

## Secció I. Disposicions generals

### CONSELL INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

**12832**

***Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Sóller relativa a l'article 28.4.3 de les normes urbanístiques i de l'article 15.2 de l'annex normatiu 7 sobre normativa d'aparcaments a la zona de Nucli Vell***

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada el dia 28 de juny de 2013, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Sóller relativa a l'article 28.4.3 de les normes urbanístiques i de l'article 15.2 de l'annex normatiu 7 sobre normativa d'aparcaments a la zona de Nucli Vell, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'expressada modificació puntual, tot subjectant-se a la prescripció següent:

- El nou paràgraf incorporat al punt 2 de l'article 15. Ús de garatge-aparcament de l'Annex 7 del Pla general d'ordenació urbana de Sóller, quedarà segons la següent redacció: “Per a la zona de Nucli Vell es podrà aplicar el que preveu aquesta norma quan l'amplària del carrer que doni accés a l'aparcament sigui igual o menor de 6'20 metres, i sempre que amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència s'inscrigui en el Registre de la Propietat la vinculació a l'edifici de la plaça o places d'aparcament emplaçades a altres edificis”.

Amb independència a l'anterior es considera oportú, segons acord del Ple de la Comissió d'Emergències i Protecció de 17-04-2013, recordar que es recomana al municipi de Sóller que elabori un pla d'emergència sísmica”.

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

Normes urbanístiques

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 superen l'alçada reguladora si tenen dibuixada la façana i identificada la tipologia rellevant constitueixen un volum disconforme tipus A, ja que no s'adapten 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 1ª de les presents Normes, es 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 1ª de les presents Normes, se regulen les obres permeses en aquests edificis.

Qualsevol obra major que se realitzi en els esmentats edificis, 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 tindran 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 Biniaraix, 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 màxima neta és d'un habitatges per cada 120 m<sup>2</sup> construïts sense cotxera i 150 m<sup>2</sup> amb cotxera.

2.2. La parcel·la mínima 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.

És obligatòria 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 grafat 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 màxima 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 màxima 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 màxima 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 màxima 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 màxima d'11 m.

2.4.3. A part de les anteriors precisions, l'alçada màxima 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 fondària 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 fondària edificable màxima 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 fondària edificable màxima 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. La resta de volums existents quedaran fora d'ordenació.

2.7. La fondària edificable màxima 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 elements, ni cos sortint.

3.3.3. Les cornises i rafecs-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, motllures) 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, exclòs 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 aterrat 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'aterrat 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'aterrat, així com la cantonera.

c) El paredat de pedra de marès 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. En cap cas, s'admetrà l'aplatat de pedra.

3.4.2. Sobre els colors de les façanes dels edificis.

És 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'inquibir 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 d'habitatge unifamiliar. L'edificació pot ser plurifamiliar si cada una de les vivendes resultants és superior a 120 m2 construïts sense cotxera i a 150 m2 construïts amb cotxera, per cadascuna d'elles.

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

Hoteler; oficines-administratiu; sanitari-assistencial; religiós; sociocultural; 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. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge, quan aquest sigui nou o es produeixi l'ampliació d'un edifici antic per a tenir més de dos habitatges.

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 m2.

4.6. La densitat comercial, en termes del número màxim de m2 edificats, susceptibles d'ús serà de 14.924 m2 per a la subzona NV1 i de 4.707 m2 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.

Annex normatiu 7 del PGOU.

#### Article 15: Us de garatge-aparcament.

1. Comprèn els aparcaments privat, col·lectius i els públics.

2. El garatge privat és obligat per a tot edifici nou, essent obligatori una plaça d'aparcament per habitatge.

Aquest garatge pot ser substituït per places d'aparcament a l'aire lliure de la pròpia parcel·la o per unes places d'aparcament situades a un altre edifici pròxim.

En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

Per a la zona de Nucli Vell es podrà aplicar el que preveu aquesta norma quan l'amplària del carrer que doni accés a l'aparcament sigui igual o menor de 6'20 metres, i sempre que amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència s'inscrigui en el Registre de la Propietat la vinculació a l'edifici de la plaça o places d'aparcament emplaçades a altres edificis.

3. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

4. Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir una llum lliure màxima de 2,20 metres. Podran esgotar l'alçada màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

5.- Les parts de la parcel·la no ocupades per planta soterrani ni edificació sobre rasant es mantindrà vegetada.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 2 de juliol de 2013

**El secretari delegat**

Jaume Munar Fullana

