530 m ² Aprovació Definitiva: novembre 1999	E	Públic	Executada residència avis	Docent Sanitari-assistencial Religiós Socio-cultural Administratiu Proveïments Esportiu Aparcament

1.3 FITXES VIGENTS DELS EQUIPAMENTS 12 FANTASIO I 28 CETRE

A continuació s'adjunten les fitxes actuals dels dos equipaments a modificar.

12. Cine Fantasio.

ÀMBIT:	L'assenyalat en els Plànols de Zonificació, Sectors i Ambits de Planejament a escala 1:1.000, sèrie 0.2.
SUPERFÍCIE:	450 M2
QUALIFICACIÓ:	E Inclòs a UEC-9b
USOS PERMESOS:	SANITARI-ASSISTENCIAL; SOCIO-CULTURAL; ADMINISTRATIU; APARCAMENT. Públic.
CONDICIONS PER A L'EDIFICACIÓ:	Edifici existent. Les noves edificacions es subjectaran als següents criteris: -La construcció s'adaptarà a les necessitats funcionals de l'equipament, al paisatge i a les condicions ambientals del seu emplaçament. -Coeficient d'edificabilitat brut: 1m2st/m2 sòl. -L'alçada màxima permesa serà de 9,50 m., sobre la cota natural del terreny, en tots els fronts de la parcel.la.

28. Cetre.

ÀMBIT: L'assenyalat en els Plànols de Zonificació, Sectors i Àmbits de Planejament a escala 1:1.000, sèrie 0.2.

SUPERFÍCIE: 6.400 M2

QUALIFICACIÓ: E

USOS PERMESOS: APARCAMENT.
Públic.

CONDICIONS PER A L'EDIFICACIÓ:

L'edificació es subjectarà als següents criteris:

-La construcció s'adaptarà a les necessitats funcionals de l'equipament, al paisatge i a les condicions ambientals del seu emplaçament.

-Edificabilitat neta màxima: 1m²st/m² sòl.

-La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en el solar haurà d'ésser tal que permeti, en principi, desenvolupar a l'interior de la parcel·la espais amb arbrat i jardineria.

-L'alçada màxima permesa serà de 9,50 m., sobre la cota natural del terreny, en tots els fronts de la parcel·la.

1.4 ARTICLE 23 DE LES N.N.U.U. DEL PGOU'98

Aquest article regula el Sistema d'Equipaments 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". El punt 2 d'aquest article recull els usos admesos en els terrenys afectats al Sistema d'Equipament i, en alguns casos, especifica els tipus d'equipaments a què es refereix cada ús.

L'ús PROVEÏMENTS queda acotat als "mercats", sense més especificacions.

Cal assenyalar que el punt 1 d'aquest article distingeix els equipaments d'ús Públic "E" dels equipaments d'ús privat "Ep" i al punt 6 s'especifica que els Sistemes d'Equipaments es realitzaran per la iniciativa pública o privada. Segons el punt 5, l'Ajuntament té l'opció de determinar, prèvia la corresponent justificació, els equipaments que es reserven a la iniciativa pública mitjançant la redacció d'un pla especial. La resta d'equipaments no reservats a la iniciativa pública podran ser promocionats i gestionats, indistintament, per l'Administració Pública o pels particulars.

"Art. 23. Sistema d'Equipaments. (Clau E, Ep-Ep A).

1. Formen part d'aquest Sistema els sòls destinats a Equipaments d'ús Públic , clau E, i a equipaments privats, clau Ep.

2. En els sòls afectats al Sistema d'Equipament, s'admeten els usos següents:

2.1. Docent, en el qual es comprenen els centres maternals, pre-escolar, d'EGB, de BUP, de formació professional, de formació d'adults, i d'altres anàlegs, així com les seves instal.lacions annexes.

2.2. Sanitari-assistencial: Hospitals, centres extra-hospitalaris, llars d'infants i residències d'ancians, cementiris.

2.3. Religiós.

2.4. Socio-culturals: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, museus, i altres de naturalesa anàloga.

2.5. Administratius: centres per a l'Administració pública, congressos i exposicions, serveis de seguretat pública i d'altres anàlegs.

2.6. Proveïments: Mercats.

2.7. Esportius.

2.8. Aparcament.

2.9. Els sòls Ep-A podran contenir només edificis per aparcament.

3. L'ús del Sòl Qualificat com a Sistema d'Equipaments es fixa:

3.1. Per assenyalar-ho directament el Pla General.

3.2. Per l'ús preexistent al Pla General, quan es manté.

4. L'edificació dels sòls afectats al Sistema d'Equipaments es subjectarà als següents criteris:

4.1. La construcció s'adaptarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del seu emplaçament.

- 4.2. *L'edificabilitat neta màxima serà la d'1 m²/m² sòl pel Sistema d'Equipaments Públics, E. No obstant, els equipaments que estiguin en funcionament en el moment de l'Aprovació Definitiva del Pla General, i que resultessin qualificats de sistema d'equipaments, podran mantenir el seu índex d'edificabilitat actual, i al seu cas completar-lo fins a 1m²/m² sòl, sempre que es respectin la resta de condicions establertes per aquest Pla o altres disposicions.*
- 4.3. *En els equipaments E, de nova creació, la configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà d'ésser tal que permeti, en principi, desenvolupar a l'interior de cada parcel·la espais amb arbrat i jardineria.*
- 4.4. *En els equipaments E, de nova creació, l'alçada màxima permesa serà de 9,50 m., sobre la cota natural del terreny, en tots els fronts de la parcel·la.*
5. *L'Ajuntament, mitjançant un Pla Especial, podrà determinar, prèvia la corresponent justificació, els Sòls Qualificats com a Sistema d'Equipaments que es reserven a la iniciativa pública. La resta de Sòls Qualificats com a Sistema d'Equipaments no reservat a la iniciativa pública podran ser promocionats i gestionats, indistintament, per l'Administració Pública o pels particulars. En tots els casos, els esmentats sòls no podran ser destinats a un ús diferent del previst al paràgraf n. 2 d'aquest article.*
6. *Els Sistemes d'Equipament es realitzaran per la iniciativa pública o privada, respectant en tot cas l'ús al que estan afectats.”*

1.5 ARTICLE 1 DE L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98

A l'art. 1 del "Capítol I. Definicions" de l'Annex Normatiu 7 del PGOU'98 s'enumeren tots els usos contemplats a la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998, tant per els equipaments com per les zones. **Manca l'ús PROVEÏMENTS, permès als Equipaments segons l'art 23 de les NNUU.**

"Art. 1. Classes dels usos.

A efectes d'aquest Planejament i el que es desplegui, s'estableixen les següents classes d'usos:

- 1. Vivenda*
- 2. Hoteler*
- 3. Comercial*
- 4. Oficines-Administratiu*
- 5. Sanitari-assistencial*
- 6. Religios*
- 7. Socio-cultural*
- 8. Docent*
- 9. Restauració*
- 10. Recreatiu-Espectacles*
- 11. Esportiu*
- 12. Aparcament*
- 13. Magatzem*
- 14. Indústria artesanal*
- 15. Industrial*
- 16. Agrícola*
- 17. Forestal*
- 18. Pecuari*
- 19. Activitats extractives*
- 20. Infraestructures i serveis tècnics"*

Aquests usos es defineixen posteriorment als articles compresos entre els 4 i 22 de l'Annex Normatiu 7 del PGOU'98, a excepció de l'ús PROVEÏMENTS.

2. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.1 MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 1 DE L'ANNEX NORMATIU 7

En aquest article de l'Annex Normatiu 7 s'enumeren els 20 usos contemplats entre les zones i els sistemes del PGOU'98. Es considera necessari incloure l'ús PROVEÏMENTS a la llista d'usos d'aquest article perquè segons l'art. 23 de les NNUU és un ús permès al Sistema d'Equipaments i actualment hi ha 11 equipaments amb l'ús de PROVEÏMENTS admès. Tota la resta d'usos que trobem a la Memòria, NNUU i Annexos del PGOU'98 ja estan inclosos a la citada llista.

2.2 INTRODUCCIÓ DE L'ARTICLE 6 BIS A L'ANNEX NORMATIU 7

Segons l'art. 23 de les NNUU l'ús PROVEÏMENTS és un ús permès al Sistema d'Equipaments i actualment hi ha 11 equipaments amb aquest ús admès. Per altra banda trobem que és l'únic ús dels que apareixen a la Memòria, NNUU o Annexos del PGOU'98 que no apareix definit a l'Annex Normatiu 7. En conseqüència, es considera necessari incloure al "Capítol I. Definicions" de l'Annex Normatiu 7, l'article 6 bis que defineixi l'ús de PROVEÏMENTS, com succeeix a la resta d'usos contemplats al PGOU'98.

Tenint en compte que l'ús de PROVEÏMENTS només està permès als equipaments, que en l'aprovació definitiva del PGOU'98 hi havia 8 equipament amb aquest ús admès, i que a l'art. 23 de les NNUU aquest ús es refereix a "mercats" sense més especificacions, es proposa la següent definició adaptada a les circumstàncies actuals:

Venda al detall (s'exclou la venda a l'engròs), de productes alimentaris i de consum (productes transformats i llestos per al consum pel que s'exclouen les matèries primeres), en establiments coberts i d'emplaçament únic, siguin de caràcter col·lectiu o individual (els establiments han de situar-se en edificis coberts i s'exclou d'aquest ús la venda a l'aire lliure).

D'aquesta manera, la definició proposada és la següent: "Venda al detall de productes alimentaris i de consum en establiments coberts i d'emplaçament únic, siguin de caràcter individual o col·lectiu."

2.3 MODIFICACIÓ DE LES FITXES D'EQUIPAMENTS 12 FANTASIO I 28 CETRE

A continuació es justifica la idoneïtat o no d'incloure l'ús Proveïments als equipaments vigents al PGOU'98. També s'indica si l'ús ja està admès, si és un equipament clau Ep-a on només es permet l'ús d'aparcament, si és un edifici amb ús docent, si està catalogat, etc. No s'inclouen els equipaments 12 Fantasio i 28 Cetre, que apareixen més endavant.

EQUIPAMENTS INCLOSOS EN LA MEMÒRIA DEL PGOU'1998:

1. BASE NAVAL (ZT-E): ÚS ADMÈS.
2. SANTA CATALINA (E): Inclou l'antic oratori de Santa Catalina on hi ha el Museu de la Mar. No es considera recomanable incloure-hi l'ús de proveïments per la seva situació i per les característiques de les edificacions, que es troben catalogades.
3. BENS D'AVALL (E): ÚS ADMÈS. (Terrenys desclassificats)
4. CAMP ESPORTS PÒRT (E): Correspon al camp de futbol i les zones esportives del Port de Sóller, actualment en funcionament. Aquestes instal·lacions, que cal mantenir, no es consideren compatibles amb l'ús de proveïments.
5. APARCAMENT M. COSTA I LLOBERA (E): ÚS ADMÈS.
6. ROCAMAR (ZT/SNU-E): ÚS ADMÈS. (Terrenys afectats per la Modificació II del PTM)
7. COL·LEGI SANT VICENS DE PAÛL (Ep): Inclou el col·legi així anomenat, actualment en funcionament, i pertany a la Congregació de les Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül. El col·legi, que cal mantenir, no es considera compatible amb l'ús de proveïments i té unes característiques d'edificatòries, una ubicació i una forma de parcel·la que desaconsellen contemplar-hi l'ús de proveïments.
8. TAFONA CAN REPIC (Ep-A): Segons disposa el punt 2.9 de l'Art 23 de les NNUU del PGOU'98, aquests sòls només podran contenir edificis per aparcament.
9. FÀBRICA CAN PIZÀ (Ep-A): Segons disposa el punt 2.9 de l'Art 23 de les NNUU del PGOU'98, aquests sòls només podran contenir edificis per aparcament.
10. AJUNTAMENT (E): Inclou l'edifici de l'Ajuntament. La seva situació com edifici principal de la Plaça de la Constitució i el seu ús actual com a casa consistorial no semblen compatibles amb l'ús de proveïments.
11. ESGLÈSIA PLAÇA (E): Correspon a la església de Sant Bartomeu, edifici modernista catalogat. L'ús de proveïments es considera incompatible amb l'edificació i l'ús actual.
13. DEFENSORA (Ep): Inclou l'antic teatre Defensora i està prevista la seva rehabilitació. La seva fitxa només permet l'ús Socio-cultural i l'edifici està catalogat i té mal accés, per la qual cosa no sembla recomanable incloure l'ús de proveïments com a admès.
14. GUÀRDIA CIVIL (E): Inclou l'antiga caserna de la guàrdia civil. Té un accés molt estret que no permet el pas de camions, el que desaconsella incloure l'ús de proveïments com a admès.
15. CAN FIOLOLET (Ep-A): Segons disposa el punt 2.9 de l'Art 23 de les NNUU del PGOU'98, aquests sòls només podran contenir edificis per aparcament.
16. SA CALATRAVA (E): Equipament Modificat.
17. ALCÀZAR (Ep-A): Segons disposa el punt 2.9 de l'Art 23 de les NNUU del PGOU'98, aquests sòls només podran contenir edificis per aparcament.
18. MERCAT: ÚS ADMÈS.
19. CAN CUART (Ep-A): Segons disposa el punt 2.9 de l'Art 23 de les NNUU del PGOU'98, aquests sòls només podran contenir edificis per aparcament.
20. ESCORXADOR MUNICIPAL: ÚS ADMÈS.

21. ESCOLA MARGERS (E): Inclou part de l'escola de ca les Ànimes, inaugurada el 2011. No es considera compatible amb l'ús de proveïments.
22. CA LES ÀNIMES (E): Inclou part de l'escola de ca les Ànimes, inaugurada el 2011. No es considera compatible amb l'ús de proveïments
23. CENTRE DE SALUT (E): ÚS ADMÈS.
24. SA FABRIQUETA NOVA (E): Inclou una antiga fàbrica catalogada. No es considera compatible amb l'ús de proveïments.
25. CENTRE PARROQUIAL VICTÒRIA (Ep): Inclou el centre cultural privat del mateix nom. Considerant la dificultat que presenta l'accés rodat, no sembla compatible l'ús de proveïments.
26. CONVENT DE SAGRAT COR (Ep): Inclou el col·legi que del mateix nom, actualment en funcionament, i pertany a la Congregació de Missioners dels Sagrats Cors. El col·legi, que cal mantenir, no es considera compatible amb l'ús de proveïments. Per altra banda l'edifici es troba catalogat.
27. MUSEU CIÈNCIES (E): Inclou els terrenys del Jardí Botànic de Sóller i l'edifici del museu, catalogats pel PGOU. L'ús actual de museu i jardí botànic, així com les característiques de les edificacions no semblen compatibles amb l'ús de proveïments.
29. CAMP DE FUTBOL SÓLLER (E): Inclou el camp de futbol de'n Maiol, instal·lació reformada l'any 2011. Aquest ús que cal mantenir es considera incompatible amb l'ús de proveïments.
30. SUNP3: Desclassificat com a Sistema General en Sòl Rústic, on està previst instal·lar-hi instal·lacions esportives i una zona verda.
31. COL·LEGI ES PUIG-BOMBERS: Inclou el centre d'ensenyament de secundària Es Puig i el Parc de Bombers. Considerant els usos actuals que cal mantenir i la seva situació separada del nucli urbà, no sembla adient incloure l'ús de proveïments com admès.
32. ESGLÈSIA DE L'HORTA (E): Inclou l'església del mateix nom catalogada pel PGOU'98. L'ús de proveïments es considera incompatible amb l'edificació i l'ús actual.
33. MON D'AURA (Ep): Inclou el centre parroquial situat al costat de l'església de l'Horta. L'ús de proveïments es considera incompatible amb l'edificació i l'ús actual.
34. CEMENTIRI (E): Inclou el cementiri municipal, incompatible amb l'ús de proveïments.
35. INSTITUT JOAN MIRÓ(E): Inclou l'institut de Sóller, incompatible amb l'ús de proveïments.
36. ES GAS S.A.: ÚS ADMÈS.

EQUIPAMENTS CREATS O MODIFICATS AMB POSTERIORITAT A L'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PGOU'1998:

CENTRE SANITARI (E): ÚS ADMÈS.

E-1 CENTRE ESPORTIU (E): ÚS ADMÈS.

E-2 ADMINISTRATIU SOCIO-CULTURAL (E): ÚS ADMÈS.

E-3 ZONA ESPORTIVA (E): ÚS ADMÈS.

ESCOLA 0-3 ANYS (E): Inclou l'escola infantil de 0-3 anys municipal. L'ús de proveïments es considera incompatible amb l'edificació i l'ús actual que cal mantenir.

SA CALATRAVA (E): ÚS ADMÈS.

Com s'ha observat, hi ha 11 equipaments amb l'ús PROVEÏMENTS admès i 5 que són Ep-a on només s'admet l'ús d'aparcament. A cap dels equipaments restants no sembla oportú incloure-hi l'ús de Proveïments com admès. A continuació es justifica la necessitat d'ampliar els usos dels equipaments 12-Fantasio i 28-Cetre.

FITXA 12 FANTASIO

Aquest equipament inclou els terrenys de titularitat pública on es troba l'edifici de l'antic cine Fantasio, que està en desús fa més de 30 anys. Actualment es permeten els usos Sanitari-assistencial, Socio-cultural, Administratiu i Aparcament. A banda d'aquests usos es proposa incloure els usos Docent, Esportiu i Proveïments.

Es considera adient permetre aquests usos contemplats a l'Art. 23 de les NNUU del PGOU'98 pels següents motius:

- L'edifici es troba tancat fa més de trenta anys i fins avui dia no s'hi ha desenvolupat cap dels usos permesos. La situació actual és diferent a quan es redactà el PGOU'98 i es considera que els usos que s'afegeixen són necessaris a la zona més antiga del nucli de Sóller.
- Aquest equipament podria complementar, per exemple, els serveis que ofereix l'edifici municipal de les Escolàpies (Fitxa 23) situat a uns 100 m, on hi ha una escola infantil, la biblioteca municipal i altres dependències socio-culturals.
- Està situat al Carrer Sant Jaume, un dels principals carrers de Sóller, a la banda més pròxima de la Plaça de la Constitució, el que permet accedir-hi fàcilment a peu i en cotxe.
- Té dos accessos diferents, el principal pel Carrer Sant Jaume i un altre pel carrer Metge Maiol, el que facilita crear sortides d'emergència i accessos de serveis.
- El solar és rectangular, té 450 m² i 9,5 m de façana, el que es considera prou gran per estar situat en el centre de Sóller, on el parcel·lari és molt petit.

S'ha eliminat la referència a la UC9-b, que ha estat resolta. De la mateixa manera, a les Condicions per a l'Edificació s'ha eliminat la referència a l'edifici existent per entrar en contradicció amb els paràmetres i condicions que s'estableixen a la mateixa fitxa. A la fitxa vigent l'edificabilitat d'1 m²/m² apareix com a bruta, però essent que no s'han de fer cessions a la parcel·la, i per tant coincideix amb l'edificabilitat neta, s'interpreta que és una altra errada que pot induir a confusions. En conseqüència, l'edificabilitat assenyalada d'1 m²/m² s'ha considerat neta.

FITXA 28 CETRE

Aquest equipament inclou 6.400 m² de sòl situats al carrer de Cetre, a l'entrada de Sóller. Els terrenys són de titularitat pública a excepció d'uns 1.400 m² que no han estat expropiats i es troben en situació rural. A la resta hi trobem un aparcament en superfície de 112 places i una petita zona esportiva amb petanques existents des d'abans de l'aprovació del PGOU'98. L'únic ús admès actualment és el d'Aparcament i es proposa incloure els usos Sanitari-assistencial, Socio-cultural, Administratiu, Docent, Esportiu i Proveïments.

Es considera adient permetre aquests usos pels següents motius:

- Té una superfície de 6.400 m², és de forma rectangular i té 30 m de façana.
- Està situat a 160 m de la rotonda de la carretera del Port, que és la principal via d'entrada i sortida a Sóller. És troba al carrer de Cetre, el més ample del poble, amb molt bona visibilitat i accessibilitat.
- Considerant les nombroses modificacions puntuals del PGOU'98 que s'han realitzat amb la finalitat d'obtenir sòl per equipaments, es considera adient incloure aquests nous usos per cobrir les necessitats del municipi sense haver de consumir més territori.
- Tenint en compte la superfície dels terrenys i la seva immillorable accessibilitat, es considera que reuneixen unes condicions òptimes per situar-hi equipaments que donin suport a tot el terme municipal i fins i tot als termes veïns.

Pel que fa a l'ús actual d'aparcament es considera el següent:

- L'any 2007 es construí l'aparcament de la Calatrava que es troba a final del carrer de Cetre, a 300 metres en direcció cap al centre del poble. Té 130 places d'ús públic i no estava previst al PGOU'98, per la qual cosa suposa una gran oferta d'aparcaments extres pel municipi.
- A 120 metres de l'aparcament de la Calatrava es troba l'aparcament de Teixidors amb 120 places d'ús públic, situat al costat de la Plaça de la Constitució.
- A 150 metres de la Plaça de la Constitució també trobem l'aparcament de la Gran Via, amb una capacitat de 90 places.
- L'any 2011 s'ha acabat l'escola de Ca les Ànimes i també s'ha construït un aparcament soterrat amb 110 places no previstes al PGOU'98.
- En vista de l'oferta d'aparcaments d'ús públic existent i de la creació de 240 places extres no previstes al PGOU'98, es considera que l'aparcament de Cetre és compatible amb la inclusió d'altres usos. De fet les places d'aparcament d'ús públic existents al nucli de Sóller superen les previsions realitzades pel PGOU'98.
- Es proposa condicionar la inclusió d'altres usos a que sempre haurà de mantenir-se l'ús d'aparcament amb un mínim de 112 places no vinculades a altres usos.

II. NORMES URBANÍSTIQUES I FITXES D'EQUIPAMENTS

Art. 1 Annex Normatiu 7.

Classes dels usos.

A efectes d'aquest Planejament i el que es desplegui, s'estableixen les següents classes d'usos:

1. Vivenda
2. Hoteler
3. Comercial
4. Oficines-Administratiu
5. Sanitari-assistencial
6. Religios
7. Socio-cultural
8. Docent
9. Restauració
10. Recreatiu-Espectacles
11. Esportiu
12. Aparcament
13. Magatzem
14. Indústria artesanal
15. Industrial
16. Agrícola
17. Forestal
18. Pecuari
19. Activitats extractives
20. Infraestructures i serveis tècnics
21. Proveïments

Art. 6 bis Annex Normatiu 7.

Ús Proveïments

Venda al detall de productes alimentaris i de consum en establiments coberts i d'emplaçament únic, siguin de caràcter individual o col·lectiu.

12. Cine Fantasio.

ÀMBIT:	L'assenyalat en els Plànols de Zonificació, Sectors i Àmbits de Planejament a escala 1:1.000, sèrie 0.2.
SUPERFÍCIE:	450 M2
QUALIFICACIÓ:	E
USOS PERMESOS:	DOCENT; SANITARI-ASSISTENCIAL; SOCIO-CULTURAL; ADMINISTRATIU; PROVEÏMENTS; ESPORTIU; APARCAMENT. Públic.
CONDICIONS PER A L'EDIFICACIÓ:	Les noves edificacions es subjectaran als següents criteris: -La construcció s'adaptarà a les necessitats funcionals de l'equipament, al paisatge i a les condicions ambientals del seu emplaçament. - Edificabilitat neta màxima: 1m2st/m2 sòl. -L'alçada màxima permesa serà de 9,50 m., sobre la cota natural del terreny, en tots els fronts de la parcel.la.

28. Cetre.

ÀMBIT:	L'assenyalat en els Plànols de Zonificació, Sectors i Ambits de Planejament a escala 1:1.000, sèrie 0.2.
SUPERFÍCIE:	6.400 M2
QUALIFICACIÓ:	E
USOS PERMESOS:	DOCENT; SANITARI-ASSISTENCIAL; SOCIO-CULTURAL; ADMINISTRATIU; PROVEÏMENTS; ESPORTIU; APARCAMENT. Sempre haurà de mantenir-se l'ús d'aparcaments amb un mínim de 112 places no vinculades a altres usos. Públic.
CONDICIONS PER A L'EDIFICACIÓ:	L'edificació es subjectarà als següents criteris: -La construcció s'adaptarà a les necessitats funcionals de l'equipament, al paisatge i a les condicions ambientals del seu emplaçament. -Edificabilitat neta màxima: 1m ² st/m ² sòl. -La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en el solar haurà d'ésser tal que permeti, en principi, desenvolupar a l'interior de la parcel·la espais amb arbrat i jardineria. -L'alçada màxima permesa serà de 9,50 m., sobre la cota natural del terreny, en tots els fronts de la parcel·la.

III.- 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.

IV.- 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.

V.- SUBJECCIÓ AL PROCEDIMENT D'EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

Segons disposa l'art. 24 del Decret Llei 3/2009, de 29 de maig, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears, segons el qual s'incorporen els punts 4 i 5 en el Grup 1 de l'Annex III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, **la present modificació puntual no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica.**

Concretament, s'ajusta a l'apartat d) del citat punt 4.

d) Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti a terrenys classificats com a sòl rústic.

Sóller, Maig de 2.012

Sgt. Gabriel Buades Crespí.

Sgt. Claudio Hernández Alcover

Arquitectes Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Sóller.

ANNEX I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ