

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL
MUNICIPI DE SÓLLER**

MEMÒRIA I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA I ESTUDI ECÒNOMIC I FINANCER

- 01.- ANTECEDENTS
- 02.- OBJECTE DE L'ADAPTACIÓ
- 03.- CRITERIS DEL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA PER AL SÒL RÚSTIC
- 04.- ÀREES D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÈS
- 05.- ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART)
- 06.- CRITERIS DE L'ADAPTACIÓ
- 07.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 08.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT
- 09.- ESTUDI ECÒNOMIC I FINANCER

MEMÒRIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**01.- ANTECEDENTS**

El 17 de novembre de 2.000 s'aprova definitivament el text refós del PGOU del municipi de Sóller de 1998 (BOIB n. 152, de 14.12.00) i la seva adaptació a la Llei 9/1999 i a les Directrius d'ordenació territorial es va aprovar definitivament el 20 de maig de 2005 (BOIB n. 91, de 16.06.05).

El 25 de juliol de 2005 (BOIB n. 142, de 24.09.05) es va aprovar inicialment i el 27 d'abril de 2006 provisionalment, la modificació puntual de les normes urbanístiques del Pla General que recopilava les modificacions puntuals aprovades o en tramitació fins aquesta data i, a més a més, s'adaptaven a la normativa sobrevinguda des de la seva aprovació l'any 2000, especialment al Pla territorial de Mallorca que és va aprovar definitivament mitjançant acord de 13 de desembre de 2004 del Ple del Consell de Mallorca (BOIB n.188 ext, de 31.12.04). Actualment l'esmentada modificació de Pla General es troba pendent de la seva aprovació definitiva.

No obstant això l'anterior, en aquesta data va quedar pendent l'adaptació del Pla General al citat PTM quant al sòl rústic i la incorporació de les àrees de reconversió territorial (ART). L'objecte de la present adaptació és doncs, sense perjudici de redactar-se un text refós entre ambdues adaptacions un cop aprovades definitivament, completar l'adaptació del Pla General al Pla territorial de Mallorca.

El 4 d'agost de 2006 (BOIB n. 122, de 29.08.06) es va aprovar l'avanç de l'esmentada adaptació al Pla territorial de Mallorca i es va sotmetre la mateixa a informació pública.

La present adaptació al Pla territorial de Mallorca suposa també l'adaptació a la normativa sobrevinguda encara que no recull expressament la derivada de la normativa no aprovada definitivament que, si escau, haurà de ser incorporada amb antelació a l'aprovació provisional, és a dir:

- Acord de Ple del Consell de Mallorca de 14 de gener de 2008 d'aprovació inicial d'una Norma territorial cautelar per a la qual s'adopten mesures provisionals per a assegurar la viabilitat i efectivitat de la modificació del Pla territorial insular de Mallorca (BOIB n. 8, de 17.01.08).
- Projecte de Llei de mesures urgents per a un desenvolupament sostenible a les Illes Balears (BOPIB n. 27, de 18.01.08).

02.- OBJECTE DE L'ADAPTACIÓ

L'objecte de la present adaptació al Pla territorial de Mallorca és, com s'ha esmentat en l'apartat d'antecedents, completar l'adaptació tramitada dins la modificació de normes urbanístiques, aprovada inicialment el 25.07.05, que afectava únicament les normes urbanístiques del sòl urbà. A aquests efectes, l'adaptació consta dels documents següents:

- a).- Memòria informativa i justificativa.
- b).- Normes urbanístiques: Les mateixes es refereixen únicament a les normes de caràcter general i particular en sòl rústic, sense que s'introdueixi cap canvi en les normes del sòl urbà per a les quals es remetent a la modificació anteriorment esmentada. Per a més claredat s'ha mantingut l'estructura de l'articulat actual, deixant sense contingut aquells articles que han estat incorporats a la resta o que s'han suprimit com a conseqüència d'adaptació.
- c).- Documents gràfics: S'han recollit les classificacions de sòl rústic del Pla territorial de Mallorca, conciliant-les amb les vigents com a conseqüència de l'adaptació del Pla General a les DOT. Es completa amb la delimitació dels nuclis rurals, zones de prevenció de riscos, contaminació d'aqüífers,

torrents i les seves zones de protecció, etc., així com amb la delimitació de l'àrea de reconversió territorial d'actuació directa ART-10.3, Hotel Rocamar (Sóller) - Sa Ràpita (Campos) i amb l'àrea de reconversió territorial d'actuació diferida ART 8.5 (Port de Sóller).

- d).- Amb la finalitat de complir amb el contingut de l'apartat 3 de la norma 10 del Pla territorial de Mallorca, s'ha delimitat l'àmbit d'una nova unitat d'actuació en sòl urbà (disposició addicional 2^a) que recull l'àmbit de la urbanització de Muleta amb la finalitat de completar i millorar les infraestructures existents.

03.- CRITERIS DEL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA PER AL SÒL RÚSTIC

Els següents criteris establerts pel Pla territorial de Mallorca amb caràcter general i particular per a les zones i el municipi s'han incorporat a la present adaptació del Pla General de Sóller.

3.1.- Règim d'usos.

SÒL RÚSTIC PROTEGIT	AANP	ANEI	ARIP	ARIP-B	APR (*)	APT
SECTOR PRIMARI						
Activitats extensives	1	1	1	1	1	1
Activitats intenses	3	2	2	2	2	2
Activitats complement.	3	2	2	2	2	2
SECTOR SECUNDARI						
Indústria, transfor. agrari	3	3	2	2	2	2
Indústria general	3	3	3	3	3	3
EQUIPAMENTS						
Sense construcció	3	2	2	2	2	2
Rest a d'equipaments	3	3	2	2	2	3
ALTRES						
Activitats extractives	3	3	3	3	3	3
Infraestructures	3	2	2	2	2	2
Vivenda unifamiliar	3	3	2	3	2	3
Protecció i educació ambiental	2	2	2	2	2	2

(*).- A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

(1).- Admès.

(2).- Condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general o a l'autorització d'activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997 del sòl rústic, i als següents requisits addicionals:

a).- Activitats intenses en ANEI, ARIP, ARIP-B, APR i APT:

En ANEI i ARIP: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb el requisit addicional de que no podran ubicar-se hivernacles.

Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. En ANEI no podran ubicar-se hivernacles.

b).- Activitats complementàries en ANEI, ARIP, APR i APT:

En ANEI i ARIP: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb el requisit addicional de que en el cas d'hotels rurals no es permeten les instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries.

Només activitats de servei turístic en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Excepte en AANP, ANEI i ARIP-B, els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI.

c).- Indústria i transformació agrària en ARIP, APR i APT:

Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

d).- Resta d'equipaments en ARIP i APR:

d.1).- L'oferta turística es limita a l'hotel de cinc estrelles que per les seves característiques necessàriament hagi de situar-se al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic i que:

- S'estableixi en construccions anteriors al 14 de juliol de 1956 (al volum edificat anterior a aquesta data se li denomina nucli original).
- La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTI.
- Disposi d'informe favorable de la CIOTUPH o òrgan que tingui atribuïda la competència sobre Patrimoni Històric.
- No sobrepassar les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- Podran, excepte en ARIP-B, complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat.
- La superfície edificada existent, en nom a una oferta turística de màxima qualitat, es pot ampliar sempre que: La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la

(excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTI.), les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integrin amb ell sense danyar els seus valors arquitectònics i no suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original. En cas de realitzar-se nous edificis hauran de ser menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

d.2).- Els camps de golf, a més de la seva normativa específica, hauran de complir amb les condicions següents:

- El conjunt dels moviments de terres així com la ubicació temporal, tant d'aquestes, com de les estructures, s'hauran de realitzar únicament en l'àmbit deportiu del camp de golf.
- Les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, únicament podran ser les que resultin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- El camp de golf no podrà ocupar zones ARIP-B, AIA i SRG-F.
- L'aigua per al seu reg procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant estació meteorològica pròpia. Les zones d'embalsament d'aigües comptaran amb cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals i les canalitzacions que drenin les aigües de la massa embassada comptaran amb arquetes de recollida de fons.
- Realitzar un estudi d'impacte ambiental tant del propi camp com de les seves obres de construcció.
- La CIOTUPH o l'òrgan que tingui atribuïda la competència, haurà de tenir en compte, en referència a la seva localització, en valorar l'existència o no de l'interès general que justifiqui la implantació del nou camp de golf, els criteris regulats en l'apartat 3 de la norma 57 i norma 61 del PTI.

d.3).- L'ús docent, educacional, socio-assistencial, sanitari, o esportiu en AT, l'ús científic, cultural o esportiu, l'ús, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del PTI, d'oci o recreatiu i, en edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament.

d.4).- Especialitats del règim d'usos en sòl rústic de la serra de Tramuntana: Resta d'equipaments en ARIP: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general amb el requisit addicional de que en el cas de l'oferta turística d'hotels de cinc estrelles no es permeten ampliacions de la superfície edificada existent ni les instal·lacions esportives a l'aire lliure annexes. La resta d'usos estaran prohibits a les ARIP-B.

e).- Infraestructures:

e.1).- En ANEI, ARIP i APR:

Les del tipus E-1 (petites infraestructures) i E-2 (vies de transport) que estiguin recollides en el PDS de carreteres i noves línies fèrries recollides en el PDS de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics. Les del tipus E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal) sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

e.2).- En APT:

Les del tipus E-1 (petites infraestructures), E-2 (vies de transport i camins), que estiguin recollides en el PTI o en els corresponents PDS, E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal). Les marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran a AT-H.

- f).- Habitatge unifamiliar aïllat en ARIP:
- f.1).- Que no estigui prohibit pel planejament general a la zona on pretengui implantar-se i es compleixin les condicions que en aquest s'estableixin.
- f.2).- Que resulti només un habitatge per parcel·la, la qual haurà de comptar amb la superfície assenyalada per a tal ús pel planejament general, no inferior a: 50.000 m² en ARIP.
- f.3).- Que la data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la, acreditada mitjançant la seva constància en document públic, es trobi en algun dels supòsits següents:
- Procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.
 - No procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada des del 16 de juliol de 1.997 i abans del 13 d'octubre de 1.999 que hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que s'hagin reagrupat per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en l'apartat següent.
 - Parcel·les, segregades des del 13 d'octubre de 1999, que provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills o a fills de fills premorts o a causa d'herència entre pares i fills (inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació), limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.
- Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.
- f.4).- Quan suposi nova construcció d'edificacions o canvi d'ús d'altres ja existents, la mateixa compleixi amb les determinacions següents:
- El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no poguent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
 - Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tendran accés totes elles des de l'interior del mateix.
 - Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquesta es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin l'edifici principal.
 - El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística del PTI.
- f.5).- En APR d'incendi s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible i se'ls aplicarà el règim d'usos previstos a la categoria de sòl rústic que els correspondria en absència del risc d'incendi.
- f.6).- Els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació seran els regulats pel planejament general d'acord amb els següents:

- Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície útil mínima de 35 m² i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1.956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- Que per a la reforma sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals, arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. La demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulats en el PTI.
- Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

El planejament municipal haurà d'incorporar mesures per, en les edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima establerta per edificacions de nova planta del mateix ús, permetre obres de reforma i d'ampliació, amb la intenció de respectar i protegir els edificis i evitar la seva degradació, encara que aquesta ampliació haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions.

g).- Protecció i educació ambiental en AANP:

Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts

(3).- Prohibit, excepte:

- a).- Equipament sense construcció en AANP derivades de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzi segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral.
- b).- Activitats extractives en ANEI, ARIP, ARIP-B, APT, AIA, SRG i SRG-F en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzi segons el PDS de pedreres, No obstant, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva, fins que no es produeixi l'adaptació del planejament municipal.
- c).- Infraestructures en AANP del tipus E-2 (vies de transport) recollides en el PDS de carreteres
- d).- Les següents, encara que condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general:
 - Activitats intenses en AANP declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la LEN.
 - Activitats complementàries en AANP que no es trobin en: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular al Pla Provincial d'Ordenació de Balears del 1973, excepte si es tracta refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts (s'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat). Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

- Indústria i transformació agrària en AANP i ANEI que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la LEN, i en ANEI els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
 - Indústria general en SRG, existents a l'entrada en vigor del PTI i anteriors a l'1 de gener de 1996, que siguin autoritzades d'acord amb el que estableix la disposició addicional segona del PTI.
 - Infraestructures en AANP, quan es justifiqui la impossibilitat de la seva ubicació en sòls de menor protecció i es tracti de: Petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions (E-3) i les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus.
- 3.2.- Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, haurà de respectar-se el règim d'usos corresponent a cada categoria en el seu part afectada. Totes les referències que es fan a edificacions i construccions existents, ho són condicionades que les mateixes no estiguin en situació de fora d'ordenació.
- 3.3.- Unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal i del valor paisatgístic:
- a).- En el municipi de Sóller es troben les unitats paisatgístiques següents: UP-1(Serra Nord).
 - b).- Valoració paisatgística:
 - 1.- Valoració paisatgística moderada.
 - 2.- Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.
 - c).- Condicions d'integració paisatgística i ambiental.
 - c.1).- Condicions de les edificacions i instal·lacions:
 - Edificabilitat màxima de la parcel·la: 2 % (unitats paisatgístiques: 1, 2 i 5 i zones: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA i SGR-F) i 3 % a la resta.
 - Ocupació màxima de la parcel·la (edificació i resta d'elements constructius): 3 % (unitats paisatgístiques: 1, 2 i 5 i zones: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA i SGR-F) i 4 % a la resta.
 - Altura màxima: 8 metres (B+1P), comptats des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.
 - Els porxos no podran superar el 20 % de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
 - La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
 - L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, de marès o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos del tipus maó, bloc de formigó i semblant.
 - La coberta serà inclinada de teula àrab, permetent-se un altre tipus de cobertes tradicionals en cossos i elements complementaris, sempre que aquestes no superin el 20 % de la superfície ocupada total de l'edificació principal. A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
 - Les aigües residuals generades no podran ser abocades en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics basant-se en els quals se sol·liciti llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment de l'anterior.
 - c.2).- Condicions de posició i d'implantació:

- Els edificis, en ubicar-se dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. L'edificació, en parcel·les amb pendent mitjana superior al 10 %, haurà de situar-se en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellacions i desmunts.
- Dins les unitats paisatgístiques: 1, 2 i 5 i zones: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA i SRG-F, no es podran situar les noves edificacions en àrees amb pendent major al 20 %.

c.3).- Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:

- La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació, ni per la resta d'elements constructius, s'haurà de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
- Dins les unitats paisatgístiques: 1, 2 i 5 i zones: ANEI, ARIP i SRG-F no s'hi faran moviments de terres, ni cap altra actuació que alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1.50 metres per sobre i de 2.20 metres per davall del terreny natural.
- Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla (sobre pals de fusta en les unitats paisatgístiques: 1, 2 i 5 i zones: ANEI, ARIP i SRG-F), elèctriques o de bardissa. Quan siguin d'obra seran de peces de marès, no revocats, o paret en sec, amb una altura màxima del massís d'1 metre, en ambdós casos, admetent-se sobre la seva coronació i fins a l'altura màxima de 2.20 metres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, hauran de deixar-se separacions o obertures necessàries per permetre el pas d'aigua i de la fauna silvestre.

c.4).- Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.

c.5).- Cap construcció o instal·lació podrà eliminar o reduir elements edilicis, catalogats de valor cultural, de la parcel·la com a murs de pedra seca, barraques de roter, forns de cals, cases de neu o marjades. Fins que no existeixi catalog municipal no es podran efectuar les referides obres en cap dels elements edilicis relacionats.

c.6).- No es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics, encara que no es considerarà publicitat els indicadors, integrats a l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi de dimensió inferior a 0.2 m2.

c.7).- Els sistemes generals que el planejament urbanístic ubiqui en sòl rústic no estaran subjectes a les condicions anteriors i les declaracions d'interès general podran exonerar del seu compliment a les edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès, quan així ho autoritzi la seva normativa específica, i als habitatges emparats en l'autorització regulada a l'apartat 2.b de l'article 27 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

3.4.- Àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS).

Els àmbits de planejament coherent del municipi de Sóller són els següents: APC-1 (Serra Nord).

Dins cada terme municipal, el percentatge mínim de superfície (%) per a cada APCS que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m2 per a l'ús d'habitatge és el següent:

APCS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

% > 28.000 m2	97	60	73	17	43	61	43	19	67
---------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----

a).- Criteris:

- La superfície de les àrees on l'ús d'habitatge estigui prohibit també computaran.
- Quan la superfície d'un dels APCS, que afectin a un mateix municipi, superi el 80 % del terme municipal, només serà d'aplicació el percentatge d'aquest a tot el terme i no serà d'aplicació l'índex corresponent, aplicant l'índex de l'APCS majoritària, en el cas de superfícies d'APCS inferiors a un 10 % del terme municipal.
- Criteris per establir la ubicació de la zona amb major protecció: Quan sigui possible, aplicarà la major protecció als territoris contigus o més propers a AANP, ANEI o ARIP i, alternativament, tenint en compte la situació i regulació de la parcel·la mínima dels municipis confrontants per aconseguir regulacions no disperses, a les zones limítrofes de diversos termes municipals ubicats dins un mateix APCS,
- Només es consideraran aquelles zones on sempre sigui necessària la superfície de 28.000 m2, sense excepcions que permetin superfícies inferiors per raó de la data de divisió, segregació o fragmentació.

b).- Justificació del compliment de l'APCS.

L'APCS del municipi de Sóller és el corresponent a la zona 1, és a dir que el 97 % de la superfície de les finques situades en sòl rústic han de disposar als efectes d'admetre's l'ús residencial de més de 28.000 m2 de parcel·la mínima. En aquest cas el 100 % del sòl rústic de Sóller compleix amb aquest mínim pel que no és necessària la justificació del compliment de l'esmentat APCS mínim.

04.- ÀREES D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÈS

Mentre no tinguin la classificació de sòl urbà, urbanitzable, apte per a la urbanització o la qualificació de nucli rural, a les AAPI les serà d'aplicació, excepte en tot allò que contradigui el següent, el règim d'usos de les ARIP de la Serra de Tramuntana:

4.1.- Condicions del nou sòl urbà o urbanitzable.

- a).- Tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic del nucli urbà tradicional o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques
- b).- Situar-se confrontant amb el sòl urbà del nucli tradicional i desenvolupant-se de forma integrada i contigua a aquest, de tal manera que hi hagi interconnexió entre els seus sistemes viaris, preferentment sobre AAPI ja delimitades com a tal o, en tot cas, a les ARIP. No podrà situar-se:
 - En APR, excepte en APR d'incendis amb les següents condicions: Preveure una franja de protecció de 50 metres d'amplària al seu voltant, lliure de vegetació baixa i arbustiva i amb la massa arbada aclarida. En els terrenys inclosos en la franja de protecció prevista, s'hauran de preveure suficients passos per accedir-hi i realitzar els treballs de neteja necessaris. Incorporar al projecte d'urbanització una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi les característiques establertes per l'administració competent i un dipòsit amb una capacitat mínima de 50 TN d'aigua. Serà necessari elaborar un Pla d'autoprotecció contra incendis forestals en el moment de l'aprovació del planejament general o, si n'és el cas, de desenvolupament corresponent.
 - En pendents superiors al 20 %.
 - En zones que comportin un elevat impacte visual o limitin la perspectiva del conjunt urbà existent.
 - En ARIP-B i, en tot cas, en llocs on hi hagi massa boscosa.
- c).- La proposta de creixement haurà de justificar-se mitjançant l'estudi dels criteris d'ubicació següents:

- Implantació del nucli urbà atenent a la situació que té aquest en el territori (relleu topogràfic).
 - Topografia circumdant al nucli urbà que condicionarà el seu creixement.
 - Principals visuals del nucli antic atenent a les característiques d'aquest i la seva preservació.
 - Situació del nucli antic respecte de l'entorn.
 - Tendència natural del creixement del nucli urbà, atenent a la seva inserció a la trama urbana existent i ja dotada dels serveis urbanístics necessaris.
- d).- La superfície del futur creixement en cada un dels nuclis no podrà superar el 10 % de la superfície de sòl urbà o urbanitzable existent a l'entrada en vigor de la LEN.
- e).- Al nou sòl urbà o urbanitzable per a ús residencial, turístic o mixt, li serà d'aplicació la limitació de superfície de creixement establerta en la norma 6 del PTI i en la norma 8 al destinat a ús industrial o de serveis.

4.2.- Especialitats del règim d'usos en sòl rústic.

- a).- Sector secundari.

Indústria en general: Prohibit, amb l'excepció d'aquelles indústries, anteriors a l'1 de gener de 1996, en funcionament a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que resultin autoritzades d'acord amb la disposició addicional segona del PTI.

- b).- Equipaments.

Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general amb el requisit addicionals de ser ús docent, educatiu, socioassistencial, sanitari, científic, cultural o esportiu i, en edificis existents a l'entrada en vigor del PTI, també ser ús d'oci, recreatiu, comercial o d'emmagatzematge.

05.- ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART)

Són les establertes pel PTI amb l'objecte de realitzar operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, en àrees de desenvolupament urbà, i de realitzar operacions de millora del paisatge urbà i rural. Els instruments de planejament general municipal hauran de recollir, o proposar de forma detallada si escau, la delimitació de les ART que es localitzin, en tot o en part, dins el seu àmbit territorial. Les ART previstes per al municipi de Sóller són les següents:

- ART 8.5: Port de Sóller, d'execució diferida.
- ART 10.3: Hotel Don Pedro (Pollença) - Hotel Rocamar (Sóller) - Sa Ràpita (Campos), d'execució directa.

5.1.- Objectius de l'ART d'actuació directa 10.3. Hotel Rocamar (Sóller) - Sa Ràpita (Campos).

Eliminar o reconvertir en equipament públic l'hotel Rocamar situat al Port de Sóller i transvasar els seves places hoteleres a la zona de Sa Ràpita al municipi de Campos.

5.2.- Objectius de l'ART d'actuació diferida 8.5 (Port de Sóller).

- Reducció de densitats a les zones congestionades.
- Operacions d'esponjament d'immobles obsolets.
- Delimitar amb claredat els diferents usos.
- Limitar activitats incompatibles.

- Millora d'accessos i comunicació.
- Potenciar esponjaments creant espais lliures.
- Crear nous equipaments.
- Reordenació i millora de la primera línia de costa.
- Consolidar el turisme en la temporada tradicional.
- Promocionar turisme d'hivern.
- Propostes incloses en el POOT: Potenciar l'entorn plàcid, excursions a Sant Elm, La Calobra i Torrent de Pareis, controlar el desenvolupament residencial derivat de l'obertura del túnel, atreure turisme de qualitat i possibilitat d'utilització de les instal·lacions nàutiques.

06.- CRITERIS DE L'ADAPTACIÓ

A més dels criteris per al sòl rústic anteriorment assenyalats i que corresponen al que disposa el Pla territorial de Mallorca, la intenció de l'adaptació del Pla General ha estat el manteniment dels criteris generals del vigent Pla General i els següents:

- a).- Definir les àrees de sòl rústic de conformitat amb les categories determinades en el Pla territorial de Mallorca, conservant, en la mesura que sigui possible, les subzones del vigent Pla General.
- b).- Mantenir les superfícies de parcel·la mínima del vigent Pla General i evitar l'atomització del sòl rústic.
- c).- Regular la protecció de les edificacions rurals tradicionals i establir normes d'integració paisatgística i estètiques per a les noves edificacions.
- d).- Recollir sense ampliació i ajustats a les parcel·les amb edificacions ja existents les delimitacions dels nuclis rurals existents (Bens d'Avall) i diferir l'ordenació i la delimitació definitiva dels àmbit dels nuclis rurals en AAPI al Pla especial.
- e).- Mantenir el sòl urbà sense creixement. L'assignació de les 18,10 hà adjudicades pel Pla territorial de Mallorca al municipi de Sóller es difereix a una futura modificació de Pla General d'acord amb les necessitats del nucli i de la població.
- f).- Mantenir amb caràcter transitori fins a l'aprovació definitiva de la normativa en tramitació que ho modifiqui la incorporació de l'ART 10.3 i la unitat d'actuació prevista en la norma 10.3 del PTM relativa a la urbanització de Muleta.

07.- ESTUDI D'AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

D'acord amb disposició transitòria 3a de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06) l'obligació d'avaluació ambiental estratègica s'aplica als plans i programes que el primer acte preparatori formal del mateix o de la seva modificació és posterior al 21.07.04, excepte, segons la disposició transitòria 4a, que a l'entrada en vigor de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans en el medi ambient (BOE n. 102, de 29.04.06), és a dir el 30.04.06 hagi finalitzat el període d'informació pública del procediment substantiu, en aquest cas es tramitarà d'acord amb el Decret 4/1986, de 23 de gener, d'implantació i regulació dels Estudis d'avaluació d'impacte ambiental (BOCAIB n. 5, de 10.02.86). Si el primer acte preparatori formal fos anterior al 21.07.04 i en ser la seva aprovació definitiva posterior al 21.07.06, amb un informe previ de l'òrgan promotor, l'Administració competent decidirà, cas per cas, la seva inviabilitat. D'atorgar-se la mateixa de forma motivada, es tramitarà segons el citat Decret 4/1986 i en cas contrari d'acord amb la Llei 11/2006.

El present planejament es troba en el supòsit de l'apartat 1r de la disposició transitòria 3a de la Llei

11/2006 ja que el primer acte preparatori formal és posterior al 21.07.04 i a l'entrada en vigor de la Llei 9/2006 encara no havia finalitzat la informació pública corresponent a l'aprovació inicial, pel que es tramita, d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 85 de l'esmentada Llei, és a dir:

- a).- Informe de sostenibilitat ambiental.
- b).- Tramitació davant l'Administració competent i fase de consultes.
- c).- Memòria ambiental que incorpori l'informe de sostenibilitat, resultat de les consultes i presa de decisions.
- d).- Execució i seguiment ambiental.

Així mateix, d'acord amb la disposició addicional 16a de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) i en iniciar-se la seva tramitació amb posterioritat al 01.01.07, s'inclou a l'estudi d'impacte ambiental i informe de sostenibilitat ambiental un annex específic amb l'estudi d'incidència paisatgística amb la finalitat d'identificar el paisatge, si escau, afectat pel pla i preveure els efectes que produirà sobre aquest, així com identificar les mesures protectores, correctores o compensatòries.

11.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

D'acord amb l'article 11.2 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

- a).- Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.
- b).- Si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de l'esmentada suspensió.

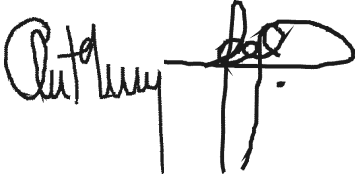
La present adaptació al Pla territorial de Mallorca del Plan General no altera l'ordenació vigent, excepte en el ja alterat pel propi PTM, és a dir que no s'han introduït modificacions que no estiguessin previstes i ja en vigor en ser normativa supramunicipal (quant a les normes AP) o estar també previstes com a normes d'eficàcia directiva (ED) o indicatives (EI). En el mateix sentit quant als plànols de qualificació de categories de sòl rústic.

D'altra banda, d'acord amb l'article 120 del Reglament de planejament urbanístic i article 8 del R.D.L. 16/1981, de 16 d'octubre, amb l'aprovació inicial queda suspès pel termini d'un any l'atorgament de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat per l'adaptació, sense perjudici que puguin concedir-se les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin les determinacions de l'esmentada modificació de planejament.

08.- ESTUDI ECÒNOMIC I FINANCER

Com s'ha exposat en la memòria justificativa l'objecte de la present adaptació al Pla territorial de Mallorca és completar l'adaptació de normes urbanístiques en sòl urbà per la qual cosa no alteren ni modifiquen l'Estudi econòmic i financer del Pla General vigent.

Sóller, abril de 2008

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Ramis Ramos', with a large, stylized flourish extending to the right.

Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTE I ADVOCAT
José M^a Mayol Comas
ARQUITECTE