

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ARTICLE 29 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES I
DE L'ARTICLE 17 DE L'ANNEX NORMATIU 6 DEL PLA GENERAL DE SÓLLER**

DOCUMENTACIÓ MODIFICADA

AJUNTAMENT DE SÓLLER



**GABRIEL BUADES Crespí i Claudio Hernández Alcover
Arquitectes dels S.S.T.T. de l'Ajuntament de Sóller**

FEBRER 2.013

1

I. MEMÒRIA

0. ANTECEDENTS

- La present modificació puntual fou aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Sóller, en sessió extraordinària de dia 12 de maig de 2010.
- Es procedí a la seva exposició pública d'un mes, publicada al BOIB núm. 119 de 14/08/2010.
- Es realitzà la tramitació ambiental i es tornà a exposar al públic un mes, BOIB núm. 28 de 24/02/2011
- No es presentaren al·legacions.
- L'Ajuntament en Ple procedí a l'aprovació provisional d'aquesta modificació puntual en data 6 d'abril de 2011.
- En data 18/01/2011 el Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears acordà la no subjecció a avaluació ambiental estratègica de l'expedient, sempre i quan les places d'aparcament fossin destinades a ús particular dels propietaris de les vivendes per tal de no augmentar la circulació de la zona. BOIB núm. 111 de 21/07/2011.
- El present document modifica el document tècnic que fou aprovat provisionalment en data 6 d'abril de 2011 i remès a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme perquè fos aprovat definitivament.
- Com es justifica a continuació, no es modifica l'àmbit de la modificació puntual i els canvis que es proposen respecte el document tècnic anterior són sempre per ampliar la justificació de les propostes, o per ajustar-se més a la redacció actual de les Normes Urbanístiques i a la Memòria Justificativa del PGOU'98 de Sóller. En conseqüència, es considera que el present document tècnic modificat no ha de ser sotmès novament a exposició pública.

1.- PLANEJAMENT VIGENT

- L'instrument de 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).
- En data 23 de desembre de 2005 (BOIB n. 10, de 21.01.06), fou aprovada definitivament una modificació puntual del PGOU'98 amb l'objecte de modificar la redacció de l'article 29 de les NNUU del PGOU'98 que regula la zona Cases de Carrer.

2.- JUSTIFICACIÓ DEL PRESENT DOCUMENT TÈCNIC MODIFICAT

- Es considera que el temps transcorregut des de l'aprovació inicial a l'actualitat és prou llarg com per revisar d'ofici el contingut del document tècnic que fou aprovat provisionalment.
- L'aprovació de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per l'ordenació urbanística sostenible, ha suposat la derogació de la Disposició Addicional 3ª de la Llei 14/2000, de 21 de

desembre, d'ordenació territorial. En conseqüència, en l'actualitat poden tramitar-se expedients de modificació de planejament no inclosos en els supòsits de la citada disposició.

- En el present document s'amplia la justificació de les modificacions que es proposen amb estudis tipològics i d'anàlisi de la normativa vigent.
- Es pretén esmenar la prescripció de l'acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de data 18/01/2011, pel que fa a la vinculació dels aparcaments amb els habitatges.
- Es pretén eliminar alguns dels punts de la modificació puntual a què es refereix l'informe tècnic de 10/11/2011 de la Direcció Insular de Patrimoni Històric pel que fa a qüestions estètiques i tipològiques.

3.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit de la modificació puntual és el de l'article 29, Cases de Carrer, de les normes urbanístiques i de l'article 17 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98.

No es modifica l'àmbit del document tècnic aprovat provisionalment.

4.- ANÀLISI DE LES MODIFICACIONS INCLOSES A L'ANTERIOR DOCUMENT TÈCNIC

Al punt 2.2 *Objecte* del document tècnic que va ser aprovat provisionalment i remès a la Comissió Insular d'Urbanisme i Territori del Consell de Mallorca per la seva aprovació definitiva, s'enumeren les modificacions que es pretenien dur a terme. A continuació es recullen aquests punts i s'explica si amb el present document tècnic es modifica algun aspecte, es completa la justificació o es proposa desestimar la modificació proposada i mantenir la redacció vigent en el PGOU'98 de Sóller.

4.1.- MODIFICACIONS INCLOSES A L'ANTERIOR DOCUMENT TÈCNIC REFERIDES A L'ARTICLE 29 CASES DE CARRER DE LES NNUU DEL PGOU'98:

a. Fixar un índex d'intensitat d'ús residencial i, conseqüentment, suprimir l'aplicació subsidiària de la disposició transitòria sisena del Pla territorial insular de Mallorca, aprovat definitivament el 13 de desembre de 2004 (BOIB n. 188, de 31.12.04): "quan el planejament no tingui fixat un índex d'intensitat d'ús residencial, els habitatges no podran tenir una superfície menor de 80 m² construïts..."

A l'anterior document tècnic es creaven uns índex d'intensitat d'ús residencial per les sub-zones CC1 i CC2, que s'aplicaven a la part edificable de la parcel·la. Es modifica aquest aspecte incorporant a l'article 29 Cases de Carrer els índex d'intensitat d'ús residencial que apareixen a la Memòria Justificativa del PGOU'98 per les sub-zones CC1 i CC2. Aquests índex són més baixos que els proposats a l'anterior document tècnic.

b. Modificar l'altura de la sub-zona CC2 amb l'objecte que es pugui complir amb les prescripcions de la normativa sobrevinguda, sobretot amb el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.

S'amplia la justificació de la proposta.

c. Establir la possibilitat d'ocupació del 100 % de la planta soterrani per al seu destí a aparcaments de vehicles i instal·lacions de l'edificació en espais lliures privats de limitat tamany.

Es redueix l'ocupació de la planta soterrani del 100% de la parcel·la proposada a l'anterior document tècnic, fixant-se un màxim de 20 m.

d. Referir, un cop derogat el PDS d'equipaments comercials, la definició d'ús comercial al de la Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial.

S'elimina aquesta modificació i es manté la redacció vigent de l'article 29 Cases de Carrer de les NNUU del PGOU'98 en aquest aspecte.

e. Incrementar l'amplària màxima dels portals d'accés als aparcaments.

S'elimina aquesta modificació i es manté la redacció vigent de l'article 29 Cases de Carrer de les NNUU del PGOU'98 en aquest aspecte.

f. Remetre al compliment de l'ordenança municipal reguladora d'instal·lacions d'aparells d'aire condicionat, rètols i altres elements, en comptes de regular-lo directament des del Pla General.

S'elimina aquesta modificació i es manté la redacció vigent de l'article 29 Cases de Carrer de les NNUU del PGOU'98 en aquest aspecte.

g. Ampliar la superfície permesa de terrat pla als edificis amb la finalitat de poder acollir les instal·lacions esdevingudes des de l'aplicació del ja referit Codi tècnic de l'edificació.

S'elimina aquesta modificació i es manté la redacció vigent de l'article 29 Cases de Carrer de les NNUU del PGOU'98 en aquest aspecte.

h. Introduir el terme "preferentment" en comptes de l'obligació expressa d'utilització de les persianes tipus lames, és conseqüència de la necessitat de flexibilitzar l'ús d'altres tipus de tancament tradicional.

Es proposa no introduir aquesta modificació.

S'elimina aquesta modificació i es manté la redacció vigent de l'article 29 Cases de Carrer de les NNUU del PGOU'98 en aquest aspecte.

4.2.- MODIFICACIÓ INCLOSA A L'ANTERIOR DOCUMENT TÈCNIC REFERIDA A L'ARTICLE 17 DE L'ANNEX NORMATIU 6 DEL PGOU'98 QUE REGULA ELS PORXOS HABITABLES.

S'amplia la justificació de la proposta.

5.- OBJECTE DEL PRESENT DOCUMENT TÈCNIC

1.- Modificació de l'article 29 Cases de Carrer de les NNUU del PGOU'98:

1.1.- Fixar un índex d'intensitat d'ús residencial a la zona Cases de Carrer.

1.2. Modificar l'alçada de la sub-zona CC2.

1.3. Ampliar l'ocupació de la planta soterrani a la zona Cases de Carrer.

2. Modificació de l'article 17 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98 on es defineixen els porxos habitables.

6.- TEXT ACTUAL DE LES NNUU DE LA REVISIÓ DEL PGOU'98

6.1.- ARTICLE 29 DE LES NNUU DEL PGOU'98. CASES DE CARRER. (Clau CC1, CC2). Redacció segons modificació puntual del PGOU'98 aprovada definitivament en data 23 de desembre de 2005.

Art.29. Cases de Carrer. (Clau CC1, CC2).

1. Definició.

1.1. Aquesta zona ordena les edificacions de l'eixampla del poble i de algunes àrees de nou creixement.

1.2. El tipus arquitectònic és de casa entre mitgeres formant carrer.

1.3. La zona es subdivideix en les sub-zones; CC1 i CC2.

2. Aprofitament urbanístic

2.1 En el port de Sóller, la DENSITAT MÀXIMA NETA és d'una vivenda per cada 80 metres quadrats construïts.

2.2 La PARCEL·LA MÍNIMA és de 160 m², 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.

1.3 El FRONT de PARCEL·LA MÍNIMA és de 8 metres, si bé tindran també aquesta consideració aquelles façanes de parcel·la de longitud inferior que no s'hagin dividit o segregat a partir de l'entrada en vigor del Pla General de Sóller de 1981.

3. Paràmetres referits al carrer.

3.1. La LÍNIA DE FAÇANA se situarà sobre l'alineació del carrer.

3.2 L.ALÇADA MÀXIMA de la subzona CC1 és de 9,90 metres corresponent a planta baixa i dos plantes pis i a la subzona CC2 és de 11 metres corresponent a planta baixa dos plantes pis i porxos habitables. L'alçada màxima es mesurarà segons l'article 27 de l'annex n.6.

3.3. L.ALÇADA lliure mínima de la PLANTA BAIXA, serà de 3 metres.

3.4. Es permeten els SOTERRANIS i BOTIGUES amb les condicions del punt següent sobre paràmetres referits a l'illa.

4. Paràmetres referits a l'illa.

4.1 La FONDÀRIA EDIFICABLE MÀXIMA a les PLANTES PIS i a la planta baixa, si te ús de vivenda, es regularà d'acord amb l.art.28.2.5.

4.2 La FONDÀRIA EDIFICABLE MÀXIMA a les PLANTA BAIXA, si NO te ús de vivenda, serà de 20 metres.

4.3 LES PLANTES SOTERRANI, se situaran sota la planta baixa amb les següents regles d'ocupació:

La superfície màxima d'ocupació de les plantes soterrani serà del 50% de la parcel·la. En el cas de que, per aplicació de l'esmentat percentatge, l'ocupació de les plantes soterrani sigui menor que la profunditat de la planta baixa projectada, les plantes soterrani podran ocupar tota la profunditat d'aquesta planta baixa.

5. Usos permesos

5.1. Estan permesos els usos:

VIVENDA; 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), COMERCIAL; OFICINES-ADMINISTRATIU; SANITARI-ASSISTENCIAL; RELIGIOS, SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIO; ESPORTIU; APARCAMENT; MAGATZEM; INDUSTRIA ARTESANAL; (RECREATIVU-ESPECTACLES només al port), segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

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

5.2. És obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per vivenda o per cada 100m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte. En el cas de que, no es pugui inscriure un cercle de 10 o més metres a la part edificable del solar, no serà obligatori la construcció dels esmentats aparcaments.

5.3. La densitat comercial, en termes del n^o màxim de m² edificats susceptibles d'ús comerç per a cada subzona, serà de 5.657m² per a la subzona CC1 i de 5.129m² per a la subzona CC2.

6. Condicions de Composició i Estètica de l'Edificació.

Sobre la proporció dels forats a la façana:

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 1 a 2. S'admeten els portals d'accés al garatge, que tindran com a màxim 3m. d'amplada.

Sobre la composició, materials, colors i acabats de la façana.

És obligatòria, la divisió del front de façana, a efectes de composició, si aquesta supera els 16 metres. La tècnica utilitzada en l'acabat de façanes produirà un edifici que s'integri bé amb l'entorn i que no correspongui a solucions tipològiques clarament alienes o folkloristes (en cap cas s'admetrà l'aplatat de pedra). Es obligat utilitzar la gamma dels ocres, sèpies i siena clar pel tractament general de la façana dels edificis. En qualsevol cas, l'Ajuntament de Sóller podrà determinar una gamma específica de colors que també serà d'aplicació. Pel tractament de les fusteries exteriors es podrà utilitzar la fusta, el ferro, i l'alumini, amb diferents tractaments, fusta natural envernissada o pintada, ferro pintat i l'alumini lacat. Els colors podran ser, el verd fosc tradicional de Sóller, així com el color gris perla i el marró. En qualsevol cas, l'Ajuntament de Sóller podrà determinar una gamma específica de colors, que també serà d'aplicació. Totes les persianes exteriors seran de lames tipus mallorquí.. En els elements singulars es permetrà la inclusió del color blanc en l'enlucat de les llindes, el taronja en la rajola dels ràfecs, els 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.

Sobre els cossos i elements sortints a la façana.

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

Els COSSOS SORTINTS tindran una volada màxima de 10%, de l'amplada del carrer, no superant mai els 80 cm. En el cas d'existir voravia, la volada màxima, serà, l'amplada de la vorera restant el gruix del bordó. La superfície dels cossos sortints en el plànol de façana no podrà ser superior al 33% de la superfície de la façana en les plantes pis. 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.

Les CORNISSES 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.

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 %. També es permet la construcció de terrats a la planta cobert amb les següents condicions: El terrat no podrà tenir una superfície superior al 12% d'aquesta planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior, de forma que els primers tres metres des de la línia de façana (del aiguavés posterior) tindran que ser de teula àrab.

6.2.- ARTICLE 17 DE L'ANNEX NORMATIU 6 DEL PGOU'98. PLANTA PORXO HABITABLE

Art. 17. Planta porxo habitable.

- 1. És aquella situada entre el darrer forjat real o teòric de l'edifici i la coberta inclinada.*
- 2. Els porxos habitables tenen la condició de planta pis i la seva alçada en el pla de façanes serà de 2,20 m.*
- 3. En aquests casos els porxos habitables no podran ser una vivenda independent del de la planta immediatament inferior.*
- 4. En tots els casos es permet que la coberta augmenti el volum de la planta pis que hi ha immediatament per sota, sempre i quan no es pugui fer cap entresolat habitable.*

7.- PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PLANTEJADES

7.1.- FIXAR UN ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL A LA ZONA CASES DE CARRER.

SITUACIÓ ACTUAL

- A l'apartat 3 *Determinacions de l'Ordenació* de la Memòria Justificativa del PGOU'98, s'estableix un Índex d'Intensitat d'ús de 0,02 per la sub-zona CC1 i de 0,03 per la sub-zona CC2. Al mateix apartat s'estableix que la densitat màxima neta al Port de Sóller serà de 1 viv/80 m² construïts.

- L'article 29.2.1 de les NNUU del PGOU'98 només recull la densitat màxima neta de 1/80 m² construïts pel Port de Sóller que apareix a la Memòria Justificativa, però no s'han incorporat els Índex d'Intensitat d'ús de la Memòria Justificativa per les sub-zones CC1 i CC2 de la resta del terme (només afecta al nucli urbà de Sóller).

- Als terrenys qualificats com a Cases de Carrer que no estan al Port de Sóller, és d'aplicació la disposició transitòria sisena del Pla Territorial de Mallorca: "quan el planejament no tingui fixat un índex d'intensitat d'ús residencial, els habitatges no podran tenir una superfície menor de 80 m² construïts"

- La definició de la Intensitat d'ús residencial la trobem a l'article 50 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98:

Intensitat d'ús residencial:

1. *Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r) es defineix con la limitació que estableix la superfície mínima en m² de sòl per vivenda en cada qualificació.*

2. *Per aplicació de l'índex corresponent (Índex d'intensitat d'ús residencial (IUR)), a cada qualificació a la superfície de la parcel·la objecte de cada projecte d'edificació, s'obtindrà el nombre màxim de vivendes que és possible realitzar a dita parcel·la.*

3. *Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés que s'obté mitjançant l'operació del producte de índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la.*

PROPOSTA

Es proposa recollir a l'article 29 Cases de Carrer de les NNUU del PGOU'98, l'Índex d'Intensitat d'ús de 0,02 per la sub-zona CC1 i de 0,03 per la sub-zona CC2, que apareix a l'apartat 3 *Determinacions de l'Ordenació* de la Memòria Justificativa del PGOU'98 de Sóller. A la vegada es manté la limitació vigent al Port de Sóller de 1 viv/80 m² construïts. En conseqüència, l'art. 29.2.1 de les NNUU queda redactat de la següent manera:

2.1 L'Índex d'intensitat d'ús per les sub-zones CC1 i CC2 és de 0,02 i 0,03 respectivament. En el port de Sóller, la DENSITAT MÀXIMA NETA és d'una vivenda per cada 80 metres quadrats construïts.

JUSTIFICACIÓ

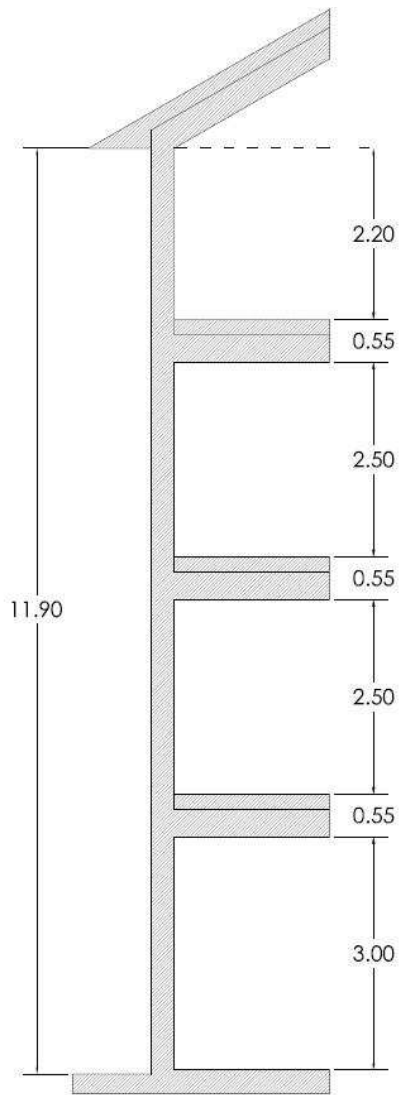
- L'art. 50 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98 estableix que per cada qualificació s'estableix el seu Ir. L'única qualificació del PGOU'98 de Sóller que no té fixat un Índex d'Intensitat d'ús a les NNUU és la de Cases de Carrer pel nucli de Sóller.
- Essent que a l'art. 29 de les NNUU del PGOU'98 s'ha recollit la densitat màxima neta prevista a la Memòria Justificativa del PGOU'98 pel Port de Sóller de 1 viv/80 m² construïts, es considera una errada que al mateix article no es recollissin els Índex d'Intensitat d'ús contemplats a la Memòria Justificativa per les sub-zones CC1 i CC2 de la resta del terme municipal.

7.2.- MODIFICACIÓ DE L'ALÇADA DE LA SUB-ZONA CC2.

SITUACIÓ ACTUAL

- L'art. 29.3.2 de les NNUU del PGOU'98 estableix les següents alçades per les dues sub-zones CC1 i CC2:
 - CC1: Planta baixa + 2 plantes pis i alçada màxima de 9,90 m.
 - CC2: Planta baixa + 2 plantes pis + Planta Porxo habitable i alçada màxima de 11 m.S'observa que a la sub-zona CC2 només es permet 1,10 m més d'alçada que a la sub-zona CC1 però, en canvi, es permet fer una planta més.
- L'art. 29.3.3 de les NNUU del PGOU'98 estableix que a la zona Cases de Carrer, la planta baixa ha de tenir una alçada lliure mínima de 3 m.
- A l'art. 16 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98 s'estableix que les plantes pis han de tenir una alçada lliure mínima de 2,50 m.
- A l'art. 17 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98 s'estableix que les plantes porxo habitable han de tenir una alçada en el pla de façana de 2,20 m.
- L'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació en data 17 de març de 2006, ha suposat que per donar compliment a les exigències acústiques, tèrmiques i estructurals, els gruixos dels forjats s'hagin incrementat considerablement, arribant freqüentment a cantells de més de 50 cm.

- Secció teòrica de la zona CC2 ajustada a les alçades lliures mínimes establertes al PGOU'98 i amb gruixos de forjats adaptats als requeriments del Codi Tècnic de l'Edificació.



PROPOSTA

Es proposa augmentar l'alçada màxima de la zona CC2, passant dels 11 m actuals als 11,90 m. En conseqüència, l'art. 29.3.2 de les NNUU del PGOU'98 queda redactat de la següent manera:

“ 3.2 L'alçada màxima de la sub-zona CC1 és de 9,90 metres corresponent a planta baixa i dos plantes pis i a la sub-zona CC2 és de 11,90 metres corresponent a planta baixa dos plantes pis i porxos habitables. L'alçada màxima es mesurarà segons l'article 27 de l'annex n.6.”

JUSTIFICACIÓ

- A la sub-zona CC2 es permet una planta més que a la sub-zona CC1, que ha de ser del tipus porxo habitable amb una alçada en el pla de façana de 2,20 m. Per altra banda trobem que la diferència d'alçada màxima entre les dues sub-zones és de només 1,10 m, el que és insuficient per construir una planta porxo habitable.

- A la secció de la pàgina anterior s'observa que les alçades lliures mínimes de la planta baixa, les plantes pis i la planta porxo habitable sumen 10,20. En conseqüència, amb l'alçada actual només queden 80 cm per construir tres forjats de 26 cm de gruix, el que es considera gairebé impossible de construir amb els requeriments tècnics actuals.

- L'alçada màxima proposada de 11,90 m només suposa incrementar un 8% l'alçada màxima actual, per la qual cosa es considera que no suposa una modificació significativa de la tipologia actual.

7.3.- AMPLIACIÓ DE L'OCUPACIÓ DE LA PLANTA SOTERRANI A LA ZONA CASES DE CARRER.

SITUACIÓ ACTUAL

- L'art. 29.4.3 de les NNUU del PGOU'98 estableix que a la zona Cases de Carrer, la superfície màxima d'ocupació de les plantes soterrani serà del 50% de la parcel·la. En el cas de que, per aplicació de l'esmentat percentatge, l'ocupació de les plantes soterrani sigui menor que la profunditat de la planta baixa projectada, les plantes soterrani podran ocupar tota la profunditat d'aquesta planta baixa.

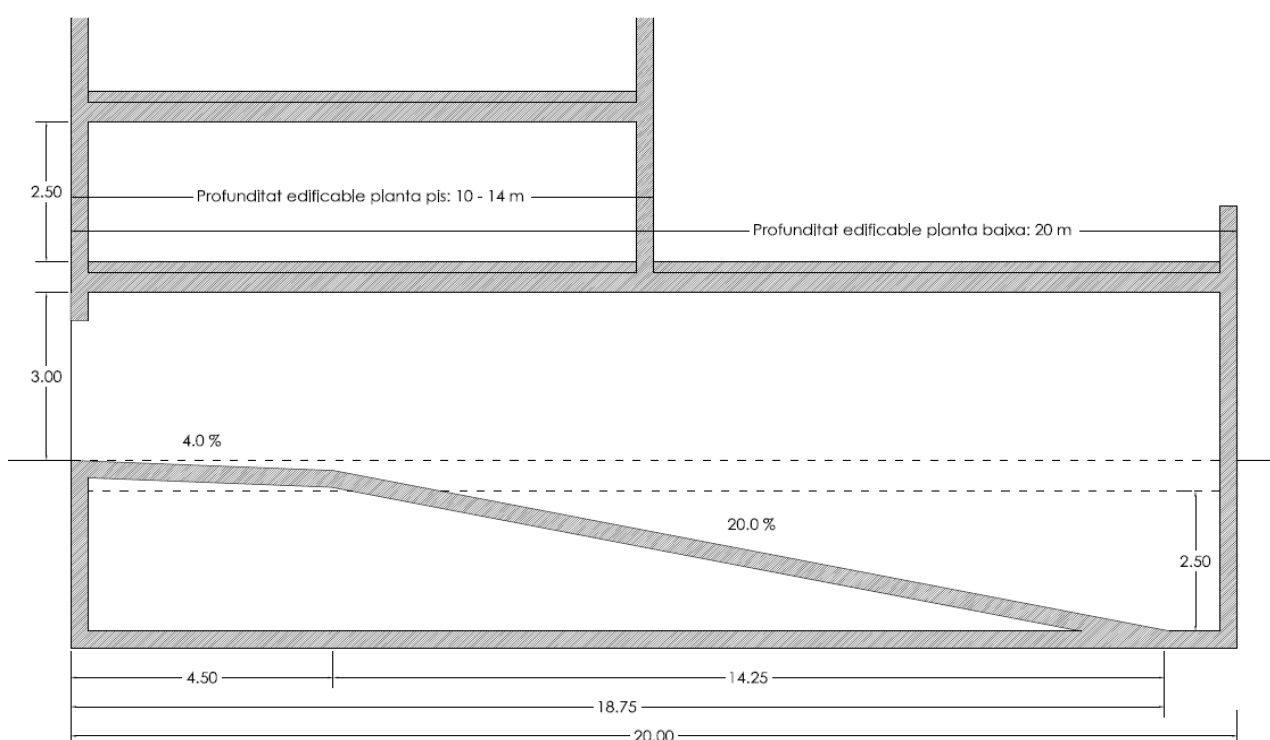
- L'art. 29.4.2 de les NNUU del PGOU'98 estableix que a la zona Cases de Carrer, la fondària edificable màxima a la planta baixa, si no té ús de vivenda, serà de 20 metres.

- L'art. 29.5.2 de les NNUU del PGOU'98 estableix que a la zona Cases de Carrer, és obligatori preveure una plaça d'aparcament per vivenda o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte. En el cas de que, no es pugui inscriure un cercle de

10 o més metres a la part edificable del solar, no serà obligatori la construcció dels esmentats aparcaments.

- L'art. 8 del Decret 20/2007 de 23 de març, pel qual es modifica el Decret d'Habitabilitat 145/1997 de 21 de novembre, estableix que en el cas d'accedir a l'aparcament mitjançant rampa des de la via pública, hi haurà d'haver un replà de connexió d'aquesta amb la via pública que tindrà un pendent màxim del 4 per cent i un fons mínim de 4,5 metres. Aquesta obligació també la trobem al Document Bàsic de Seguretat d'Utilització del Codi Tècnic de l'Edificació.

- Secció tipus d'una edificació de Cases de Carrer amb la rampa adaptada al que disposa l'art. 8 del Decret 20/2007 de 23 de març:



PROPOSTA

Es proposa que la profunditat edificable de la planta soterrani i les rampes d'aparcament sigui de 20 m mesurats des de la línia de façana, podent arribar a un 50% de la parcel·la. En conseqüència, l'art. 29.4.3 de les NNUU queda redactat de la manera següent:

"4.3 La fondària edificable màxima de les plantes soterrani i les rampes d'aparcament serà de 20 m mesurats des de la línia de façana. Aquesta fondària podrà ampliar-se fins ocupar un 50% de la parcel·la."

JUSTIFICACIÓ

- Com s'observa a la secció anterior, l'obligació de realitzar el tram inicial del 4% a les rampes d'accés als soterranis implica que aquestes tinguin una longitud aproximada 18,75 m, el que es

considera incompatible amb profunditats màximes de soterrani que, en alguns casos, poden ser de només 10 m.

- Actualment ja es poden fer plantes soterrani de 20 m quan les plantes baixes tenen un ús diferent al d'habitatge i arriben a aquesta profunditat.

- Donada la dificultat d'aparcament que trobem al centre històric de Sóller, sembla necessari facilitar la construcció de places d'aparcament a les zones d'eixampla.

7.4.- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 17 DE L'ANNEX NORMATIU 6.

SITUACIÓ ACTUAL

- L'art. 29.3.2 de les NNUU del PGOU'98 estableix que a la sub-zona CC2 li correspon una alçada de Planta baixa + 2 Plantes Pis + Planta Porxo habitable.

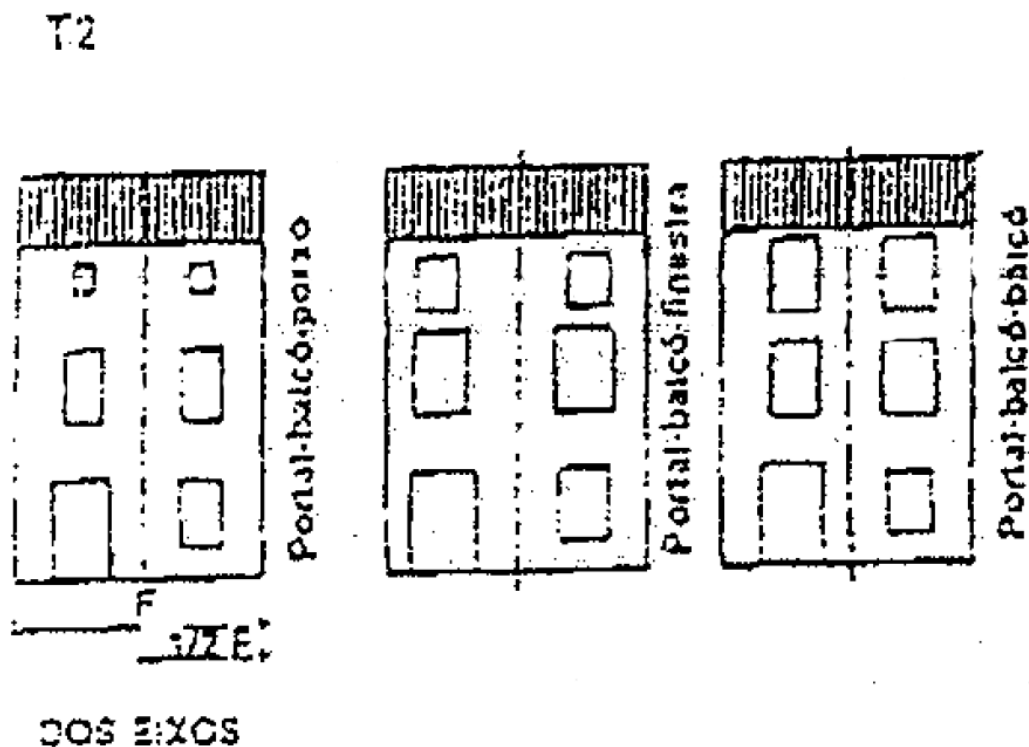
- L'art 17 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98 estableix la següent definició de la Planta Porxo Habitable:

1. *És aquella situada entre el darrer forjat real o teòric de l'edifici i la coberta inclinada.*
2. *Els porxos habitables tenen la condició de planta pis i la seva alçada en el pla de façanes serà de 2,20 m.*
3. *En aquests casos els porxos habitables no podran ser una vivenda independent del de la planta immediatament inferior.*
4. *En tots els casos es permet que la coberta augmenti el volum de la planta pis que hi ha immediatament per sota, sempre i quan no es pugui fer cap entresolat habitable.*

- L'art. 16 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98 estableix la següent definició de la Planta Pis:
"Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb una alçada lliure interior de com a mínim 2,50 metres."

- L'art. 19 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98 estableix la següent definició dels Entresolats:
"1. Quan així es permet en alguna zona, per entresolat s'enten la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior. Només s'admetrà entresolat a la planta baixa"

- Al Punt 2.1.7.1 “Les tipologies de l’edificació del municipi i el plànol parcel·lari” de la Memòria Justificativa del PGOU’98, s’identifica la Planta Porxo com a pròpia de la tipologia T.2 del Nucli Històric, però enlloc s’indica que la Planta Porxo Habitable sigui característica del nucli de Sóller. La Planta Porxo només existeix a la zona Nucli Vell i té una alçada interior al pla de façana de 2 m.



- Essent que la Planta Porxo no apareix definida a l’Annex Normatiu 6 del PGOU’98, no li és d’aplicació la vinculació amb la planta pis immediatament inferior, que només és aplicable a les Plantes Porxo Habitable.

PROPOSTA

- Es proposa eliminar l’obligació de vincular la planta Porxo Habitable a la Planta Pis immediatament inferior i eliminar aquells aspectes de la seva definició que poden induir a interpretacions errònies.

- En conseqüència, l’art. 17 de L’Annex Normatiu 6 del PGOU’98 queda redactat de la següent manera:

“Art. 17. Planta porxo habitable

- 1. En els casos en que es permeti aquesta planta, serà aquella situada entre la darrera planta pis i la coberta inclinada.*
- 2. La seva alçada en el pla de façanes serà de 2,20 m.”*

JUSTIFICACIÓ

- Si analitzem la redacció vigent de l'art. 17 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98 on es defineix la Planta Porxo Habitable trobem el següent:

“1. És aquella situada entre el darrer forjat real o teòric de l'edifici i la coberta inclinada.”

Amb aquesta definició, la darrera planta de qualsevol edifici hauria de ser porxo habitable, el que contradiu clarament les NNUU del PGOU'98.

“2. Els porxos habitables tenen la condició de planta pis i la seva alçada en el pla de façanes serà de 2,20 m.”

La definició de Planta Pis la trobem a l'art 16 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98, on es defineix com tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb una alçada lliure interior de com a mínim 2,50 metres. La consideració de la Planta Porxo Habitable com a Planta Pis entra en contradicció amb l'alçada lliure de 2,20 que s'estableix en aquest mateix punt per la planta Porxo Habitable.

“3. En aquests casos els porxos habitables no podran ser una vivenda independent del de la planta immediatament inferior.”

L'obligació de vincular la Planta Porxo Habitable a la planta immediatament inferior sembla referir-se a una excepció de la regla general “en aquests casos”. Sembla que com a regla general sí poden independitzar-se els Porxos Habitables de la planta immediatament inferior. També trobem que no es regula com ha de ser aquesta vinculació, en quan a si ha de coincidir tota la superfície de la planta porxo habitable amb l'habitatge inferior o si la vinculació només implica que l'accés es situï a la planta segona.

“4. En tots els casos es permet que la coberta augmenti el volum de la planta pis que hi ha immediatament per sota, sempre i quan no es pugui fer cap entresolat habitable.”

Segons disposa l'art. 19 de l'Annex Normatiu 6 del PGOU'98, els entresolats només es permeten en planta baixa. Sembla que allà on es refereix a la planta pis hauria de dir planta porxo habitable, perquè amb la redacció vigent sembla que pot juntar-se la planta pis i la planta porxo habitable obtenint una planta amb una alçada lliure interior de 4,7 m (2,5 + 2,2 m).

- Les plantes porxo habitable només poden realitzar-se en aquelles parcel·les qualificades com a Nucli Vell en què en els gràfics d'ordenació de l'Annex Normatiu 1 del PGOU'98 així es permet, i a la sub-zona CC2. Abans s'ha explicat que al Punt 2.1.7.1 de la Memòria Justificativa del PGOU'98 no es fa cap referència a les plantes porxo habitable com a característica pròpia del casc antic de Sóller. Per altra banda, les plantes Porxo (amb 2 m d'alçada) sí que apareixen com a pròpies de la Tipologia edificatòria T2 de la zona Nucli Vell, però curiosament a l'Annex Normatiu 6 no es defineixen aquestes plantes i, per tant, no és d'aplicació la seva vinculació amb la planta inferior.

- Segons l'apartat Determinacions de l'Ordenació: Zones, Cases de Carrer, de la Memòria Justificativa del PGOU'98, *"aquesta zona ordena les edificacions de l'eixampla del poble i d'algunes àrees de nou creixement, on el tipus arquitectònic és de casa entre mitgeres formant carrer."* Concretament, la sub-zona CC2 correspon a les zones d'eixampla on els carrers són més amples, el que justifica que es pugui fer una planta més que a la sub-zona CC1. L'obligació de vincular la planta porxo habitable a la planta immediatament inferior suposa que gairebé la meitat dels habitatges que es fan a la sub-zona CC2 siguin obligatòriament tipus dúplex, el que suposa un gran perjudici des del punt de vista de l'accessibilitat. Aquesta obligació tipològica, a banda de ser completament aliena als eixamples tradicionals de Sóller, contradiu directament l'article 10 del TRLS'08 pel que fa a l'accessibilitat com a criteri bàsic d'utilització del sòl.

- La desvinculació de la planta porxo habitable de la planta immediatament inferior no suposa cap augment de població, número d'habitatges, edificabilitat o alçada, ni modifica l'aspecte exterior de les edificacions de la sub-zona CC2.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Art.29. Cases de Carrer. (Clau CC1, CC2).

1. Definició.

1.1. Aquesta zona ordena les edificacions de l'eixampla del poble i de algunes àrees de nou creixement.

1.2. El tipus arquitectònic és de casa entre mitgeres formant carrer.

1.3. La zona es subdivideix en les sub-zones; CC1 i CC2.

2. Aprofitament urbanístic

2.1 L'Índex d'intensitat d'ús per les sub-zones CC1 i CC2 és de 0,02 i 0,03 respectivament. En el port de Sóller, la DENSITAT MÀXIMA NETA és d'una vivenda per cada 80 metres quadrats construïts.

2.2 La PARCEL·LA MÍNIMA és de 160 m², 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.

1.3 El FRONT de PARCEL·LA MÍNIM és de 8 metres, si bé tindran també aquesta consideració aquelles façanes de parcel·la de longitud inferior que no s'hagin dividit o segregat a partir de l'entrada en vigor del Pla General de Sóller de 1981.

3. Paràmetres referits al carrer.

3.1. La LÍNIA DE FAÇANA se situarà sobre l'alineació del carrer.

3.2 L'alçada màxima de la sub-zona CC1 és de 9,90 metres corresponent a planta baixa i dos plantes pis i a la sub-zona CC2 és de 11,90 metres corresponent a planta baixa dos plantes pis i porxos habitables. L'alçada màxima es mesurarà segons l'article 27 de l'annex n.6.

3.3. L'ALÇADA lliure mínima de la PLANTA BAIXA, serà de 3 metres.

3.4. Es permeten els SOTERRANIS i BOTIGUES amb les condicions del punt següent sobre paràmetres referits a l'illa.

4. Paràmetres referits a l'illa.

4.1 La FONDÀRIA EDIFICABLE MÀXIMA a les PLANTES PIS i a la planta baixa, si te ús de vivenda, es regularà d'acord amb l.art.28.2.5.

4.2 La FONDÀRIA EDIFICABLE MÀXIMA a les PLANTA BAIXA, si NO te ús de vivenda, serà de 20 metres.

4.3 La fondària edificable màxima de les plantes soterrani i les rampes d'aparcament serà de 20 m mesurats des de la línia de façana. Aquesta fondària podrà ampliar-se fins ocupar un 50% de la parcel·la.

5. Usos permesos

5.1. Estan permesos els usos:

VIVENDA; 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), COMERCIAL; OFICINES-ADMINISTRATIU; SANITARI-ASSISTENCIAL; RELIGIOS, SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIO; ESPORTIU; APARCAMENT; MAGATZEM; INDUSTRIA ARTESANAL; (RECREATIU-ESPECTACLES només al port), segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7. Al Port de Sóller no s'admet l'ús hotelier.

5.2. És obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per vivenda o per cada 100m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte. En el cas de que, no es pugui inscriure un cercle de 10 o més metres a la part edificable del solar, no serà obligatori la construcció dels esmentats aparcaments.

5.3. La densitat comercial, en termes del n^o màxim de m² edificats susceptibles d'ús comerç per a cada subzona, serà de 5.657m² per a la subzona CC1 i de 5.129m² per a la subzona CC2.

6. Condicions de Composició i Estètica de l'Edificació.

Sobre la proporció dels forats a la façana:

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 1 a 2. S'admeten els portals d'accés al garatge, que tindran com a màxim 3m. d'amplada.

Sobre la composició, materials, colors i acabats de la façana.

És obligatòria, la divisió del front de façana, a efectes de composició, si aquesta supera els 16 metres. La tècnica utilitzada en l'acabat de façanes produirà un edifici que s'integri bé amb l'entorn i que no correspongui a solucions tipològiques clarament alienes o folkloristes (en cap cas s'admetrà l'aplatat de pedra). Es obligat utilitzar la gamma dels ocres, sèpies i siena clar pel tractament general de la façana dels edificis. En qualsevol cas, l'Ajuntament de Sóller podrà determinar una gamma específica de colors que també serà d'aplicació. Pel tractament de les fusteries exteriors es podrà utilitzar la fusta, el ferro, i l'alumini, amb diferents tractaments, fusta natural envernissada o pintada, ferro pintat i l'alumini lacat. Els colors podran ser, el verd fosc tradicional de Sóller, així com el color gris perla i el marró. En qualsevol cas, l'Ajuntament de Sóller podrà determinar una gamma específica de colors, que també serà d'aplicació. Totes les persianes exteriors seran de lames tipus mallorquí.. En els elements singulars es permetrà la inclusió del color blanc en l'enlcat de les llindes, el taronja en la rajola dels ràfecs, els 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.

Sobre els cossos i elements sortints a la façana.

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

Els COSSOS SORTINTS tindran una volada màxima de 10%, de l'amplada del carrer, no superant mai els 80 cm. En el cas d'existir voravia, la volada màxima, serà, l'amplada de la vorera restant el gruix del bordó. La superfície dels cossos sortints en el plànol de façana no podrà ser superior al 33% de la superfície de la façana en les plantes pis. 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.

Les CORNISSES 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.

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 %. També es permet la construcció de terrats a la planta cobert amb les següents condicions: El terrat no podrà tenir una superfície superior al 12% d'aquesta planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior, de forma que els primers tres metres des de la línia de façana (del aiguavés posterior) tindran que ser de teula àrab.

Art. 17. Planta porxo habitable

1. En els casos en que es permeti aquesta planta, serà aquella situada entre la darrera planta pis i la coberta inclinada.
2. La seva alçada en el pla de façanes serà de 2,20 m.

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

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.

Sóller, febrer de 2.013

Sgt. Gabriel Buades Crespí.

Sgt. Claudio Hernández Alcover

Arquitectes dels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Sóller.