



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO

12832

Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la modificación puntual del Plan general de ordenación urbana del municipio de Sóller relativa al artículo 28.4.3 de las normas urbanísticas y del artículo 15.2 del anexo normativo 7 sobre normativa de aparcamientos a la zona de Nucli Vell

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 28 de junio de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo a la modificación puntual del Plan general de ordenación urbana del municipio de Sóller relativa al artículo 28.4.3 de las normas urbanísticas y del artículo 15.2 del anexo normativo 7 sobre normativa de aparcamientos en la zona de Nucli Vell, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la expresada modificación puntual, sujetándose a la prescripción siguiente:

- El nuevo párrafo incorporado en el punto 2 del artículo 15. Uso de garaje-aparcamiento del Anexo 7 del Plan general de ordenación urbana de Sóller, quedará según la siguiente redacción: "Para la zona de Nucli Vell se podrá aplicar lo que prevé esta norma cuando la anchura de la calle que dé acceso al aparcamiento sea igual o menor de 6'20 metros, y siempre que con carácter previo al otorgamiento de la licencia se inscriba en el Registro de la Propiedad la vinculación en el edificio de la plaza o plazas de aparcamiento emplazadas en otros edificios".

Con independencia a lo anterior, se considera oportuno, según acuerdo del Pleno de la Comisión de Emergencias y Protección de 17-04-2013, recordar que se recomienda al municipio de Sóller que elabore un plan de emergencia sísmica".

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

Normas urbanísticas

Capítulo II Zonas:

Art.28. Casas del Casco Antiguo.

(Clave NV1 , NV2).

1.Definición

1.1. Esta zona ordena la edificación antigua del pueblo de Sóller, Biniaraix y Port de Sóller.

1.2. El Plan General se propone conservar y rehabilitar todo el sector, regulando las obras de nueva edificación, así como las de mejora o conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, reconstrucción, ampliación y demolición de la edificación existente.

1.3. El tipo arquitectónico genérico es de casa entre medianeras en las variantes T1, T2 y T3.

En los gráficos de ordenación de la serie 0.3, Anexo Normativo 1, levantados a escala 1:1000, se señalan de forma precisa:

- La topología de desarrollo de la edificación.
- la alzada máxima permitida.
- el nombre de plantas permitidas.
- los volúmenes disconformes, tipos A y B.

1.3.1. Los edificios que tienen dibujada la fachada y identificada la tipología relevante en los gráficos de ordenación serie 0.3, Anexo Normativo 1, son edificios en los que se permiten las obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reconstrucción, y en algún caso la ampliación, pero no la reestructuración o la demolición.

1.3.2. Los edificios que incorporen, además de la tipología original, una segunda dentro de un círculo, podrán ser ampliados hasta la altura indicada siguiendo la tipología de sustitución.

1.3.3. Los edificios que no superen la altura reguladora, si tienen dibujada la fachada y identificada la tipología relevante, constituyen un volumen disconforme tipo A, ya que no se adaptan claramente a las tipologías originarias T1, T2 y T3, (definidas en los gráficos 0.3.0.1. del





Anexo Normativo 1). En la disposición transitoria 1ª de las presentes normas, se regulan las obras permitidas en estos edificios.

1.3.4. Los edificios que superen la altura reguladora, si no tienen dibujada la fachada ni identificada la tipología relevante están como volumen disconforme tipo B. En la disposición transitoria 1ª de las presentes Normas, se regulan las obras permitidas en estos edificios. Cualquier obra mayor que se realice en los citados edificios, (apartados 1.3.3. y 1.3.4.) comportará el ajuste de la fachada a la tipología o tipologías substitutorias indicadas y definidas en los gráficos de ordenación serie 0.3. del anexo normativo 1, alzados a escala 1:1000.

1.3.5. Los edificios dibujados en los planos de ordenación de la serie 0.3. del anexo normativo 1 del Plan, y que contienen algún volumen disconforme tipo A o tipo B tendrán la consideración de edificios inadecuados.

1.4. Esta zona se divide en dos subzonas: NV1 y NV2.

1.4.1. En la subzona NV1, se define estrictamente la topología de construcción, substitución o ampliación de edificios.

1.4.2. En la subzona NV2 se permite escoger la topología de substitución y se deja más libre la composición de la planta baja.

1.5. Para todos los edificios, elementos y ámbitos catalogados, que están en ámbitos de NV1 o NV2, prevalecerán las determinaciones establecidas en el Catalogo por encima de las fijadas genéricamente para la zona. Los proyectos de construcción del ámbito NV Biniaraix, en tanto no sean aprobadas los "Criterios Rectores e instrucciones para la defensa de los conjuntos histórico artísticos de la isla de Mallorca", además de sujetarse a las Normas de este artículo, tendrán que ser informadas favorablemente por la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de la Conselleria de Cultura del Govern Balear.

2. Aprovechamiento urbanístico.

2.1. La densidad máxima neta es de una vivienda por cada 120 m2 construidos sin cochera y 150 m2 con cochera.

2.2. La parcela mínima es la de 100 m2, si bien tendrán también esta consideración aquellas parcelas de superficie inferior que no se hayan dividido o segregado a partir de la entrada en vigor del Plan General de Sóller de 1981.

2.3. La fachada mínima es la de 6 m, si bien tendrán también esta consideración aquellas fachadas de longitud inferior que no se hayan dividido o segregado, a partir de la entrada en vigor del Plan General de Sóller de 1981.

2.3.1. La fachada máxima es la de 12 m.

Es obligatoria la división del frente de fachada si ésta supera los 12 m (dos veces la fachada mínima).

2.4. La altura máxima para las subzonas NV1 y NV2, será la que se indica en los gráficos de ordenación de la serie 0.3. anexo normativo 1 a escala 1:1000.

La alzada máxima se medirá de acuerdo con el que señala al Anexo normativo 6 y se desarrollará como máximo hasta el centro de la manzana.

2.4.1. La altura máxima puede oscilar en ± 20 cm. siempre que el criterio de relación con los vecinos sea el mismo que el dibujado en los gráficos de ordenación de la serie 0.3. del anexo normativo 1, y este perfectamente comprobada y documentada la modificación.

2.4.2. Hay cinco alzadas tipo, que son indicativas, pero siempre prevalece la alzada indicada en los Gráficos de Ordenación de la serie 0.3, Anexo Normativo 1, a escala 1:1.000:

- a) PB + 1 de planta baja (4 m) y un piso (3m) o de planta baja (3,5 m) y un piso (3,5m), que corresponde a la alzada máxima de 7 m.
- b) PB + 1 + P de planta baja (4 m), un piso (3 m) y porche (1,5 m), que corresponde a la alzada máxima de 8,5 m.
- c) PB + 1 + PH de planta baja (3,5 m), un piso (3 m) y porche habitable (2 m) o de planta baja (4 m), un piso (3 m) y porche habitable (2 m), que corresponde a la alzada máxima de 8,5-9 m.
- d) PB + 2, de planta baja (4 m), un piso (3,5 m) y un piso (2,5) o de planta baja (3,5 m), un piso (3,5 m) y un piso (2,5), que corresponde a la alzada máxima de 9,5-10 m.
- e) PB + 2 + PH de planta baja (3,5 m), dos pisos (3 m x 2) y porche (1,5 m), que corresponde a la alzada máxima de 11 m.

2.4.3. A parte de las anteriores precisiones, la alzada máxima de cada planta es:

- a) de la Planta Baja (PB) de 4 m medidos sobre rasante de fachada en el centro de la parcela.
- b) de la Planta Pis de 3,5 m medidos sobre rasante de fachada en el centro de la parcela.
- c) de la Planta Porche (P) de 1,5 m medidos sobre rasante de fachada en el centro de la parcela.
- d) de la Planta Porche Habitable (PH) de 2 m medidos sobre rasante de fachada en el centro de la parcela.
- e) del cuerpo auxiliar, si se puede desarrollar, tendrá una altura de 6 metros medidos en el centro de la planta sobre la rasante natural del terreno.



2.4.4. Solo una de las caras de la parcela tiene la condición de fachada, excepto si la parcela tienen una profundidad mayor de 28 m. y esta profundidad da a una calle en que la rasante en el punto medio de la segunda fachada esta a una cota de ± 1 m. en relación con la cota central de la rasante de la calle de la fachada principal. En este caso, la segunda fachada tendrá la consideración de fachada edificable.

2.5. La profundidad edificable máxima es la indicada en los planos de zonificación de la serie 0.2. a escala 1:1.000. Esta es:

- de 10 metros para manzanas de igual o menos de 38 metros y mas de 30 metros de profundidad.
- de 12 metros para manzanas de igual o menos de 50 metros y más de 38 metros de profundidad.
- de 14 metros para manzanas de más de 50 metros de profundidad.
- Las manzanas de menos de 30 metros de profundidad son totalmente edificables.

Si la profundidad es variable, la línea de profundidad edificable máxima es la que corresponde a unir los puntos a los que corresponda cada ancho.

2.6. Si una parcela tiene más de 24 m. de profundidad, se puede edificar en el pario un cuerpo de 3 x 3 m. de planta máxima y 3 m. de altura máxima, adosado al cuerpo principal y al lindero lateral. Si una parcela tiene más de 28 m. de profundidad, se puede edificar en el patio un cuerpo de 3 m. de ancho por 6 m. de profundidad, de planta máxima, adosado al cuerpo principal y al lindero lateral. Estos cuerpos se destinaran a uso de vivienda o a otros usos admitidos en la zona.

En todo caso, esta edificación se separara como mínimo 3 metros del fondo de la parcela.

Si la parcela tiene más de 50 metros de profundidad, se puede adosar un segundo cuerpo de 3 x 3 m. y 3 m. de altura a los linderos laterales y o fondo de la parcela siempre que quede separado 12 metros de cualquier otro cuerpo. Este cuerpo, se destinará a los usos permitidos en esta zona. Las cubiertas de estos cuerpos de edificación podrán ser destinados a terrazas.

2.7. La profundidad edificable máxima en pb de los edificios que corresponden a la calle de la Lluna, que se indican en los planos de zonificación de la serie 0.2. a escala 1:1.000 y 0.3. a escalas 1:1.000, es de 20 m. si el uso no es residencial, incluso si esto supone ocupar el 100% de la parcela.

2.8. La planta porche, puede ocupar como máximo el 70% de la superficie de la planta piso y se tiene que disponer en la fachada en todo el ancho de la misma.

2.9. No se admiten cuerpos sobresaliendo a la cubierta que no queden cubiertos por el porche o la misma pendiente.

3. Condiciones de composición y estética de la edificación.

3.1. Sobre la fachada del edificio.

3.1.1. Si se trata de la subzona NV1, la nueva edificación seguirá en la fachada la regla que le da la tipología indicada con un circulo en los Gráficos de Ordenación de la serie 0.3, Anexo Normativo 1. Esta regla es la que se dibuja en el gráfico 0.3.0. adjunto o como Ordenanza de edificación en la composición de la fachada.

3.1.2. Si se trata de la subzona NV2, la nueva edificación seguirá en la fachada las reglas de composición de una de las tipologías indicadas en el gráfico 0.3.0, como Ordenanza de edificación en la composición de la fachada.

3.2. Sobre el tratamiento de la planta baja.

3.2.1. Si se trata de la subzona NV1, y el portal de la planta baja, si se puede modificar para tratarse de una casa nueva o a reformar, para adecuarse la tipología, tendrá como medida máxima de anchura 1/3 del ancho de la fachada si esta es $<$ de 6,6 m. Si es mayor el ancho será como máximo de 2,2 m que es la medida del portal reconocido tipológicamente.

3.2.2. En la zona NV2, el portal de la planta baja podrá ultrapasar de ancho las medidas dadas por la zona NV1, pero se deberá de justificar la composición de la fachada en su globalidad.

3.3. Sobre los cuerpos y elementos saliendo a la fachada.

3.3.1. No se permiten las tribunas ni ningún otro tipo de cuerpo saliendo cerrado.

3.3.2. En planta baja solamente se permiten zócalos y pilares que no ocupen más de una décima parte de la acera y como máximo diez centímetros, no permitiéndose ningún otro elemento, ni cuerpo saliendo.

3.3.3. Las cornisas y voladizos-aleros tendrán un vuelo inferior a 1/3 del ancho de la calle al que hacen frente desde el plan de fachada, mientras que los demás elementos salientes (canales, molduras) no ultrapasarán la medida de 15 cm de salida, siendo obligado que estén





situados todos ellos por sobre de los 3,5 metros de altura. La ocupación de estos elementos a la fachada no ultrapasará el 5% de la superficie.

3.3.4. Se permitirán balcones que no ocupen más del 50% de la longitud de fachada, siguiendo la proporción de los agujeros y que salida sea inferior a un 10% del ancho de la calle. En ningún caso, el balcón podrá ultrapasarse el ancho del margen, excluidos el bordillo.

3.4. Sobre la composición, materiales, colores y acabados de la fachada

En cualquier caso es obligado que el acabado y la composición de los edificios se haga de acuerdo con las construcciones vecinas, siempre y cuando éstas tengan valor arquitectónico, presentándose la fachada propuesta integrada dentro de la de las edificaciones vecinas.

3.4.1. Se compondrá la fachada siguiendo los criterios a aplicar de la ordenanza dibujada en el croquis adjunto, utilizándose alguna de estas técnicas constructivas:

a) Aparejo antiguo o "opus incertum", con piedras irregulares y pequeñas no superiores a 25 cm, con juntas amplias llenas de mortero o escombros de tejas o cascajo o de otros materiales cerámicos de factura manual. Las dovelas, montantes y puertas serán de piedra careada.

b) Muro enfoscado con mortero de cal de leña o mixto y teñido de color de manera que sea entonado con el ocre característico de Sóller. Este arrebocado puede hacer grueso y quedar por sobre montantes y puertas o no. Si hace grosor solamente podrán quedar a la vista las piedras careadas de montantes, umbrales y dinteles y ninguno más.

Si el enfoscado es al mismo plano del de las piedras de los umbrales y montantes, pueden quedar a la vista aquellas partes del muro pareado que no recubra el enfoscado, así como la rinconera.

c) El aparejo de piedra de arenisca se limitará a los umbrales, dinteles y montantes que irán de acuerdo con las medidas y cualidades generales de la edificación y de la construcción con esta técnica.

En todo caso, la técnica utilizada producirá un edificio que se integre bien con el entorno y que no corresponda a soluciones tipológicas claramente ajenas o folcloristas. Todas las carpinterías exteriores serán de madera o metálicas. En ningún caso, se admitirá el aplacado de piedra.

3.4.2. Sobre los colores de las fachadas de los edificios

Es obligado utilizar la gamma de los ocre, sepia y siena claro por el tratamiento general de la fachada de los edificios. En cualquier caso, el Ayuntamiento de Sóller podrá determinar una gamma específica de colores, que también será de aplicación.

Para el tratamiento de las carpinterías se podrá utilizar la madera natural barnizada y el color verde oscuro tradicional de Sóller, así como el color gris perla en la carpintería exterior y el blanco en la carpintería interior.

En los elementos singulares se permitirá la inclusión del color blanco en el encalado de los umbrales y dinteles, el anaranjado en la baldosa de los aleros, el gris plomo en los bajantes metálicos exteriores, el negro en la cerrajería.

En los edificios comerciales, los rótulos y su iluminación han de quedar dentro de los portales o las ventanas, sin sobrepasar el plano de fachada, en el espacio que resta entre la altura de paso de 2.20 y la altura total del agujero.

Los aparadores se deberán de situar dentro del perímetro señalado por cada hueco y pueden modificar, hacia dentro, del plano de fachada la localización de la puerta, siempre que traten el pavimento entre ésta y la alineación con enlosado de piedra viva igual al de la acera contigua. En todo caso el cerramiento de seguridad ha de seguir el plano de fachada.

3.5. Sobre la cubierta de los edificios.

La cubierta de los edificios será inclinada en una o dos crujías, con teja árabe tradicional de tiesto, vertiendo las aguas hacia la calle y hacia al patio de isla. La pendiente estará comprendida entre el 25 y el 30%.

Se permite la construcción de azoteas a la planta cubierta, siempre y cuando se permita y se desarrolle una planta porche. En este caso, la azotea no podrá ser superior al 50% de esta planta y ha de encontrarse en la crujía posterior. La planta porche puede tener la cubierta con una crujía que ha de verter el agua a la fachada.

3.6. Sobre la proporción de los huecos de la fachada:

a. Exceptuando los huecos de la planta baja, la máxima anchura de los agujeros en planta piso es de 1,20 metros.

b. Los edificios presentarán en su fachada una composición de huecos en vertical, de manera que la proporción de alzada y anchura esté entre 1 a 1 y 2 siguiendo las indicaciones del gráfico 0.3.0.

4. Regulaciones específicas sobre el uso:





4.1. El uso principal del Centro Histórico es el de vivienda unifamiliar. La edificación puede ser plurifamiliar si cada una de las viviendas resultantes es superior a 120 m2 construidos sin cochera y a 150 m2 construidos con cochera, por cada una de ellas.

4.2. Además están permitidos los usos:

Hotelero (únicamente están permitidos los Hoteles de Ciudad regulados al artículo 18.6.c del Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las Illes Balears). Oficinas-administrativo; sanitario-asistencial; religioso; socio-cultural; docente; restauración; deportivo; aparcamiento, según el régimen establecido al Anexo Normativo 7.

En el Puerto de Sóller, no se admite el uso hotelero.

4.3. Es obligatorio preveer una plaza de aparcamiento por vivienda, cuando ésta sea nueva o se produzca la ampliación de un edificio antiguo por tener más de dos viviendas.

4.4. A la planta baja se permite asimismo el uso de almacén; industrial; artesanal, asegurándose, en cualquier caso, que no puedan producir molestias como: ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.

4.5. Se admite el uso comercial en PB, si la superficie es inferior a 300 m2.

4.6. La densidad comercial, en términos del número máximo de m2 edificadas, susceptibles de uso será de 14.924 m2 para la subzona NV1 y de 4.707 m2 para la subzona NV2.

4.7. Los solares sin edificar, en tanto no sean construidos, podrán destinarse provisionalmente al uso de aparcamiento en superfici

Anexo normativo 7 del PGOU.

Artículo 15: Uso de garaje- aparcamiento.

1.- Comprende los aparcamientos privados, colectivos y los públicos.

2.- El garaje privado es obligatorio para todo edificio nuevo, siendo obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda.

Esta plaza puede ser sustituida por plazas de aparcamiento al aire libre de la propia parcela o por unas plazas de aparcamiento situadas en otro edificio próximo.

En este ultimo caso, la solicitud de obras tendrá que ir acompañada de la escritura de compra de las plazas de aparcamiento que correspondan.

Para la zona de *Nucli Vell* se podrá aplicar lo que prevé esta norma cuando la anchura de la calle que dé acceso al aparcamiento sea igual o menor de 6'20 metros, y siempre que con carácter previo al otorgamiento de la licencia se inscriba en el Registro de la Propiedad la vinculación en el edificio de la plaza o plazas de aparcamiento emplazadas en otros edificios.

3.- Los garajes que tengan mas de 15 plazas de aparcamiento, estarán obligados a prever un espacio de espera para la entrada y salida de coches que no entorpezca la circulación de la calle.

4.- Los edificios destinados exclusivamente a uso de aparcamiento, en el supuesto de tener altura libre máxima de 2,20 metros, podrán agotar la altura máxima permitida en la zona aumentando el numero de plantas.

5.- Las partes de la parcela no ocupada por la planta sótano ni edificación sobre rasante se mantendrán ajardinadas.

La publicación de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del Acta

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de su publicación. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 2 de julio de 2013

El secretario delegado,
Jaume Munar Fullana

