



Secció I. Disposicions generals AJUNTAMENT DE SÓLLER

9608

Aprovació definitiva modificació puntual del PGOU de Sóller de 1998, per completar la regulació de les piscines en sòl urbà i de les cobertes de les zones ciutat jardí del port de Sóller

L'Ajuntament en Ple, en la sessió ordinària celebrada el dia 3 de setembre de 2019, va adoptar, entre altres, el següent ACORD:

"Expedient 3848/2017. Aprovació DEFINITIVA de la modificació puntual del PGOU de Sóller de 1998, per a completar la regulació de les piscines en sòl urbà i les cobertes de les zones ciutat jardí del Port de Sóller.

Primer. Aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU de Sóller de 1998, per completar la regulació de les piscines en sòl urbà i les cobertes de les zones ciutat jardí del Port de Sóller.

Segon. Disposar la publicació del present acord mitjançant la inserció del corresponent anunci al Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major circulació i edicte al tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament.

Seu electrònica de l'Ajuntament de Sóller: <http://soller.sedelectronica.es> o a través de l'enllaç directe:

<https://soller.sedelectronica.es/transparency/7bdfd34e-6880-453d-9a9b-ccc19f5cfbaf/>

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE SÓLLER DE 1998, PER A COMPLETAR LA REGULACIÓ DE LES PISCINES EN SÒL URBÀ I LES COBERTES DE LES ZONES CIUTAT JARDÍ DEL PORT DE SÓLLER (art. 30 art. 35 i d.a. 3^a).

Article 30, Ciutat Jardí, de les NNUU del PGOU'98 de Sóller:

(Clau CJ1, CJ2, CJ3, CJ3a, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3)

1. Definició

- 1.1. Zona que recull les diferents ciutats jardins que es donen a les urbanitzacions del terme municipal.
- 1.2. El Pla unifica criteris i simplifica casos, ordenant l'edificació de manera que aquesta harmonitzi amb l'entorn.
- 1.3. El tipus arquitectònic genèric per totes les subzones és de vivenda unifamiliar aïllada, encara que en les condicions establertes a l'apartat 2.3 del present article se permetran edificacions parellades i agrupades per minimitzar l'impacte, excepte en la subzona CJ3a en què es permet l'edificació plurifamiliar.
- 1.4. La zona es subdivideix en les subzones; CJ1, CJ2, CJ3, CJ3 a, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET per a les subzones CJ3, CJ3a i CJP3 és de 0,60 m²st/m² sòl, per la subzona CJP2 de 0,50 m²st/m² sòl, per les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, de 0,416 m²st/m² sòl i per les subzones CJ1 i CJ2 de 0,33 m²st/m² sòl.

2.2. L'índex d'intensitat d'ús residencial per a la subzona CJ1 és 1/1000, per a la subzona CJ2, és 1/600, per a la subzona CJ3a és 1/250, per a la subzona CJ3, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c és 1/800.

Per la subzona CJP2 l'índex d'ús residencial en cas d'edificació aïllada es de 1/800, i de 1/400 en cas d'edificació agrupada.

Per la subzona CJP3 l'índex d'intensitat d'ús depèn dels casos següents:

Per edificació unifamiliar aïllada l'IUR es 1/800.

Per edificació agrupada a parcel·les majors de 1200 m², l'IUR es 1/600

2.3. En la subzona CJP2 s'admet agrupar edificacions sempre que l'espai lliure de la parcel·la resultant sigui mancomunat. En aquest cas, la densitat es per parcel·la d'una vivenda per cada 80 m² construïts d'edificació residencial, 30 m² per aparcament i de 180 m² d'espai lliure.





Si en la zona CJP2 s'agrupen les edificacions, el volum resultant no excedirà els 800 m³ construïts totals, ni s'hi podrà incloure una línia recta de més de 40 m.

En les subzones CJP3 s'admet agrupar dues o tres edificacions en parcel·les de 1200 i 1800 m² respectivament.

CJP1a s'admet l'edificació aparellada a parcel·les majors de 800 m²

En les subzones CJP1b s'admet l'edificació aparellada en parcel·les majors de 1000 m².

A la subzona CJP1c només es permet l'edificació unifamiliar aïllada.

A la subzona CJ3a es permet l'edificació plurifamiliar de forma que la densitat per parcel·la sigui d'una vivenda per cada 130m² construïts.

Quan es permet APARELLAR les edificacions de dues parcel·les veïnes, les dues vivendes formaran un únic edifici a nivell compositiu.

2.4. La PARCEL·LA MÍNIMA a la subzona és:

- a) de 600 m² a la subzona CJ2.
- b) de 800 m² a les subzones CJ3, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3
- c) de 1.000 m² a les subzones CJ1 i CJ3a.
- d) de 1.200 m² a la subzona CJP3 que és divisible en dues parcel·les de 600 m² per cases aparellades.
- f) de 1.800 m² a la subzona CJP3 divisible en 3 parcel·les que continguin cases agrupades en 3.

2.5. Tenen consideració de parcel·la mínima, també, aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial del Pla i que complien les condicions de parcel·la mínima en el planejament anterior.

2.6. El FRONT MÍNIM de PARCEL·LA serà de 20 m per totes les subzones, excepte quan l'agrupació de dos o tres parcel·les permeti la reducció del front fins a 12m per cadascuna de les individuals dins l'agrupació.

Per aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla, que compleixin el planejament anterior, el front mínim és el determinat per l'esmentat planejament.

3. Paràmetres referents a la parcel·la

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA de parcel·la és de un 20% per l'edificació principal i d'un 5% per l'edificació auxiliar, excepte en la subzona CJP on L'OCUPACIÓ MÀXIMA de parcel·la és d'un 25% inclosos tots els usos.

3.2. La SEPARACIÓ MÍNIMA a carrers i al fons de la parcel·la serà per a les subzones CJ1, CJ3 i CJ3a de 6 metres. En la subzona CJ2 s'ha d'ordenar a través d'Estudi de Detall.

En les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3, la separació mínima a carrer i al fons de la parcel·la es regula en funció del pendent i la geometria de la parcel·la. Serà de:

- Per pendents inferiors al 30%:
 - Parcel·les >25m de fons: 6m
 - Parcel·les <25m de fons: 4m
- Per pendents entre el 30% i menys del 40%: 4m
- Per pendents igual o més del 40%: 3m.

3.3. La SEPARACIÓ MÍNIMA als llindars de la parcel·la en les subzones CJ1 i CJ3 serà de 6 m. En la subzona CJ2 s'ha d'ordenar a través d'Estudi de Detall.

La SEPARACIÓ MÍNIMA als llindars de la parcel·la en les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3, es regula en funció de l'amplada. Serà de:

- Parcel·les >25 m. d'amplada: 6m.
- Parcel·les <25 m. d'amplada: 4m.

Per aquelles parcel·les escripturades abans de la data d'1 de gener de 1996 i que compleixin el planejament anterior, que tinguin front inferior a 12 m., s'admet que la separació a un llindar lateral disminueixi fins a 1 m.



3.4. Aquelles construccions que no compleixin les separacions anteriors, però que estiguin emparades per una llicència d'obres municipal, no caldrà que s'adeqüin a la nova regulació, estant únicament obligades a complir-ho, les obres d'ampliació.

En aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla que no compleixin amb la parcel·la mínima, les separacions mínimes a carrer i a llinars seran de 4m.

3.5. L'ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ serà de 7,70 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis en les zones CJ1, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, i de 9,90 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis en les zones CJP3, CJ3a i CJ3. A la subzona CJ2 serà de 8 m corresponent a PB i un pis.

En la subzona CJP2 l'alçada màxima d'edificació serà de 9 m corresponents a planta baixa, una planta pis i una planta porxo que ocuparà com a molt el 50% de la planta pis.

3.5.1. En les parcel·les de pendent igual o superior al 50 % s'admet la formació d'una planta pis addicional, si les dues plantes més baixes totalitzen menys de la superfície d'una planta i l'alçada total de l'edificació no supera 1 m respecte a la rasant del carrer.

3.5.2. L'alçada màxima es mesurarà d'acord amb allò que s'assenyala als articles 35 i 36 de l'Annex n. 6.

Es permet una planta soterrada sota l'edificació principal que no superi el 25% de la superfície del solar i que no sobrepassi en més d'un 5 % del solar l'ocupació de l'edificació principal.

3.6. La SEPARACIÓ MÍNIMA entre els diferents edificis construïts dintre d'una parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada del més alt.

4. Usos permesos

4.1. Es permeten 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; RELIGIÓS; SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIÓ; ESPORTIU; APARCAMENT, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

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

4.2. Es obligat proveir d'una plaça d'APARCAMENT a cada vivenda o per cada 100 m2 edificats.

4.3. La densitat comercial, en termes del nº. màxim de m2 edificats susceptibles d'ús comerç per a cada zona, serà de 1051 m2 per a les subzones CJ, i de 1663 m2 per a les subzones CJP.

5. Condicions formals dels edificis i la tanca

5.1. La TANCA de la parcel·la serà de 2 m d'alçada, formada per un sòcol de 60 cm d'alçada opac i una franja superior amb tancament metàl·lic cobert de vegetació.

5.2. Al nucli urbà de Sóller, les plantes cobertes seran totes elles construïdes amb teula àrab tradicional de test amb una pendent compresa entre el 25% i el 30% permetent únicament la superfície mínima necessària de coberta plana destinada a la instal·lació de panells solars i altres anàlogues, sempre que aquesta estigui ubicada a l'aiguavés interior de la coberta i mai visibles des de façana o front de parcel·la que dona a via pública.

Al Port de Sóller, les cobertes podran indistintament ser planes o inclinades.

5.3. En les parcel·les en les que el pendent natural del terreny sigui superior al 30%, en la franja de separació de l'edificació a carrer s'ha de construir obligatòriament una pèrgola amb vegetació.

5.4. Serà obligat que la franja lliure voltant l'edificació ajardinada amb arbres en proporció d'1 arbre per cada 36 m2. de manera que es tami o ocult al màxim l'edificació. La VEGETACIÓ serà la del lloc: pi, alzina, llorer, romaní, heura, vinya verge, etc.

Article 35, Zona Verda Privada, de les NNUU del PGOU'98 de Sóller:

(Clau ZVp, ZVpa, ZVpb, ZVpc)





1. Definició.

- 1.1. Està formada per jardins i espais lliures privats adscrits a una o més parcel·les edificables, de les quals no es podran segreguar en cap cas.
- 1.2. La subzona ZVpa correspon a les àrees enjardinades actuals, la subzona ZVpb a les àrees que s'han de forestar obligatòriament i la subzona ZVpc a les àrees que han de tenir un tractament naturalitzat de la vegetació.

2. Aprofitament urbanístic.

- 2.1. Les subzones ZVpa i ZVpb tenen l'aprofitament de la parcel·la a la que pertanyen, però aquest s'ha de desenvolupar obligatòriament en l'àmbit qualificat com zona edificable excepte l'establert en el punt següent. La subzona ZVpc no té altre aprofitament que el que es descriu en el punt següent.
- 2.2. En totes les subzones, solament es permeten cossos auxiliars d'edificació per la instal·lació de serveis tècnics, sempre que siguin menors de 3x3 metres en planta i 3 metres d'alçada i ocupin menys del 5 % de la superfície de la parcel·la, que comptabilitzaran com aprofitament dins la parcel·la a la que pertanyen en les subzones ZVpa i ZVpb.
- 2.3. Podran realitzar-se piscines sempre i quan es vinculin a l'ús principal autoritzat. Hauran de ser descobertes, es separaran 2 metres dels llinars, seran de color verd fosc o similar, no modificaran la rasant del terreny natural en més o menys 20 cm i tindran una superfície màxima de la làmina d'aigua de 30 m². Aquesta làmina no representarà una ocupació de la zona verda privada superior al 30%. La seva construcció tampoc suposarà l'eliminació de la vegetació existent (arbre, arbust i pastures anuals herbàcies o fenassars de geòfils-plantas amb bulb) ni l'eliminació de cap element característic del jardí. A la zona de Nucli Vell hauran de ser autoritzades per la Comissió Municipal de Patrimoni i Urbanisme de l'Ajuntament de Sóller.

En totes les subzones s'hauran d'adaptar a la resta de condicions fixades a la Disposició Addicional 3 d'aquestes Normes.

3. Usos permesos

- 3.1. Es permeten els usos relacionats amb el tractament vegetal dels espais lliures, jardineria i horticultura, de caràcter domèstic, establerts en el quadre de l'Annex Normatiu 7.
- 3.2. Les espècies vegetals hauran d'estar en harmonia amb la vegetació del lloc.
- 3.3. És obligat que la subzona ZVpb sigui reforestada amb arbres en proporció d'un arbre per cada 36 m² de manera que es tamisi o ocultí al màxim l'edificació. La reforestació es farà amb la vegetació del lloc: Pi, alzina, xiprer, etc., completant el sotabosc amb llorer, romaní, heura, vinya verge, etc.

4. Condicions formals de la tanca

La tanca serà opaca els primers 60 cm i transparent o vegetal fins arribar als dos metres d'alçada.

Disposició addicional 3 de les NNUU del PGOU'98 de Sóller:

En Sòl Urbà està permesa la construcció d'equipaments esportius privats, així com piscines particulars, sempre que s'ajustin als paràmetres edificatoris corresponents a la zona on siguin emplaçats, i si es fa el corresponent tractament de reciclatge de les aigües que la facin adequada per al rec.

Si les piscines són descobertes i no modifiquen en més o menys de 20 cm la rasant del terreny en l'àmbit en què es situen, no es consideren com a volum edificat (ni com a cos auxiliar) i per tant no computen com a tal a efectes del càlcul de l'edificabilitat ni com ocupació en planta, podent-se situar fora de la profunditat edificable, separant-se com a mínim dos metres de tots els llinars. En els altres casos (la piscina a diferent nivell de la rasant del terreny o en terrenys en pendent ultrapassant en algun punt la cota dels 20 cm. de la rasant) la piscina es considera com a volum auxiliar i per tant computa com a tal a efectes del càlcul d'edificabilitat i com a ocupació en planta.

A les zones del Port de Sóller amb la qualificació de: Ciutat Jardí, Edificis Aïllats, Ordenacions Específiques i Hotelera, podran construir-se piscines a qualsevol planta de l'edifici i al terrat sempre i quan no sobresurtin més de 1,10 m respecte del paviment i la suma dels miralls d'aigua tinguin una superfície màxima equivalent al 40% de l'ocupació de l'edificació principal. L'alçada màxima de l'ampit o barana de protecció de la planta coberta serà de 1,20 per sobre del paviment i de 1,50 per sobre l'alçada màxima referida a cada zona.

En Sòl No Urbanitzable serà possible la construcció de piscines si estan annexes a una vivenda, ajustant-se igualment a les determinacions de la zona, i si es fa el corresponent tractament de reciclatge de les aigües que la facin adequada per al rec, sense que en cap cas puguin construir-se camps de tennis, squash, bàsquet, o qualsevol altre equipament esportiu que precisi d'instal·lacions anàlogues.





Si les piscines són descobertes i no modifiquen en més o menys de 20 cm. la rasant del terreny en l'àmbit en què es situen, no es consideren com a volum edificat (ni com a cos auxiliar) i per tant no computen com a tal a efectes del càlcul de l'edificabilitat. En els altres casos (la piscina a diferent nivell de la rasant del terreny o en terrenys en pendent ultrapassant en algun punt una cota de més o menys 20 cm. de la rasant) la piscina es considera com a volum auxiliar i per tant computa com a tal a efectes del càlcul d'edificabilitat.

En qualsevol categoria de sòl, les piscines hauran de ser de forma rectangular i de colors i tonalitats harmòniques amb l'entorn (verd, grisos i ocres), excepte a les zones verdes privades que només podran ser verd fosc o similar. L'aigua de les piscines s'utilitzarà pel reg de les zones enjardinades a la parcel·la si els paràmetres fisicoquímics i microbiològics són els adequats. Per l'estalvi d'aigua i per disminuir l'ús de productes químics, les piscines hauran de ser d'aigua salada (cloradors salins). S'hauran de mantenir netes tot l'any i cal utilitzar sistemes anti-evaporació d'aigua. Es prohibeix omplir les piscines amb aigua de la xarxa municipal i buidar-les a la xarxa de clavegueram en compliment a l'ordenança municipal reguladora corresponent.

L'Ajuntament en Ple, en la sessió ordinària celebrada el dia 3 de setembre de 2019, va adoptar, entre altres, el següent ACORD:

"Expedient 3848/2017. Aprovació DEFINITIVA de la modificació puntual del PGOU de Sóller de 1998, per a completar la regulació de les piscines en sòl urbà i les cobertes de les zones ciutat jardí del Port de Sóller.

Primer. Aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU de Sóller de 1998, per completar la regulació de les piscines en sòl urbà i les cobertes de les zones ciutat jardí del Port de Sóller.

Segon. Disposar la publicació del present acord mitjançant la inserció del corresponent anunci al Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major circulació i edicte al tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament.

Seu electrònica de l'Ajuntament de Sóller: <http://soller.sedelectronica.es> o a través de l'enllaç directe:

<https://soller.sedelectronica.es/transparency/7bdf34e-6880-453d-9a9b-ccc19f5cfba/>

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE SÓLLER DE 1998, PER A COMPLETAR LA REGULACIÓ DE LES PISCINES EN SÒL URBÀ I LES COBERTES DE LES ZONES CIUTAT JARDÍ DEL PORT DE SÓLLER (art. 30 art. 35 i d.a. 3^a).

Article 30, Ciutat Jardí, de les NNUU del PGOU'98 de Sóller:

(Clau CJ1, CJ2, CJ3, CJ3a, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3)

1. Definició

- 1.1. Zona que recull les diferents ciutats jardins que es donen a les urbanitzacions del terme municipal.
- 1.2. El Pla unifica criteris i simplifica casos, ordenant l'edificació de manera que aquesta harmonitzi amb l'entorn.
- 1.3. El tipus arquitectònic genèric per totes les subzones és de vivenda unifamiliar aïllada, encara que en les condicions establertes a l'apartat 2.3 del present article se permetran edificacions parellades i agrupades per minimitzar l'impacte, excepte en la subzona CJ3a en què es permet l'edificació plurifamiliar.
- 1.4. La zona es subdivideix en les subzones; CJ1, CJ2, CJ3, CJ3 a, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3.

2. Aprofitament urbanístic

- 2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET per a les subzones CJ3, CJ3a i CJP3 és de 0,60 m²st/m² sòl, per la subzona CJP2 de 0,50 m²st/m² sòl, per les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, de 0,416 m²st/m² sòl i per les subzones CJ1 i CJ2 de 0,33 m²st/m² sòl.
- 2.2. L'índex d'intensitat d'ús residencial per a la subzona CJ1 és 1/1000, per a la subzona CJ2, és 1/600, per a la subzona CJ3a és 1/250, per la subzona CJ3, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c és 1/800.

Per la subzona CJP2 l'índex d'ús residencial en cas d'edificació aïllada es de 1/800, i de 1/400 en cas d'edificació agrupada.

Per la subzona CJP3 l'Índex d'intensitat d'ús depèn dels casos següents:

Per edificació unifamiliar aïllada l'IUR es 1/800.

Per edificació agrupada a parcel·les majors de 1200 m², l'IUR es 1/600

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/135/1043849>





2.3. En la subzona CJP2 s'admet agrupar edificacions sempre que l'espai lliure de la parcel·la resultant sigui mancomunat. En aquest cas, la densitat es per parcel·la d'una vivenda per cada 80 m2 construïts d'edificació residencial, 30 m2 per aparcament i de 180 m2 d'espai lliure.

Si en la zona CJP2 s'agrupen les edificacions, el volum resultant no excedirà els 800 m3 construïts totals, ni s'hi podrà incloure una línia recta de més de 40 m.

En les subzones CJP3 s'admet agrupar dues o tres edificacions en parcel·les de 1200 i 1800 m2 respectivament.

CJP1a s'admet l'edificació aparellada a parcel·les majors de 800 m2

En les subzones CJP1b s'admet l'edificació aparellada en parcel·les majors de 1000 m2.

A la subzona CJP1c només es permet l'edificació unifamiliar aïllada.

A la subzona CJ3a es permet l'edificació plurifamiliar de forma que la densitat per parcel·la sigui d'una vivenda per cada 130m2 construïts.

Quan es permet APARELLAR les edificacions de dues parcel·les veïnes, les dues vivendes formaran un únic edifici a nivell compositiu.

2.4. La PARCEL·LA MÍNIMA a la subzona és:

- a) de 600 m2 a la subzona CJ2.
- b) de 800 m2 a les subzones CJ3, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3
- c) de 1.000 m2 a les subzones CJ1 i CJ3a.
- d) de 1.200 m2 a la subzona CJP3 que és divisible en dues parcel·les de 600 m2 per cases aparellades.
- f) de 1.800 m2 a la subzona CJP3 divisible en 3 parcel·les que continguin cases agrupades en 3.

2.5. Tenen consideració de parcel·la mínima, també, aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial del Pla i que complien les condicions de parcel·la mínima en el planejament anterior.

2.6. El FRONT MÍNIM de PARCEL·LA serà de 20 m per totes les subzones, excepte quan l'agrupació de dos o tres parcel·les permeti la reducció del front fins a 12m per cadascuna de les individuals dins l'agrupació.

Per aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla, que compleixin el planejament anterior, el front mínim és el determinat per l'esmentat planejament.

3. Paràmetres referents a la parcel·la

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA de parcel·la és de un 20% per l'edificació principal i d'un 5% per l'edificació auxiliar, excepte en la subzona CJP on L'OCUPACIÓ MÀXIMA de parcel·la és d'un 25% inclosos tots els usos.

3.2. La SEPARACIÓ MÍNIMA a carrers i al fons de la parcel·la serà per a les subzones CJ1, CJ3 i CJ3a de 6 metres. En la subzona CJ2 s'ha d'ordenar a través d'Estudi de Detall.

En les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3, la separació mínima a carrer i al fons de la parcel·la es regula en funció del pendent i la geometria de la parcel·la. Serà de:

- Per pendents inferiors al 30%:
 - Parcel·les >25m de fons: 6m
 - Parcel·les <25m de fons: 4m
- Per pendents entre el 30% i menys del 40%: 4m
- Per pendents igual o més del 40%: 3m.

3.3. La SEPARACIÓ MÍNIMA als llindars de la parcel·la en les subzones CJ1 i CJ3 serà de 6 m. En la subzona CJ2 s'ha d'ordenar a través d'Estudi de Detall.

La SEPARACIÓ MÍNIMA als llindars de la parcel·la en les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3, es regula en funció de l'amplada. Serà de:

- Parcel·les >25 m. d'amplada: 6m.
- Parcel·les <25 m. d'amplada: 4m.





Per aquelles parcel·les escripturades abans de la data d'1 de gener de 1996 i que compleixin el planejament anterior, que tinguin front inferior a 12 m., s'admet que la separació a un llinar lateral disminueixi fins a 1 m.

3.4. Aquelles construccions que no compleixin les separacions anteriors, però que estiguin emparades per una llicència d'obres municipal, no caldrà que s'adeqüin a la nova regulació, estant únicament obligades a complir-ho, les obres d'ampliació.

En aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla que no compleixin amb la parcel·la mínima, les separacions mínimes a carrer i a llinars seran de 4m.

3.5. L'ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ serà de 7,70 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis en les zones CJ1, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, i de 9,90 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis en les zones CJP3, CJ3a i CJ3. A la subzona CJ2 serà de 8 m corresponent a PB i un pis.

En la subzona CJP2 l'alçada màxima d'edificació serà de 9 m corresponents a planta baixa, una planta pis i una planta porxo que ocuparà com a molt el 50% de la planta pis.

3.5.1. En les parcel·les de pendent igual o superior al 50 % s'admet la formació d'una planta pis addicional, si les dues plantes més baixes totalitzen menys de la superfície d'una planta i l'alçada total de l'edificació no supera 1 m respecte a la rasant del carrer.

3.5.2. L'alçada màxima es mesurarà d'acord amb allò que s'assenyala als articles 35 i 36 de l'Annex n. 6.

Es permet una planta soterrada sota l'edificació principal que no superi el 25% de la superfície del solar i que no sobrepassi en més d'un 5 % del solar l'ocupació de l'edificació principal.

3.6. La SEPARACIÓ MÍNIMA entre els diferents edificis construïts dintre d'una parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada del més alt.

4. Usos permesos

4.1. Es permeten 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; RELIGIÓS; SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIÓ; ESPORTIU; APARCAMENT, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

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

4.2. Es obligat proveir d'una plaça d'APARCAMENT a cada vivenda o per cada 100 m2 edificats.

4.3. La densitat comercial, en termes del n.º. màxim de m2 edificats susceptibles d'ús comerç per a cada zona, serà de 1051 m2 per a les subzones CJ, i de 1663 m2 per a les subzones CJP.

5. Condicions formals dels edificis i la tanca

5.1. La TANCA de la parcel·la serà de 2 m d'alçada, formada per un sòcol de 60 cm d'alçada opac i una franja superior amb tancament metàl·lic cobert de vegetació.

5.2. Al nucli urbà de Sóller, les plantes cobertes seran totes elles construïdes amb teula àrab tradicional de test amb una pendent compresa entre el 25% i el 30% permetent únicament la superfície mínima necessària de coberta plana destinada a la instal·lació de panells solars i altres anàlogues, sempre que aquesta estigui ubicada a l'aiguavés interior de la coberta i mai visibles des de façana o front de parcel·la que dona a via pública.

Al Port de Sóller, les cobertes podran indistintament ser planes o inclinades.

5.3. En les parcel·les en les que el pendent natural del terreny sigui superior al 30%, en la franja de separació de l'edificació a carrer s'ha de construir obligatòriament una pèrgola amb vegetació.

5.4. Serà obligat que la franja lliure voltant l'edificació ajardinada amb arbres en proporció d'1 arbre per cada 36 m2. de manera que es tami o ocult al màxim l'edificació. La VEGETACIÓ serà la del lloc: pi, alzina, llorer, romaní, heura, vinya verge, etc.

Article 35, Zona Verda Privada, de les NNUU del PGOU'98 de Sóller:

(Clau ZVp, ZVpa, ZVpb, ZVpc)





1. Definició.

- 1.1. Està formada per jardins i espais lliures privats adscrits a una o més parcel·les edificables, de les quals no es podran segreguar en cap cas.
- 1.2. La subzona ZVpa correspon a les àrees enjardinades actuals, la subzona ZVpb a les àrees que s'han de forestar obligatòriament i la subzona ZVpc a les àrees que han de tenir un tractament naturalitzat de la vegetació.

2. Aprofitament urbanístic.

- 2.1. Les subzones ZVpa i ZVpb tenen l'aprofitament de la parcel·la a la que pertanyen, però aquest s'ha de desenvolupar obligatòriament en l'àmbit qualificat com zona edificable excepte l'establert en el punt següent. La subzona ZVpc no té altre aprofitament que el que es descriu en el punt següent.
- 2.2. En totes les subzones, solament es permeten cossos auxiliars d'edificació per la instal·lació de serveis tècnics, sempre que siguin menors de 3x3 metres en planta i 3 metres d'alçada i ocupin menys del 5 % de la superfície de la parcel·la, que comptabilitzaran com aprofitament dins la parcel·la a la que pertanyen en les subzones ZVpa i ZVpb.
- 2.3. Podran realitzar-se piscines sempre i quan es vinculin a l'ús principal autoritzat. Hauran de ser descobertes, es separaran 2 metres dels llinars, seran de color verd fosc o similar, no modificaran la rasant del terreny natural en més o menys 20 cm i tindran una superfície màxima de la làmina d'aigua de 30 m². Aquesta làmina no representarà una ocupació de la zona verda privada superior al 30%. La seva construcció tampoc suposarà l'eliminació de la vegetació existent (arbre, arbust i pastures anuals herbàcies o fenassars de geòfils-plantas amb bulb) ni l'eliminació de cap element característic del jardí. A la zona de Nucli Vell hauran de ser autoritzades per la Comissió Municipal de Patrimoni i Urbanisme de l'Ajuntament de Sóller.

En totes les subzones s'hauran d'adaptar a la resta de condicions fixades a la Disposició Addicional 3 d'aquestes Normes.

3. Usos permesos

- 3.1. Es permeten els usos relacionats amb el tractament vegetal dels espais lliures, jardineria i horticultura, de caràcter domèstic, establerts en el quadre de l'Annex Normatiu 7.
- 3.2. Les espècies vegetals hauran d'estar en harmonia amb la vegetació del lloc.
- 3.3. És obligat que la subzona ZVpb sigui reforestada amb arbres en proporció d'un arbre per cada 36 m² de manera que es tamisi o ocultí al màxim l'edificació. La reforestació es farà amb la vegetació del lloc: Pi, alzina, xiprer, etc., completant el sotabosc amb llorer, romaní, heura, vinya verge, etc.

4. Condicions formals de la tanca

La tanca serà opaca els primers 60 cm i transparent o vegetal fins arribar als dos metres d'alçada.

Disposició addicional 3 de les NNUU del PGOU'98 de Sóller:

En Sòl Urbà està permesa la construcció d'equipaments esportius privats, així com piscines particulars, sempre que s'ajustin als paràmetres edificatoris corresponents a la zona on siguin emplaçats, i si es fa el corresponent tractament de reciclatge de les aigües que la facin adequada per al rec.

Si les piscines són descobertes i no modifiquen en més o menys de 20 cm la rasant del terreny en l'àmbit en què es situen, no es consideren com a volum edificat (ni com a cos auxiliar) i per tant no computen com a tal a efectes del càlcul de l'edificabilitat ni com ocupació en planta, podent-se situar fora de la profunditat edificable, separant-se com a mínim dos metres de tots els llinars. En els altres casos (la piscina a diferent nivell de la rasant del terreny o en terrenys en pendent ultrapassant en algun punt la cota dels 20 cm. de la rasant) la piscina es considera com a volum auxiliar i per tant computa com a tal a efectes del càlcul d'edificabilitat i com a ocupació en planta.

A les zones del Port de Sóller amb la qualificació de: Ciutat Jardí, Edificis Aïllats, Ordenacions Específiques i Hotelera, podran construir-se piscines a qualsevol planta de l'edifici i al terrat sempre i quan no sobresurtin més de 1,10 m respecte del paviment i la suma dels miralls d'aigua tinguin una superfície màxima equivalent al 40% de l'ocupació de l'edificació principal. L'alçada màxima de l'ampit o barana de protecció de la planta coberta serà de 1,20 per sobre del paviment i de 1,50 per sobre l'alçada màxima referida a cada zona.

En Sòl No Urbanitzable serà possible la construcció de piscines si estan annexes a una vivenda, ajustant-se igualment a les determinacions de la zona, i si es fa el corresponent tractament de reciclatge de les aigües que la facin adequada per al rec, sense que en cap cas puguin construir-se camps de tennis, squash, bàsquet, o qualsevol altre equipament esportiu que precisi d'instal·lacions anàlogues.



Si les piscines són descobertes i no modifiquen en més o menys de 20 cm. la rasant del terreny en l'àmbit en què es situen, no es consideren com a volum edificat (ni com a cos auxiliar) i per tant no computen com a tal a efectes del càlcul de l'edificabilitat. En els altres casos (la piscina a diferent nivell de la rasant del terreny o en terrenys en pendent ultrapassant en algun punt una cota de més o menys 20 cm. de la rasant) la piscina es considera com a volum auxiliar i per tant computa com a tal a efectes del càlcul d'edificabilitat.

En qualsevol categoria de sòl, les piscines hauran de ser de forma rectangular i de colors i tonalitats harmòniques amb l'entorn (verd, grisos i ocres), excepte a les zones verdes privades que només podran ser verd fosc o similar. L'aigua de les piscines s'utilitzarà pel reg de les zones enjardinades a la parcel·la si els paràmetres fisicoquímics i microbiològics són els adequats. Per l'estalvi d'aigua i per disminuir l'ús de productes químics, les piscines hauran de ser d'aigua salada (cloradors salins). S'hauran de mantenir netes tot l'any i cal utilitzar sistemes anti evaporació d'aigua. Es prohibeix omplir les piscines amb aigua de la xarxa municipal i buidar-les a la xarxa de clavegueram en compliment a l'ordenança municipal reguladora corresponent.

Sóller, 27 de septiembre de 2019

El Batle,
Carlos Simarro Vicens

