

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

14670 *Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la modificación puntual del Plan general de ordenación urbana del municipio de Sóller relativa al artículo 29 de las Normas Urbanísticas y al artículo 17 del Anexo normativo 6*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 25 de septiembre de 2015, adoptó el acuerdo siguiente:

“Visto el expediente relativo a la modificación puntual del Plan general de ordenación urbana del municipio de Sóller relativa al artículo 29 de las Normas Urbanísticas y al artículo 17 del Anexo normativo 6, 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:

- Queda suprimida la modificación practicada en el apartado 2.1 del artículo 29 (fijación de intensidad de uso), y este apartado se mantiene con su redacción anterior.

Con independencia a lo anterior, observar que en el Dictamen de la Comisión informativa de 31/07/2014 consta una condición específica relativa a la superficie mínima de las viviendas, que se acuerda tiene que ser de 45m². Esta condición no aparece en la propuesta de acuerdo, ni en el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 5/08/2014.”

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

Artículo 29 Cases de carrer (clave CC1, CC2)

1. Definición

- 1.1. Esta zona ordena las edificaciones del ensanche del pueblo y de algunas áreas de nuevo crecimiento.
- 1.2. El tipo arquitectónico es de casa entre medianeras formando calle.
- 1.3. La zona se subdivide en las subzonas CC1 y CC2.

2. Aprovechamiento urbanístico

- 2.1. En el Port de Sóller, la densidad máxima neta es de una vivienda por cada 80 metros cuadrados construidos.
- 2.2. La parcela mínima es de 160 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 1.981.
- 2.3. El frente de parcela mínimo es de 8 metros, si bien tendrán también esta consideración aquellas fachadas de parcelas de longitud inferior que no se hayan dividido o segregado a partir de la entrada en vigor del Plan General de Sóller de 1.981.

3. Parámetros referidos a la calle

- 3.1. La línea de fachada se situará sobre la alineación de la calle.
- 3.2. La altura máxima de la subzona CC1 es de 9,90 metros correspondiente a planta baja y dos plantas piso y a la subzona CC2 es de 11,90 metros correspondiente a planta baja, dos plantas piso y porches habitables. La altura máxima se medirá según el artículo 27 del Anexo número 6.
- 3.3. La altura libre mínima de la planta baja será de 3 metros.
- 3.4. Se permiten los sótanos y tiendas con las condiciones del punto siguiente sobre parámetros referidos a la manzana.



4. Parámetros referidos a la manzana

4.1. La profundidad edificable máxima en las plantas piso y en la planta baja, si tiene el uso de vivienda, se regulará de acuerdo con el artículo 28.2.5.

4.2. La profundidad edificable máxima en la planta baja, si no tiene el uso de vivienda, será de 20 metros.

4.3. La profundidad máxima de las plantas sótano y las rampas de aparcamiento será de 20 metros medidos desde la línea de fachada. Esta profundidad podrá ampliarse hasta ocupar un 50 % de la parcela.

5. Usos permitidos

5.1. Están permitidos los usos:

VIVIENDA; HOTELERO, (únicamente están permitidos los hoteles de ciudad regulados en el artículo 18.6.c del Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las Islas Baleares); COMERCIAL; OFICINAS-ADMINISTRATIVO; SANITARIO-ASISTENCIAL; RELIGIOSO; SOCIOCULTURAL; DOCENTE; RESTAURACIÓN; DEPORTIVO; APARCAMIENTO; ALMACÉN; INDUSTRIA ARTESANAL; (RECREATIVO-ESPECTÁCULOS solo en el puerto), según el régimen establecido en el Anexo normativo 7. En el Port de Sóller no se admite el uso hotelero.

5.2. Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² edificados. Estas plazas estarán en el mismo solar objeto del proyecto. En el caso de que no se pueda inscribir un círculo de 10 o más metros en la parte edificable del solar, no será obligatorio la construcción de los mencionados aparcamientos.

5.3. La densidad comercial, en términos del número máximo de m² edificados susceptibles de uso comercio para cada subzona, será de 5.657 m² para la subzona CC1 y de 5.129 m² para la subzona CC2.

6. Condiciones de composición y estética de la edificación

Sobre la proporción de los agujeros a la fachada:

Los edificios presentarán en su fachada una composición de agujeros en vertical, de manera que la proporción de altura y anchura esté entre 1 a 1 y 1 a 2. Se admiten los portales de acceso al garaje, que tendrán como máximo 3 m de anchura.

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

Es obligatoria la división del frente de fachada, a efectos de composición, si esta supera los 16 metros. La técnica utilizada en el acabado de fachadas producirá un edificio que se integre bien con el entorno y que no corresponda a soluciones tipológicas claramente ajenas o folcloristas (en ningún caso se admitirá el aplacado de piedra). Es obligado utilizar la gama de los ocres, sepias y siena claro para el tratamiento general de la fachada de los edificios. En cualquier caso, el Ayuntamiento de Sóller podrá determinar una gama específica de colores que también será de aplicación. Para el tratamiento de las carpinterías exteriores se podrá utilizar la madera, el hierro, y el aluminio, con diferentes tratamientos, madera natural barnizada o pintada, hierro pintado y el aluminio lacado. Los colores podrán ser el verde oscuro tradicional de Sóller, así como el color gris perla y el marrón. En cualquier caso, el Ayuntamiento de Sóller podrá determinar una gama específica de colores, que también será de aplicación. Todas las persianas exteriores serán de lamas tipo mallorquín. En los elementos singulares se permitirá la inclusión del color blanco en el encalado de los dinteles, el naranja en el ladrillo de los aleros, el gris plomo en los canalones metálicos exteriores, el negro en los herrajes. En los edificios comerciales, los rótulos y su iluminación deben quedar dentro de los portales o las ventanas, sin sobrepasar el plan de fachada, en el espacio que queda entre la altura de paso de 2,20 m y la altura total del agujero.

Sobre los cuerpos y elementos salientes a la fachada.

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

Los cuerpos salientes tendrán un voladizo máximo de 10%, de la anchura de la calle, no superando nunca los 80 cm. En el caso de existir acera, el voladizo máximo será la anchura de la acera restando el espesor del bordón. La superficie de los cuerpos salientes en el plano de fachada no podrá ser superior al 33% de la superficie de la fachada en las plantas piso. 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 saliente.

Las cornisas y aleros tendrán un vuelo inferior a 1/3 del ancho de la calle a la que dan frente desde el plano 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 encima de los 3,5 metros de altura.



Sobre la cubierta de los edificios.

La cubierta de los edificios será inclinada con una o dos crujías, con teja árabe tradicional de tiesto, vertiendo las aguas hacia la calle y hacia el patio de manzana. La pendiente estará comprendida entre el 25 y el 30 %. También se permite la construcción de azoteas en la planta cubierta con las siguientes condiciones: La azotea no podrá tener una superficie superior al 12% de esta planta y tiene que encontrarse en la crujía posterior, de forma que los primeros tres metros desde la línea de fachada (de la crujía posterior) tendrán que ser de teja árabe.

Artículo 17. Planta porche habitable

1. En los casos en que se permita esta planta, será aquella situada en la última planta piso y la cubierta inclinada.
2. Su altura en el plano de fachada será de 2,20 m.

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

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente en la publicación del presente acuerdo. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa

Palma, 25 de septiembre de 2015

El secretario delegado de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Jaume Munar Fullana

