

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

14670

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Sóller relativa a l'article 29 de les Normes Urbanístiques i a l'article 17 de l'Annex normatiu 6

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 25 de setembre de 2015, va prendre l'acord següent:

“Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Sóller relativa a l'article 29 de les Normes Urbanístiques i a l'article 17 de l'Annex normatiu 6, 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:

- Queda suprimida la modificació practicada a l'apartat 2.1 de l'article 29 (fixació d'intensitat d'ús), i aquest apartat es manté amb la seva redacció anterior.

Amb independència a l'anterior, observar que al Dictamen de la Comissió informativa de 31/07/2014 consta una condició específica relativa a la superfície mínima dels habitatges, que s'acorda ha d'ésser de 45m2. Aquesta condició no figura a la proposta d'acord, ni a l'acord d'aprovació provisional adoptat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 5/08/2014.”

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

Article 29 Cases de carrer (Clau CC1, CC2).

1. Definició

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

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

1.3. La zona se subdivideix en les subzones CC1 i CC2.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. En el Port de Sóller, la densitat màxima neta és d'un habitatge 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.

2.3. El front de parcel·la mínim és de 8 metres, si bé tindran també aquesta consideració aquelles façanes de parcel·les 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 dues plantes pis i a la subzona CC2 és d'11,90 metres corresponent a planta baixa, dues plantes pis i porxos habitables. L'alçada màxima es mesurarà segons l'article 27 de l'annex número 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 té ús d'habitatge, es regularà d'acord amb l'art. 28.2.5.

4.2. La fondària edificable màxima a la planta baixa, si no té l'ús d'habitatge, serà de 20 metres.

4.3. La fondària edificable màxima de les plantes soterrani i les rampes d'aparcament serà de 20 metres 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:

HABITATGE; 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; RELIGIÓS; SOCIOCULTURAL; DOCENT; RESTAURACIÓ; ESPORTIU; APARCAMENT; MAGATZEM; INDÚSTRIA 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 habitatge o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte. En el cas 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 núm. màxim de m² edificats susceptibles d'ús comerç per a cada subzona, serà de 5.657 m² per a la subzona CC1 i de 5.129 m² 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 3 metres 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 en l'entorn i que no correspongui a solucions tipològiques clarament alienes o folkloristes (en cap cas s'admetrà l'aplatat de pedra). És obligat utilitzar la gamma dels ocres, sèpies i siena clar per al 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 m 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 ràfecs-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.

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. El pendent estarà comprès 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 (de l'aiguavés posterior) hauran de ser de teula àrab.

Article 17. Planta porxo habitable

1. En els casos en què 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.

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, 25 de setembre de 2015

El secretari delegat de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Jaume Munar Fullana

