

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

**MEMÒRIA**

**DOCUMENT D'AVANÇ DE PLANEJAMENT**



**JUNY 2.013**

**GABRIEL BUADES CRESPI, CLAUDIO HERNÁNDEZ ALCOVER  
ARQUITECTES DELS SSTT DE L'AJUNTAMENT DE SÓLLER**

---

# 1 INTRODUCCIÓ

## 1.1 ANTECEDENTS I CONCEPTE

L'instrument d'ordenació urbanística general vigent al municipi de Sóller és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller de l'any 1.998 (en endavant PGOU'98), publicat en el BOCAIB (sol urbà) en data 22 d'Agost de 1998, (text refós aprovat per la Comissió Insular de Urbanisme en data 17 de Novembre de 2.000, i publicat en el BOCAIB en data 14 de Desembre de 2.000).

En data 20 de maig de 2005 la Comissió Insular del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric aprovà l'Adaptació del PGOU'98 a la Llei 6/1999, de les Directrius d'Ordenació del Territori, publicat en el BOIB de data 16 de juny de 2005.

En data 28 de gener de 2011 la Comissió Insular del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric aprovà amb prescripcions el Pla Especial de Protecció i Sanejament de l'Horta i el Taronger PEP-2, publicat en el BOIB de data 15 de febrer de 2011.

A continuació es detallen les modificacions puntuals aprovades definitivament que han anat variant el planejament urbanístic del municipi:

<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>Data d'aprovació</b>
Qualificació d'una zona ST	21/05/2004
Sector de Son Angelats i desclassificació del SUNP-3	03/04/2006
Zona des Camí des Camp Llarg	18/02/2005
Ampliació EDAR i esmena d'errada material	07/04/2006
Article 29 de les NNUU, Zona Cases de Carrer	23/12/2006
Qualificació d'una zona ST	25/03/2004
Unitat d'Actuació C5 i C6	08/05/2006
Requalificació de vial i equipament al Port de Sóller	06/06/2005
Límit d'Urbanització Ca'n Joy del Port de Sóller	16/06/2006
Creació d'equipament al Camí des Camp Llarg	21/12/2001
Requalificació de solar en Nucli Vell i Zona Verda Privada	22/03/2002
Creació de Zones Verdes Privades al Carrer Cristòfol Colom	27/03/2011
Creació d'equipament al Carrer Juli Ramis de Sóller	23/04/2010
Unitat d'Actuació C8	02/10/2000

Actualment s'estan tramitant varies modificacions puntuals que seran incorporades a la present Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller.

---

## 1.2 NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SÓLLER

A l'article 2 de les NNUU del PGOU'98 es determinen les circumstàncies que justifiquen una Revisió del Pla General. En aquest cas es compleixen dues d'aquestes circumstàncies.

*“2.1 El transcurs de dotze anys, comptats des de l'entrada en vigor del Pla, amb caràcter obligatori i potestativament a partir dels 8 anys de dita aprovació.”*

Actualment ens trobem en el supòsit de revisió obligatòria per haver passat 15 anys des de l'aprovació del vigent Pla General.

*“2.4 Les actuacions sobre el territori realitzades per una altra administració que afecten l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, i que per la seva importància afectin al model territorial del Pla General.”*

Des de l'aprovació definitiva del PGOU'98 s'han obert els túnels de Sóller i de Sa Mola al Port de Sóller, aquest segon de manera diferent a la recollida al PGOU'98, el que ha suposat una considerable modificació de l'estructura general i orgànica territori.

Pel que fa a modificacions de la classificació del sòl, la llei 7/2012 de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, ha modificat el règim aplicable als nuclis rurals de Sóller, que passen de ser sòl rústic a ser classificats com a sòl urbà amb la categoria d'assentaments en el medi rural. Sembla que la situació urbanística actual és transitòria a l'espera de que s'aprovi la llei del sòl de les Illes Balears, per la qual cosa és possible que durant la tramitació del nou pla es produeixin modificacions legals que modifiquin el marc normatiu actual.

La revisió del pla requereix la seva adaptació a la normativa general i als instruments d'ordenació territorial. Cal destacar la llei 8/2007 de 28 de maig de Sòl, el Pla territorial de Mallorca (PTM), i la llei 7/2012 de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible. En relació a la necessitat d'adaptació al Pla Territorial de Mallorca s'ha de dir que s'ha superat el termini fixat a la disposició addicional tercera del propi PTM.

També s'ha de tenir en compte :

- La voluntat municipal d'incorporar al planejament urbanístic noves determinacions que suposin un ús més racional del territori, amb els criteris de sostenibilitat que es desprenen de la normativa supramunicipal actual. Això suposa aprofundir en la protecció dels valors patrimonials, paisatgístics i mediambientals del terme municipal.
- La incapacitat del vigent instrument de planejament general de donar resposta a noves necessitats i a problemàtiques sobrevingudes o agreujades amb el temps.
- La necessitat de corregir nombroses errades materials, omissions i contradiccions detectades al PGOU'98, així com de revisar les nombroses unitats d'actuacions que no s'han executat i sistemes que no s'han expropiat.

---

La conveniència i oportunitat venen donades perquè la revisió permetrà gaudir, als agents interessats i al propi municipi en general, d'un instrument urbanístic actualitzat, que recollirà totes les determinacions aprovades per la normativa i legislació supramunicipal, aportant una major claredat a l'hora de prendre decisions de caràcter urbanístic i/o territorial. Es considera que el moment actual, amb una escassa activitat edificatòria, és idoni per replantejar i actualitzar el model urbanístic del municipi de Sóller.

### **1.3 MARC LEGAL**

La Llei bàsica d'àmbit estatal que regula el present Pla General és el Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova *el text refós de la Llei de Sòl* (BOE nº 154, de 26 de juny).

El Text Refós unifica la Llei 8/2007, de 28 de maig, *de Sòl* amb els preceptes no derogats pel Tribunal Constitucional del RD 1/1992, de 26 de juny, per el qual s'apravà *el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana*.

Pel que fa a les disposicions reglamentàries segueixen en vigor i per tant són d'obligat compliment les determinacions dels Reglaments derivats de la Llei del Sòl de 1976, donada la inexistència d'una llei del sòl pròpia de les Illes Balears.

Així d'acord amb el que es determina a l'art. 157.3 i 151.2 del Reglament de Planejament, aprovat per R.D. 2159/1978, de 23 de juny, el procediment de revisió del Pla General s'ajustarà a les mateixes disposicions establertes per a la seva formació. Així mateix, atès el que es disposa a l'art. 125 del mateix Reglament, quan els treballs d'elaboració del planejament permetin la formulació dels criteris, objectius i solucions generals del planejament, aquells treballs hauran de ser exposats al públic per un termini mínim de trenta dies. El present document es redacta per tal que es pugui donar compliment a l'esmentat precepte.

D'altra banda, i en allò que respecta a l'adaptació del Pla General al PTM, és d'aplicació el procediment de tramitació establert a la disposició addicional dissetena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, que determina que el projecte se sotmeti directament a l'aprovació inicial del Ple municipal sense la necessitat de cap tràmit previ no regulat a la normativa de règim local, és a dir, sense l'exigència del tràmit d'informació pública de cap avanç o document de criteris, objectius i solucions generals del planejament exigint per la legislació urbanística general per a la tramitació de la revisió del Pla General. Això no obstant, el present document conté l'anàlisi sobre el compliment i, si és el cas, els criteris generals d'actuació, referits a cada una de les normes del PTM que són d'aplicació al municipi de Sóller, que hauran de ser seguits per l'instrument urbanístic.

---

## 1.4 INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

En les normes i el planejament de rang supramunicipal sovint hi ha aspectes que vinculen directament al planejament urbanístic d'àmbit municipal. En el moment present, aquest tipus de normativa d'aplicació directa es troba principalment a les DOT, al Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) i als Plans Directors Sectorials (PDS).

Així mateix, amb posterioritat a l'entrada en vigor del PGOU'98, han aparegut una sèrie de normes de divers rang que tenen incidència directa sobre aqueix planejament. Són lleis, normes i plans que inclouen disposicions que afecten directament al planejament urbanístic de Sóller. Es citen a continuació amb caràcter no exhaustiu, una relació de normativa vigent i aplicable al municipi.

### 1.4.1 Legislació estatal

#### 1. Règim del sòl:

- Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo.
- Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78).
- Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento de gestión urbanística (BOE n. 27 y 28, de 31.01.79 y 01.02.79).
- Real decreto ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real decreto ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana (BOE n. 253, de 22.10.81).
- Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08).

#### Modificacions:

- Real decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE n. 161, de 07.07.11).

#### 2. Costes:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas (BOE de 29.07.88).
- Real decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su reglamento (BOE n. 297, de 12.12.89).

#### Modificacions:

- Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02).
- Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

#### 3. Aigües:

- Real decreto ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el cual se establece el tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE n. 312, de 30.09.95).
- Real decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RDL 11/1995.

---

- Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de aguas (BOE n. 176, de 24.07.01).

- Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas (BOE n. 103, de 30.04.86).

Modificacions:

- Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01).

- Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02).

-Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03).

-Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

-Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de la orden social (BOE n. 313, de 31.12.03).

-Ley 8/2004, de 23 de diciembre (BOIB n. 186, de 30.12.04).

-Ley 46/1999, de 13 de diciembre.

-Real decreto 606/2003, de 23 de mayo (BOE n. 135, de 06.06.03).

-Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05 y n.36, de 11.03.06).

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

- Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

- Ley 13/2012, de 20 de noviembre, de medidas urgentes para la activación económica en materia de industria y energía, nuevas tecnologías, residuos, aguas, otras actividades y medidas tributarias (BOIB 177, de 29.11.12)

- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE n. 227, de 20.09.12).

- Real decreto 378/2001, de 6 de abril, por el cual se aprueba el Plan hidrológico de las Islas Baleares (BOE n. 96, de 21.04.01).

Modificacions:

- Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

4. Renou:

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido (BOE n. 276, 18.11.03).

Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido (BOE n. 301, de 17.12.05).

5. Accesibilitat:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad (BOE n. 289, de 03.12.03).

- Real decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad por el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).

6. Contaminació:

- 
- Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE n. 15, de 18.01.05).
  - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera (BOE n. 275, de 16.11.07).
  - Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE n. 181, de 29.07.11).

#### 7. Seguretat:

- Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción (BOE n. 256, de 25.10.97).
- Real decreto 39/1997, de 17 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento de servicios mínimos de prevención.

#### Modificacions:

- Real decreto 780/1998, de 30 de abril (BOE n. 104, de 01.05.98) y por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales (BOE n. 298, de 13.12.03).
- Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales (BOE n. 303, de 17.12.04).

#### 8. Telecomunicacions:

- Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE n. 51, de 28.02.98).

Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el cual se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE n. 78, de 01.04.11).

- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla su reglamento (BOE n. 143, de 16.06.11).

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones (BOE n. 264, de 04.11.03).

#### Modificacions:

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

#### 9. Instal·lacions:

- Real decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE n. 224, de 18.11.02).

- Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (BOE n. 207, de 29.08.07).

- Real decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (BOE n. 279, de 19.11.08).

#### 10. Edificació:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (BOE n. 266, de 06.11.99) e instrucción de 11 de septiembre de 2.000 (BOE n. 227, de 21.09.00).

#### Modificacions:

- Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01).
- Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) e interpretación de 3 de diciembre de 2.003 de la Dirección general de los registros y del notariado.

---

Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

- Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación (BOE n. 74, de 28.03.06 y corrección de errores en el BOE n. 22, de 25.01.08).

Modificacions:

- Orden VIV/984/2009, de 14 de abril (BOE n. 99, de 23.04.09).

Real decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE n. 61, de 11.03.10).

11. Monts:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes (BOE n. 280, de 22.11.03), modificada mediante la Ley 10/2006, de 28 de abril (BOE n. 102, de 29.04.06).

Modificacions:

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

12. Biodiversitat:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad (BOE n. 299, de 14.12.07).

Modificacions:

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

13. Avaluació ambiental:

- Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluaciones de impacto ambiental de proyectos (BOE n. 23, de 26.10.08).

#### **1.4.2 Legislació supra-insular**

1. Urbanitzacions:

- Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments (BOCAIB n. 76, de 18.06.87).

2. Fora d'ordenació:

- Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació (BOCAIB de 28.06.88), desenvolupat pel Decret 159/1989, de 23 de desembre, sobre adaptació dels plans generals d'ordenació urbana i de les normes subsidiàries i complementàries de planejament a la Llei 8/1988 (BOCAIB de 30.01.90).

Modificacions:

- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).

- Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10).

- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

3. Carreteres:



---

- Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB (BOCAIB de 26.06.90).

Modificacions:

- Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

- Acord de 3 de desembre de 2009 d'aprovació definitiva de la Revisió del PDS de carreteres de Mallorca (BOIB n. 183, de 17.12.09 i correcció d'errors en el BOIB n. 7, de 16.01.10).

- Llei 16/2001, 14 de desembre, d'atribució de competències als consells insulars en matèria de carreteres i camins (BOIB n. 153, de 22.12.01).

Modificacions:

- Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

- Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).

#### 4. Disciplina urbanística:

- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears (BOCAIB n. 141, de 17.11.90).

Modificacions:

- Llei 2/1992, de 6 de maig (BOCAIB n. 65, de 30.05.92).

- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

#### 5. Espais protegits:

- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (BOCAIB n. 31, de 09.03.91).

Modificacions:

- Llei 7/1992, de 23 de desembre (BOCAIB n. 8, de 19.01.93).

- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).

- Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives (BOCAIB n. 161, de 30.12.97).

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

- Llei 1/2000, de 9 de març (BOIB n. 31 ext., de 13.03.00).

- Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03).

- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05).

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinars protegits (BOIB n. 149, de 13.12.01).

- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) (BOIB n.85, de 04.06.05).

#### 6. Accessibilitat:

- Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.

---

- Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 157 ext., de 29.10.10).

#### 7. Patrimoni històric:

- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històricambientals dels nuclis de població (BOCAIB n. 131, de 28.10.93).

- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98).

#### Modificacions:

- Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10).

- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

#### 8. Sòl rústic:

- Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa (BOCAIB de 19.04.94).

#### Modificacions:

- Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).

- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).

#### Modificacions:

- Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives.

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

- Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme de les Illes Balears (BOCAIB n. 128, de 12.10.99).

- Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).

- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

- Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02).

#### 9. Capacitat de població:

- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de la capacitat de població en els instruments de planejament general i sectorial (BOCAIB n. 14, de 30.01.96) i article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

#### 10. Activitats i equipaments comercials:

- Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics (BOCAIB n. 50, de 22.04.95).

#### Modificacions:

- Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04).

- 
- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06).
  - Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
  - Llei 13/2012, de 20 de novembre, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, noves tecnologies, residus, aigües, altres activitats i mesures tributàries (BOIB n. 177, de 29.11.2012)

- Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades (BOCAIB n. 25, de 24.02.96) i Decret 19/1996, de 8 de febrer (BOCAIB n. 25, de 24.02.96).
- Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01).

Modificacions:

- Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04).
- Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).
- Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
- Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 186, de 22.12.09 i correcció d'errors en el BOIB n. 190 ext., de 30.12.09).
- Decret llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats (BOIB n. 90, de 21.06.12).
- Decret llei 11/2012, de 19 d'octubre, pel qual es modifica la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 155, de 23.10.12).

- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06 i correcció d'errors en el BOIB n. 190 ext., de 30.12.09).

Modificacions:

- Decret llei 7/2012, de 15 de juny, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria d'indústria i energia, i altres activitats (BOIB n. 90, de 21.06.12).
- Decret 62/2007 de 18 de maig, sobre les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrassa, espai, recinte o similar a l'aire lliure (BOIB n. 79, de 26.05.07).

11. Cementiris:

- Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97).

Modificacions:

- Decret 87/2004, de 15 d'octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04).

12. Ordenació territorial:

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

Modificacions:

- Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears (BOCAIB n. 128, de 12.10.99).
- Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03).

- 
- Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
  - Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05).
  - Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 100, de 02.07.05).
  - Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).
  - Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07).
  - Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOIB n.157, de 27.12.00).

Modificacions:

- Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- 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).
- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

- Llei 2/2001, 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori (BOIB n. 32, de 15.03.01).

Modificacions:

- 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).
- Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

Modificacions:

- Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09).
- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (BOIB n. 94, de 22.06.10).
- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

- Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09) i Resolució del Parlament de 17 de desembre de 2009 de validació del Decret llei 5/2009 (BOIB n. 187, de 21.12.09).

- Decret llei 1/2010, de 26 de març, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general (BOIB n. 49, de 27.03.10).

- Resolució del Parlament de 27 d'abril de 2010 de validació del Decret llei 1/2010, de 26 de març (BOIB n. 66, de 01.05.10).

- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (BOIB n. 94, de 22.06.10).

Modificacions:

- Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del

---

Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 171, de 25.11.10 i correcció d'errors en el BOIB n.111, de 21.07.11).

- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (BOIB n. 106, de 21.07.12).

- Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10 i correcció d'errades en el BOIB n. 150, de 19.10.10).

- Resolució de 30 d'agost de 2011 del Parlament per la qual es valida (BOIB n. 135, de 10.09.11).

Modificacions:

- Decret llei 3/2011, de 29 de juliol, de modificació dels terminis prevists a l'article 3 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 30.07.11).

- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (BOIB n. 106, de 21.07.12).

13. Turisme:

- Article 17 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) sobre la reutilització de les aigües residuals en els agroturismes i hotels rurals de les de 12 places.

- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (BOIB n. 94, de 22.06.10).

Modificacions:

- Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 171, de 25.11.10).

- Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística (BOIB n. 32, de 03.03.11).

- Decret 20/2011, de 18 de març, pel qual s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments d'allotjament turístic en hotel, hotel apartament i apartament turístic de les Illes Balears (BOIB n. 46 ext., de 30.03.11).

- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (BOIB n. 106, de 21.07.12).

14. Pedreres:

- Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres (BOCAIB n. 73 ext., de 05.06.99).

15. Aigües:

- Resolució de 28 de maig de 2002, per la qual es disposa la publicació de les determinacions del contingut normatiu del Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril (BOIB n. 77, de 27.06.02).

---

- Decret 108/2005, de 21 d'octubre, pel qual es regulen les condicions tècniques d'autoritzacions i concessions d'aigües subterrànies i d'execució i abandonament dels sondejors en l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 163, de 29.10.05).

#### 16. Energia:

- Resolució de la Direcció General d'Indústria de 17 de maig de 1994, per la qual s'aproven les normes per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (BOCAIB de 07.06.94).

- Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB n. 143, de 27.09.05, correcció d'errors en el BOIB n. 170, de 12.11.05).

#### 17. Telecomunicacions:

- Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears (BOIB n. 39, de 18.03.06).

#### 18. Règim local:

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB n. 186 ext., de 27.12.06).

##### Modificacions:

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

#### 19. Contaminació acústica:

- Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions (BOCAIB de 30.04.87).

- Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació (BOE n. 157, de 02.07.02).

- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears (BOIB n. 45, de 24.03.07). Acord de 24 de setembre de 2007 en relació amb l'article 9 (BOIB n. 147, de 04.10.07).

#### 20. Habitabilitat, ús i manteniment:

- Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB n. 151, de 06.12.97 i correcció d'errors en el BOCAIB n. 14, de 29.01.98).

##### Modificacions:

- Decret 20/2007, de 23 de març (BOIB n. 48, de 31.03.07 i correcció d'errors en el BOIB n. 55, de 12.04.07).

- Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis (BOIB n. 33, de 17.03.01).

#### 21. Procediment d'inscripció de textos:

- Ordre del Conseller de Presidència de 23 de desembre de 2002, per la qual es determinen les característiques formals del Bulletí Oficial de les Illes Balears i el procediment per a la inscripció de textos (BOIB n. 157, de 31.12.02).

#### 22. Instal·lacions d'aigua:

- Decret 55/2006 de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua (BOIB n. 91, de 29.06.06).

- 
- Correcció d'errors segons acord de 29 de setembre de 2006 (BOIB n. 140, de 07.10.06).
  - Decret 146/2007, de 21 de desembre, pel qual es regula la posada en servei de les instal·lacions per a subministrament d'aigua en els edificis (BOIB n. 195 ext., de 28.12.07).

#### 23. Incendis:

- Decret 37/1990, de 3 de maig, sobre actuacions del Govern Balear en les zones de perill d'incendis forestals i d'erosió (BOCAIB n. 59, de 15.05.90).
- Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals (BOCAIB n. 111, de 11.09.93).
- Decret 46/1994, de 28 d'abril, sobre prevenció d'incendis forestals (BOCAIB n. 56, de 07.05.94).
- Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (BOIB n. 128 ext., de 31.08.05).
- Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal (BOIB n. 153, de 11.10.07).

#### 24. Zones sensibles:

- Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears (BOIB n. 76, de 29.05.03).

#### Modificacions:

- Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- Acord del Consell de Govern de 3 de març de 2006, pel qual s'aprova definitivament la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) (BOIB n. 38, de 16.03.06).
- Decret 28/2006, de 24 de març, pel qual es declaren zones d'especial protecció per a les aus (ZEPAS) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 47 ext., de 01.04.06).
- Decret 29/2006, de 24 de març, pel qual s'aprova l'ampliació de la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) i es declaren més zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 51 ext., de 06.04.06).
- Acord del Consell de Govern de 28 de setembre de 2007 d'inici d'expedient de declaració de ZEPA (BOIB n. 150, de 06.10.07).

#### 25. Riscos i emergències:

- Decret 7/2004, de 23 de gener, pel qual s'executa en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears el Reial decret 1254/1999, de 16 de juliol, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els quals intervinguin substàncies perilloses (BOIB n.17, de 03.02.04).
- Decret 8/2004, de 23 de gener, pel qual es despleguen determinats aspectes de la llei d'ordenació d'emergències a les Illes Balears (BOIB n. 18, de 05.02.04).
- Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions (BOIB n. 141 ext., de 23.09.05).
- Decret 39/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial front al risc sísmic (BOIB n. 149 ext., de 07.10.05).
- Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears (BOIB n. 50, de 06.04.06).

#### 26. Protecció del medi nocturn:

- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB n. 65, de 28.04.05).

---

#### 27. Avaluació ambiental:

- 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).

##### Modificacions:

- Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07).

- Llei 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09).

- Llei 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09).

- Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

#### 28. Ports:

- Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 100, de 02.07.05, correcció d'errors

en el BOIB n. 111, de 26.07.05).

- Decret 11 /2011, de 18 de febrer, d'aprovació del Reglament de desplegament i execució de determinats aspectes de la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 27, de 22.02.11).

##### Modificacions:

- Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).

- Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).

- Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 171, de 25.11.10).

### 1.4.3 Legislació insular

#### 1. Residus:

- Acord del Ple del Consell de 6 de febrer de 2006 d'aprovació definitiva de la revisió del Decret 21/2000, de 18 de febrer, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de Mallorca (BOIB n. 35, de 09.03.06).

- Acord del Ple del Consell de Mallorca, de 8 d'abril, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de la Illa de Mallorca (BOIB n.59, de 16.05.02).

##### Modificacions:

- Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).

- Acord del Ple del Consell de Mallorca d'aprovació definitiva de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament derivats del Pla Director Sectorial per la Gestió de Residus Sòlids Urbans de la Illa de Mallorca (BOIB n. 76, de 22.05.07).

#### 2. Carreteres:

- Decret 59/2001, de 20 d'abril, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual n. 1 (Illa de Mallorca) del PDS de carreteres de les Illes Balears (BOIB n. 52, de 01.05.01).

##### Modificacions:

- Acord de Ple del Consell de Mallorca, d'1 de desembre de 2003, de aprovació definitiva de la modificació puntual n. 2 (Illa de Mallorca) del PDS de carreteres de les Illes Balears (BOIB n. 174, de 18.12.03).



---

- Acord de 3 de desembre de 2009 d'aprovació definitiva de la Revisió del PDS de carreteres de Mallorca (BOIB n. 183, de 17.12.09).

### 3. Ordenació territorial:

- Acord de 13 de desembre de 2004 del Ple del Consell de Mallorca d'aprovació definitiva del Pla territorial insular (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

Modificacions:

- Acord de 3 de juny de 2010 d'aprovació definitiva de la modificació núm. 1 del Pla territorial insular (BOIB n. 90, de 15.06.10).

- Acord de 13 de gener de 2011 d'aprovació definitiva de la modificació núm. 2 del Pla territorial insular (BOIB n. 18 ext., de 04.02.11).

## 1.5 TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA DE L'AVANÇ

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sóller, en sessió feta el 9 de març de 2012 acordà l'obertura d'un període d'informació pública per a la presentació de suggeriments, observacions i aportacions dels particulars en relació a la present Revisió del Pla General de Sóller. En aquest període es reberen nombrosos suggeriments de particulars, col·lectius, organitzacions cíviques i partits polítics.

En el moment en què els treballs d'elaboració de la Revisió i Adaptació han adquirit el suficient grau de desenvolupament s'ha formalitzat aquest **Document d'Avanç** en el que es contenen els criteris, objectius i estratègies generals de l'adaptació. En aquest document s'han recollit nombroses aportacions presentades a la fase de suggeriments previs a la redacció de l'Avanç. Aquest document serveix per a la seva exposició al públic segons el disposat en la legislació urbanística (art. 125 del *Reglament de Planejament*). El contingut i grau del detall del Avanç s'ha valorat en base a facilitar la participació i l'enteniment del document per part dels ciutadans.

El procés d'informació i participació pública es conclourà amb l'elaboració d'un informe en el qual s'analitzaran els suggeriments i alternatives proposant la confirmació o rectificació de les solucions de planejament proposades a l'avanç.

## 1.6 AUTORIA TÈCNICA I CARTOGRAFIA

Aquest document ha estat redactat pels arquitectes dels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Sóller Gabriel Buades Crespí i Claudio Hernández Alcover.

---

## **2 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA. CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS**

El present document d'Avanç de Planejament manté principis generals del model establert al PGOU'98 de Sóller, sobre el que es proposen millores, correccions, actualitzacions i modificacions d'alguns dels seus aspectes.

En aquest capítol es descriuen les principals modificacions respecte del PGOU'98, que són conseqüència dels canvis que el temps ha produït en les característiques i necessitats del municipi, així com de l'aprovació de nombrosa normativa supramunicipal que ha modificat substancialment el marc legal que ha de regir l'actual revisió del pla. Es revisaran les normes urbanístiques a fi d'actualitzar-les i eliminar les nombroses errades, contradiccions i omissions que al llarg dels anys s'han anat detectant. S'incorporaran a la normativa mesures d'estalvi d'aigua i energia, de millora d'accessibilitat i d'adequació al Codi Tècnic de l'Edificació, a la vegada que es regularà de manera més exhaustiva els materials i acabats dels edificis a fi d'aconseguir una millor integració paisatgística.

### **2.1 SÒL RÚSTIC**

#### **Incorporació de la categoria ARIP-Boscós**

Es recullen els ARIP-B del PTM com a categoria de sòl rústic del nou pla amb les condicions edificatòries i d'ús indicades al PTM. En els casos que els ARIP-B hagin coincidit amb zones qualificades com a AANP al PGOU'98, en qualsevol de les seves subcategories, sempre ha prevalgut la categoria AANP per tenir un major grau de protecció que els ARIP-B.

#### **Manteniment de les zones AANP**

Al PGOU'98 trobem les sis subcategories d'AANP següents:

AANP-PAC:	Protecció d'alzinars
AANP-PAQ:	Protecció arqueològica
AANP-PE:	Protecció ecològica
AANP-PG:	Protecció geològica
AANP-PJG:	Protecció de jaciments
AANP-PP:	Protecció paisatgística

A fi de no reduir el grau de protecció del PGOU'98 i de simplificar la normativa, es proposa unificar aquestes zones en una única categoria d'AANP. A la cartografia es diferenciarien els AANP que venen del Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinars protegits, així com els AANP que apareixen a la cartografia del PTM. Es recollirà la regulació establerta pels AANP al PTM, més restrictiva que la del PGOU'98.

Al PGOU'98 es classificà com AANP-PP la franja de sòl rústic d'uns 30 m d'ample que transcorre al costat del Torrent Major des del camp de futbol de Sóller fins el Port. S'ha observat que aquesta zona no es recollí correctament als plànols d'ordenació ni a les NNUU del PEP-2. Essent que els torrents tenen les seves zones de protecció de 5 m i de policia de 95 m, zones que seran degudament grafiades al nou pla, sembla adient eliminar l'actual AANP-PP i substituir-la per les proteccions pròpies de la llei d'aigües mantenint les categories de sòl rústic que hi pertoqui. Així i tot, es prohibiran les noves edificacions i construccions a menys de 30 m del torrent major en l'àmbit actualment classificat com AANP-PP.

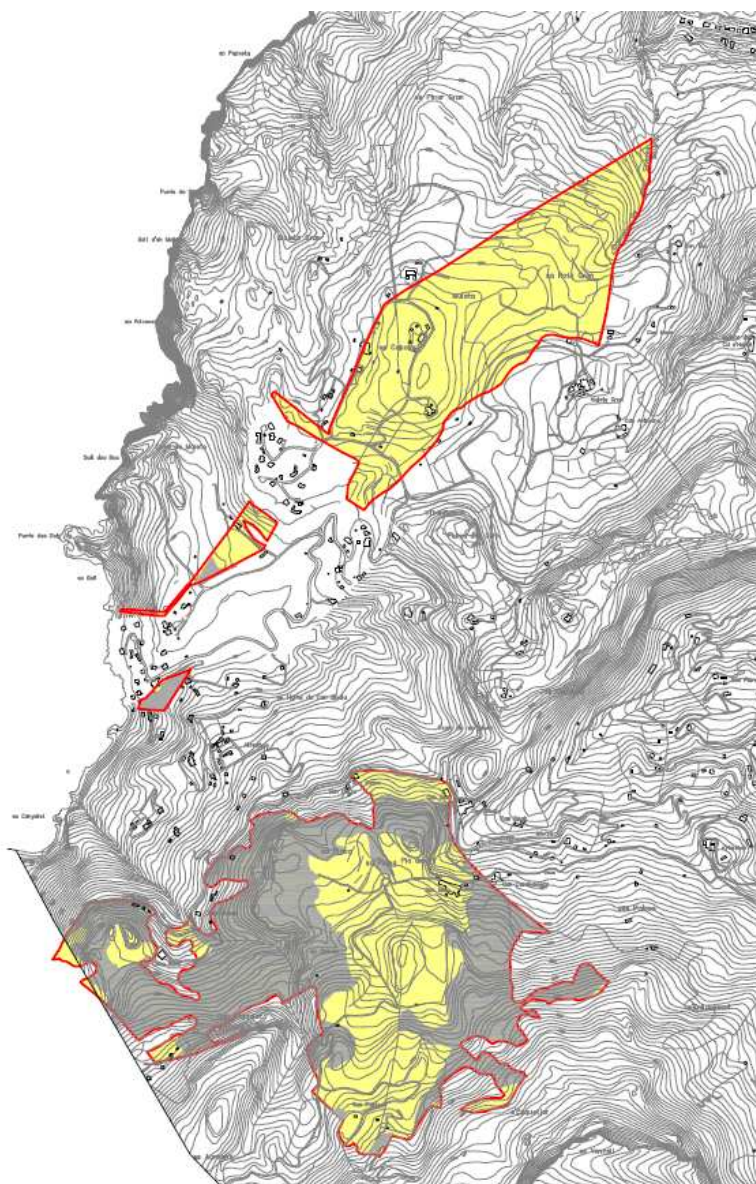
---

### **Unificació zones ARIP**

Al PGOU'98 trobem tres subcategories d'ARIP que només es diferencien en la superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat: ARIP-0 200.000 m<sup>2</sup>, ARIP-1 50.000 m<sup>2</sup>, i ARIP-2 30.000 m<sup>2</sup>. El Pla Territorial de Mallorca fixà una parcel·la mínima per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat per les zones ARIP de 50.000 m<sup>2</sup>, per la qual cosa els ARIP-1 i els ARIP-2 quedaren igualats amb una parcel·la mínima per a l'ús d'habitatge de 50.000 m<sup>2</sup>.

El PGOU'98 qualificà 112,46 Ha com a ARIP-0, de les quals 41,82 Ha quedaren qualificades com ARIP Boscós pel PTM, on l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat està prohibit. A fi de simplificar i racionalitzar l'ordenació i la normativa urbanística del nou pla, es proposa la creació d'una única zona ARIP, amb una parcel·la mínima per a l'ús d'habitatge de 50.000 m<sup>2</sup>. Aquesta reducció de la parcel·la mínima per les zones actualment qualificades com ARIP-0 només permet construir un habitatge a una única parcel·la, ja que la resta ja tenen un habitatge existent o, al haver quedat parcialment qualificades com ARIP-B, tampoc arriben a la superfície mínima de parcel·la de 50.000 m<sup>2</sup>.

Es considera que incorporar els ARIP-B al nou pla suposa augmentar el grau de protecció de les zones classificades com ARIP-0 al PGOU'98. De la mateixa manera, es considera irrellevant el fet de que baixar la superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge en aquestes zones suposi la construcció d'un únic habitatge respecte la situació actual.



Vermell: Límit zona ARIP-0 del PGOU'98

Gris: Zones ARIP-0 del PGOU'98 es requalifiquen com ARIP-B

Groc: Zones ARIP-0 del PGOU'98 que requalifiquen com ARIP

### **Delimitació de Béns d'Avall com Assentament en el Medi Rural**

Aquest sector començà a desenvolupar-se als anys 60 amb una sèrie de plans parcials que afectaven les finques de "Cas Jaume" i de "Béns d'Avall". Encara que aquests planejaments no arribaren a aprovar-se definitivament, als anys 70 s'edificaren 41 dels 44 habitatges existents. Dels projectes d'edificació presentats a l'Ajuntament en aquella època, s'estima que només una cinquena obtingueren la corresponent llicència municipal d'obres, per la qual cosa la resta d'habitatges es troba en situació de fora d'ordenació, havent prescrit la infracció urbanística comesa als anys 70. Finalment en data 27/05/1987 s'aprovà definitivament el Pla Parcial "Béns d'Avall" i en data 19/09/1989 el projecte d'urbanització. Al PGOU'98 aquest sector fou recollit com a sòl urbanitzable programat en execució i posteriorment el Pla Territorial de Mallorca el desclassificà amb la categoria de sòl rústic protegit ARIP.

---

En aplicació de la disposició addicional primera de la llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, s'han detectat tres àmbits dins d'aquest sector que conformen trama urbana i tenen un grau de consolidació major de 2/3, per la qual cosa constitueixen sòl urbà. Tenint en compte les singularitats d'aquest sector, en aplicació de l'article 3 de la mateixa llei sembla adient recollir aquests tres àmbits consolidats per l'edificació com a assentament en el medi rural.

Es proposa ordenar aquests assentaments a fi de possibilitar la regularització dels habitatges existents i de millorar les dotacions i serveis existents. Essent que les parcel·les tenen una superfície mitja d'uns 800 m<sup>2</sup>, i que la parcel·la mínima per a nous habitatges proposada és de 3.000 m<sup>2</sup>, (mínim permès per la 26 Norma del PTM), no es preveu la construcció de nous habitatges. Així i tot, al document d'aprovació inicial del nou pla s'estudiarà amb detall el límit dels tres àmbits actualment plantejat i es definirà l'ordenació i la gestió d'aquest sector.

### **Modificació del número d'edificacions per parcel·la a les zones ARIP i ANEI**

El PGOU'98 estableix que a les zones ARIP i ANEI només es permet una edificació per parcel·la, restricció que no trobem a categories de sòl rústic amb similar grau de protecció, com els ASPI o els AANP.

Aquest fet obliga a que quan a una finca hi ha una edificació existent, amb independència de la seva mida i ús, hagi de demolar-se per poder construir una nova edificació adaptada als nous usos que pretenen implantar-se. En alguns casos, si les edificacions existents no estan catalogades o no tenen la consideració d'elements etnològics, la seva demolició pot suposar l'eliminació de construccions antigues amb un cert valor patrimonial.

Essent que les construccions de pedra en sec es consideren elements etnològics i no poden demolar-se, a les finques en què trobem alguna d'aquestes edificacions no hi ha cap possibilitat de construir noves edificacions. Tenint en compte la mida de la parcel·la mínima que es requereix per la implantació de nous usos o per la construcció d'edificacions d'ús agrari, ramader o forestal, és molt freqüent que trobem edificacions de pedra en sec, i en conseqüència sigui impossible realitzar cap nova edificació.

En conseqüència i amb la finalitat de promoure les activitats agràries, ramaderes o forestals, de possibilitar la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, i de possibilitar al nou pla la coexistència d'edificacions de diferents usos a una mateixa parcel·la, es proposa eliminar la condició d'una única edificació per parcel·la per les zones ARIP i ANEI.

### **Modificació de la superfície màxima per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat per les zones ARIP**

Al PGOU'98 trobem que l'edificabilitat màxima per l'ús d'habitatge unifamiliar és de 200 m<sup>2</sup>, encara que no es fa referència al volum màxim edificable per edificació amb independència del seu ús. Tenint en compte que la parcel·la mínima per a l'ús d'habitatge unifamiliar és de 50.000 m<sup>2</sup>, que els habitatges tradicionals de Sóller en aquestes zones superen en molts casos els 1000 m<sup>2</sup> edificats, i que a la realitat les edificacions tradicionals tenen parts d'ús residencial i parts d'ús agrari, sembla més adient incorporar la limitació del volum màxim per edificació de 1500 m<sup>3</sup> establerta a la llei 6/1997, de 8 de juliol de sòl rústic, i no limitar la superfície de l'ús residencial unifamiliar.

---

## **Regulació de construccions agràries, ramaderes i forestals**

El PGOU'98 només regula els magatzems agrícoles, però no altres construccions ni instal·lacions agràries, ramaderes o forestals. En conseqüència, amb la finalitat d'afavorir el desenvolupament i manteniment del medi rural, es proposa regular aquestes construccions i instal·lacions al nou planejament.

Pel que fa als magatzems agrícoles, l'edificabilitat màxima permesa al PGOU'98 és de 30 m<sup>2</sup> a les zones ASPI i ANEI i de 40 m<sup>2</sup> a les zones ARIP. Aquestes superfícies resulten insuficients en casos de finques amb una intensa activitat agrícola, per la qual cosa, i amb la finalitat d'afavorir l'activitat agrària i el manteniment de les finques, es proposa que, en els casos en que es compleixin les condicions exigides en la normativa vigent en matèria agrària, puguin realitzar-se construccions més grans que les permeses actualment. L'actual situació de 30 o 40 m<sup>2</sup> d'edificabilitat màxima i la restricció del PGOU'98 d'una única edificació per parcel·la a les zones ARIP i ANEI limita molt les possibilitats de manteniment i desenvolupament del medi rural.

## **Unificació de les zones ASPI-1 i ASPI-2**

Essent que aquestes dues categories de sòl rústic tenen exactament la mateixa regulació, es proposa unificar-les amb una única categoria ASPI que s'ajusti al que disposa la Norma 35 del PTM.

## **Classificació dels nuclis rurals existents com a sòl urbà- assentaments en el medi rural**

En compliment de la disposició transitòria cinquena de la llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, els nuclis rurals existents es recullen al nou pla com a sòl urbà amb la categoria d'assentaments en el medi rural. Així i tot es proposa mantenir la regulació actual del Pla Especial de Protecció i Sanejament de l'horta i el taronger, PEP-2, introduint les següents modificacions ajustades a la nova realitat de sòl urbà:

- Es proposa reduir la parcel·la mínima actual per a ús d'habitatge unifamiliar aïllat, passant dels 5000 m<sup>2</sup> actuals a 3.000 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície és la mínima permesa a la Norma 26 del PTM pels nuclis rurals en zona AAPI. Encara que aquest sòl passa a ser sòl urbà, es considera adient mantenir una mida de parcel·la mínima que s'ajusti al parcel·lari i al caràcter rural de la vall de Sóller i garanteixi la preservació dels seus valors paisatgístics evitant la seva sobreconstrucció.

- A l'article 2 de les NNUU del PEP-2 trobem la següent limitació pel que fa a les noves construccions als nuclis rurals: *"només podran edificar-se noves construccions, en aquelles finques constituïdes registralment com unitats independents amb anterioritat a l'aprovació definitiva de la Revisió del PGOU'98 de Sóller i que s'ajustin als paràmetres establerts a la normativa corresponent"*. Es proposa suprimir aquesta restricció pels assentaments en el medi rural per les següents consideracions:

- Aquesta limitació és d'aplicació pels nuclis rurals però no per les zones ASPI del PEP-2, encara que tenen un major grau de protecció.
- Aquesta redacció permet interpretar que, a efectes de noves construccions, són acceptables les finques que han sofert segregacions i agregacions, però no les que provenen de divisions o agrupacions, el que no sembla coherent.
- Sembla més adient regular les noves edificacions que les noves construccions ja que en aquest grup trobem les piscines, safareijos, porxadets, terrasses, parets de tancament etc.

- S'han eliminat les APT de Carreteres per ser una categoria de sòl rústic. Al nou pla les carreteres que travessen els assentaments en el medi rural es recullen com a travessies. S'estudiaran alternatives per a millorar l'entorn de la carretera i les visuals

---

del nucli de Sóller ja que actualment trobem una barreja d'usos i edificacions que desvirtuen considerablement aquest entorn.

- S'han incorporat els equipaments i els aparcaments que formaven part del PEP-2 i foren exclosos de l'acord d'aprovació definitiva. Pel que fa als aparcaments, es farà un estudi més exhaustiu que el que es recollia al PEP-2, per la qual cosa els identificats a la documentació gràfica del present Avanç podran sofrir variacions. S'estudiaran nous aparcaments que donin suport a les nombroses excursions i itineraris peatonals que travessen el nucli de Sóller.

- Entenent que aquest sòl passa a ser sòl urbà s'ampliaran els usos permesos en algunes zones, permetent-se de manera localitzada usos com restauració, comercial o indústria artesanal.

- Es proposa simplificar l'actual normativa pel que fa a la identificació de les tipologies edificatòries i a la regulació de les obres permeses en edificis existents. En qualsevol cas s'incorporaran al nou pla els criteris generals del PEP-2 pel que fa a l'ocupació màxima de la parcel·la i la mida màxima dels habitatges aïllats, alineats a vial o en carrera per considerar-se adequats a les característiques de la Vall de Sóller.

- Essent que els nuclis rurals estan classificats com a sòl rústic, és d'aplicació l'art. 5 del decret 147/2002, de 13 de desembre, on s'estableix una parcel·la mínima a efectes de construcció d'edificacions agràries de 14.206 m<sup>2</sup>. Als nuclis rurals de Sóller no ni ha cap finca que arribi a aquesta superfície. Tenint en compte que aquest sòl passarà a ser sòl urbà aquest decret no serà d'aplicació. En conseqüència, i amb la finalitat d'afavorir les activitats agràries i el manteniments dels horts i els tarongers, es plantejarà una nova regulació per les construccions agrícoles que sigui més adequada al parcel·lari i les necessitats de l'horta de Sóller. Concretament es proposa la possibilitat de construcció d'un magatzem acabat en pedra i en teula tradicional de 20 m<sup>2</sup> pels horts de més de 500 m<sup>2</sup>.

---

## 2.2 NUCLI DE SÓLLER

### Revisió de les zones verdes a obtenir per expropiació

El PGOU'98 preveu un sostre de població pel nucli de Sóller de 14.252 habitants, el que requereix una superfície mínima de zones verdes de 71.260 m<sup>2</sup> (5m<sup>2</sup>zv/hab). La superfície d'espais lliures i zones verdes de Sistema General previstos al PGOU'98 és de 126.774 m<sup>2</sup>, i són les següents:

Plaça Constitució	1.100 m <sup>2</sup>	Desenvolupada
SG-SR Son Puça	72.397 m <sup>2</sup>	No expropiada
Estació	1.800 m <sup>2</sup>	No expropiada
L'Horta	24.320 m <sup>2</sup>	No expropiada
Annex SUNP 3	2.560 m <sup>2</sup>	No expropiada
Polígon Son Angelats	13.542 m <sup>2</sup>	Desenvolupada
Annexe Torrent Major	6.780 m <sup>2</sup>	No expropiada
Sa Calatrava*	4.275 m <sup>2</sup>	Desenvolupada

Tenint en compte les dimensions del parc de Sa Calatrava, s'ha considerat com a zona verda de Sistema General.

Encara que a la memòria del PGOU'98 s'indica que els sistemes s'obtindran preferentment per cessió, a la realitat trobem que la majoria de zones verdes estan subjectes a expropiació, amb el greu perjudici econòmic que suposaria per l'Ajuntament la seva adquisició. Es considera que el PGOU'98 és clarament insostenible des d'un punt de vista econòmic, ja que amb els mètodes de valoració establerts al TRLS 2/2008 per al sòl urbanitzat, és inviable expropiar tots els sistemes actualment afectats al nucli urbà de Sóller. Al nou pla, les zones verdes de nova adquisició que es creïn al sòl urbà estaran sempre dintre d'una unitat d'actuació i hauran d'obtenir-se per cessió obligatòria i gratuïta.

Per aquestes consideracions, es proposa requalificar els 36.045 m<sup>2</sup> de zones verdes previstes pel PGOU'98 dintre de sòl urbà de Sóller que estan pendents d'expropiació des de l'any 1998 i que no s'han obtingut. Entre aquestes zones verdes en trobem tres que formen part del Sistema General de zones verdes: Annexa al Torrent Major, l'Horta i Annex SUNP 3.

En qualsevol cas, una vegada calculada la capacitat de població del nou pla es donarà compliment a la superfície mínima de zones verdes de 5 m<sup>2</sup>/habitant assenyalada al Reglament de Planejament.





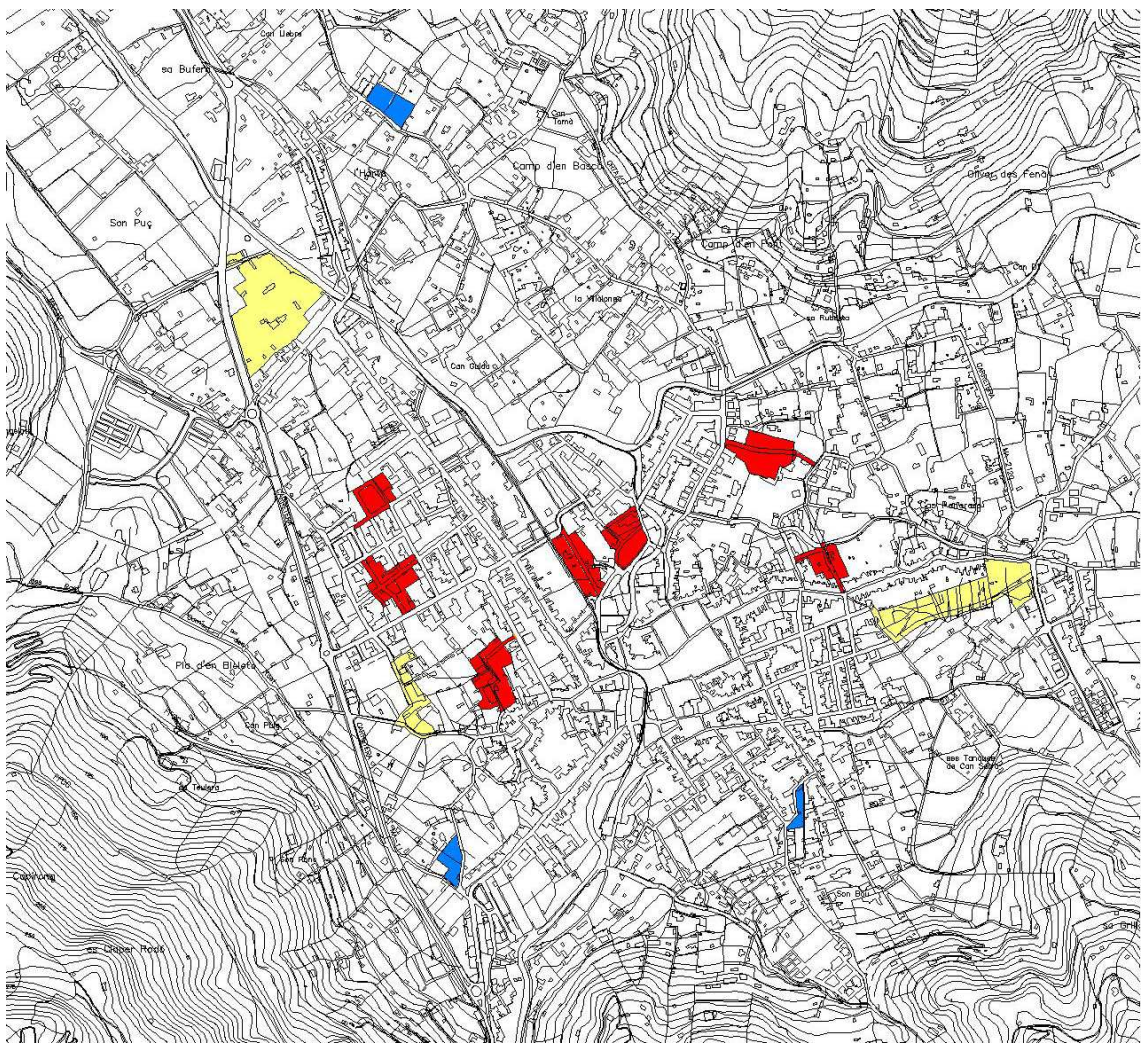
Zones Verdes del PGOU'98 dins sòl urbà a obtenir per expropiació que s'eliminen al nucli de Sóller.

### **Revisió de les UA no executades i creació de nous vials**

#### Unitats d'Actuació del PGOU'98 al nucli de Sóller

UEC 1: Camí d'en Fina	Parcialment executada
UEC 2: El Gas	No s'ha executat
UEC 3: Nova Travessia del C/ Sa Mar	No s'ha executat
UEC 4: Nova Travessia a l'Escorxador	No s'ha executat
UEC 5-6: Plaça del Mercat i Cas Jurat	No s'ha executat
UEC 7: Carrer de Sa Mar	Executada
UEC 8: La Calatrava	Executada
UEC 9 (a,b,c): C/Sant Jaume- C/ Romaguera	Parcialment executada

A la documentació gràfica del present document d'avanç s'han assenyalat com a Unitats d'Actuació aquelles zones subjectes a actuacions de transformació urbanística. Aquestes delimitacions són orientatives i al document d'aprovació inicial s'estudiaran de manera individualitzada cada una d'elles. Al nucli de Sóller no es preveuen unitats d'actuació amb la finalitat de dur a terme actuacions de transformació urbanística de millora de les infraestructures existents.

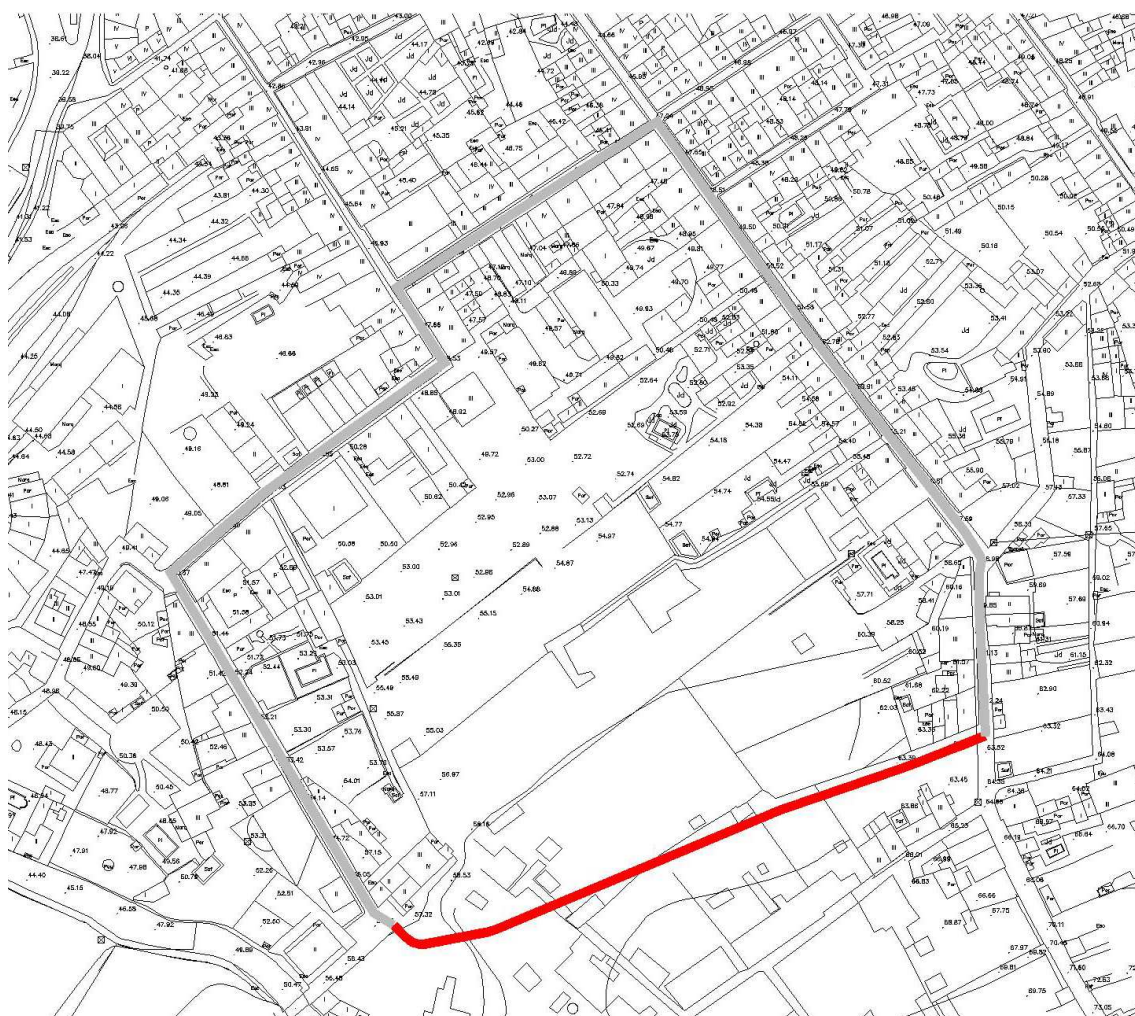


Unitats d'actuació plantejades al Nucli de Sóller

Objectius de les unitats d'actuació

- |          |  |
|----------|--|
| Groc:    | Ordenació de zones limítrofes del sòl urbà |
| Vermell: | Obertura de nous carrers                   |
| Blau:    | Obtenció d'aparcaments                     |

A banda de les unitats d'actuació exposades anteriorment, es proposa l'obertura d'un nou carrer que comuniqui el carrers de Can Vives i Pau Noguera, passant per darrera de Germanes Casesnoves. D'aquesta manera, el camí de Sa Torrentera quedarà gairebé sense trànsit rodat permetent el seu ús com a vial de vianants, i el carrers Real, Marquès Arbona i de Can Vives passaran a ser d'un únic sentit de circulació, millorant la trama urbana i la connectivitat del sector.



Vermell: Obertura nou carrer

### **Ordenació directa de les zones subjectes a estudi de detall**

Al PGOU'98 trobem nou zones subjectes a la redacció d'un estudi de detall en les què han de realitzar-se cessions de sòl i obres d'urbanització. Essent que en molts casos aquestes zones afecten a varis propietaris, i que hi ha d'haver un repartiment de beneficis i càrregues, no sembla que l'estudi de detall sigui un instrument adient per desenvolupar aquests àmbits.

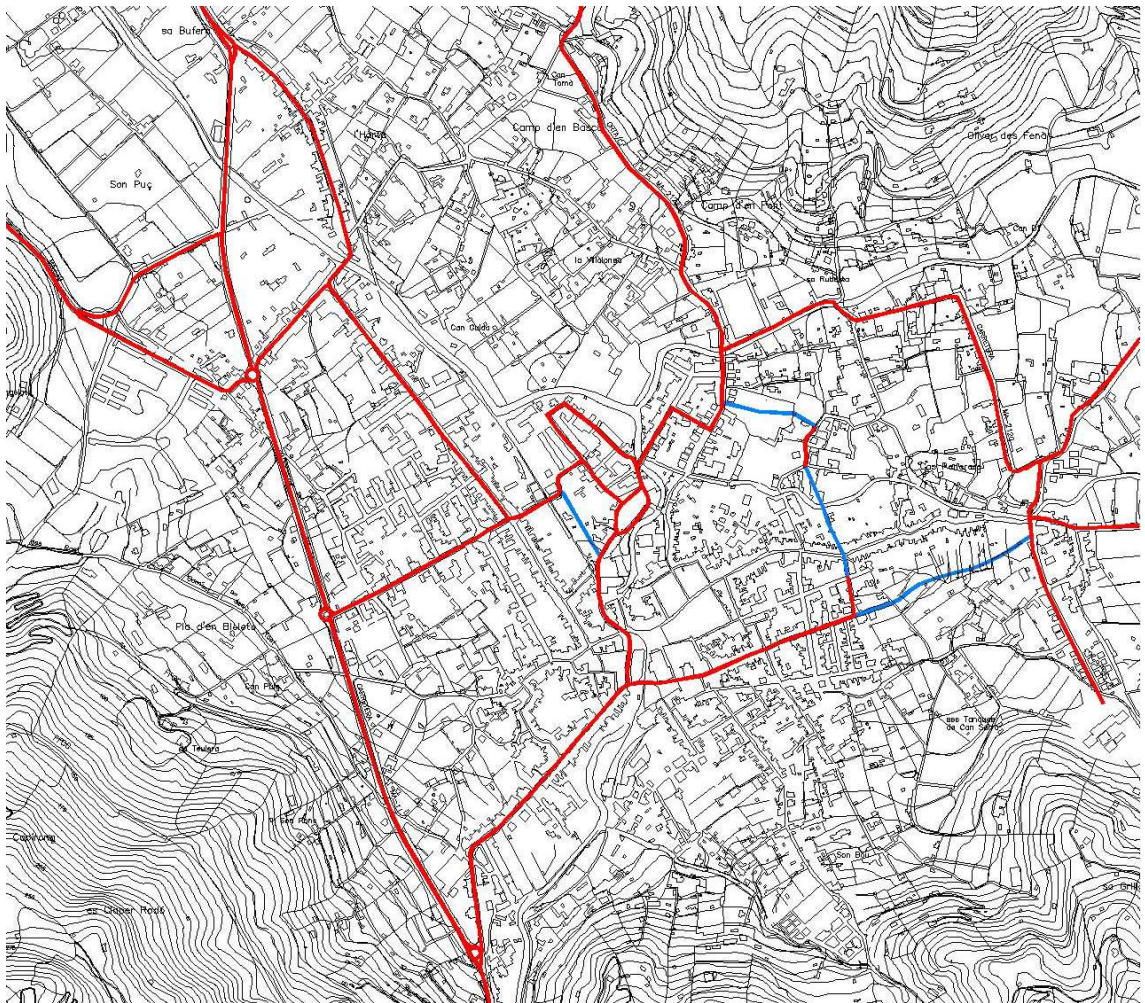
En conseqüència, es proposa no deixar cap zona subjecta a la redacció d'un estudi de detall, ordenant directament cada un d'aquests sectors. En els casos que hi hagi actuacions de transformació urbanística es delimitaran les corresponents unitats d'actuació.

## Estudis de detall del PGOU'98 a Sóller

ED1: Avinguda d'Astúries	No executat
ED2: Camí d'en Guida	No executat
ED3: Can Tamany	No executat
ED4: Ctra. De Deià 1	No executat
ED5: Ctra. De Deià 2	No executat
ED6: Carrer de Sa Mar	No executat
ED7: Carrer Unió	No executat
ED8: Volta Piquera 4	No executat
ED9: Can Pizà	No executat

### **Millora de l'accés rodat al centre**

Es proposa millorar l'accés rodat al centre amb l'obertura de carrers que permetin desviar part del trànsit que actualment circula carrer Cristòfol Colom i la Plaça de la Constitució cap als carrers de nova creació que apareixen en blau a la imatge que s'adjunta a continuació. Es considera que l'obertura de l'eix Cetre, Andreu Coll, Rullan i Mir i Sant Jaume reduirà considerablement el trànsit del Camí des Murterar i del centre de Sóller.



Xarxa viària principal del nucli de Sóller.

---

Al PGOU'98 la connexió del carrer de Cetre amb el pont d'Andreu Coll es resol amb l'obertura d'un vial d'uns 180 m que no està inclòs a cap unitat d'actuació i s'ha d'obtenir per expropiació. Tenint en compte la secció que té el carrer de Camp de s'Oca fins Adela Oliver, s'ha considerat més adient eixamplar el carrer Hort de Ses Ties fins la plaça de Teixidors i des d'aquest punt connectar amb el pont Andreu Coll. Es considera que aquesta intervenció resol perfectament la comunicació de Cetre amb Andreu Coll, i d'aquesta manera el camí de Cas Jurat queda d'un únic sentit de circulació, el que millora considerablement la circulació viària.

Al PGOU'98 la connexió entre el centre de Sóller i el parc de Sa Calatrava es resol a través d'un vial de vianants al costat del tramvia i que no s'ha executat. S'observa que, a pesar de la proximitat física d'aquestes dues zones, la seva comunicació és molt dolenta i obliga a caminar per les vies del tramvia o a fer una volta pel camí de Cas Jurat o pel Carrer de Sa Mar. Es proposa l'obertura d'un nou carrer que connecti Sa Calatrava amb el Carrer de Cristòfol Colom, paral·lel al tramvia. Aquest nou carrer donarà continuïtat al recorregut peatonal que surt de l'estació del tren, passa per la Plaça de la Constitució, pel Mercat, per Sa Calatrava i arriba a les zones verdes i equipaments de Son Puça. A la vegada permetrà millorar substancialment la connexió rodada del Carrer de Cetre amb el carrer Cristòfol Colom.

### **Regulació de les façanes posteriors**

Tenint en compte que les façanes posteriors dels edificis poden ser tan visibles com les façanes de carrer, es proposa regular-les de manera similar pel que fa a materials, tractament dels buits etc.

### **Protecció de jardins privats**

A fi de conservar els jardins més significatius del nucli de Sóller i mantenir el caràcter dels carrers, es proposa qualificar-los com a zona verda privada de manera que no puguin desaparèixer. Al PGOU'98 alguns d'aquests jardins privats es troben catalogats, però n'hi ha d'altres que encara que no tinguin un valor patrimonial significatiu, en el seu conjunt formen part del paisatge urbà de Sóller que cal conservar.

### **Centre històric**

El PGOU'98 divideix el centre històric de Sóller en dues subzones: Nucli Vell 1 i Nucli Vell 2 sense un criteri clar que les distingeixi. Aquesta delimitació s'ha reajustat recollint dintre de la zona Centre Històric 1 la trama més antiga corresponent a les zones medievals i modernes. Per delimitar aquesta zona s'ha agafat com a referència el plànol cadastral de l'any 1.857. A la zona Centre Històric 2 s'han inclòs els eixamples del segle XIX i principis del XX, així com el carrer Poetessa Francesca Alcover. En comparació al PGOU'98, la delimitació del Centre Històric 2 recollida al nou pla ha augmentat a l'entorn de carrer Pau Noguera, incloent zones consolidades per edificacions tradicionals. Per altra banda s'ha exclòs del Centre Històric 2 el darrer tram del carrer de Sa Mar per estar edificat amb construccions contemporànies i sense valor patrimonial.



Plànol cadastral de 1857

Pel que fa a la regulació de les obres permeses en edificis existents, el PGOU'98 inclou uns gràfics d'ordenació on estan dibuixats tots els alçats del centre històric. En funció dels dibuixos i les tipologies edificatòries que s'assenyalen poden realitzar-se més o menys obres en els edificis existents. S'han observat nombroses errades i omissions de trams de carrers als gràfics d'ordenació de les façanes, el que ha suposat que no hi hagi una ordenació o regulació clara a aplicar a molts edificis existents. Pel que fa a les tipologies edificatòries contemplades al PGOU'98, T1, T2, T3, només es diferencien per l'amplada de la façana i el número de finestres que es permeten amb un màxim de tres per planta a la tipologia T3, el que suposa que en edificis amb molta façana sigui impossible complir amb la il·luminació i ventilació que exigeix la normativa d'habitabilitat. A les normes urbanístiques trobem que només es contemplen quatre supòsits dels gràfics d'ordenació en funció de si un edifici té dibuixada la façana i identificada la tipologia edificatòria, mentre que a la realitat hi ha moltes més situacions que no estan contemplades a les normes urbanístiques. En conseqüència, es proposa eliminar l'actual sistema basat en els gràfics d'ordenacions de les façanes i establir una regulació més fàcil d'aplicar i més flexible ja que la realitat demostra que la casuística és molt diversa i no pot reduir-se a tres tipologies edificatòries. En qualsevol cas els objectius de la nova regulació seran la protecció, la conservació i la rehabilitació del centre històric de Sóller.

Per la zona Nucli Vell el PGOU'98 fixa uns índex d'intensitat d'ús residencial d'un habitatge per cada 120 m<sup>2</sup> edificats sense cotxera i d'un habitatge per cada 150 m<sup>2</sup> edificats amb cotxera, però a la vegada estableix que els habitatges han de tenir una superfície mínima de 120 m<sup>2</sup> sense cotxera i de 150 m<sup>2</sup> amb cotxera, el que anul·la l'aplicació dels índex i obliga a fer habitatges de 120 m<sup>2</sup> o 150 m<sup>2</sup>. A més al PGOU'98 s'estableix que en cas que s'augmenti el número d'habitatges s'ha de crear una plaça d'aparcament al mateix solar per cada nou habitatge, el que suposa que a la pràctica els nous habitatges que procedeixin de la divisió d'un existent han de tenir 150 m<sup>2</sup>. Aquest fet ha suposat que no s'hagin dut a terme nombroses rehabilitacions d'habitatges existents ja que era econòmic i físicament inviable fer habitatges de 150 m<sup>2</sup>, amb el conseqüent abandonament i deteriorament d'alguns edificis. En conseqüència, i amb la finalitat de promoure la rehabilitació del centre històric, es

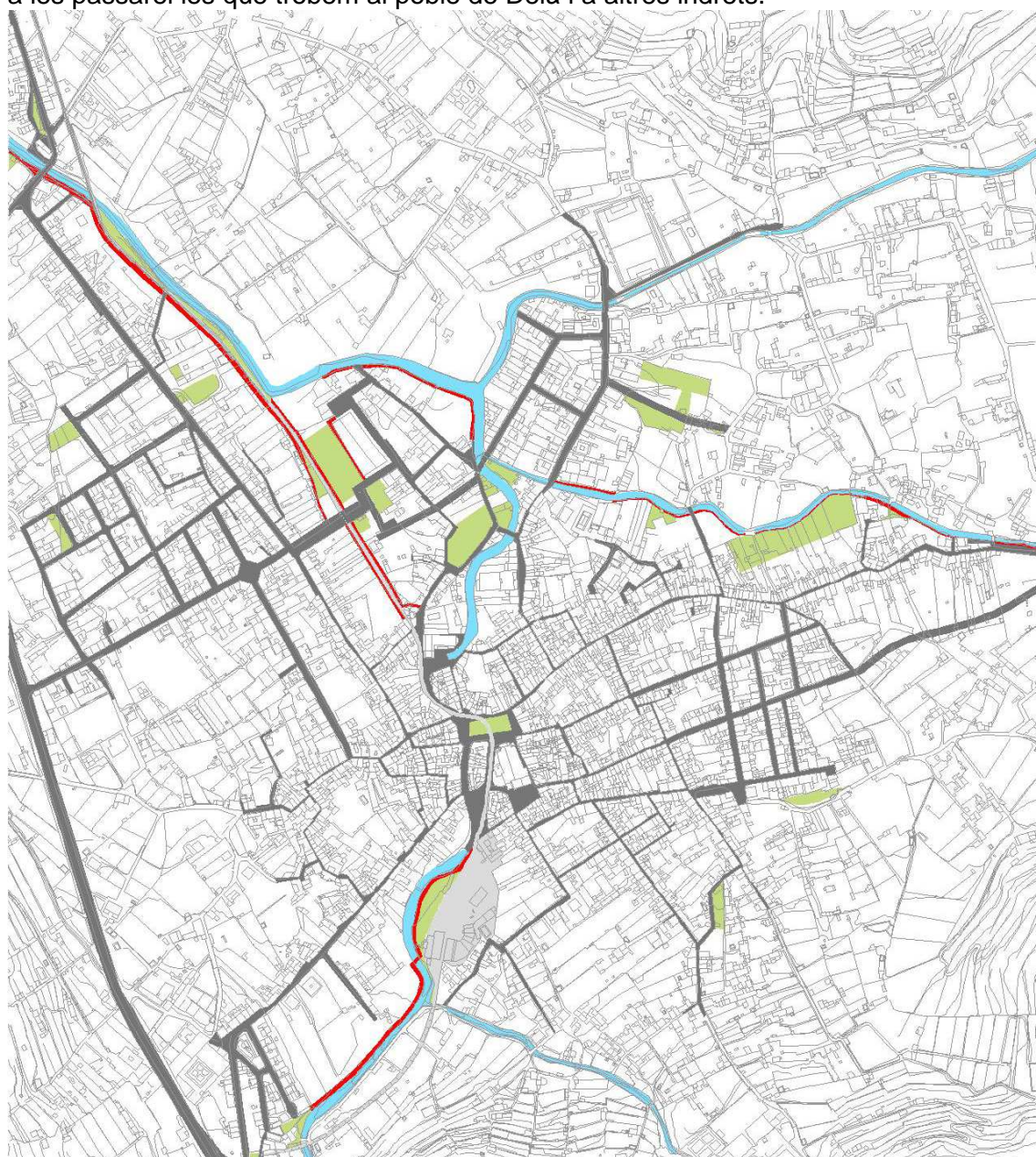
---

proposa introduir uns índex d'intensitat d'ús residencial adient a cada zona i eliminar les superfícies mínimes vigents pels nous habitatges.

Es proposa regular les cobertes del centre històric permetent una superfície de terrat pla a fi de poder col·locar de manera adient les instal·lacions dels edificis, evitant d'aquesta manera que els aparells d'aire condicionat, les antenes o les plaques solars es situïn damunt les cobertes de teula.

### **Revisió dels vials de vianants**

El PGOU'98 preveu una xarxa de vials de vianants que transcorre al costats dels torrents que ha d'obtenir-se per expropiació, dels quals en aquests anys no se n'ha obtingut cap. A fi d'evitar les expropiacions, es proposa mantenir la xarxa de vials de vianants incorporant-la a la secció dels torrents en forma de voladiu, de manera similar a les passarel·les que trobem al poble de Deià i a altres indrets.



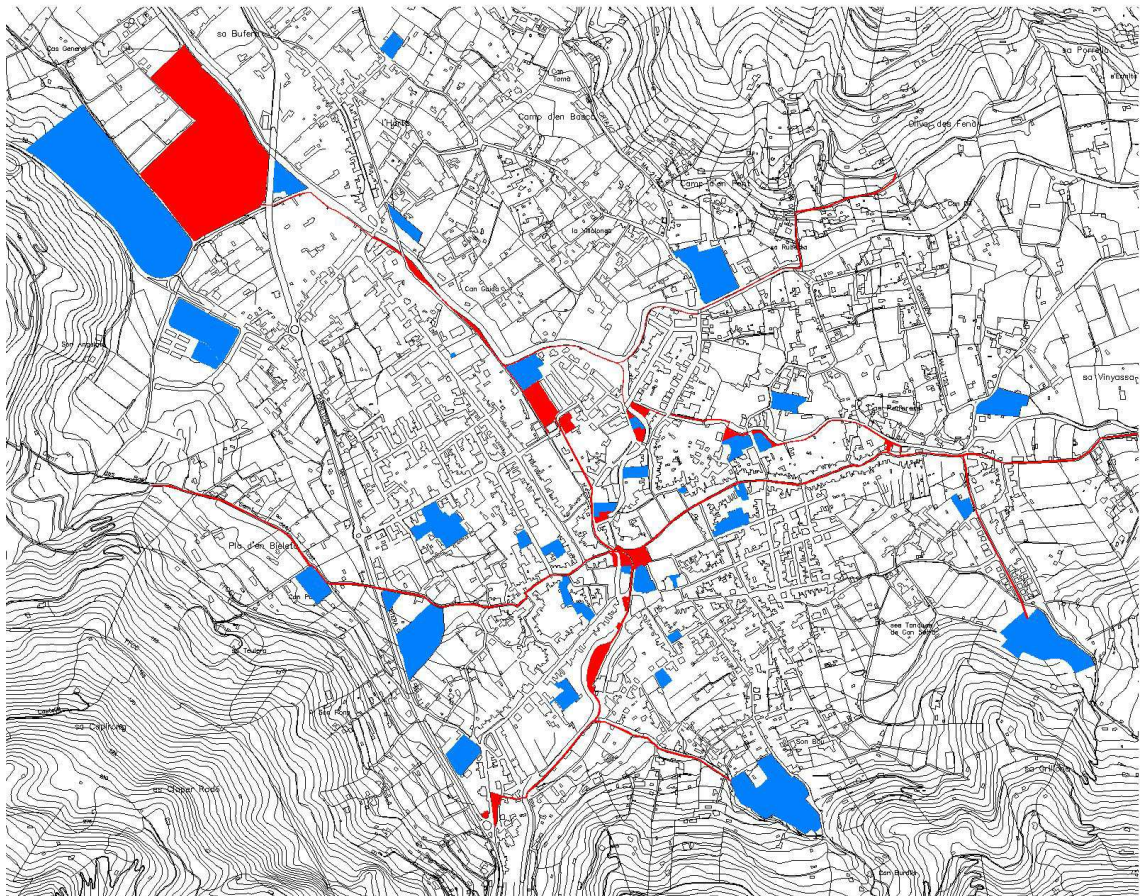
Vermell: Vials de vianants de llarg recorregut del PGOU'98

## Zones d'eixampla

Es proposa que les normes que regulin els eixamples de Sóller siguin més restrictives pel que fa als materials i acabats de les façanes, a fi d'evitar arquitectures alienes al nucli de Sóller. Es proposa també rebaixar les alçades permeses actualment en algunes zones del poble, proposant que l'alçada dels edificis tingui relació amb l'amplada dels carrers. Cal assenyalar que el PGOU'98 només recull dues zones de tres i quatre plantes, el que sembla insuficient per adaptar-se a la diversitat de carrers que trobem a Sóller.

## Entrades peatonals al centre de Sóller des de la carretera del Port

El PGOU'98 preveu un vial de vianants al costat del torrent que comunica l'entrada i el centre del poble, passant al costat de l'estació del tren. Essent que aquest vial de vianants no s'ha expropiat, en l'actualitat trobem que el carrer d'Isabel II és la principal via de sortida pels cotxes mentre que a la vegada és una entrada de visitants que baixen caminant de la carretera al centre, amb el perill que aquesta situació suposa. S'ha eliminat el vial de vianants recollit al PGOU'98 i com a recorreguts peatonals alternatius des de la carretera es proposen el camí de Sa Torrentera i el de Capità Angelats.



Vermell: Zones Verdes i itineraris de prioritat pel vianant proposats  
Blau: Equipaments



---

## 2.3 PORT DE SÓLLER

### Revisió de les zones verdes a obtenir per expropiació

El PGOU'98 preveu un sostre de població pel nucli del Port de Sóller de 6.582 habitants, el que suposa una superfície mínima de zones verdes de 39.492 m<sup>2</sup> (6 m<sup>2</sup>zv/hab segons el POOT). Cal assenyalar que la llei 8/2012, de 29 de juliol, del turisme de les Illes Balears derogà el POOT. De manera transitòria i a l'espera que el Consell de Mallorca redacti els Plans d'Intervenció en Àmbits Turístics, al present document d'Avanç s'ha mantingut els criteris del POOT pel Port de Sóller.

La superfície d'espais lliures i zones verdes de Sistema General previstos pel PGOU'98 és de 73.701 m<sup>2</sup>, i són les següents:

Segon Vial	1.400 m <sup>2</sup>	No expropiada
Torre Picada	5.960 m <sup>2</sup>	No cedida
Torrent de Sa Figuera	6.760 m <sup>2</sup>	No expropiada
Annexa a Hostal es Port	8.360 m <sup>2</sup>	No expropiada
Sta Caterina, Base Militar	6.800 m <sup>2</sup>	No cedida
Polvorí	25.360 m <sup>2</sup>	Desenvolupada
Atalaia*	17.543 m <sup>2</sup>	Desenvolupada
Lepanto*	1.518 m <sup>2</sup>	Desenvolupada

Tenint en compte les dimensions de les zones verdes situades a s'Atalaia, al costat de l'Hotel Jumeirah, i al carrer Lepanto, s'han considerat com a zones verdes de Sistema General.

Al Port de Sóller trobem la mateixa situació que s'ha explicat pel nucli de Sóller en referència a les zones verdes. Encara que a la memòria del PGOU'98 s'indica que els sistemes s'obtidran preferentment per cessió, a la realitat trobem que la majoria de zones verdes estan subjectes a expropiació, amb el greu perjudici econòmic que suposaria per l'Ajuntament la seva adquisició. Es considera que el PGOU'98 és clarament insostenible des d'un punt de vista econòmic, ja que amb els mètodes de valoració establerts al TRLS 2/2008 per al sòl urbanitzat, és inviable expropiar tots els sistemes actualment delimitats als nuclis urbans del Port. Al nou pla, les zones verdes de nova adquisició que es creïn al sòl urbà estaran sempre dintre d'una unitat d'actuació i hauran d'obtenir-se per cessió obligatòria i gratuïta.

Per aquestes consideracions es proposa requalificar els 28.667 m<sup>2</sup> de zones verdes subjectes a expropiació al sòl urbà del Port de Sóller. D'aquestes zones verdes formen part del Sistema General de zones verdes les del Torrent de Sa Figuera (antigues casernes militars), l'annexa a l'Hostal es Port (15.120 m<sup>2</sup> en total). Per altra banda es crea la nova zona verda al costat del Torrent Major de 4.766 m<sup>2</sup>.

En qualsevol cas, es donarà compliment a la superfície mínima de zones verdes de 6 m<sup>2</sup>/habitant assenyada al POOT per la capacitat de població que resulti al nou pla.



Zones Verdes del PGOU'98 dins sòl urbà a obtenir per expropiació que s'eliminen al nucli del Port de Sóller.

### **Adequació al túnel de Sa Mola i a la prolongació del carrer de Lepanto amb la construcció del passeig marítim**

L'execució del Túnel de Sa Mola i la prolongació del carrer de Lepanto han modificat substancialment l'estructura del Port de Sóller, ja que s'han executat de manera distinta a la prevista pel PGOU'98. S'han recollit els traçats realment executats reordenant tota l'entrada del Port de Sóller. Aquestes dues intervencions han possibilitat l'execució d'un nou passeig marítim que també s'ha recollit al nou pla.

### **Revisió de les unitats d'actuació**

#### Unitats d'Actuació del PGOU'98 al Port de Sóller

UEP 1.1: Segon Vial del Port 1	Parcialment executada
UEP 1.2: Segon Vial del Port 2	Parcialment executada
UEP 1.3: Segon Vial del Port 3	No executada

---

UEP 2: Martous	Executada
UEP 3: Mini Rancho	No executada
UEP 4: Can Joy	Parcialment executada

S'ha eliminat la unitat d'actuació UEP 3 del Minirancho, al costat de la Plaça dels Reis de Mallorca, recollint aquesta parcel·la com a Hotelera, ja que actualment i abans de l'aprovació del PGOU'98 hi havia un establiment d'ús turístic en funcionament. Es considera que amb l'actual sortida del túnel de Sa Mola no és necessària l'obertura del vial que es proposava a aquesta unitat d'actuació.

S'ha redefinit la unitat d'actuació UEP 1.3 del segon vial de la Platja de'n Repic excloent de l'àmbit els edificis de la primera línia ja que no es veuen afectats per l'obertura del vial que es proposa i la seva inclusió dificulta considerablement la gestió de la unitat d'actuació.

Una vegada s'hagi analitzat l'estat de les urbanitzacions del Port, es preveu que hagin de delimitar-se noves actuacions de transformació urbanística destinades a millorar les infraestructures existents.

### **Eliminació del vial d'accés a Muleta**

El PGOU'98 preveu l'execució d'un carrer a obtenir per expropiació que comunica el segon vial de la Platja de'n Repic amb el carrer de la urbanització de Can Joy. S'ha eliminat aquest carrer per considerar-se que donat el gran desnivell que ha de salvar-se, l'execució d'aquest vial suposaria un greu impacte paisatgístic i l'accés existent és adequat pel trànsit que suporta.

### **Pla Especial de la Base Militar**

Es proposa eliminar el pla especial PEP-1 del PGOU'98 de Sóller que afecta a la base militar, requalificant els terrenys com Sistema de Defensa i mantenint la zona verda actualment recollida al PGOU'98.

### **Muleta 2**

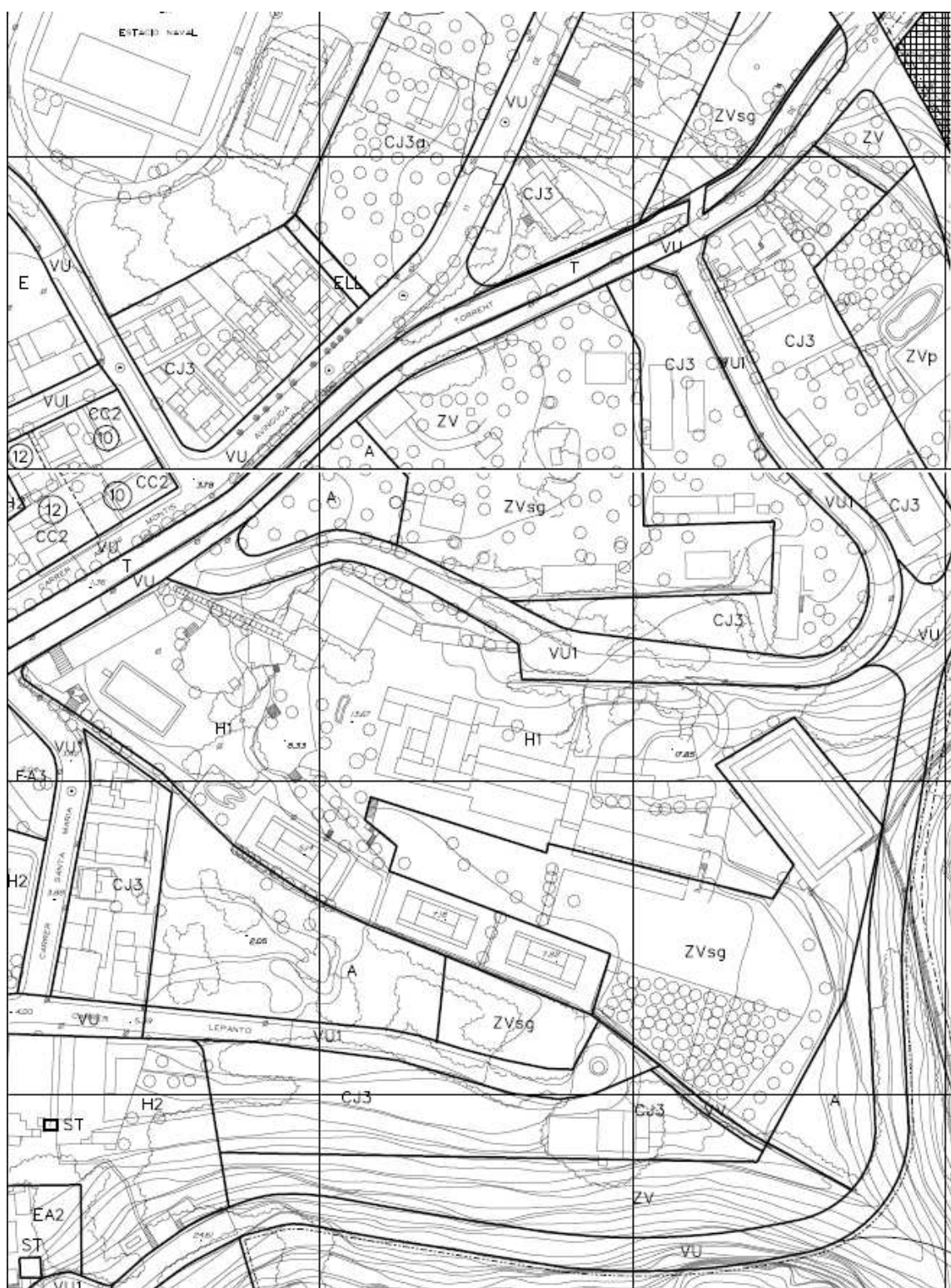
En compliment del que disposa la llei 4/2008, de 14 de maig de mesures urgents per a un desenvolupament sostenible a les Illes Balears, s'ha desclassificat el sector de Muleta 2 reclassificant-ho com a sòl rústic protegit amb la categoria d'ARIP.

### **Hotel Rocamar**

D'acord amb la modificació 2 del Pla Territorial de Mallorca, els terrenys de l'antic Hotel Rocamar s'han recollits com a Equipament.

### **Reordenació de l'Hotel es Port i camp de futbol.**

Al PGOU'98 aquest sector està afectat per 14.800 m<sup>2</sup> de zones verdes que han d'obtenir-se per expropiació, a més dels 19.000 m<sup>2</sup> del camp de futbol que també estan pendents d'expropiació des de l'any 1998. A l'illa de l'hotel l'ordenació del PGOU'98 barreja qualificacions d'habitatge unifamiliar, zones verdes, zones hoteleres i àrees d'aparcament sense que s'observi una estructura clara de la zona.



### Ordenació del PGOU'98

Es proposa crear una unitat d'actuació discontinua per obtenir per cessió el Camp de futbol de l'Infante Lois i reordenar l'àmbit de l'Hotel es Port requalificant les zones verdes públiques subjectes a expropiació i augmentant la zona hotelera.

---

### **Zones verdes privades**

El PGOU'98 introduí a les urbanitzacions del Port de Sóller zones verdes privades, que si bé computen a efectes d'edificabilitat, no poden ser ocupades per l'edificació. En alguns casos el seu traçat afecta a edificacions existents i no respon a un disseny coherent ni a la protecció de zones arbrades.

Es proposa eliminar aquestes zones, el que no suposa augment d'edificabilitat, i millorar la regulació de l'espai lliure de parcel·la i de l'adaptació dels edificis al terreny a fi de garantir una millor integració paisatgística.

### **Prolongació del segon vial**

El PGOU'98 preveu que el segon vial de la Platja de'n Repic comuniqui amb l'accés per la carretera del Port de Sóller a través d'un vial de vianants. D'aquesta manera el PGOU'98 manté l'accés a tota aquesta zona del Port per l'actual carretera MA-1150. Es considera que aquesta via d'accés no té secció suficient pel trànsit que suporta i que el seu entorn està prou deteriorat per mantenir-la com a únic accés a la Platja de'n Repic i a Muleta. En conseqüència, es proposa prolongar el segon vial fins el Passeig des Través, aconseguint una connexió més senzilla, més segura i per un entorn millor conservat.

### **Protecció de la primera línia del Port de Sóller**

El PGOU'98 qualificà gran part de la primera línia del Port de Sóller com a Edificis Aïllats, zonificació que permet la construcció de blocs d'habitatges de tres alçades. Aquest fet ha suposat la substitució d'antigues cases d'estiueig amb un cert valor arquitectònic per blocs de pisos, en alguns casos amb excavacions amb un gran impacte visual. A fi de mantenir el caràcter actual de la façana marítima del Port de Sóller, es proposa rebaixar les intensitats edificatòries de la primera línia del Passeig des Través i protegir els antics habitatges aïllats que es conserven.

### **Barri de Santa Catalina**

En aquesta zona trobem els mateixos problemes que al Centre Històric del nucli de Sóller, afegint-hi la problemàtica de que aquest barri presenta un fort desnivell i trobem alçats d'ordenació distints o contradictoris per a una mateixa edificació. Igual que al centre històric de Sóller, es proposa eliminar el sistema actual basat en els gràfics d'ordenacions de les façanes i establir una regulació més fàcil d'aplicar i més flexible ja que la realitat demostra que la casuística és molt diversa i no pot reduir-se a tres tipologies edificatòries.

### **Millora de l'oferta d'aparcaments a la Platja de'n Repic**

S'ha comprovat que els aparcaments públics existents en aquesta zona són insuficients, per la qual cosa s'estudiaran alternatives per millorar la situació actual en aquest aspecte.

### **Zones ciutat jardí**

S'incorporaran mesures d'estètica per les edificacions a fi de millorar l'integració paisatgística, ja que actualment no hi ha cap mena de regulació i s'han donat casos d'edificacions amb un excessiu impacte visual. Per altra banda, es proposa eliminar l'obligació vigent de que les cobertes siguin de teula, així com regular millor les construccions permeses a les cobertes com piscines, solariums, cambres d'instal·lacions, accessos etc.

---

Es flexibilitzarà la separació a llindars en les plantes baixes permetent una major ocupació, a la vegada que es redueix l'edificabilitat de les plantes superiors. D'aquesta manera es reduirà l'impacte visual de les edificacions i s'aconseguirà una millor integració paisatgística. Amb la mateixa finalitat es regularà l'adaptació de l'edifici amb el terreny natural i modificat, la superfície mínima de parcel·la que ha de quedar en estat natural, i la plantació d'arbres que ha de realitzar-se.

S'augmentarà la superfície màxima permesa pels usos no residencials a les illetes que confrontin amb l'Avinguda d'Antoni Montis ia a les plaçes dels Reis de Mallorca i de Joan Miró.

---

### **3 ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA. ANÀLISI I CRITERIS D'APLICACIÓ**

El Pla Territorial Insular de Mallorca s'aprovà definitivament en data 13 de desembre de 2004. (BOIB nº 188. 31-12-2004).

En data 3 de juny de 2.010 s'aprovà la Modificació 1. (BOIB nº 90. 15-06-2.010) i en data 13 de gener de 2.011 la Modificació 2. (BOIB nº 18. 4-02-2.011).

Per tal de plantejar l'abast dels treballs de l'adaptació es fa un anàlisi del contingut normatiu del PTM amb la finalitat de detectar les afeccions de cada un dels punts al nou pla.

A partir d'aquesta anàlisi es valora el contingut específic del PGOU'98 que es revisa per comprovar el grau d'adaptació necessari i per proposar els criteris generals que s'hauran de seguir per tal de dur a terme l'adaptació al PTM.

L'aprovació definitiva del PTM, incloent les diferents modificacions del mateix, comporta l'aplicació d'un conjunt de normativa, d'aplicació plena, directa i immediata (AP), altre d'eficàcia directiva (ED) i d'altre d'eficàcia indicativa (EI), d'acord a la Norma 3 del PTM.

El PTM desenvolupa les disposicions contingudes a les DOT, i que necessàriament han de tenir-se en compte a l'hora d'adaptar el Pla General.

S'enumeren a continuació els conceptes més importants del PTI que incideixen en l'adaptació del Pla General de Sóller.

- a) Creixement residencial, turístic i mixt, així com programació del procés d'edificació i d'ús del sòl.
- b) Condicionants d'execució del sòl i edificació a cada nucli urbà, turístic i/o tradicional.
- c) Àrees sostretes al desenvolupament urbà. Sòl Rústic. Usos, regulació de l'habitatge unifamiliar aïllat, integracions paisatgístiques, nuclis rurals i regulació d'edificacions existents.
- d) Determinacions per a l'acció de les administracions públiques.
- e) Determinacions sobre destinació del sòl per a equipaments, infraestructures i serveis públics generals i autonòmics. Plans Directors Sectorials.
- f) Determinacions dispositives que defineixen el marc dels planejaments.
- g) Nuclis rurals.
- h) Desclassificacions de sòls urbans o urbanitzables.
- i) Determinacions sobre la preservació, la millora i l'ús sostenible del medi ambient, patrimoni historicoartístic i cultural i el litoral. Agenda local 21, mesures bioclimàtiques, hidrologia, contaminació lumínica, etc.

---

A continuació, s'enumeren els articles o normes del PTM que afecten al municipi.

### 3.1 TÍTOL 1. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

#### **N-6 Creixement turístic, residencial o mixt. (ED).**

La superfície màxima en Ha. de nou Sòl URBÀ, URBANITZABLE o apte per urbanitzar, destinat a ús RESIDENCIAL, TURÍSTIC O MIXT, classificat al nou pla no podrà superar els següents límits :

	Ha ART/R-D	Ha CNV
Sóller	2,87	18,1

Essent:

- (Ha ART/R-D) hectàrees per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i per a nous creixements lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.
- (Ha CNV) hectàrees per a creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.

Segons les determinacions de la llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per l'ordenació urbanística sostenible, article 1.c, article 3 i disposició transitòria cinquena, els nuclis rurals delimitats a la entrada en vigor d'aquesta llei tindran la consideració d'assentaments en el medi rural i seran classificats com a sol urbà (article 1 de la llei). Per altra banda trobem que segons disposa l'art. 3.4 de la llei 7/2012, de 13 de juny, els assentaments en el medi rural no computen com a àrees de transició de les contemplades a l'art. 10 de les DOT, per la qual cosa no computen com a creixement.

En data 28 de gener de 2011 s'aprovà definitivament el Pla Especial de Protecció i Sanejament de l'Horta de Sóller, PEP 2, on es delimitaren quatre nuclis rurals. En compliment d'allò exposat anteriorment, al nou pla aquests nuclis rurals s'han recollit com a sol urbà, assentaments en medi rural sense considerar-los com a creixement.

Donada la gran extensió de sòl que s'incorpora a la classificació de sol urbà (nuclis rurals), els quals es troben en contacte directe i a continuació de la trama del sol urbà del PGOU'98, no es preveu classificar nou sol urbanitzable, apte per urbanitzar o urbà de l'assignat pel PTM en el terme de Sóller.



---

Al document Memòria del PGOU'98, apartat 3.5: REESTRUCTURACIÓ DE L'OFERTA HOTELERA. L'OFERTA COMPLEMENTARIA EN EL MERCAT TURÍSTIC, es preveren dos sectors de sòl urbanitzable no programat al Port de Sóller:

SUNP 1: Hoteler del camí de Sa Figuera, amb una superfície de: 7,0188 Ha.  
Usos: Hoteler, compatible amb usos esportius, comercial, cultural i recreatiu.  
L'objectiu d'aquest es aportar sòl per realitzar operacions d'intercanvi d'aprofitament per la possibilitar la renovació de places turístiques existents.

SUNP 2: Camp de Sa Mar amb una superfície de: 1,076 Ha.  
Usos: Esportiu, comercial, cultural i recreatiu.  
L'objectiu es obtenir sòl per millorar a nivell de dotacions, d'espais lliures públics i equipaments al Port de Sóller.

Són sectors de sòl urbanitzable destinats a oferta complementaria dotacional (ús esportiu, comercial, cultural i recreatiu) i per realitzar operacions d'intercanvi de places obsoletes interiors al sol urbà (reestructuració de la oferta hotelera). Aquestes classificacions es realitzaren a partir de determinacions i estratègies d'intervenció del Pla d'Ordenació de la Oferta Turística (POOT).

La Llei 8/2012, de 19 de juliol, a l'apartat f de la disposició derogatòria, derogà el Decret 54/1995 de 6 de Abril del Pla d'Ordenació de la Oferta Turística de la illa de Mallorca (POOT). Actualment, en data maig 2.013, tenim a la nostra comunitat una significativa indefinició normativa amb la derogació del POOT, la manca de adaptació del Pla Territorial Insular de Mallorca a la Llei 7/2.012, la futura formulació per part del Consell de Mallorca de plans vinculats a les zones turístiques (PIATS), la previsió de un futur reglament que desenvolupi la Llei 8/2.012, de 19 de juliol, del sector turístic, etc. Amb d'aquest context, a la previsions del present document d'Avanç, es preveu mantenir inicialment aquests dos sòls urbanitzables amb els mateixos usos i objectius que al PGOU'98, encara que amb un reajustament de la superfície del SUNP 1 a causa de la incidència derivada de la obertura del túnel de sa Mola que ha implicat una reducció de la superfície d'aquest sector. En qualsevol cas, a l'apartat 4 de la disposició transitòria quarta de la Llei 8/2.012 de Turisme, es determina que es poden delimitar zones de reserva i dotacionals per corregir les carències de la zona turística o aportar sòl per operacions d'intercanvi d'aprofitament o de reconversió.

Encara que aquest dos sectors de sòl no s'han desenvolupat en 15 anys, el seus objectius son compatibles amb l'ordenació general que es proposa en el Port de Sóller.

#### **N-7 Ubicació del Creixement i Intensitat d'ús residencial, turístic o mixt.(ED)**

D'acord amb el que estableix la llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt, haurà d'ubicar-se complint les determinacions dels articles 27 i 32 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, és a dir, dins l'àrea de transició de futur creixement urbà (AT-C) definides als plànols d'ordenació del PTM per cada municipi. Essent que al nou pla els nuclis rurals del PGOU'98 es recullen com a sòl urbà amb la categoria d'assentament en el medi rural, no es considera adient classificar nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt.

Al Port de Sóller, es proposa mantenir inicialment els dos sectors urbanitzables amb els mateixos usos i objectius, previstos al PGOU'98:

---

SUNP 1: Sa Figuera.

SUNP 2: Camp de Sa Mar.

#### **N-8 Sòl industrial i de serveis (ED).**

En aquesta norma es donen paràmetres i condicions per a la ubicació del creixement d'aquest tipus de sòl. En data, 3 de Abril de 2.006, del Ple del Consell Insular de Mallorca, va aprovar definitivament una modificació puntual del PGOU 98, referida a "CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y DESCLASIFICACION DE LOS SECTORES: COLONIA DE AVIACIÓN DE SON ANGELATS (CARRETERA DEIA), Y SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP. 3 POLÍGONO INDUSTRIAL DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. TERMINO MUNICIPAL SÓLLER".

Arrel d'aquesta modificació puntual del PGOU 98, es va reajustar el sòl amb ús industrial del T.M. de Sóller, qualificant com a tal 21.098,00 m<sup>2</sup>. Aquest sector es va incloure dintre del àmbit d'una unitat d'execució que s'ha desenvolupat realitzant-se la corresponent dotació de servies i recepció per part del Ajuntament, de forma que actualment hi ha sòl industrial amb condicions de ser construït en el T.M. De Sóller. Actualment la major part de les parcel·les es troben sense edificar (s'han atorgat únicament 5 llicències d'obres de les 22 parcel·les disponibles). En conseqüència, sembla que hi ha prou sòl industrial per fer front a les necessitats a mig termini, per la qual cosa al nou pla no es preveu ampliar la superfície de sòl industrial.

#### **N-9 Reserves Mímines per a sistemes generals (ED)**

Essent que al nou pla no es preveuen creixements d'ús residencial, sembla que aquesta norma no serà d'aplicació pel que fa la reserva d'un mínim del 20% per a sistemes generals als nous creixements.

#### **N-10 Delimitació del sòl urbà per part del planejament urbanístic municipal (ED)**

En aquesta norma es determinen els criteris per a la noves àrees de sòl urbà per consolidació i es condiciona l'àmbit de gestió del sòl a les preexistències dels sectors. Com s'ha justificat abans, s'han recollit com a sol urbà els assentaments en medi rural, que coincideixen amb els nuclis rurals definits en el PEP 2. En relació amb l'apartat 3 de la Norma 10, el sector anomenat Muleta I del Port de Sóller, donada la seva manca d'alguns serveis urbanístics com subministrament d'aigua potable, clavegueram, enllumenat públic, voreres etc, es considera sòl urbà sense urbanització consolidada i s'integrarà dins d'una unitat d'actuació per completar la urbanització. Com s'ha exposat abans, s'estudiaran les urbanitzacions del Port de Sóller a fi d'analitzar la situació dels serveis existents i determinar la necessitat de delimitar altres unitats d'actuacions.

#### **N-11 Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en sòl urbà amb urbanització consolidada (AP)**

Al nou pla es recollirà el que disposa aquesta norma, tenint en compte les modificacions incorporades a la llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per l'ordenació urbanística sostenible, pel que fa a les definicions de sol urbà (article 1), serveis urbanístics bàsics (article 2), assentaments en el medi rural (article 3), sòl urbanitzable(article 4), actuacions de transformació urbanística, (article 5) i concepte de solar (article 6).

---

**N-12 Requisits per a l'edificació en el sòl urbà sense urbanització consolidada i en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització. (ED)**

Al nou pla es recollirà el que disposa aquesta norma, tenint en compte les modificacions incorporades a la Llei 7/2012, de 13 de Juny, de mesures urgents per l'ordenació urbanística sostenible.

**N-13 Autorització del sistema individual d'evacuació d'aigües residuals. (ED)**

Aquesta norma es recollirà tenint en compte les modificacions establertes a l'art. 3 de la Llei 10/2010, 27 de juliol i a la Llei 7/2012, de 13 de juny. Cal assenyalar que, en aplicació de l'art. 3 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, als assentaments en el medi rural que es delimitin a Béns d'Avall es preveu que la depuració d'aigües es resolgui de manera individualitzada a cada habitatge.

## **3.2 TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ**

### **3.2.1 Delimitació i usos**

**N-14 Delimitació gràfica de les categories de Sol Rústic.(AP)**

Les diferents categories de sòl rústic que assumeix el PTM deriven de la Llei 6/1999 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries. Al terme municipal de Sóller trobem les següents categories de sòl rústic protegit:

- Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI)
- Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP)
- Àrees de Prevenció de Riscs (APR)
- Àrees de Protecció Territorial (APT)

Dins la categoria de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), el PTM ha distingit una subcategoria d'Àrees d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) per aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.

Cal assenyalar que l'adaptació del PGOU'98 a les DOT es delimitaren subzones pròpies d'AANP que s'han mantingut al nou pla. En conseqüència, en els casos en què els ARIP-B hagin coincidit amb zones qualificades com a AANP al PGOU'98 en qualsevol de les seves subcategories, sempre ha prevalgut la categoria AANP per tenir un major grau de protecció que els ARIP-B.

**N-15 Règim d'usos. Disposicions Generals(AP)**

El PTM determina les disposicions generals del règim d'usos per cada categoria de sòl rústic, desenvolupant la matriu d'usos de les DOT. A les Normes Urbanístiques de la Revisió s'incorporarà la matriu d'usos del PTM per ser més restrictiva que la recollida a l'adaptació del PGOU'98 a les DOT.

**N-16 Règim d'Usos del sector primari. (AP)**

Definició de cada un dels usos. S'han d'incorporar a les Normes.

**N-17 Règim d'Usos del sector secundari. (AP)**

Definició de cada un dels usos. S'han d'incorporar a les Normes.

### **N-18 Règim d'Usos dels equipaments. (AP)**

Definició de cada un dels usos. S'han d'incorporar a les Normes.

### **N-19 Règim d'Usos d'altres activitats. (AP)**

Definició de cada un dels usos. S'han d'incorporar a les Normes.

### **N-20 Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat. (AP)**

Es preveu que les condicions edificatòries per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat siguin les determinades al PTM per cada categoria de sol rústic.

## **3.2.2 Integració Paisatgística**

### **N-21 Delimitació de les Unitats d'integració Paisatgística i Ambiental d'àmbit supramunicipal. (AP)**

El municipi de Sóller queda inclòs a la unitat UP1: Serra Nord i la Victòria. L'adaptació implica la incorporació a la normativa urbanística del nou pla les condicions d'integració paisatgística i ambiental de la Norma 22.

### **N-22 Condicions d'Integració paisatgística i ambiental (AP)**

S'incorporaran les condicions d'aquesta norma per cada categoria de sol rústic pel que fa a edificabilitat, ocupació, altura màxima, porxos, aspecte exterior, cobertes, aigües residuals, posició dins la parcel·la i les condicions de les parcel·les o part de la parcel·la no ocupades per edificacions. També es recolliran les altres determinacions contingudes en aquesta norma relatives a possibilitat d'exoneració i no afecció a sistemes generals que el planejament ubiqüi en sol rústic.

## **3.2.3 Àmbits de planejament coherent supramunicipal**

### **N-23 Delimitació d'Àrees de Planejament Coherent Supramunicipal.(ED)**

L'àmbit de planejament coherent supramunicipal (APCS) que afecta al municipi de Sóller és l'1: Serra Nord.

### **N-24 Criteris de coherència entre els planejaments municipals. (ED)**

L'objecte d'aquesta norma és que cada municipi elabori planejament general de forma coherent amb els altres municipis del mateix àmbit. Per a cada Àmbit de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS) s'estableix un índex mínim, que regularà el percentatge de superfície per a l'àmbit corresponent dins cada terme municipal que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m<sup>2</sup> per a l'ús d'habitatge.

Els percentatges que afecten al municipi de Sóller es el que figura a la taula següent:

<b>Núm. APCS</b>	<b>1</b>	
Sup. mínima > 28.000 m <sup>2</sup>	97,00%	

Segons el PTM, en el cas que la superfície d'una dels APCS d'un municipi superi el 80% del territori municipal, només serà d'aplicació el percentatge d'aquesta a tot el terme.

<b>APCS</b>	<b>1</b>	
Percentatge al terme	100,00%	

Amb la qualificació del Sòl Rústic Protegit, es compleix el percentatge a l'APCS 1 Serra Nord: El 100 % de l'àrea computable té parcel·la mínima superior a 28.000 m<sup>2</sup>.

---

**N-25. Delimitació dels Nuclis Rurals. (ED).**

Aquesta norma ha estat modificada per la Llei 7/2012, de 13 de juny. Així i tot, de manera transitòria i fins que el PTM no s'adapti a aquesta llei, aquesta norma serà d'aplicació pels assentaments en el medi rural delimitats al nou pla.

**N-26. Regim d'usos i condicions edificatòries. (ED).**

Aquesta norma ha estat modificada per la Llei 7/2012, de 13 de juny. Així i tot, de manera transitòria i fins que el PTM no s'adapti a aquesta llei, aquesta norma serà d'aplicació pels assentaments en el medi rural delimitats al nou pla.

**N-27. Gestió i Conservació. (ED).**

Aquesta norma ha estat modificada per la Llei 7/2012, de 13 de juny. Així i tot, de manera transitòria i fins que el PTM no s'adapti a aquesta llei, aquesta norma serà d'aplicació pels assentaments en el medi rural delimitats al nou pla.

**N-28. Règim d'habitatges existents.(ED)**

En compliment d'aquesta norma el nou pla determinarà els requisits mínims i condicions per considerar si un habitatge existent en sòl rústic es susceptible de ser objecte de reforma i ampliació.

**N-29 Règim d'edificis existents.(ED)**

En compliment d'aquesta norma el nou pla incorporarà les mesures necessàries per regular les obres de reforma i ampliació a realitzar en edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixen alguns dels paràmetres de situació de l'edifici en la parcel·la o d'altura màxima establerts per a edificacions de nova planta.

---

### **3.3 TÍTOL III. SERRA DE TRAMUNTANA**

#### **3.3.1 Normes generals**

##### **N-30 Delimitació (AP)**

En aquesta norma s'estableix que a l'efecte d'aplicació del PTM s'entenen com a pertanyents a la Serra de Tramuntana els terrenys delimitats a la LEN com Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI), Àrea Rural d'Interès Paisatgísic (ARIP) o Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès (AAPI). Aquestes qualificacions es troben incorporades a l'ordenació del sòl rústic.

##### **N-31 Elements catalogats (AP)**

En aquesta Norma se determina quins elements de la Serra es consideren com a elements catalogats i les obres permeses a les edificacions de valor arquitectònic o etnològic. El PGOU'98 conté el document de Catàleg que actualment està en procés de revisió al efectes de la seva actualització i adaptació al PTM. Aquest document formarà part del nou pla.

##### **N-32 Regim d'usos en sol rústic (AP).**

##### **N-33 Especialitats d'usos en sol rústic (AP).**

Segons aquestes dues normes, el règim d'usos és l'establert amb caràcter general en el títol II del PTM excepte una sèrie d'especialitats que es detallen a la Norma 34 i que afecten al sector primari i al règim d'usos de la resta d'equipaments.

#### **3.3.2 Àrees d'assentament en paisatge d'interès**

##### **N-34 Delimitació i N-35. Règim d'usos en sol urbà i sol urbanitzable (AP).**

Pel que fa a les zones AAPI de Sóller, s'aprova el PEP-2 on es delimitaren els corresponents nuclis rurals que al nou pla es recullen com a assentaments en el medi rural amb la classificació de sol urbà. La resta de sol rústic d'aquestes àrees es qualificaren com a zones ASPI, categoria que es recull íntegrament al nou pla.

##### **N-35. Règim d'usos en sol rústic (AP) i N-37. Especialitats del règim d'usos en sol rústic.**

Les AAPI del terme de Sóller, (definides a la LEN), venen determinades en el plànol 1:25.000 "àrees de desenvolupament urbà i categories del sol rústic del Pla Territorial Insular de Mallorca". A les normes urbanístiques es determinaran el règim d'usos segons la classificació del sol: urbà, urbanitzable o apte per l'urbanització i sol rústic.

##### **N-38 Creixement (AP)**

En aquesta norma s'estableixen els criteris i les condicions segons les quals es pot incorporar nou sol urbà, urbanitzable o apte per ser urbanitzat. Una de les possibilitats és que aquest nou sol es destini a equipaments comunitaris o infraestructures públiques que serveixin al nucli urbà. La proposta de creixement haurà de justificar-se en base a uns criteris d'ubicació explicitats en la norma. Per la seva banda l'article 5 de la LEN estableix que el creixement dels AAPI sols es pot produir sobre terrenys qualificats com ARIP, confinant amb sol urbà i amb una superfície que no excedeixi del 10 % del sol urbà.

---

La superfície màxima en Ha. de nou Sòl URBÀ, URBANITZABLE o apte per urbanitzar, destinat a ús RESIDENCIAL, TURÍSTIC O MIXT, classificat al Pla General no podrà superar els següents límits :

2,87 hectàrees per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i per a nous creixements lligats a les Àrees de Reconversió Territorial. (ART/R-D).

18,10 hectàrees per a creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial. (Ha-CNV).

Inicialment, al nou pla es proposa mantenir amb els mateixos usos i objectius previstos al PGOU'98 els dos sectors urbanitzables del Port de Sóller:

SUNP 1: Sa Figuera. (El seu perímetre s'ha adaptat a l'obertura del túnel de Sa Mola).

SUNP 2: Camp de Sa Mar.

Són sectors de sòl urbanitzable destinats a oferta complementaria dotacional (ús esportiu, comercial, cultural i recreatiu) i per realitzar operacions d'intercanvi de places obsoletes interiors al sol urbà (reestructuració de la oferta hotelera). Aquestes classificacions es realitzaren a partir de determinacions i estratègies d'intervenció del Pla d'Ordenació de la Oferta Turística (POOT).

### **3.4 TÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL**

#### **N-39 Enumeració (ED)**

#### **N-40 Desenvolupament i execució (AP).**

Al municipi de Sóller, l'única ART que li afecta actualment és l'ART 1. ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecologia i ambiental. Aquesta ART, segons la norma 40.3. és d'actuació directa. Segons la Norma 40.2.a. les ART directes, són aquelles que pel seu desenvolupament i execució no precisen d'alteració del règim existent de classificació del sòl, per la qual cosa no necessitaran complir amb el requisit d'incorporació prèvia al planejament general. A la Norma 40.5. es determina que per l'ordenació referida a àrees de reconversió territorial d'actuació directa, l'elaboració, tramitació i aprovació correspondrà en tot cas al Consell Insular de Mallorca.

### **3.5 MEDI AMBIENT**

#### **N-41. Implantació de l'Agenda Local 21.**

En el marc de l'impuls de la planificació de l'Agenda Local 21, correspon al Consell Insular de Mallorca portar a terme tota una sèrie de actuacions sobre el disseny, l'aplicació i seguiment de l'Agenda Local 21.

#### **N-42 Mesures bioclimàtiques en l'edificació (EI, excepte ap.3.d ED)**

El nou pla incorporarà criteris de regulació mediambiental en relació al disseny d'edificis, instal·lacions energètiques, instal·lacions de lampisteria i sanejament. Concretament la instal·lació de comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació

---

de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, en habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major.

#### **N-43 Determinacions sobre hidrologia.(ED)**

Tal com s'assenyala als articles 77 i 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat per Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, en el planejament urbanístic s'han de delimitar les zones de risc d'inundació. També s'haurà de complimentar l'establert a l'article 16.2 del mateix Pla en el cas d'establiment de nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització: serà preceptiu i vinculant l'informe de l'Administració Hidràulica sobre disponibilitat del recursos hídrics necessaris per a la seva atenció. Es dibuixaran les zones de risc d'inundació. S'incorporarà a la normativa la regulació corresponent a aquestes determinacions.

#### **N-44 Contaminació lumínica.(ED)**

La norma determina l'establiment de mesures contra la contaminació lumínica, al planejament general municipal. Concretament es donen unes normes per als projectes d'urbanització i dotació de serveis així com es disposa la zonificació pel planejament d'acord amb el flux hemisfèric i les classificacions de sòl, que s'haurà de concretar en aqueix. Caldrà incorporar aquestes determinacions a les normes urbanístiques que es revisen i delimitar la zonificació.

#### **N-45 Contaminació acústica.(ED)**

Atès el regulat a la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou, el planejament urbanístic ha de tenir en compte sempre els objectius de qualitat de cada àrea acústica a l'hora d'escometre qualsevol classificació del sòl, aprovació de planejament o mesures semblants. El planejament urbanístic, haurà de tenir en compte les previsions establertes a l'esmentada llei, en les normes dictades en el seu desenvolupament i en les actuacions administratives realitzades en execució d'aquestes. També caldrà tenir en compte les determinacions de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

### **3.6 PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC**

El marc legal de la protecció del patrimoni està definit per la Llei 12/98 de 21 de desembre del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

El nou pla recollirà la delimitació inclosa al Decreto 984/1972 (BOE nº 94, 19 d'abril de 1972) pel què es declarà Paratge Pintoresc la costa nord-oest de Mallorca. En absència d'un Pla Especial de Protecció específic, cal sotmetre a la consideració dels organismes encarregats de vetllar pel patrimoni històric les llicències atorgades a la zona.

L'any 2012 el Ple del Ajuntament de Sóller proposà un canvi de la delimitació de l'àmbit de Paratge Pintoresc excloent els sòls urbans, els nuclis rurals i les zones ASPI, el qual actualment esta en tramitació.



---

### 3.6.1 Pautes de protecció de tipus general

En relació a la protecció del Patrimoni, el PTM assenyala unes directrius generals que hauran de complir els planejaments municipals:

- Delimitació dels nuclis antics, definint un àrea que correspongui al nucli històric de la població amb una normativa pròpia per a la seva protecció
- Adaptació de les condicions d'aprofitament urbanístic a les característiques tipològiques existents
- Elaboració de catàlegs
- Creació d'una normativa d'estètica i composició per a les noves edificacions

Aquestes directrius generals es veuen reflectides a la normativa del PTM en:

#### **N-46 Protecció de conjunts Urbans. (ED)**

En el document d'avanç, es delimita una zona de Centre Històric, tant a la zona del casc urbà de Sóller, com del Port de Sóller. A les normes urbanístiques es determinarà el regim urbanístic adient per la protecció, conservació i rehabilitació de les esmentades zones.

#### **N-47 Catàlegs.(ED)**

El PTM determina l'obligatorietat pel planejament municipal de contenir un catàleg d'elements protegits així com el seu contingut mínim pel que fa a les categories de l'element, la definició dels nivells de protecció, l'elaboració d'una fitxa individualitzada per a cada element amb continguts mínims de dades i amb determinacions normatives, i la indicació dels elements catalogats en uns plànols generals d'informació del planejament municipal.

El PGOU'98 conté el document de Catàleg, que actualment esta en procés de revisió al efectes de la seva actualització i adaptació al PTM. Aquest document formarà part del nou pla.

#### **N-48 Elements Etnològics.(ED)**

El PTM especifica i detalla els elements etnològics a catalogar:

- Murs de pedra seca d'alt valor paisatgístic ambiental.
- Marjades, delimitant les àrees paisatgístiques formades per marjades.
- Fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu i barraques, cercles de sitja i forns de carboner.
- Camins empedrats, incloent titularitat i característiques.
- Altres elements com escars, pous, rellotges de sol, etc. que per la seva singularitat hagin de ser protegides.

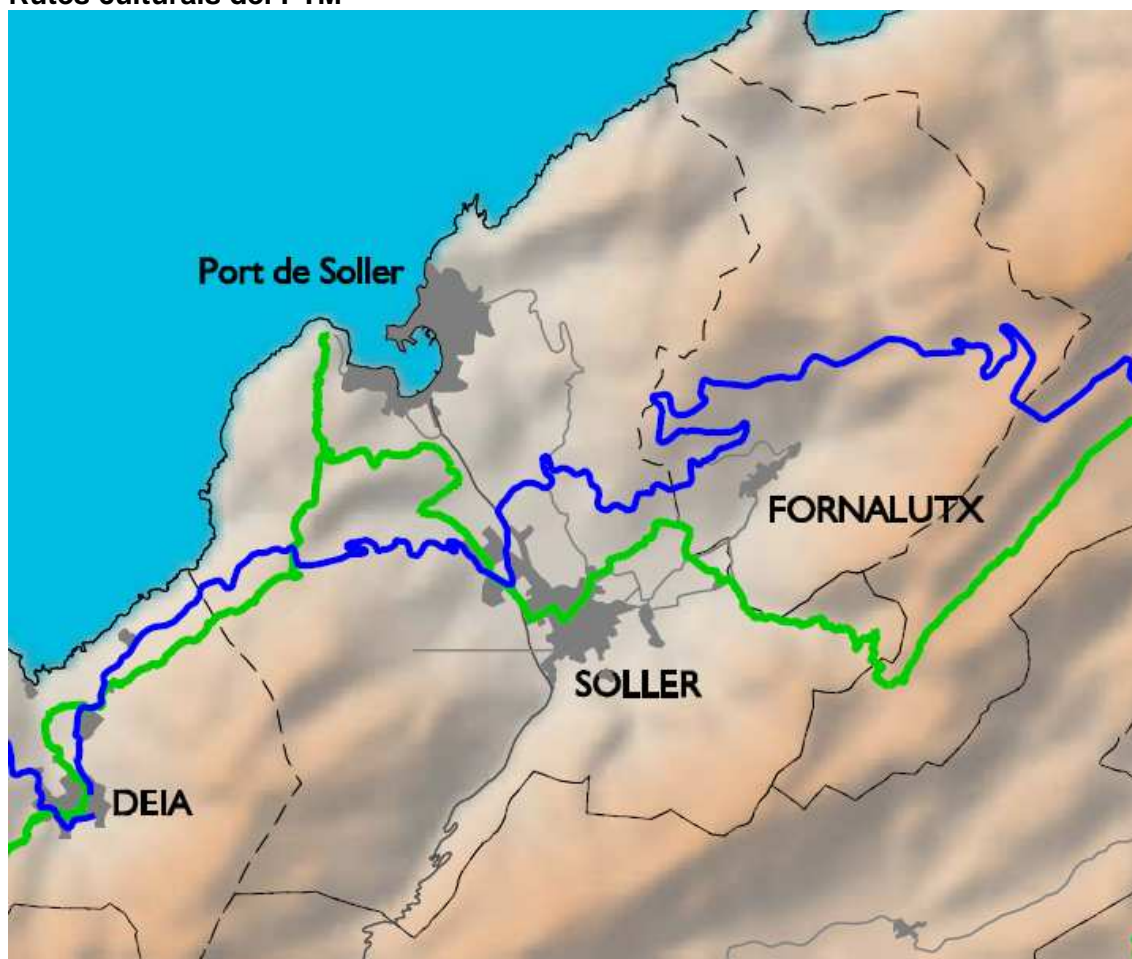
#### **N-49 Rutes d'interès cultural.(ED) i N-50 d'interès paisatgístic (ED)**

**Rutes d'interès cultural:** El PTI preveu una ruta d'interès cultural que afecta al terme municipal. Es tracta de la ruta nº 4 del Barroc, que entra al municipi per la carretera Ma-2200 i es dirigeix cap a Lluc per la carretera Ma-10.

**Rutes d'interès paisatgística:** El PTI preveu una ruta d'interès paisatgístic que afecta al terme municipal. És la ruta nº 5 de la Pedra Seca que discorre pel camí vell de

Pollença a Lluç. El Pla Especial d'Ordenació i Protecció de la Ruta de Pedra en Sec ha estat aprovat inicialment pel Consell de Mallorca en data de 11 de juliol de 2008.

#### Rutes culturals del PTM



**Blau: Ruta del Barroc      Verd: Ruta de Pedra Seca.**

Aquestes dues rutes tenen com objectiu promoure la conservació i potenciar el seu coneixement i comprensió. Segons aquesta norma el planejament ha de recollir el traçat de la ruta preveient una zona de protecció al voltant de cadascun dels elements que la constitueixen on es prohibeixen actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat. També s'hauran d'establir mesures de protecció de les visuals i de l'entorn de les rutes, que s'hauran de mantenir en condicions de ser transitades i obertes al públic.

#### **Disp. Ad. 1 Patrimoni històric.(ED)**

A l'empara del que disposa l'article 15.1.d de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, el PTM proposa la incoació de l'expedient per a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de conjunt històric, d'acord amb la legislació específica de patrimoni històric de les Illes Balears, del nucli històric de Soller.

En data 29 de juliol de 2012 s'aprovà definitivament per part del Consell Insular de Mallorca, l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural amb la categoria de Conjunt Històric el nucli de Biniraix.

---

En el marc del nou pla es regularan directament aquets dos conjunts històrics a l'objecte d'evitar la necessitat de redactar nous planejaments derivats.

### **3.7 LITORAL**

#### **N-51 Determinacions sobre el litoral (ED)**

A la norma 51 s'incideix en l'aplicació de les determinacions de la lei 22/1988, de Costes i concretament en la incorporació de les partions, la definició d'un règim d'usos, un règim per als edificis existents, els paràmetres edificatoris, la previsió de suficients accessos al mar i aparcaments i la delimitació de trams de façana marítima de tractament homogeni. Es tindran en compte les modificacions que la nova llei de Costes aprovada al maig de 2013.

### **3.8 INFRAESTRUCTURES**

#### **N-52 Propostes relatives a carreteres (ED)**

El Pla territorial fa seves les propostes contingudes en la modificació núm. 2 del Pla Director Sectorial de Carreteres. El nou pla incorporarà les determinacions del PDS de carreteres que afecten al municipi.

#### **N-53. Propostes relatives a transport de ferrocarril (EI).**

No hi ha afecció en el T.M. De Sóller.

#### **N-54. Propostes relatives a intermodalitat del transport (EI).**

A l'apartat 4 de la norma, es proposa crea una zona d'aparcament i centre intermodal a Sóller. Al nou pla es recollirà aquesta proposta.

#### **N-55. Propostes relatives als ports (EI).**

No hi ha afecció en el T.M. de Sóller.

#### **N-56. Propostes relatives a infraestructures aeronàutiques. (ED).**

No hi ha afecció en el T.M. de Sóller.

### **3.9 EQUIPAMENTS**

El PTM fa propostes en relació als equipaments sanitaris, assistencials, esportius, culturals, educacionals, recreatius, comercials, considerant dos nivells d'actuació, el de comunitat autònoma i el supramunicipal. Aquestes propostes no afecten de manera directa al municipi de Sóller, no obstant, als efectes de la revisió i de l'adaptació, és d'interès la següent referència.

#### **N-57 Equipaments**

- Equipaments sanitaris (EI)

El PTM assumeix l'ordenació territorial sanitària definida al Pla Director d'Ordenació Sanitària. Els equipaments sanitaris de titularitat pública inclosos a la Xarxa Sanitària de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic als efectes de les determinacions

---

del nou pla, s'entendran com gran equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès allò regulat a la norma 6.

- Equipaments assistencials (EI, excepte l'apartat c ED)

a) Es proposa una xarxa de residències per a la tercera edat en nuclis amb una població superior a 6.000 habitants.

- Equipaments culturals (ED).

d) Es proposa la creació de tres museus o centres d'interpretació d'activitats econòmiques tradicionals, com ara el calçat a Inca, el vi a Binissalem i l'oli a Sóller.

- Equipaments educatius (EI)

El PTM assumeix les propostes de planificació escolar de la Conselleria d'Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears. Els equipaments educatius de titularitat pública inclosos a la Xarxa Docent de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic i als efectes de les determinacions del nou pla, s'entendran com a grans equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès a allò regulat a la norma 6.

### **N-58 Criteris generals per implantar nous equipaments**

Aquesta norma conté els criteris generals per implantar nous equipaments, que en el cas de Sóller podrien tractar-se d'equipaments supramunicipals. En el cas que es decideixi la implantació de nous equipaments, el planejament general n'haurà de recollir la ubicació concreta i assignar-los sòl suficient i idoni per desenvolupar-los.

En el present document d'Avanç s'ha recollit com a sistema general de serveis tècnics el dipòsit regulador del aigua de Sa Costera. Es planteja la possibilitat d'utilitzar la seva superfície per implantar algun us esportiu local al aire lliure amb compatibilitat amb l'ús actual.

## **3.10 ADAPTACIONS DERIVADES DELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS**

### **3.10.1 Plans sectorials competència del consell insular**

L'adaptació al PTM, tindrà en compte les directrius provinents dels Plans Directors Sectorials, competència del Consell Insular de Mallorca i del Govern de les Illes Balears que es relacionen a continuació.

#### **N-59 Pla Director de Pedreres (ED, sense perjudici del que disposa la Disposició transitòria primera)**

Al terme municipal de Sóller, no hi ha pedreres actives. En tot cas les actuacions aniran dirigides a la regulació i restauració de les pedreres inactives i de les que tenen interès etnològic.

#### **N-60 Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'illa de Mallorca.(ED, sense perjudici del que disposa la Disposició transitòria primera)**

El Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'illa de Mallorca, ha estat derogat per la llei 8/2012 de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears. (Disposició derogatòria 1. f.).

#### **N-61 Pla Director Sectorial de Camps de Golf (ED)**

Actualment, la normativa vigent que regula aquests equipaments es la llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per l'ordenació urbanística sostenible, norma 18.2.2. del Pla Territorial i de la llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (disp. Addicional dinovena).

---

#### **N-62 Pla Director de Carreteres.(ED)**

S'ha incorporat al planejament el nou túnel de Sa Mola: Accés al Port de Sóller.

#### **N-63 Pla Director d'Equipaments Comercials.(ED)**

Aquest pla director sectorial es troba derogat. El nou pla s'ajustarà al que disposen les lleis 11/2001 de, 15 de juny d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, i la llei 8/2009, de 16 de desembre que la modifica.

#### **N-64 Pla Director de residus no perillosos.(ED)**

L'adaptació estudiarà la possible afecció i incorporarà a les normes urbanístiques del nou pla les determinacions que afectin al municipi.

### **3.10.2 Plans sectorials competència del govern de les Illes Balears**

#### **N-65 al 69 Plans Directors competència del Govern Balear. (EI)**

La Revisió tindrà en compte els requeriments provinents del Plans Directors Sectorials aprovats, competència del Govern Balear , que són els següents:

- **Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears** Decret 96/2005, de 23 de setembre.
- **Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears** Decret 22/2006, de 10 de març.
- **Pla Director de Transports de les Illes Balears** Decret 41/2006, de 28 d'abril.

---

## 4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ANNEXA

La present documentació s'acompanya de la següent relació de plànols:

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 01. – Ordenació del Sòl Urbà. E: 1/2.500  
Nucli de Sóller
- 02. – Ordenació del Sòl Urbà. E: 1/2.500  
Nucli del Port de Sóller, Nucli de Biniraix Port
- 03. – Assentaments en el Medi Rural. E: 1/5.000  
Entorn de Sóller i Béns d'Avall
- EG. – Estructura general i orgànica del territori. E: 1/12.500

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- PV. – Plànol d'Informació. E: 1/12.500  
Planejament Vigent
- PTM. – Plànol d'Informació. E: 1/12.500  
Pla Territorial de Mallorca
- APR-1. - Plànol d'Informació. E: 1/12.500  
Àrees de prevenció de riscos naturals
- APR-2. - Plànol d'Informació. E: 1/12.500  
Àrees de prevenció de riscos naturals

### CARTOGRAFIA

Per l'elaboració de la present documentació gràfica, s'ha utilitzat la següent base cartogràfica:

- Cartografia Escala 1:1.000 de les zones urbanes de Sóller (datum ETRS89), corresponents al vol de l'any 2.010.
- Cartografia Escala 1:5.000 del sòl rústic de Sóller (datum ETRS89), corresponents al vol de l'any 2.006.

Pel document d'aprovació inicial s'actualitzarà la cartografia a escala 1:5000 pel sòl rústic al vol de l'any 2.010 i els assentaments en el medi rural estaran definits a escala 1:1000.

Sóller, juny de 2.013



Sgt. Gabriel Buades Crespí, Claudio Hernández Alcover  
Arquitectes Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Sóller.