

Document estratègic i Pla de reconversió



**Ajuntament
de Sóller**

Conforme a l'article 77 de la Llei 8/2012 (modificat pel Decret-Llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears), de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.



**Ajuntament
de Sóller**

Document estratègic
Ajuntament de Sóller

ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ	4
1.1.	Abast territorial	6
1.2.	Marc conceptual previ.....	7
2.	METODOLOGIA	12
2.1.	Anàlisi normativa i altres fonts documentals	13
2.2.	Indicadors i dades quantitatives.....	13
2.3.	Anàlisi dels grups d'interès.....	17
2.4.	Lideratge institucional i coordinació tècnica del projecte	19
3.	MARC NORMATIU APLICABLE	20
4.	CARACTERITZACIÓ I ANÀLISI	24
4.1.	Població	24
4.1.1.	Seguretat ciutadana.....	25
4.2.	Economia.....	25
4.3.	Sòl i espais vulnerables	27
4.3.1.	Sòl urbà	27
4.3.1.1.	Preu de l'habitatge i turisticació	30
4.3.2.	Sòl rústic i espais protegits	32
4.3.3.	Risc d'inundació.....	35
4.3.4.	Risc d'incendi forestal	37
4.4.	Anàlisi de l'oferta.....	40
4.5.	Anàlisi del perfil de demanda	47
4.5.1.	Perfil del turista	47
4.6.	Mobilitat, transport públic i soroll	48
4.7.	Impacte climàtic	53
4.7.1.	Consum energètic	54
4.8.	Consum d'aigua i recursos naturals.....	55
4.8.1.	Consum d'aigua potable.....	55
4.8.2.	Generació d'aigües residuals.....	57
4.8.3.	Qualitat de les aigües residuals d'entrada.....	58
4.8.4.	Estació depuradora	58
4.8.5.	Generació de residus.....	59
4.8.6.	Qualitat de l'aigua per al bany.....	60



4.8.7.	Servei de Salvament	61
4.9.	Resultats procés de consulta a agents implicats.....	62
5.	JUSTIFICACIÓ DE LA DECLARACIÓ DE ZONA DE RECONVERSIÓ	70
5.1.	Criteris de declaració de zona de reconversió (art. 77.1.a Llei 8/2012).....	70
5.2.	Anàlisi per àmbits (art. 77.6 Llei 8/2012).....	73
6.	RESUM EXECUTIU	79
7.	PROPOSTA DEL PLA DE RECONVERSIÓ I SATURACIÓ	83
7.1.	Eixos estratègics	84
7.2.	Pla de reconversió i saturació general. Full de ruta	85
7.3.	Accions prioritàries	92
8.	BIBLIOGRAFIA	121
9.	ANNEXES	124
9.1.	Annex I: Resultats procés de consulta a agents implicats.....	124
9.2.	Annex II: Pla de reconversió i saturació. Full de ruta	124

1. INTRODUCCIÓ

El municipi de Sóller, situat al nord-oest de l'illa de Mallorca i amb títol de ciutat des de l'any 1905, es caracteritza per la seva localització a la Serra de Tramuntana, on trobem una gran vall d'olivar i tarongers punt clau per als excursionistes, a l'hora que es troba en contacte amb la mar a través del seu port natural. Al municipi trobem una gran oferta hotelera consolidada i una alta presència de viatgers internacionals que visiten els punts més emblemàtics del municipi, el que comporta una gran afluència turística que té una important influència en la generació de riquesa, ocupació i projecció internacional situant el municipi com una de les destinacions més importants de l'Arxipèlag balear.

El 1912 amb la construcció de l'emblemàtic Ferrocarril de Sóller es va establir una comunicació molt més ràpida amb la ciutat de Palma, evitant el port de muntanya conegut com el Coll de Sóller on es poden trobar més de 60 revolts. Finalment, el 1997 amb la construcció del túnel es va facilitar la connexió amb altres nuclis propers.

A través d'una anàlisi de la situació actual, en els termes establerts a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears i modificada pel Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta i per a la qualitat turística de les Illes Balears; i el Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics s'avaluen els indicadors clau de saturació turística com la situació actual de les infraestructures i serveis, la relació turistes / habitants, la concentració de places d'allotjament, els impactes ambientals i la presència d'oferta irregular; i s'identifiquen àmbits en els quals concorren circumstàncies que requereixen d'actuacions per a la reconversió.

El present Document Estratègic té com a finalitat:

- Diagnosticar la situació turística del municipi de Sóller, a través de l'anàlisi d'indicadors propis de situacions de saturació i obsolescència establerts a la Llei 8/2012 amb la modificació del Decret Llei 4/2025 i al PIAT.
- Identificar les àrees prioritàries d'actuació.
- Definir línies d'actuació orientades a la millora, requalificació, revalorització, rehabilitació i/o reconversió de la zona, mitjançant actuacions sobre les infraestructures, la modernització de l'oferta i la protecció dels recursos naturals i culturals.
- Proposar mesures que redueixin la pressió turística, millorin la qualitat de vida de la població resident i reforcin la sostenibilitat del destí.
- Establir les bases per al desenvolupament d'un model turístic alineat amb l'estratègia insular i autonòmica d'ordenació i qualitat turística.

Aquest enfocament estratègic té per objectiu establir les bases d'un model turístic que garanteixi la qualitat, la sostenibilitat i la competitivitat del destí, reduint els impactes negatius i assegurant la viabilitat a llarg termini en benefici de residents i habitants.

Aquest document faculta a les administracions competents a declarar zones turístiques com a saturades, de reconversió o saturades i de reconversió quan concorrin indicis objectius de que la pressió turística supera la capacitat d'acollida del territori o quan aquesta activitat genera impactes negatius sobre el medi ambient, els recursos naturals, els serveis públics o la qualitat de vida de la població resident; o quan es detecta una situació d'obsolescència, degradació o desequilibri estructural de la major part de les infraestructures vinculades al turisme el que en dificulta un desenvolupament competitiu i sostenible.

1.1. Abast territorial

El municipi de Sóller, situat al nord-oest del l'illa de Mallorca, és un dels principals punts d'atracció turística de la Serra de Tramuntana. Amb una estructura urbana al nucli antic i costanera al Port de Sóller, trobem una elevada especialització en activitats comercials i d'allotjament vinculades al turisme, entre el qual destaca el turisme de muntanya, el cicloturisme i el turisme cultural.

Aquest municipi es troba al cor de la serra, limitant amb els municipis de Deià, Bunyola, Escorca i Fornalutx, amb una alta intensitat urbanística degut la forta orientació turística enfocada a visites diàries de visitants que es troben allotjats a altres municipis així com visitants de senderisme, tranquil·litat i desconexió el que implica una pressió estacional sobre els recursos naturals i les infraestructures.

L'àmbit d'anàlisi inclou tant el sòl urbà com el sòl urbanitzable i d'ús rústic que, de manera directa o indirecta, està vinculat a la orientació turística incloent hotels, complexes d'ús turístic, establiments comercials, apartaments, etc. La delimitació territorial respon als límits urbanístics establerts en els instruments de planejament municipal i territorials vigents, amb especial atenció a la zona litoral i l'espai protegit de la Serra de Tramuntana.

Des de fa diversos anys, el municipi afronta un repte estructural degut a la capacitat de càrrega sobre les infraestructures municipals, el col·lapse dels accessos al municipi i al Port, i la manca d'aparcament; el que fa necessari actuacions de renovació i manteniment.



1.2. Marc conceptual previ

Per al desenvolupament de l'anàlisi de la saturació turística, resulta imprescindible incorporar els conceptes jurídics i estratègics definits en el Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears.

El Decret Llei 4/2025 (BOIB núm. 46, d'11 d'abril de 2025; BOE núm. 170, de 15 de juliol de 2025), en el seu article 77, estableix el marc normatiu per a la identificació i declaració de zones turístiques de reconversió, zones turístiques saturades i zones turístiques saturades i de reconversió.

A continuació, es sintetitzen els principals conceptes jurídics d'aquest precepte:

<p>Zona turística de reconversió</p>	<p>L'article 77.1.a) del Decret Llei 4/2025, defineix les zones turístiques de reconversió, enteses com aquells àmbits on concorren algun dels següents factors:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Situació d'obsolescència, degradació o desequilibri estructural de les infraestructures vinculades a l'activitat turística. 2. Impediment o dificultat per a mantenir un desenvolupament competitiu i sostenible. <p>La declaració d'aquestes zones té com a finalitat la modernització d'establiments turístics, la regeneració urbana i la millora de la qualitat ambiental i paisatgística, tot això orientat a garantir la viabilitat futura del destí.</p>
<p>Zona turística saturada</p>	<p>Segons l'article 77.1.b), una zona turística serà declarada saturada quan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. S'hagi superat el límit d'oferta turística fixat pel Consell Insular. 2. Es registri una demanda turística que causi problemes mediambientals significatius.

	<p>La declaració cerca contenir el creixement desordenat de l'oferta, reduir la pressió sobre els recursos naturals i els serveis públics bàsics (aigua, energia, mobilitat, gestió de residus) i promoure un equilibri sostenible entre turisme i territori.</p>
<p>Zona turística saturada i de reconversió</p>	<p>D'acord amb l'article 77.1.c), aquesta categoria s'aplica quan concorren de manera simultània els supòsits anteriors, és a dir:</p> <p>Saturació turística, per excés d'oferta o impactes ambientals.</p> <p>Necessitat de reconversió, per obsolescència d'infraestructures o desequilibris estructurals.</p> <p>En tals casos, l'article 77 exigeix l'elaboració d'un pla integral d'intervenció que combini mesures de limitació de la capacitat turística, actuacions de renovació i estratègies de gestió ambiental i social.</p>
<p>Procediment de declaració</p>	<p>L'article 77.2 estableix que la competència per a la declaració correspon al Ple del Consell Insular, i requereix l'aprovació prèvia d'un Document Estratègic que contingui, almenys:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una justificació detallada dels motius de la declaració. • Els objectius específics a aconseguir. • Les accions urbanístiques i tipus de projectes de millora a desenvolupar. • La previsió de finançament i de les fases d'actuació.

Efectes de la declaració

L'article 77.3 del Decret Llei 4/2025 disposa que les actuacions previstes en les zones declarades tindran la consideració d'interès autonòmic, la qual cosa implica:

Prioritat en la concessió d'ajudes i subvencions públiques.

Possibilitat d'aplicar mesures excepcionals de planejament urbanístic, orientades a afavorir la modernització i sostenibilitat dels establiments turístics.

D'acord amb la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, en la seva redacció consolidada, les zones turístiques saturades o de reconversió (ZTS/ZTR) són àmbits on la densitat de places, els impactes ambientals o l'estat de les infraestructures justifiquen una intervenció preferent mitjançant Plans de Rehabilitació Turística Integral (PRTI).

Per tant, els PRTI encaixen com l'instrument planificador i executor de les actuacions que l'article 77 preveu després de declarar una zona com de reconversió, saturada o saturada i de reconversió. L'art. 77 aporta la base legal i el marc estratègic, mentre que el PRTI concreta, ordena i programa les mesures urbanístiques, ambientals i turístiques per a transformar aquestes zones.

Críteris metodològics i perspectives d'anàlisi

Dins d'aquest marc conceptual, el present estudi adopta una sèrie de criteris clau o perspectives metodològiques que orienten el diagnòstic de la situació turística en el municipi de Sóller:

a) Indicadors quantitius i qualitius

S'empra un sistema mixt d'indicadors que permet avaluar de manera integral la capacitat i pressió turística, considerant:

- Càrrega sobre infraestructures urbanes i de serveis públics (mobilitat, sanejament, gestió de residus, energia).
- Capacitat d'acolliment ambiental, amb especial atenció a la pressió sobre els recursos hídrics, en coherència amb el Pla Hidrològic vigent (Reial decret 49/2023, de 24 de gener, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears) així com l'impacte climàtic.
- Estat i conservació de les infraestructures turístiques i dels espais públics.

- Dèficits de modernització i obsolescència de la planta d'allotjament turístic i comercial.
- Impactes socials derivats de l'activitat turística, com l'afectació a la qualitat de vida de la població resident, l'accés a l'habitatge o l'estacionalitat de l'ocupació.

b) Enfocament des del cycle de vida de la destinació turística

L'anàlisi es recolza en la teoria del cycle de vida de la destinació turística (Butler, 1980), que descriu l'evolució dels destins a través de les fases d'exploració, desenvolupament, consolidació, estancament i declivi.

En aquest marc, les Zones Turístiques de Reconversió (ZTR) se situen habitualment en les fases d'estancament o declivi, caracteritzades per:

- Alta concentració en primera línia de costa.
- Equipaments turístics obsolets i amb baixa competitivitat.
- Escassa diversificació del producte turístic, amb dependència de models madurs tradicionals.
- Vulnerabilitat davant crisis econòmiques o ambientals, que evidencien la fragilitat del model vigent.

c) Integració amb la planificació territorial i turística vigent

Aquest enfocament metodològic s'alinea amb la planificació turística nacional i insular vigent.

Per un altre costat, a continuació s'identifica com les matèries identificades a l'article 77.6 de la Llei 8/2012 les quals són tingudes en compte tant al Document estratègic com al propi Pla de reconversió i saturació:

Matèria (art. 77.6 Llei 8/2012)	Cobertura dins el diagnòstic de Sóller
Sòl	Anàlisi de la morfologia urbana, ús del sòl, estructura de la zona turística i la identificació d'espais vulnerables.
Edificació turística (allotjament, no residencial, equipaments, comercial)	Caracterització de la planta turística i capacitat, estat de conservació, categoria i diversificació de l'oferta. Valorant l'obsolescència i les necessitats de requalificació.
Mobilitat, transport públic i soroll	Avaluació de la connectivitat entre nuclis, accessibilitat amb el transport públic, aparcament i col·lapse de les carreteres.
Consum d'aigua i materials	Diagnosi dels serveis d'abastiment i sanejament, eficiència hídrica i energètica, la gestió de residus i gestió de recursos.



	Valorant la capacitat de les infraestructures existents i el seu estat de manteniment.
Impacte climàtic	S'identifiquen riscos ambientals i la vulnerabilitat costanera; es reforça amb anàlisi d'impacte climàtic i estratègies d'adaptació.
Biodiversitat	Descripció dels espais naturals, sistemes dunars, litoral i hàbitats protegits; identificant les pressions associades a l'activitat turística.
Desestacionalització	Avaluació de la temporalitat i concentració estacional de l'activitat turística.
Noves tecnologies	Integració d'accions relacionades amb la digitalització i la gestió intel·ligent implementat transversalment a les accions del Pla. Principalment al punt de l'Eix de Governança i Participació.

Dins l'apartat de metodologia es presenta el plantejament de l'estudi i els indicadors clau que s'han tingut en compte per l'anàlisi.

2. METODOLOGIA

La metodologia aplicada en l'elaboració del present document es fonamenta en un enfocament integral, comparatiu i multivariable, alineat amb els criteris establerts en l'article 77 del Decret llei 4/2025, que exigeix constatar tant la superació de la capacitat d'acolliment del territori com l'existència d'impactes negatius sobre el medi ambient, els recursos naturals, les infraestructures i els serveis públics essencials.

El procés metodològic es recolza en l'exposat en l'apartat 1.3 (Marc conceptual) i es desenvolupa en els següents blocs de treball:

Anàlisi normativa i documental	Revisió de la normativa aplicable, així com de plans, programes i estudis previs vinculats a l'àmbit turístic, territorial i ambiental del municipi.
Anàlisi tècnica d'indicadors	Examen d'indicadors quantitatius i qualitius, amb tractament de dades comparatives interanuals obtinguts de fonts oficials (INE, IBESTAT, registres turístics, Pla Territorial, entre altres), que permeten avaluar l'evolució de la pressió turística i els seus efectes.
Anàlisi d'informació qualitativa dels grups d'interès	Recollida i sistematització d'aportacions dels principals actors implicats (administracions, sector turístic, residents, entitats socials i ambientals), amb la finalitat d'incorporar una visió participativa i multidimensional al diagnòstic.

2.1. Anàlisi normativa i altres fonts documentals

En el marc de la present metodologia, a més del tractament de dades objectives, s'ha dut a terme una anàlisi documental i comparativa d'estudis previs i normativa aplicable. Aquest treball inclou la revisió de plans estratègics, diagnòstics territorials, informes tècnics de caràcter ambiental, així com la legislació sectorial vigent en matèria turística, urbanística i mediambiental (entre ells, el Decret llei 4/2025, la Llei 8/2012 i el PIAT de Mallorca).

La incorporació d'aquestes fonts permet contextualitzar els indicadors utilitzats, contrastar tendències amb diagnòstics anteriors i assegurar que l'avaluació de la situació turística es fonamenta en un marc jurídic i tècnic sòlid, coherent amb els instruments de planificació supramunicipal i autonòmica.

2.2. Indicadors i dades quantitatives

L'anàlisi s'estructura a partir de dos blocs fonamentals d'avaluació:

- A. Capacitat i pressió turística sobre el territori: analitza la intensitat d'ús i la relació entre l'activitat turística i la capacitat de les infraestructures i serveis públics per a gestionar aquest ús.
- B. Obsolescència i desequilibri estructural del destí: avalua l'estat físic i funcional de la planta turística, les infraestructures i els espais públics vinculats; així com els possibles desequilibris socials i econòmics derivats de l'activitat turística.

Cadascun d'aquests blocs incorpora indicadors tècnics específics que permeten traduir en variables mesurables els criteris normatius establerts pel Decret llei 4/2025 i el PIAT de Mallorca. La combinació dels dos blocs permet obtenir una valoració integral i objectiva de la situació del municipi de Sóller, en coherència amb els aspectes mínims de diagnòstic prèvia requisits per a la possible declaració com a zona turística de reconversió.

Respecte als indicadors i dades, per a aquest informe s'ha comptat amb informació corresponent als anys compresos entre 2020 i 2025, facilitada per les administracions competents i fonts oficials amb dades en obert.

A continuació, es presenten els indicadors seleccionats per a cada àmbit d'anàlisi:

A. Capacitat i pressió turística

Indicador	Font o metodologia
Densitat de places turístiques (places/ha)	Registre d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics (CAIB).
Indicador de càrrega demogràfica real.	IPH, IBESTAT.
Consum d'aigua potable. Reflecteix el nivell de pressió hídrica generat per l'activitat turística, especialment durant els mesos de màxima ocupació	Dades subministrament d'aigua potable (Ajuntament de Sóller – empresa gestora).
Càrrega en EDAR (habitants equivalents, DBO5). Indicador clau de càrrega orgànica, que reflecteix la pressió que l'activitat humana exerceix sobre el sistema de depuració i, per extensió, sobre el mitjà receptor	Dades explotació de l'EDAR de Sóller (Ajuntament de Sóller – empresa gestora).
Generació de residus sòlids Indicador indirecte del nombre de visitants i de l'ús intensiu de serveis municipals	Dades de recollida de residus municipals (Ajuntament de Sóller).
Consum energètic. Dades de producció i demanda d'energia elèctrica.	Dades de consum elèctric (Ajuntament de Sóller – companyies subministradores).



Capacitat d'acollida ambiental	Definicions i criteris del PIAT. Anàlisi territorial i ambiental (IDEIB).
Nivell de pressió turística estacional (IBESTAT)	Estadístiques d'ocupació hotelera, estades i pernoctacions (IBESTAT, AETIB).
Taxa de turistes/habitant	Relació places turístiques autoritzades (CAIB) i població resident empadronada (INE/IBESTAT).
Oferta de transport públic	Xarxa de transport interurbà TIB.
Zones d'aparcament	Anàlisi urbanística i territorial, aportacions grups d'interès, mapes Ajuntament. Estudi Zona de Baixes Emissions (Ajuntament de Sóller).
Qualitat aigües de bany	Programa de Vigilància i Control de les Aigües de Bany de les Illes Balears (GOIB).
Servei de Salvament	Memòria anual del servei d'emergències de les platges de Sóller.

B. Obsolescència i desequilibri estructural

Indicador	Font o metodologia
Categoria mitjana dels establiments turístics	Registre d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics (CAIB).
Dependència econòmica del turisme	Dades d'activitat i ocupació (Observatori del Treball - GOIB, IBESTAT).
Qualitat de vida percebuda per residents	Procés de consulta mitjançant enquesta als grups d'interès.
Índex d'estacionalitat turística	Estadístiques d'ocupació, pernoctacions, estada mitjana, nombre de turistes entrats (IBESTAT, AETIB).
Obsolescència d'infraestructures i equipaments públics	Procés de consulta als grups d'interès i bateria d'imatges in situ.
Nombre de conflictes o queixes ciutadanes	Registres de la Policia Local.
Preu de l'habitatge La seva anàlisi permet saber si la presència de turistes influeix en el mercat immobiliari en comparació a altres zones que no són igual de turístiques	Portals de lloguer d'habitatge (Idealista).

Percentatge sòl edificat i destinat al turisme	Planejament urbanístic vigent (IDEIB).
Percentatge habitatges destinats a l'ús turístic	Registre d'habitatges d'ús turístic (CAIB-IBESTAT).
Estat de conservació espais naturals protegits	IDEIB, Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB).
Pla d'inundació a les àrees d'estudi	Pla Hidrològic de les Illes Balears, IDEIB.

2.3. Anàlisi dels grups d'interès

L'article 77 del Decret Llei 4/2025 estableix que, per a declarar una zona turística com de reconversió, saturada o saturada i de reconversió, és necessari elaborar un Document Estratègic que inclogui la participació dels agents socials, econòmics i ciutadans afectats.

Aquesta exigència reconeix que els grups d'interès (administracions públiques i serveis essencials, sector empresarial turístic, agents socials i laborals, entitats socials, ambientals i de sostenibilitat) són fonamentals per a:

- Legitimar el procés de declaració, assegurant que les mesures no es percebin com imposades, sinó consensuades.
- Aportar informació clau que complementi els indicadors tècnics, especialment en relació als impactes socials, la percepció de la qualitat de vida i l'acceptació de mesures de contenció o reconversió.
- Afavorir la corresponsabilitat, ja que la gestió d'una zona turística de reconversió requereix la implicació conjunta de sector públic i privat, així com de la ciutadania.
- Garantir la viabilitat de les mesures, atès que el seu èxit depèn de l'acceptació i col·laboració dels qui operen i habiten en el territori.

En definitiva, l'article 77 subratlla que la dimensió participativa és una condició necessària per a la validesa i eficàcia de les decisions que s'adoptin en matèria de saturació turística o reconversió.

En aquest marc, l'anàlisi dels grups d'interès es fonamenta en consultes realitzades a agents socials, econòmics i empresarials, la ciutadania afectada i les administracions implicades en el desenvolupament del municipi. Sobre aquesta anàlisi, s'incorporen els resultats de l'estudi elaborat al llarg de l'any 2025 sobre la visió dels residents de Sóller respecte al futur del municipi i de Mallorca, element clau per conèixer la percepció social sobre el model turístic i els seus impactes al territori i la població resident.

La recollida d'informació es va estructurar en dues fases complementàries, a la primera fase es va realitzar una enquesta dirigida a la població resident a través d'un qüestionari que tractava diferents àmbits de la realitat local i insular amb diferents modalitats de preguntes orientades a conèixer la percepció, valoració i el grau d'acceptació de determinades problemàtiques i, consegüentment, possibles línies d'actuació; a la segona fase, els resultats de l'enquesta es varen complementar amb grups de treball sectorials amb l'objectiu d'aprofundir qualitativament en una diversitat de temàtiques de la mateixa orientació que les preguntes plantejades al qüestionari.

Els grups sectorials participants a aquests grups de feina corresponien als següents àmbits:

- Turisme i restauració
- Comerç i artesania
- Construcció i serveis industrials
- Cultura i educació
- Agricultura, ramaderia i pesca
- Gent gran
- Joventut
- Entitats esportives

Degut a que l'estudi comprèn una àmplia varietat de temàtiques, en el present Document s'analitzen aquelles directament vinculades a l'àmbit turístic i la seva incidència sobre la qualitat de vida de la població resident, integrant la dimensió social al diagnòstic del municipi.

2.4. Lideratge institucional i coordinació tècnica del projecte

Un altre aspecte rellevant del procés de redacció del Document Estratègic i de definició del Pla de Reconversió i Saturació de Sóller és el lideratge institucional de l'Ajuntament de Sóller amb el suport de Regidoria de Turisme.

L'estructura de treball ha permès garantir una visió integral i transversal que ha estat complementada amb la consulta d'altres grups o agents i l'anàlisi de dades i informació d'accés obert.

D'aquesta manera, el procés s'ha desenvolupat mitjançant reunions de treball que han permès identificar les principals problemàtiques i definir les actuacions prioritàries del pla.

El model de treball adoptat assegura la coherència entre la planificació estratègica, la gestió municipal i les polítiques de desenvolupament turístic sostenible, d'acord amb els principis establerts pel Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, de mesures per a la qualitat turística de les Illes Balears.

3. MARC NORMATIU APLICABLE

La informació recollida en el present estudi es fonamenta en el context jurídic i normatiu vigent a les Illes Balears, atesa la regulació específica en matèria de turisme, ordenació territorial, protecció ambiental i gestió dels recursos naturals. El conjunt de disposicions següents constitueix la base de referència per a l'avaluació de la saturació turística:

Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears

Regula l'oferta i la qualitat turística a les Illes Balears.

- Introdueix mecanismes de control de l'oferta i tipifica la lluita contra l'oferta il·legal.
- Vincula directament la planificació turística amb criteris de sostenibilitat i qualitat.

Decret llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta i la qualitat turística de les Illes Balears

Aquesta norma estableix les bases per a la gestió i regulació de l'oferta turística, incorporant mecanismes per a la lluita contra l'oferta il·legal i per a la garantia de la qualitat i sostenibilitat del model turístic.

- Article 77: regula el procediment de declaració de zones turístiques saturades, definint criteris vinculats a la capacitat de càrrega, la pressió sobre infraestructures i serveis públics i els impactes ambientals. És l'eix central per a la present avaluació.
- Defineix també els conceptes de zona reconversió i zona saturada.

Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT)

Instrument estratègic que orienta el desenvolupament turístic cap a la sostenibilitat, la qualitat i l'equilibri territorial.

- Estableix els sostres màxims de places turístiques per a cada municipi i defineix les directrius d'ordenació aplicables a les diferents tipologies de zones turístiques, incloent zones de reconversió o saturades.

- Incorpora criteris de conservació ambiental i de gestió dels recursos i la capacitat de càrrega, sent una referència clau per avaluar la situació de les zones costaneres del municipi.

Pla Territorial Insular de Mallorca

- Estableix el marc bàsic d'ordenació territorial a nivell insular, regula la classificació del sòl, els criteris de creixement, la protecció del paisatge i el sòl rústic, així com les directrius per al desenvolupament territorial i turístic sostenible.
- A partir d'aquest s'elabora el visor cartogràfic, utilitzat com a eina de consulta per revisar classificacions de sòl, condicionants territorials i determinacions concretes dels diferents municipis de les Illes Balears.

Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

- Regula la protecció i el règim urbanístic dels espais naturals i les àrees d'especial protecció, establint limitacions d'ús i criteris de conservació.
- Estableix les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP) i les Àrees d'Assentament Urbà en Paisatge d'Interès.

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Ordenació Urbanística de les Illes Balears (LUIB)

Regula l'ordenació del sòl i el planejament urbanístic, establint els principis de sostenibilitat territorial i d'equilibri en l'ús del sòl.

- Determina la classificació del sòl i les condicions d'atorgament de llicències urbanístiques.
- Essencial per avaluar la capacitat del territori per absorbir activitat turística i determinar la coherència entre l'ús turístic existent i l'ordenació urbanística actual, clau pel diagnòstic de possibles zones de reconversió.

Reglament de desplegament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl de Mallorca (RLOUSM)

Complementa la Llei 2/2014 d'Ordenació Ús del Sòl establint criteris tècnics i procedimentals relatius al planejament urbanístic.

- Regula la capacitat d'acollida del sòl i les dotacions mínimes d'infraestructures i equipaments, la compatibilitat d'usos i la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic.
- Aporta paràmetres útils per avaluar l'ordenació turística, la pressió turística i la capacitat dels serveis públics, especialment a nuclis de possible reconversió.

Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic i Transició Energètica

Estableix objectius i mesures per a la mitigació i adaptació al canvi climàtic. La saturació turística a les zones analitzades pot vulnerar aquests objectius en incrementar el consum energètic, les emissions i la vulnerabilitat territorial davant els impactes climàtics.

Reial decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears (PHIB)

Defineix el marc de gestió sostenible dels recursos hídrics i fixa límits d'explotació i objectius ambientals.

Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents per a la protecció del territori

Introdueix limitacions al creixement urbanístic i reforça la protecció del sòl rústic i dels espais naturals. Tot i que no genera un efecte directe sobre les zones d'estudi, constitueix un marc preventiu que condiona la possibilitat d'ampliació de l'ús turístic.

Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics .

Aquesta norma, en relació a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears té per objecte:

- Establir els principis generals en matèria turística.
- Regular la declaració dels municipis turístics així com les empreses i els establiments turístics.

Altres disposicions rellevants

- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO): estableix els mecanismes de conservació de recursos naturals i biodiversitat.
- Plans urbanístics municipals: fixen l'ordenació general del territori i limiten el desenvolupament turístic segons la capacitat ambiental i territorial.
- Normativa sectorial relativa a la protecció del litoral, dels espais naturals protegits i la gestió de residus, que complementa el marc de l'avaluació ambiental.
- Llei Orgànica 4/2025, de 30 de març, de protecció de la seguretat ciutadana.
- Normativa municipal de l'Ajuntament de Sóller: integrada pel planejament urbanístic vigent, ordenances municipals, ordenances fiscals i reguladores dels serveis municipals; les quals constitueixen el marc normatiu d'aplicació al municipi de Sóller i en condicionen la seva activitat turística.

4. CARACTERITZACIÓ I ANÀLISI

4.1. Població

El municipi de Sóller, amb una població empadronada de 13.882 persones (INE 2025) i una densitat poblacional de 324,35 hab./km², en un terme municipal de 42,8 km², trobem una gran diferència entre la població resident i l'aflluència turística diària especialment concentrada als mesos d'estiu. La distribució de la població en el municipi s'organitza de la manera següent:

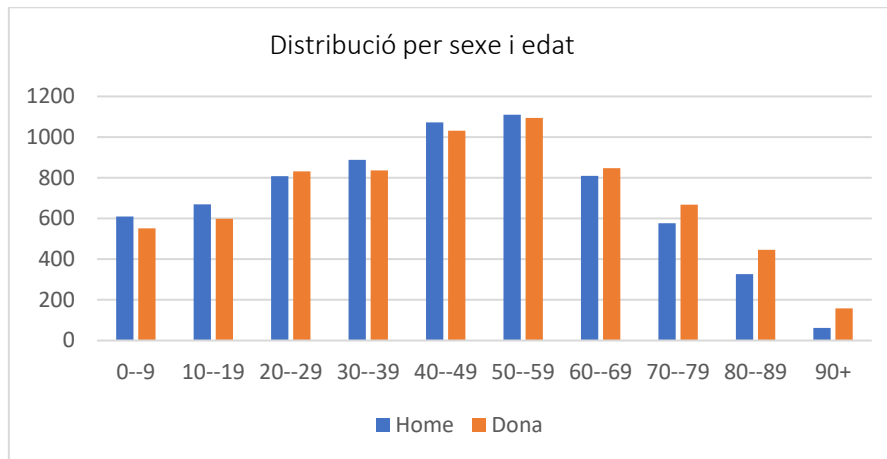


Figura: Distribució demogràfica per sexe i edat. Font: IBESTAT 2025

Aquesta població ha establert una tendència d'augments i disminucions des del 2010, amb una població actual inferior a la del 2010 però mostrant una tendència en augment respecte als valors des de l'any 2019 i del 2022, moment en que es registra el menor nombre d'empadronats en els darrers anys.



Figura: Empadronats a Sóller. Font: INE 2025

4.1.1. Seguretat ciutadana

Les dades de seguretat ciutadana constitueixen un aspecte important en la valoració de la repercussió de l'activitat turística en un espai determinat. En aquest cas, analitzem les dades referents als expedients sancionadors tramitats en aplicació de la Llei 4/2025 de Protecció de la Seguretat Ciutadana per part de la policia local els anys 2024 i 2025.

A l'any 2024 es varen instruir 70 expedients, mentre que al 2025 aquest nombre augmentà a 79. Pel que fa a la seva distribució temporal, s'observa que una part significativa dels expedients es concentra durant els mesos de temporada turística (maig-setembre). En concret, l'any 2024 es varen iniciar 45 expedients durant aquest període (64% del total anual), mentre que l'any 2025 se n'iniciaren 38 (48% del total anual).

Els mesos amb major nombre d'expedients coincideixen principalment amb els mesos de maig, juny i juliol, especialment els mesos de maig (13 expedients) i juliol (11) l'any 2024, i juny (11) i juliol (10) l'any 2025, fet que evidencia una major incidència durant el període d'increment de l'activitat turística i de l'ús de l'espai públic.

Si bé els expedients sancionadors es registren al llarg de tot l'any, existeix una concentració significativa durant els mesos de temporada alta, coincidint amb un major volum d'activitat social i turística al municipi.

4.2. Economia

Segons les dades de l'Observatori del Treball de la CAIB (2024) recollides a l'anuari estadístic municipal, els sectors de l'activitat econòmica del municipi presenten la següent estructura:

El sector serveis concentra el 76% de la facturació total i aporta el 83,6% de l'ocupació local.

- Dins d'aquest sector serveis, allotjament i restauració - vinculats directament al turisme – representen el 27,6% de l'activitat econòmica i el 45,2% de les ocupacions.
- El comerç al detall, també amb una forta influència turística, representa el 18% de l'activitat econòmica i l'11% de l'ocupació.
- Els altres serveis (resta de serveis i administració pública) impliquen un 30,3% de l'activitat i un 27,4% de l'ocupació.

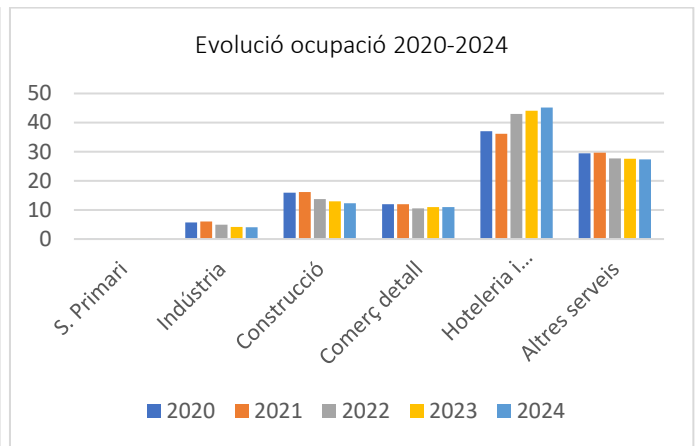
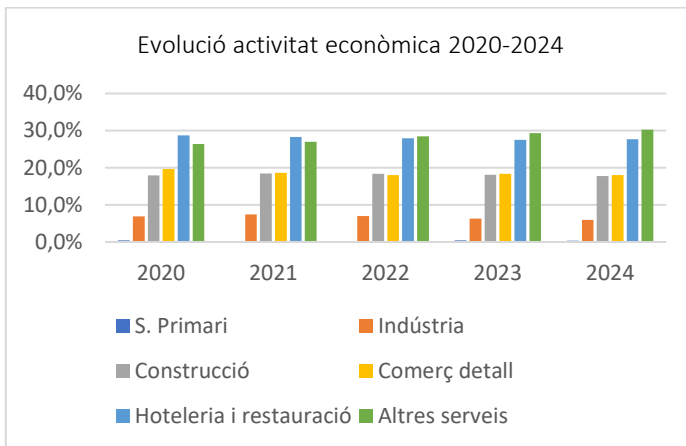
El sector construcció suposa el 17,7% de l'activitat econòmica i el 12,3% de l'ocupació. I la indústria representa el 5,9% de l'activitat econòmica i el 4% de l'ocupació.

Mentre que el sector primari (agrícola, ramader i pesquer) és el que presenta una major incidència ja que únicament representa un 0,4% de l'activitat econòmica i en matèria d'ocupació només s'hi registre un 0,1% d'afiliats en règim general.

D'aquesta manera, la distribució sectorial de l'activitat de treball i l'ocupació al municipi, pel que fa a l'any 2024, quedaria representada de la següent manera:

	Activitat econòmica	Mercat de treball
Allotjament i restauració	27,6%	45,2%
Altres serveis	30,3%	27,4%
Comerç al detall	18%	11%
Construcció	17,7%	12,3%
Indústria	5,9%	4%
Sector primari	0,4%	0,1%

Taula: Distribució sectorial activitat de treball i ocupació. Elaboració pròpia. Font: CAIB.

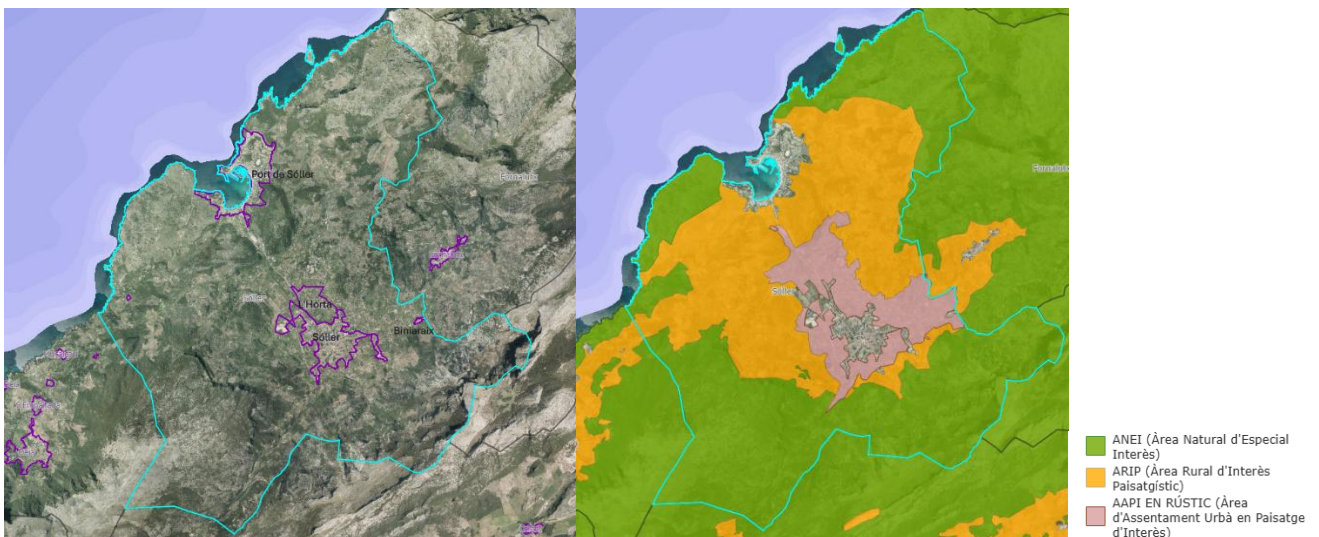


Dades: Observatori de treball, CAIB 2024. Elaboració pròpia.

4.3. Sòl i espais vulnerables

Al municipi de Sóller, dins una extensió territorial aproximada de 42,8 km², trobem quatre nuclis poblacionals consolidats (Sóller, Port de Sóller, l'Horta i Binirraix) els quals ocupen una superfície de sòl molt reduïda respecte a la totalitat del terme municipal.

Aquesta configuració territorial és deguda a la localització del municipi dins un entorn amb una elevada concentració de figures de protecció ambiental i paisatgística, d'acord a la Llei 1/91, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Espacial Protecció de les Illes Balears, la qual estableix tant les Àrees Naturals d'Espacial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP) i Àrees d'Assentament Urbà en Paisatge d'Interès; on es troba inclòs gairebé la totalitat del territori.



Mapa municipi de Sóller. Font: Visor Pla Territorial de Mallorca

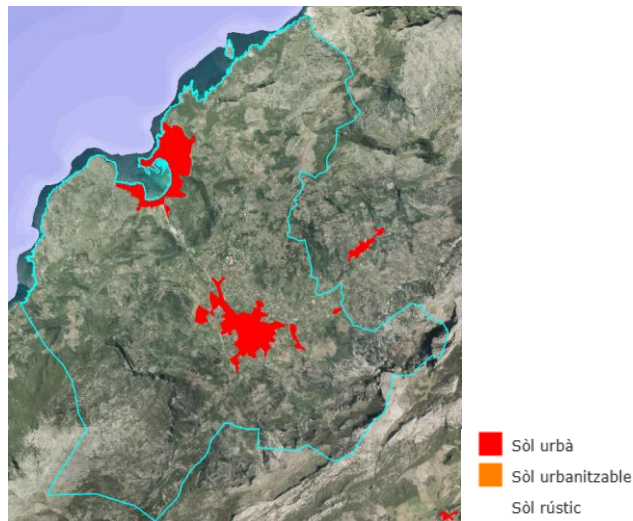
Mapa: Figures LEN. Font: Visor IDEIB

4.3.1. Sòl urbà

Pel que fa al sòl urbà, aquest és molt reduït i sense possibilitat de creixement degut a una ocupació pràcticament total del sòl urbanitzable previst al planejament, el qual es troba ja desenvolupat i classificat com a sòl urbà.

En aquest context, és important quantificar la superfície de sòl urbà, ja que, quan s'analitzin indicadors com la densitat poblacional, els nombre de visitants, la densitat del parc de vehicles o la pressió sobre les infraestructures i serveis, els càlculs basats en la totalitat de la superfície municipal no són representatius de la realitat funcional del territori. En la pràctica, tant l'activitat residencial com la turística es troben concentrades en un espai molt més reduït, fet que intensifica la pressió.

A partir del visor de l'IDEIB, utilitzant com a font el Mapa Urbanístic de les Illes Balears i la classificació que estableix entre sòl urbà, urbanitzable i rústic, s'ha realitzat una estimació de la superfície urbana i urbanitzable del municipi. Com es pot observar al mapa, el sòl urbanitzable no apareix diferenciat, degut a que la majoria d'aquest ha estat executat i qualificat com a sòl urbà, mentre que el sòl rústic (majoritàriament protegit) no es representa amb cap color específic, en tant que constitueix la resta del territori municipal.



Mapa Urbanístic de les Illes Balears segons la classificació. Font: Visor IDEIB.

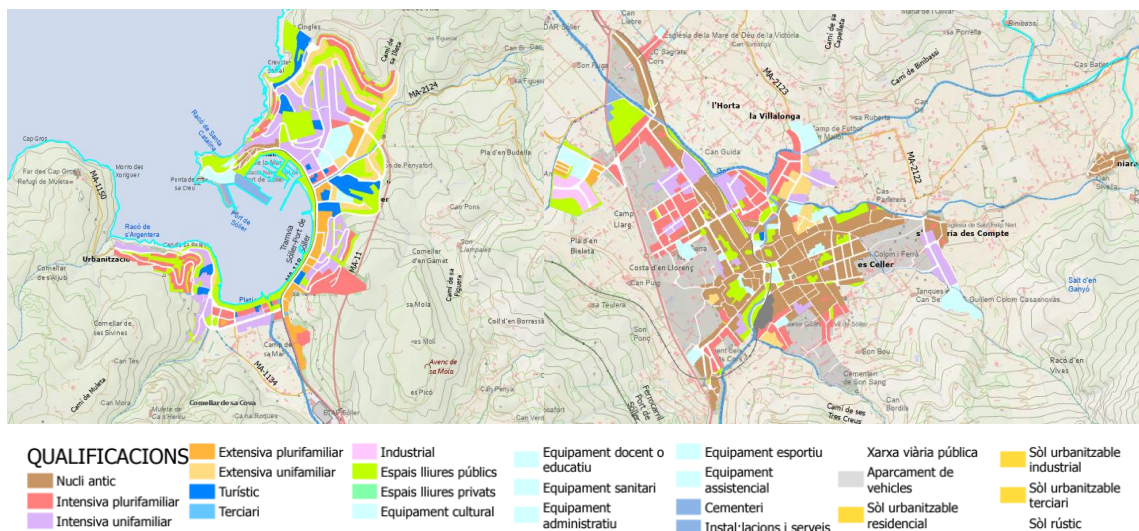
D'acord amb aquesta anàlisi, es pot estimar que el municipi de Sóller disposa aproximadament de 2 km² de sòl urbà, espai on es concentra la pràctica totalitat de l'activitat residencial, turística i de serveis del municipi, posant de manifest una elevada intensitat d'ús que en comporta una alta pressió sobre els espais i les infraestructures naturals i municipals.

Si revisem les dades corresponents als béns immobles urbans i les diverses tipologies d'ús entre el període 2015-2025 (IBESTAT, 2025), s'evidencia l'escassa capacitat de creixement del municipi, ja que els darrers deu anys el nombre d'immobles es manté relativament estable en gairebé totes les categories (culturals, oci i hoteleria, industrials, oficines, edificis singulars, religiosos, espectacles, i residencials). En canvi, es detecten increments en determinades categories, com l'ús comercial (augmenta un 21,32%), l'ús de magatzem i estacionament (increment del 4,19%) i, especialment, l'ús esportiu que augmenta un 89,47%. Per una altra banda, destaca la reducció de sòl vacant, amb una disminució del 12,33%, el que reforça la situació de limitació del creixement urbà. Aquestes dinàmiques de creixement es poden relacionar amb la pressió sobre l'aparcament, la mobilitat i els serveis urbans, associada tant a la població resident com a l'activitat econòmica i turística.

	2015	2025	% Variació
Magatzem i estacionament	1.693	1.764	+4,19%
Comercial	272	330	+21,32%
Cultural	11	14	+27,27%
Oci i hoteleria	40	48	+20%
Industrial	379	438	+15,57%
Esportiu	19	36	+89,47%
Sòl vacant	1.184	1.038	-12,33%
Oficines	27	34	+25,93%
Edifici singular	3	3	-
Religiós	6	7	+16,67%
Espectacles	3	3	-
Residencial	6.188	6.424	+3,81%
Sanitat i beneficència	6	5	-16,67%

Taula: Nombre de béns immobles urbans. Font: IBESTAT.

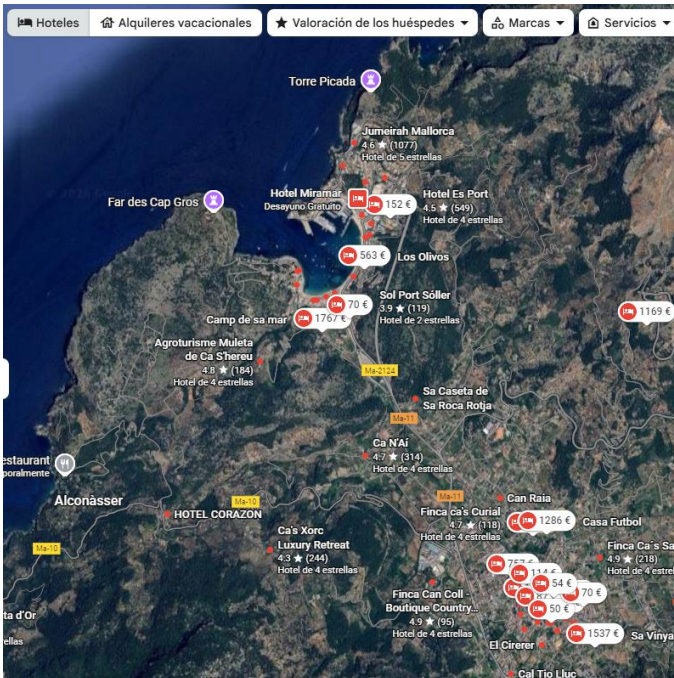
De fet, si observem les qualificacions que es fan del sòl urbà segons el visor de l'IDEIB, es pot constatar que al Port de Sóller i als nuclis de Sóller, l'Horta i Biniaraix pràcticament no s'identifiquen qualificacions d'ús turístic i terciari.



Qualificacions Mapa Urbanístic de les Illes Balears. Font: IDEIB

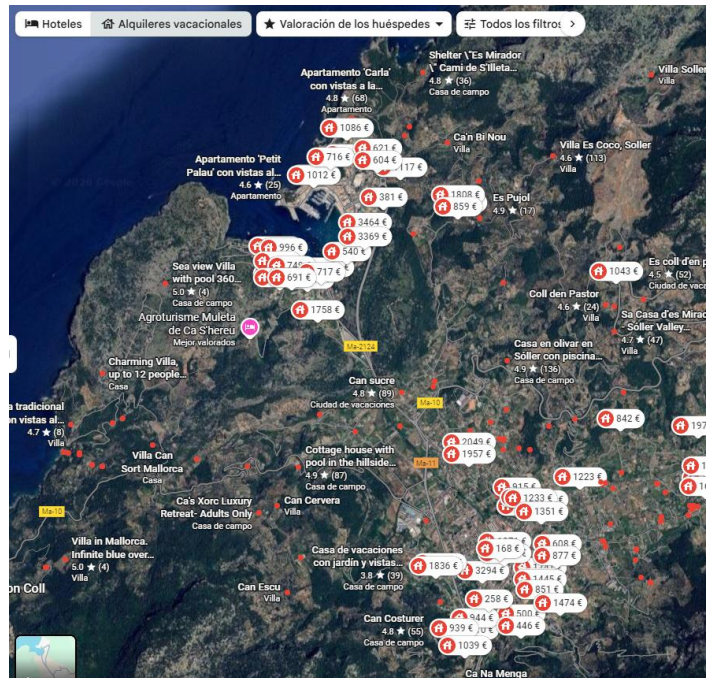
No obstant, malgrat l'escassa presència de qualificacions urbanístiques d'ús turístic i terciari, si fem una comparativa dels establiments hotelers i els habitatges de lloguer vacacional, a partir d'una recerca orientativa al portal Google Maps, s'observa que el nombre dels habitatges destinats a lloguer vacacional és molt superior al dels establiments hotelers, i no es correspon amb els 48 immobles catalogats d'oci i hoteleria ja que segons el Registre d'empreses, activitats i

establiments turístics (Consell de Mallorca) a Sóller trobem 665 establiments d'hostatgeria. Aquesta diferència es pot relacionar amb un canvi en l'ús dels habitatges d'ús residencial cap a finalitats turístiques, fet que pot tenir com a conseqüència una menor disponibilitat d'habitatge per a la població resident i majors dificultats d'accés a l'habitatge, tenint en compte que el nombre d'immobles d'ús residencial en els darrers vint anys només ha augmentat un 4,7%.



Mapa: Hotels al municipi.

Font: Google Maps.



Mapa: Habitatges de lloguer turístic al municipi.

4.3.1.1. Preu de l'habitatge i turisticació

El volum i la concentració de places turístiques al municipi, amb 6.932 places turístiques registrades, en un sòl urbà molt limitat (aproximadament 2km²) on es concentra part de l'activitat residencial i de serveis, es genera una competència entre l'ús turístic i l'ús residencial que pot produir un desplaçament progressiu de la funció residencial, el que explica l'augment del preu de l'habitatge i les dificultats d'accés al lloguer per part de la població resident.

Utilitzant les dades del portal de lloguer i venda immobiliària "Idealista" s'ha fet una comparativa del preu anual de venda de l'habitatge a Sóller en el període 2011-2025. Les dades mostren que, en aquest interval, s'ha produït un increment acumulat del preu del m² d'un 104%, molt per sobre de l'evolució dels salaris i la capacitat adquisitiva de la població resident.

Variació de preu de venda m ² 2009-2025		
Any	Preu mitjà	Increment anual (%)
2011	2.466 €	-
2012	2.065 €	-16,2 %
2013	1.960 €	-5,1 %
2014	1.701 €	-13,2 %
2015	1.717 €	0,90%
2016	2.048 €	19,30%
2017	2.333 €	14,00%
2018	2.585 €	10,80%
2019	2.961 €	14,50%
2020	3.411 €	15,20%
2021	3.325 €	-2,5 %
2022	3.582 €	7,70%
2023	4.206 €	17,40%
2024	4.608 €	9,50%
2025	5.031 €	9,20%
Variació total 2011-2025		104%

Taula: Variació preu de venda de l'habitatge per any. Dades: Portal d'habitatge "Idealista"

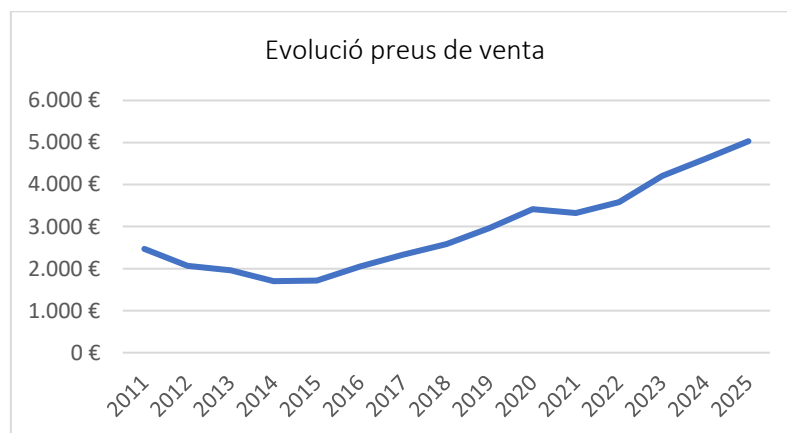


Figura: Gràfic evolució del preu de l'habitatge. Dades: Portal d'habitatge "Idealista"

En conjunt, l'evolució del preu de l'habitatge, la limitada capacitat de creixement del parc residencial i la intensitat de l'ús turístic posen de manifesta un procés de turistificació que genera impactes directes sobre l'accés a l'habitatge i que, consegüentment, pot condicionar la permanència de la població resident al municipi.

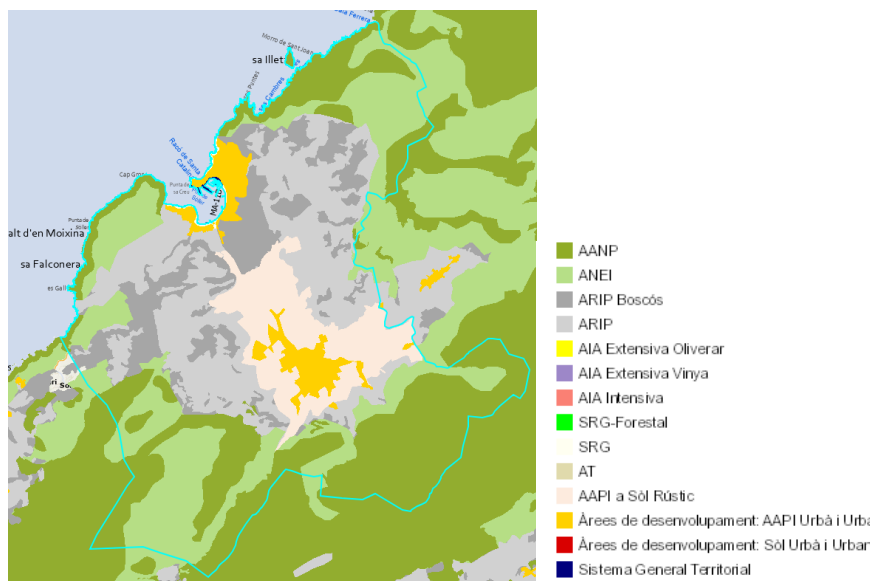
4.3.2. Sòl rústic i espais protegits

Distribució del sòl municipal

Com s'ha exposat en apartats anteriors, el municipi de Sóller comprèn una superfície aproximada de 42,8 km², dels quals uns 2 km² corresponen a sòl urbà mentre que la resta del terme municipal es classifica com a sòl rústic.

Al següent mapa de classificació del sòl rústic segons el Pla Territorial de Mallorca (IDEIB, 2025) podem observar que la major part de la superfície municipal correspon a categories de sòl rústic protegit, principalment Àrees Naturals d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP) incloent àmbits de bosc.

També s'identifiquen Àrees d'Activitats Prioritàries d'Intervenció (AAPI), tant en sòl urbà com en sòl rústic, destinades a actuacions de reordenació, millora o correcció territorial sense processos de creixement urbanístic.



Sòl rústic segons el Pla Territorial de Mallorca. Font: IDEIB.

Pel que fa a les edificacions aïllades situades dins sòl rústic, algunes de les quals poden estar destinades a l'activitat turística, com ara agroturismes o habitatges de lloguer turístic, la seva presència no és representativa de la dinàmica territorial i funcional del municipi, ja que no tenen capacitats que puguin suposar increments significatius de la densitat turística. Per aquest motiu, l'anàlisi dels indicadors territorials, demogràfics i de pressió turística es focalitza en el sòl urbà consolidat, per ser l'àmbit on es concentra de manera significativa l'activitat residencial i turística, així com els principals serveis i infraestructures del municipi.

Figures de protecció ambiental i territorial

Al municipi de Sóller trobem diverses figures de protecció ambiental i territorial que condicione l'ús del sòl i el desenvolupament urbanístic i, consegüentment, turístic; segons el que estableix la Llei 1/1991 d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears i el Pla Territorial Insular de Mallorca.

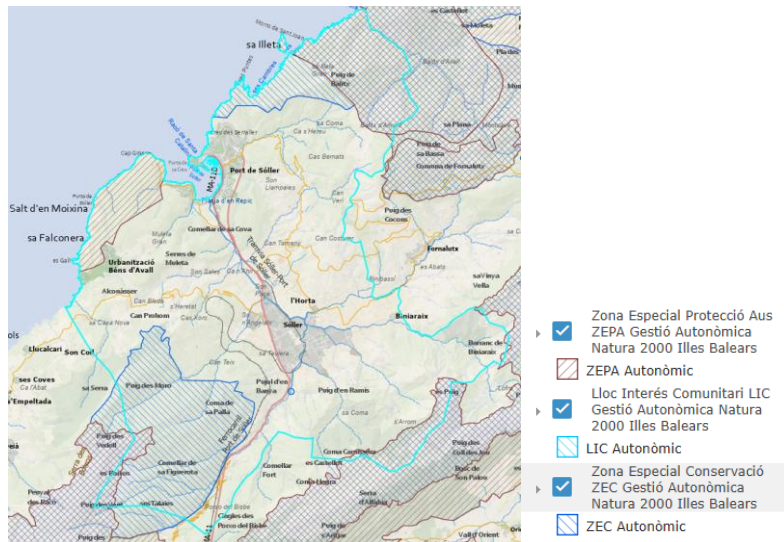
Com ja s'ha introduït a apartats anteriors, trobem les AANP, ANEI i ARIP que afecten al sòl rústic del municipi amb l'objectiu de preservar els valors naturals, paisatgístics i ambientals a través de limitacions en la transformació del territori per el desenvolupament urbanístic i/o la intensificació d'usos.

Espais naturals protegits

La localització del municipi de Sóller dins la Serra de Tramuntana, declarada Patrimoni Mundial per la UNESCO l'any 2011 en la categoria de paisatge cultural, posa en valor el medi natural, la singularitat del paisatge i els sistemes tradicionals d'aprofitament del territori. Aquest reconeixement implica la preservació dels valors paisatgístics, ambientals i culturals associats, orientant la gestió cap a models de conservació i millora del paisatge.

Pel que fa als espais naturals protegits d'alt valor ambiental, la Xarxa Natura 2000, en el marc de la normativa europea de conservació de la biodiversitat i la planificació territorial vigent de les Illes Balears, estableix diferents figures de protecció com els Llocs d'Importància Comunitària (LIC), Zones Especials de Conservació (ZEC) i Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA), amb l'objecte de garantir la conservació dels hàbitats i les espècies d'interès comunitari que trobem al territori.

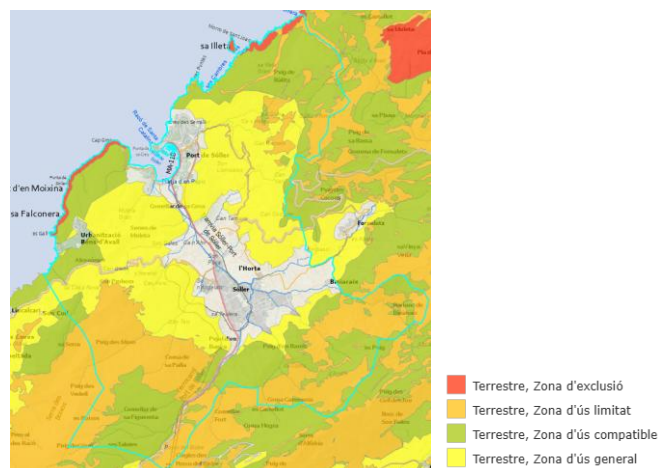
Al municipi de Sóller, tal i com es pot observar al mapa següent, trobem diverses àrees integrades dins la Xarxa Natura 2000, concretament hi trobem les Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA) i Zones Especials de Conservació, el que evidencia l'elevat valor ambiental del territori.



Natura 2000 Illes Balears. Font: IDEIB.

Degut a la seva ubicació al Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, el municipi de Sóller es troba parcialment inclòs dins el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals (PORN) que estableix els usos permesos de l'espai en funció del grau de protecció.

Al mapa següent, s'identifiquen diferents nivells de regulació, des de zones d'exclusió (amb un alt grau de protecció i restricció d'usos), zones d'ús limitat, compatible i general. En el cas de Sóller, a les zones d'ús general es concentra gran part de l'activitat urbana i turística; no obstant, aquestes zones es troben envoltades per zones amb majors restriccions d'ús, el que limita les possibilitats d'expansió territorial concentrant la pressió sobre els àmbits existents, especialment al nucli urbà, el Port de Sóller i els principals accessos.



Mapa: Espais Naturals Protegits Illes Balears. Zonificacions Plans Ordenació Recursos Naturals PORN Illes Balears – Paratge Natural Serra Tramuntana. Font: IDEIB.

La configuració territorial implica una capacitat d'acollida limitada, on les possibilitats de creixement es troben molt restringides; aquesta realitat, juntament amb la sensibilitat ambiental de l'espai, fa necessària l'adopció de mesures orientades a la contenció i la redistribució de fluxos, així com a la reconversió d'espais obsolets, en coherència amb el PIAT i els objectius del Decret llei 4/2025.

Ruta de Pedra en Sec GR 221

Aquesta ruta constitueix un dels principals eixos del senderisme a la Serra de Tramuntana, i posa en valor el llegat etnològic i patrimonial del territori a partir dels antics camins tradicionals, el sistema de construcció de pedra en sec i altres elements vinculats a l'activitat agrària i forestal.

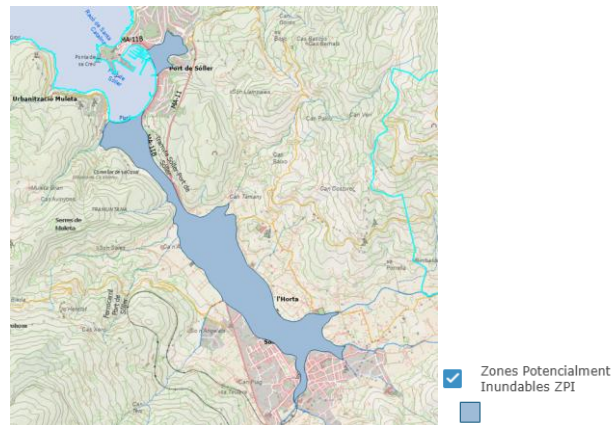
El recorregut s'estén al llarg de la Serra, connectant el municipi d'Andratx amb Pollença, i travessant alguns dels paisatges més emblemàtics de l'illa, com sa Forada, el Mirador de la Trapa, el Coll de l'Ofre, la Vall de Lluc, entre d'altres punts.

La ruta arriba al municipi de Sóller com a part del tram que connecta Biniaraix – Sóller – Port de Sóller, discorrent per camins tradicionals situats a l'entorn del nucli urbà. Aquesta proximitat converteix el municipi en un punt clau de pas i estada per als senderistes, que sovint entren al poble per fer-hi aturada aprofitant els serveis, equipaments i recursos locals.

4.3.3. Risc d'inundació

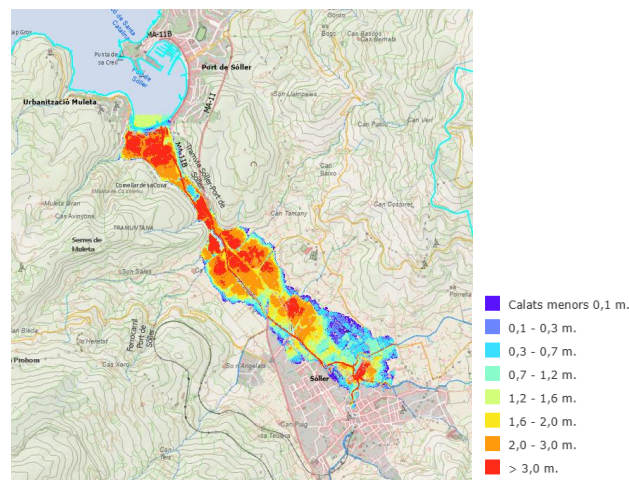
El municipi de Sóller, a causa de la seva morfologia topogràfica dins la vall de la Serra de Tramuntana i la configuració de la conca hidrogràfica del Torrent Major de Sóller, que drena fins a la badia del Port de Sóller, presenta un alt risc d'inundació.

Segons la Xarxa Hidrogràfica i Risc d'Inundació de les Illes Balears, en el marc de la Directiva 2007/60/CE d'avaluació i gestió dels riscos d'inundació, gairebé la totalitat del sòl urbà consolidat queda inclòs dins una Àrea amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació (ARPSI), classificada com a Zona Potencialment Inundable (ZPI) i, Zona de Flux Preferent.



Xarxa Hidrogràfica i Risc Inundació de les Illes Balears. Zones Inundables (Àrees amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació ARPSI)
– Zones Potencialment Inundables ZPI. Font: IDEIB.

L'anàlisi del calat de les zones establertes com a inundables a de retorn de 500 anys evidencia que, a determinats punts del municipi es poden assolir inundacions de fins als 3 metres de calat d'aigua, especialment a l'eix que connecta el nucli urbà amb el Port.

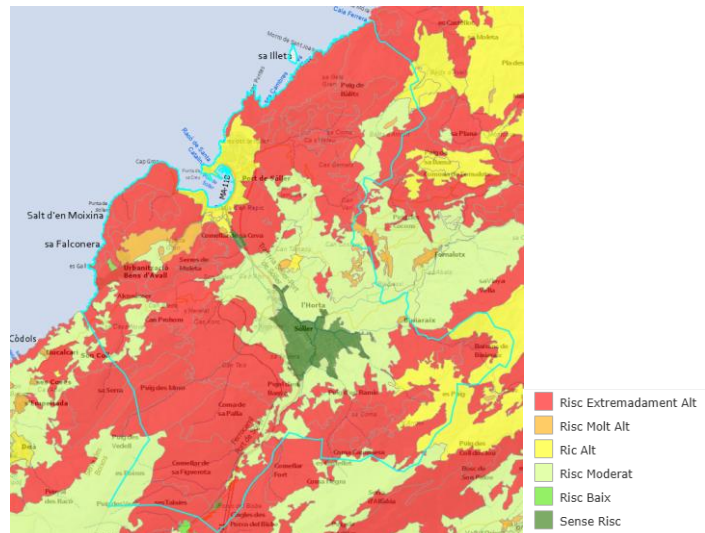


Xarxa Hidrogràfica i Risc Inundació de les Illes Balears. Zones Inundables (Àrees amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació ARPSI)
– Calat Zona Inundable ARPSI 500 anys. Font: IDEIB.

Aquesta situació evidencia la vulnerabilitat del territori i reforça la importància de realitzar una gestió preventiva, per minimitzar al màxim els impactes sobre el territori, garantir els serveis públics i assegurar el desenvolupament amb els criteris de qualitat i sostenibilitat del municipi, així com revisar l'estat de les infraestructures urbanes i de drenatge.

4.3.4. Risc d'incendi forestal

Per la seva configuració geogràfica i l'elevada presència de massa forestal, el municipi de Sóller presenta un elevat risc d'incendi forestal, especialment a les zones forestals. Com es pot observar al mapa, gran part del territori es classifica amb nivells de risc alt o extremadament alt, segons el que estableix el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears degut a la vulnerabilitat davant episodis d'incendis.



Mapa: Risc d'incendi forestal – IV Pla 2015-2024. Font: IDEIB.

Aquesta situació requereix la incorporació de mesures preventives i accions de gestió del risc en la planificació del territori, així com actuacions orientades a garantir la seguretat de la població.

4.3.4.1. Estat de les infraestructures

L'estudi in situ de l'estat de les infraestructures urbanes al Port de Sóller posa de manifest un grau significatiu de deteriorament i falta de manteniment en diversos elements de l'espai públic, especialment a les zones de major intensitat de pas i afluència turística.

Pel que fa a la pavimentació, s'identifiquen peces deteriorades, desnivells, rajoles en mal estat i escocells amb manca de manteniment i una conseqüent vegetació descontrolada. Aquestes deficiències redueixen de forma considerable la percepció de la qualitat de l'espai, a més de comprometre la seguretat dels vianants.



Al mobiliari urbà i els elements de suport (bancs, papereres i accessos a la platja), es constata un estat desigual de conservació, amb evidències de desgast, brutícia acumulada i falta d'homogeneïtat en els elements instal·lats.

Els accessos a la platja, escales i rampes, presenten un elevat nivell de deteriorament, amb absències en alguns punts d'elements de seguretat com baranes, fet que pot suposar un risc per als usuaris.



Pel que fa a les papereres, es detecta una manca d'uniformitat en els models i un estat de conservació desigual al llarg del passeig, contribuint a una imatge urbana poc cohesionada. També s'han detectat punts on els bancs es trobaven deteriorats o inutilitzables, dificultant la seva utilització segura.





Aquest conjunt, evidencia una manca d'adequació entre la intensitat d'ús de l'espai i el seu manteniment, el que reflecteix una pressió sobre les infraestructures superior a la seva capacitat de conservació.

Conseqüentment, davant aquesta situació, la millora de les infraestructures resulta necessària per assegurar el manteniment de la competitivitat del destí així com per la qualitat de vida de la població resident. Es considera, per tant, necessari impulsar actuacions orientades a la renovació, manteniment i millora de les infraestructures adaptant-les als nivells d'ús i als estàndards de qualitat actuals.

4.4. Anàlisi de l'oferta

En el context del present informe, s'entén per oferta turística el conjunt de béns, serveis, infraestructures, recursos naturals, activitats i allotjaments disponibles en un territori la destinació dels quals està enfocada a satisfer les necessitats dels visitants.

Es tracta d'un concepte ampli ja que abasta tant els elements directament vinculats al turisme (com hotels o activitats recreatives) com aquells que, tot i que no es generin exclusivament per a aquesta finalitat, resulten essencials per al funcionament del sistema turístic (vies d'accés, serveis públics, equipaments urbans, etc.).

L'oferta turística s'estructura habitualment en diversos components principals:

- Oferta d'allotjament: Inclou hotels, hostals, habitatges de lloguer turístic, apartaments vacacionals, càmpings, agroturismes i altres formes d'hostatge. És un dels factors centrals d'anàlisi, especialment en relació amb el nombre total de places turístiques autoritzades, que determina la intensitat de l'ús del territori i la seva capacitat d'acollida; tot i que aquesta sigui inferior a la realitat vigent degut a l'oferta d'habitatges de lloguer turístic sense registrar.

- Oferta de restauració: Hi trobem restaurants, bars, cafeteries i altres serveis d'alimentació vinculats al sector turístic.
- Oferta complementària: Comprèn activitats recreatives i culturals (excursions, rutes guiades, esports, parcs aquàtics, museus, etc.), comerços orientats al turisme i serveis associats.
- Infraestructures de suport i accessibilitat: Carreteres, transport públic, ports esportius, aparcaments, aeroports, equipaments sanitaris o de seguretat, entre d'altres, que permeten i condicionen el desenvolupament de l'activitat turística.
- Recursos territorials i ambientals: Atractius naturals o culturals que motiven la visita turística (clima, platges, paisatge, patrimoni, rutes de senderisme o cicloturisme, etc.).

En el marc jurídic de les Illes Balears, d'acord amb el que estableix el Decret Llei 4/2025, de mesures contra l'oferta il·legal i per la qualitat turística i el Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) s'utilitza el terme "oferta turística" per fer referència a la capacitat d'allotjament turístic legalment autoritzada, mesurant-se en base al nombre de places turístiques autoritzades, el qual constitueix un dels principals indicadors que permeten avaluar la saturació d'una destinació.

Quan es parla de limitar o regular l'oferta turística, fem referència a evitar la creació de noves places turístiques o l'ampliació de places d'allotjament en zones ja saturades o properes als seus llindars de capacitat en base a l'impacte que es detecta sobre els recursos naturals, les infraestructures, el territori i la qualitat de vida de la població resident, sense deixar de banda la necessària regulació de l'oferta d'allotjaments turístics en habitatges.

Oferta d'allotjament del municipi

Sóller és un municipi amb una forta orientació turística, tant a la zona costanera del Port de Sóller com al nucli històric; és degut a la dinàmica turística consolidada que combina la visita al nucli històric de Sóller amb el posterior desplaçament amb l'emblemàtic tren fins al Port. D'aquesta manera, en aquests dos nuclis és on trobem la gran majoria de l'oferta d'allotjament turístic i l'oferta complementària del municipi, sobre els quals es focalitza la següent anàlisi.

El municipi compta amb unes 6.932 places turístiques registrades, segons el Registre d'empreses, activitats i establiments turístics (Consell de Mallorca, 2026), enfront dels 13.882 empadronats (INE 2025); aquesta relació suposa una ràtio aproximada de 0,5 places turístiques per habitant (2025), indicador que evidencia una elevada presència d'activitat turística en relació amb la població resident.

Si es considera la superfície total del municipi (42,8 km²), la densitat turística és de 162 places/ km²; no obstant, si realitzem el càlcul en base al sòl urbà consolidat (estimat en aproximadament 2 km²), la densitat turística és molt superior amb unes 3.466 places / km², fet que posa de relleu una elevada concentració de places en un espai territorial considerablement reduït.

A aquestes dades també cal incorporar l'oferta complementària vinculada a l'activitat turística - bars, restaurants i la resta d'oferta de lleure – fent que el total d'establiments ascendeixi a 891, reforçant l'enfocament turístic de les principals àrees urbanes del municipi.

La distribució d'establiments i places turístiques per tipologia d'allotjament és la següent:

	NOMBRE	PLACES
Agroturismes	12	221
Apartaments turístics	3	149
Casa d'hostes	1	15
Estada turística en habitatge	627	3.357
Hostal	3	136
Hotel	17	2.357
Hotel apartament	1	208
Hotel rural	1	64
Turisme d'interior	26	425
TOTAL	691	6.932

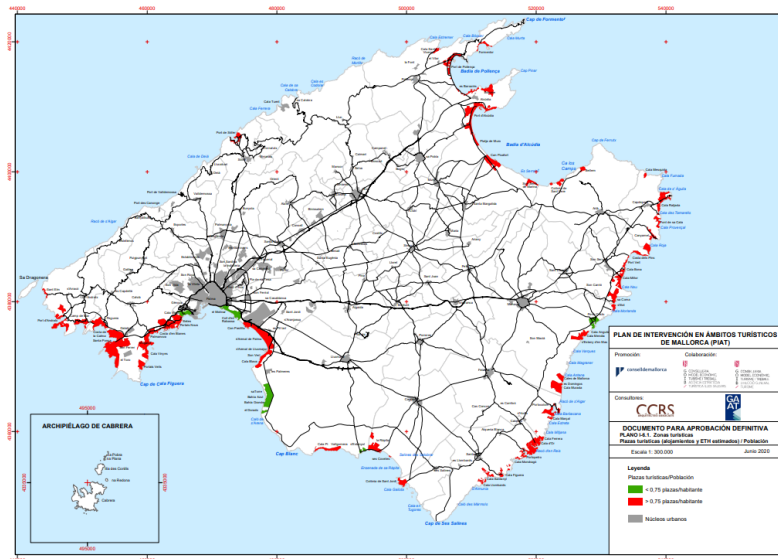
Nombre de places per tipus d'allotjament. Elaboració pròpia.

Cal destacar que els habitatges destinats a l'estada turística representen el 48,43% del total de les places i el 90,74% del total dels establiments d'allotjament turístic, fet que en condiciona l'anàlisi de la pressió turística real.

Indicadors de saturació turística segons el PIAT

D'acord amb el que estableix el PIAT, al municipi de Sóller s'obté un valor superior a 0,75 a l'indicador de places turístiques en relació amb la població resident; és a dir, més de 75 places turístiques per cada 100 habitants, el que constitueix un índex de pressió turística estructural.

Segons l'article 77 del Decret Llei 4/2025, aquesta desproporció es considera un indicador objectiu de saturació turística, ja que reflecteix la superació de la capacitat d'acollida del territori i la generació d'impactes negatius sobre recursos naturals, infraestructures i la convivència amb la població resident.



Mapa: Places turístiques en relació a la població resident. Font: PIAT.

Pressió turística efectiva i aflluència de visitants

Tot i això, la pressió turística del municipi no es produeix únicament per l'oferta d'allotjament sinó que es veu altament incrementada pel fort atractiu de Sóller dins l'illa i la seva ubicació en un entorn natural i patrimonial privilegiat. Aquest fet té com a conseqüència una elevada aflluència de visitants que no pernocten al municipi, provinent d'altres zones de Mallorca, creuers o residents de l'illa, aquests darrers especialment com a excursionistes.

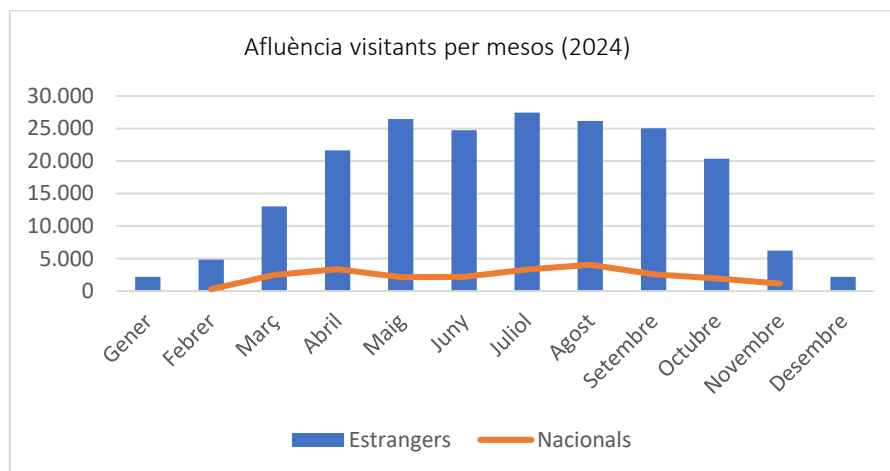
Aquesta aflluència genera a un territori molt reduït, especialment els mesos de temporada alta, una de les majors intensitats turístiques de les Illes Balears afectant a la capacitat de càrrega ambiental, les infraestructures urbanes, els serveis públics, la mobilitat, la gestió de residus, etc.

Segons les dades referents al nombre de visitants mensuals per municipi publicades per l'INE (2026), l'any 2024 Sóller va registrar un total de 200.385 visitants estrangers, el que suposaria una mitja de 14,43 turistes per cada resident, evidenciant una elevada pressió turística en relació amb la població empadronada.



Gràfic: evolució visitants. Font: INE 2025

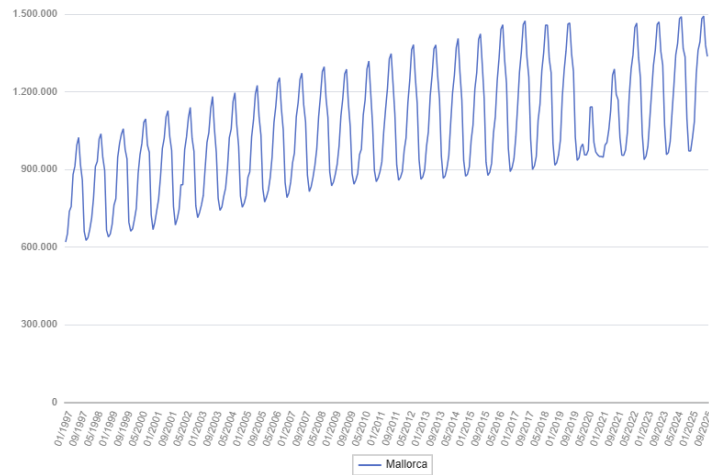
Si, a més, revisem la distribució mensual dels visitants observem que l'afluència turística de procedència estrangera es troba altament concentrada entre els mesos d'abril a octubre, coincidint amb la temporada turística alta.



Gràfic: afluència per mesos de l'any 2024.

Aquestes dades concorden amb l'Indicador de Pressió Humana (IPH) de les Illes Balears, elaborat per l'IBESTAT, el qual mostra les entrades i sortides de passatgers a les illes. Aquest índex a més de reflectir l'estacionalització del turisme indica la tendència a l'alça que presenta l'IPH a Mallorca (exceptuant l'any 2020 a causa de la pandèmia de COVID-19).

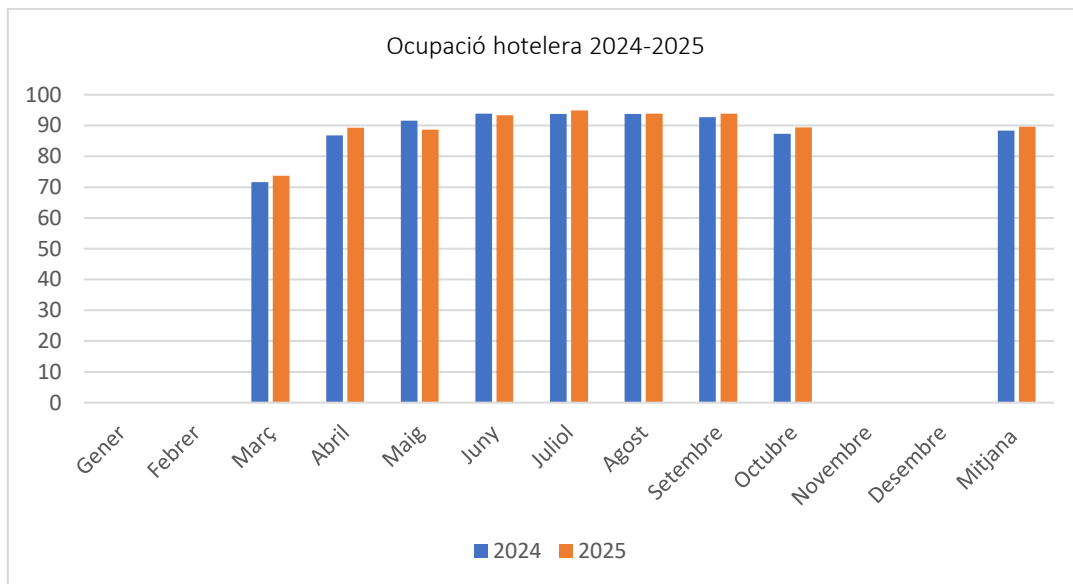
Entre el 1997 i el 2025, l'IPH ha variat (en els seus màxims) d'1.023.769 l'any 1997 a 1.492.531 l'agost 2025, quan s'assoleix el màxim històric registrat. Tot i constituir un indicador d'àmbit insular, la seva incidència és rellevant als municipis altament atractius i amb una capacitat territorial limitada, com és el cas de Sóller.



Gràfic: Evolució de l'IPH a Mallorca. Font: IBESTAT

Ocupació hotelera

Pel que fa al grau d'ocupació de la planta hotelera (IBESTAT 2026), l'elevada ocupació entre els mesos d'abril i octubre, sostenen les dades d'estacionalització turística, amb pics d'ocupació els mesos de juny, juliol, agost i setembre (93,3%, 94,88%, 93,83% i 93,88%, respectivament), ja que la resta de mesos no se'n registra l'obertura.



Gràfic: ocupació hotelera per mesos anys 2024 i 2025. Font: IBESTAT.

Cal tenir en compte que únicament es poden comptabilitzar les dades d'ocupació hotelera; un màxim de 21 establiments i 2.681 places segons les dades disponibles a l'IBESTAT, ja que de la resta de tipologies d'allotjament no disposen d'informació pública en obert. Aquesta limitació genera un biaix rellevant, ja que mentre l'INE registra 200.385

visitants el 2024, l'IBESTAT només en comptabilitza 148.914, fet que s'explica pel pes dels habitatges destinats a l'estada turística.

Pel que fa al grau d'ocupació segons el nombre de places disponibles (2.681), a l'agost de 2025 es va assolir el 90,57%, mostrant una lleugera correcció de la tendència d'ascens registrada als anys anteriors (87,20% el 2022, 88,62 el 2023 i 92,66 el 2024), però situant-se en valors propers al límit operatiu de la capacitat d'allotjament.

L'estada mitjana, l'any 2025 es va situar en 4,02 dies, situant-se per sobre de la mitjana espanyola de 3,03 dies; el que ens porta a un total de 561.682 pernотacions. Si únicament comptabilitzem viatgers de fora d'Espanya, el total es queda en 133.795 viatges allotjats a establiments hotelers amb 546.990 pernотacions i una estada mitjana de 4,09 dies.

Finalment, pel que fa a la Tarifa Mitjana Diària (ADR) dels establiments hotelers, els darrers anys ha augmentat progressivament amb un augment acumulat del 3,2 % respecte del 2021, passant de 228,98 € a 236,31 €.

Edificació turística

Un indicador a tenir en compte per avaluar la situació estructural de l'oferta turística és la qualitat de la planta d'allotjament, així com la seva tipologia i dimensió; de forma indirecta també reflecteix la necessitat de renovació.

Tot i que només es disposa de dades d'hotels, hotels apartament i agroturismes, s'ha realitzat una estimació de la categoria mitjana a partir de les dades del Registre d'establiments turístics del Consell de Mallorca. Aquest conjunt, que suposa un total de 3.242 places de les 6.932 places totals, presenta una categoria mitjana de 3,56 estrelles / claus, que s'incrementa fins a 3,74 estrelles en el cas d'establiments de major dimensió (més de 80 places).

Aquestes dades posen de manifest un parc d'allotjament amb un nivell de qualitat mitjà-alt, però amb un marge de millora a través d'actuacions de rehabilitació, modernització funcional i millora energètica, entre altres, orientades cap a la reconversió i renovació del parc existent com a via preferent, en detriment de l'augment quantitatiu de l'oferta; d'acord amb els objectius de qualitat i sostenibilitat del model turístic establerts a la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears i amb el marc establert pel Decret Llei 4/2025.

4.5. Anàlisi del perfil de demanda

L'anàlisi del perfil de demanda turística permet identificar les característiques principals dels visitants que acudeixen al municipi de Sóller, així com el seu comportament, tipologia d'estada i consum de recursos. Aquest punt és fonamental per conèixer l'origen i la magnitud de la pressió que el turisme exerceix sobre el territori, especialment amb l'ús d'infraestructures bàsiques i l'impacte ambiental.

Aquest apartat representa una síntesi de les dades més rellevants sobre l'origen geogràfic, el volum i l'evolució dels visitants, el nivell de despesa mitjana i les motivacions de l'elecció de Sóller com a destinació.

4.5.1. Perfil del turista

Segons dades de l'INE, l'any 2024 el total de viatgers estrangers fou de 200.385 amb una predominança de viatgers procedents de Regne Unit (60.983) seguits d'Alemanya (54.457) i, en menor proporció, de França (14.244), entre altres països emissors.

Atès que l'INE no proporciona dades sobre els viatgers d'origen espanyol, s'ha considerat complementar l'anàlisi amb les dades de les Oficines d'Informació Turística (OIT) del municipi, a partir dels registres de persones ateses en català i castellà.

Aquesta metodologia es considera adequada si es té en compte que el volum de viatgers procedents de països estrangers castellanoparlants no constitueix un nombre significatiu com per explicar, per si sol, el pes del castellà en les consultes ateses a les OIT's. Conseqüentment, aquestes dades ens permeten realitzar una estimació raonable del pes del turisme d'origen estatal.

	2021	2022	2023	2024	2025 (fins octubre)
ESTRANGERS	86.389	173.403	185.427	200.385	186.133
ESPANYOLS	17.117	20.094	27.110	23.616	23.278
TOTAL	103.506	193.497	212.537	224.001	209.411

Taula. Nombre de visitants segons nacionalitat. Font: INE.

Les dades posen de manifest el predomini del turisme d'origen estranger, especialment a partir de 2022 (amb la total recuperació del turisme després de la pandèmia de la Covid-19) així com un pes rellevant del turisme estatal que també contribueix a la pressió sobre el municipi, principalment en visites d'un dia.

Pel que fa al nivell de despesa, el turisme que visita les Balears presenta un perfil de despesa mitjana elevada. El 2025 la mitjana de la despesa per persona va ser de 1.228,45 euros, situant la despesa mitjana per dia en 197,42 euros; situant la despesa turística a les illes en els 23 milions d'euros, reflectint un increment del 4,71% respecte del 2024.

Segons dades l'IBESTAT i l'AETIB, el perfil del visitant a les Illes Balears manté la motivació principal en el turisme de sol i platja. No obstant això, en el cas de Sóller, tot i l'elevada concentració de visitants als mesos d'estiu, també destaca un perfil complementari vinculat a la visita cultural i d'activitats d'excursionisme, senderisme i ciclisme, reforçant el seu caràcter de destinació diversa amb un alt valor però que també repercuteix en una major pressió sobre l'espai urbà, les infraestructures de mobilitat, la generació de residus i la càrrega de les EDAR.

En conclusió, el perfil del turista que visita el municipi respon a una caracterització predominantment internacional tot i que també trobem un pes significatiu del turisme nacional. Aquest perfil té com a conseqüència pressions concentrades tant en l'espai com en el temps, requerint una gestió del turisme enfocada cap a estratègies de regulació de fluxos i de consolidació d'un model basat en la qualitat, la sostenibilitat i l'ús eficient de recursos.

4.6. Mobilitat, transport públic i soroll

La mobilitat al municipi de Sóller es veu determinada per la seva configuració geogràfica dins la vall de la Serra de Tramuntana, el que en determina una accessibilitat limitada i altament condicionada a infraestructures com el Túnel de Sóller, el qual constitueix el principal via d'entrada de trànsit rodat al municipi.

L'estructura urbana, caracteritzada per carrers estrets i espais públics amb dimensions reduïdes, també condiona la congestió viària i la pressió sobre l'estacionament que es produeix davant l'increment de desplaçaments que es produeixen principalment durant la temporada turística.

A més, la mobilitat es troba molt condicionada per l'afluència de vehicles de l'exterior del municipi i la manca d'espais d'aparcament per gestionar el parc de vehicles municipals i els vehicles procedents d'altres localitats. Als mesos de temporada alta aquesta situació es veu intensificada amb l'augment dels vehicles de lloguer turístic i autobusos de visitants procedents d'altres parts de l'illa.

L'any 2023, segons dades de l'IBESTAT, el parc de vehicles estava format per 13.118 unitats (suposant una densitat d'uns 306,5 vehicles per km² respecte a la totalitat de superfície del municipi i de 6.559 vehicles per km² respecte a la superfície de sòl urbà) dels quals trobem 7.961 turismes, 3.103 motocicletes, 31 autobusos i 1.755 camions i furgonetes (sense comptar amb les dades del nombre dels patinets elèctrics, que tot i estar regulats pel Reial Decret 970/2020 no

es disposa d'un registre específic); aquest grau de motorització, tot i no suposar un volum molt elevat, en combinació amb els vehicles que accedeixen des d'altres municipis suposa la saturació de la mobilitat i l'aparcament.

Intensitat de trànsit i accés

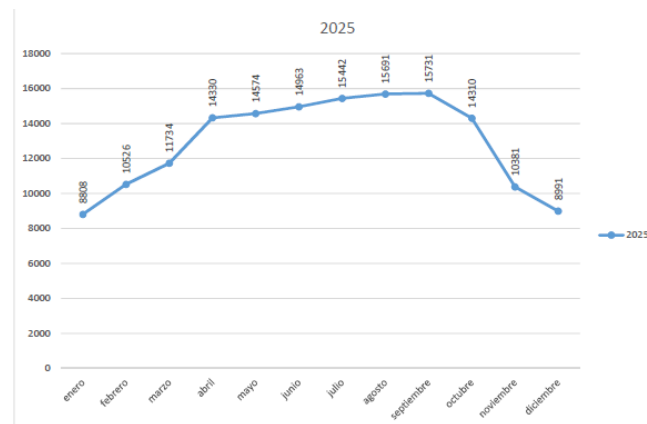
L'accessibilitat del trànsit rodat al municipi es troba molt condicionada per la dependència estructural del Túnel de Sóller (Ma-11) el qual constitueix el principal punt d'entrada i sortida del municipi, el que implica que aquesta infraestructura concentri la major part dels vehicles que accedeixen al municipi fet que pot comportar situacions de limitació de la capacitat funcional del sistema viari segons els fluxos de vehicles que concorren en determinats moments de l'any on l'afluència es veu incrementada, especialment durant la temporada turística.

Segons el Mapa d'Intensitat Mitjana Diària (IMD) de Vehicles realitzat pel Consell de Mallorca (2023), els trams de la carretera Ma-11 que connecten amb el túnel i el corredor cap al Port de Sóller registren valors especialment rellevants en comparació amb altres vies de característiques similars de la xarxa insular.

Aquesta situació es veu reforçada amb l'Estudi de capacitat de càrrega de la xarxa viària realitzat pel Consell de Mallorca (2024), ja que identifica la "Boca nord del túnel de Sóller fins al Port de Sóller" com un dels àmbits prioritaris d'actuació a causa dels nivells de congestió, especialment en temporada alta. L'estudi relaciona aquesta problemàtica amb les característiques dels accessos i la capacitat d'estacionament.

Pel que fa a la Intensitat Mitjana de Vehicles, l'any 2023 el Consell de Mallorca situava una intensitat mitjana diària entre 20.001 i 35.000 vehicles al dia al corredor de la Ma-11 el que posa de manifest la pressió estructural que es produeix sobre les infraestructures d'accés al municipi.

Si concretem amb les dades proporcionades pel Consell de Mallorca relatives al nombre de vehicles que varen transitar pel túnel de Sóller durant l'any 2025 s'observa una marcada estacionalitat. A l'hivern (gener) trobem un promig de 8.808 vehicles al dia, mentre que a l'estiu (agost) el promig augmenta un 78,15 % amb 15.691 vehicles diaris. El gràfic següent reflecteix l'estacionalitat del trànsit a Sóller, ja que els vehicles que passen pel túnel constitueixen els vehicles que, almenys, passen pel municipi i es sumen al parc de vehicles ja existent.



Gràfic: Mitjana mensual vehicles túnel Sóller 2025. Font: Consell de Mallorca

A més, en episodis de màxima demanda, s'assoleixen valors especialment elevats com va ocórrer el passat mes de juliol de 2025 quan es va registrar un rècord històric de trànsit al Túnel de Sóller, amb 18.155 vehicles en un dia , 9.397 en direcció Sóller i 8.758 en direcció Palma (Diari de Mallorca, 2025).

En aquest sentit, l'elevada intensitat de trànsit a més de suposar una pressió directa sobre la infraestructura viària també reflecteix l'elevada presència de persones al municipi amb el conseqüent impacte sobre la resta d'infraestructures i serveis municipals. D'aquesta manera, l'augment dels fluxos d'entrada també suposa una major demanda d'estacionament, d'espai públic, de serveis bàsics, equipaments, xarxes de subministrament, sistemes de gestió de residus i una intensificació dels impactes ambientals associats (emissions i soroll). Aquesta realitat evidencia la necessitat d'adaptar la planificació i la gestió urbana amb l'objectiu de garantir un equilibri funcional, ambiental i social, especialment en períodes de màxima afluència.

Estacionament

Aquest volum de vehicles també es veu reflectit en una forta pressió sobre l'estacionament, especialment al nucli urbà i al Port de Sóller, on la capacitat d'aparcament és insuficient per absorbir la demanda derivada tant del parc de vehicles local com dels fluxos associats a l'activitat turística. Segons l'Estudi sobre la reordenació d'aparcaments per la implantació d'una Zona de Baixes Emissions al municipi, trobem 2.242 places d'estacionament distribuïdes en places ORA (45,7%), places no regulades (37%) i places reservades per a residents (3%).

Si revisem les dades d'ocupació, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (2025) estableix situacions recurrents de saturació en temporada alta on el nivell d'ocupació arriba al 100% en determinats estacionaments i franges horàries, superant el límit tècnic d'eficiència funcional del 85%. A més, aquesta anàlisi indica que, dels vehicles estacionats, un 62,7% correspon a visitants mentre que un 37,7% correspon als residents, evidenciant la pressió sobre l'espai a causa de la mobilitat turística.

Aquesta insuficiència de places d'aparcament també es veu reflectida en els moments de màxima afluència on trobem un elevat volum d'estacionament informal al llarg de la Ma-11, amb vehicles estacionats a les voravies de la carretera, evidenciant un desajust entre l'oferta d'aparcament i la demanda real, el que produeix situacions que posen en compromís la seguretat viària, la fluïdesa del trànsit i la qualitat paisatgística de l'entrada a Sóller.

A més de l'estacionament irregular a les voravies de la carretera, també es produeixen estacionaments irregulars a diferents punts del nucli urbà on l'estacionament es troba prohibit, ja sigui per mitjà de marques viàries, senyalització vertical o accessos de vehicles (VADO). Aquesta tipologia d'infraccions es pot quantificar parcialment a través de les dades de retirades de vehicles efectuades per la grua municipal.

Al llarg dels anys 2023-2025, es mostra una tendència d'augment en les actuacions de retirada, especialment durant els mesos de major activitat turística. El 2023 es varen registrar 655 retirades, el 2024 se'n registraren 742 i el 2025, sense comptar amb dades dels mesos de novembre i desembre, es varen comptabilitzar 873 retirades. Si analitzem a nivell mensual, observem una estacionalitat clara als mesos de primavera, estiu i inicis de la tardor, amb valors que arriben a 131 retirades al maig de 2025, 123 a l'agost i 105 a setembre; tot això coincidint amb els mesos on trobem una major presència turística al municipi.

En resum, podem determinar l'estacionament com un indicador clau de la capacitat de càrrega urbana de Sóller davant la pressió sobre l'espai i els serveis a causa dels fluxos associats a l'activitat turística. L'oferta de places actual resulta insuficient per absorbir la demanda en temporada alta quan es generen episodis de saturació i estacionament irregular, tant a la carretera com a diferents punts del nucli urbà, produint impactes a la seguretat viària, la fluïdesa del trànsit i la imatge del municipi. Les dades analitzats als paràgrafs interiors reforcen la necessitat d'implementar mesures de gestió de la demanda i de reorganització de la mobilitat.



Mapa: zones d'aparcaments al municipi de Sóller. Font: Ajuntament de Sóller.

Transport públic

Xarxa d'autobusos (Transport de les Illes Balears - TIB)

Pel que fa al transport públic de la xarxa d'autobusos, el municipi de Sóller disposa de tres línies d'autobús que comuniquen el municipi amb Palma i Fornalutx, passant per altres municipis propers (Sóller, Llucalcari, Deià, Valldemossa, Bunyola, etc.). De manera addicional els mesos d'estiu també es troba una altra línia que connecta el municipi amb el Port d'Alcúdia per donar resposta a l'increment de la demanda associada a l'activitat turística.

Tot i això, l'oferta del transport públic no presenta una capacitat suficient per alleugerir de manera significativa la càrrega generada per l'ús del vehicle privat com a principal forma d'accés al municipi, contribuint al manteniment d'uns fluxos elevats de trànsit rodat, especialment en temporada alta.

Tren històric de Sóller

El municipi també disposa d'una infraestructura ferroviària de gran valor patrimonial i amb un elevat interès turístic, que articula dues connexions; per una part la connexió intermunicipal entre Palma i Sóller i, per l'altra part, la connexió municipal del tramvia que enllaça el nucli urbà amb el Port de Sóller.

La línia Palma – Sóller constitueix una alternativa al vehicle privat des de l'àrea metropolitana al temps que constitueix un punt d'interès turístic per a molts de visitants a causa del seu valor històric i paisatgístic. No obstant, la seva capacitat, freqüència i cost en limiten la seva capacitat per absorbir els fluxos de mobilitat produïts especialment en els períodes de major afluència turística.

Pel que fa al tramvia Sóller – Port de Sóller, aquest constitueix un element de connexió entre els dos nuclis, que contribueix a reduir de forma parcial els desplaçaments en vehicle privats principalment per part de visitants. El seu ús es troba altament vinculat a la demanda turística i també presenta una capacitat limitada per constituir una alternativa que redueixi el trànsit rodat en períodes de màxima afluència.

Ambdues infraestructures, degut a la seva capacitat i configuració no es troben dimensionades com un sistema de transport massiu sinó que constitueixen una infraestructura patrimonial amb adaptacions estacionals a causa del seu elevat atractiu turístic.

Mobilitat sostenible

Pel que fa a la mobilitat sostenible, el municipi de Sóller el passat octubre de 2024 inicià la Fase 1 del Projecte de Zona de Baixes Emissions (ZBE) mentre que al juny de 2025 publicà el document diagnòstic del Pla de Mobilitat Urbana

Sostenible (PMUS), amb l'objectiu de reduir la dependència del vehicle privat, millorar la qualitat de l'aire i avançar cap a un model més sostenible.

El PMUS identifica la necessitat de reforçar la xarxa ciclista i millorar la seguretat dels desplaçaments a peu (a més del posterior desenvolupament d'un estudi per a la determinació de Rutes Segures a Sóller). Tot i que el municipi es troba en un entorn territorial que es caracteritza pel gran interès d'aficionats i professionals del ciclisme, la xarxa ciclista presenta discontinuïtats i una infraestructura insuficient en determinats punts que en limita el seu ús quotidià com una alternativa segura al vehicle privat.

La Zona de Baixes Emissions, delimitada en aproximadament unes 72 hectàrees, té per finalitat reduir el trànsit monitoritzat al centre urbà, millorant la qualitat de l'aire i reduint la contaminació acústica. Es planteja com una eina per a la reorganització de l'espai públic, la promoció de la mobilitat activa, la pacificació viària i la progressiva reducció dels desplaçaments en vehicle privat (especialment dins el nucli urbà).

Aquests projectes, juntament amb la previsió d'implantar aparcaments dissuasius tant al nucli de Sóller com al Port de Sóller, constitueixen el marc estratègic per avançar cap a una mobilitat més eficient, de gran importància a un municipi com el de Sóller el qual es troba tensionat en matèria de mobilitat ja que aquestes actuacions suposen una oportunitat per reduir emissions associades al trànsit rodat, mitigar el canvi climàtic i millorar la qualitat de vida de la població resident.

4.7. Impacte climàtic

El municipi de Sóller es troba a una zona especialment vulnerable als efectes del canvi climàtic degut a la seva localització en un entorn molt proper a espais protegits i de necessitat d'una elevada protecció per la seva conservació, i per la dependència econòmica a l'activitat turística que, al mateix temps, intensifica la pressió sobre els espais i recursos naturals del municipi.

Entre els impactes climàtics més rellevants, trobem un augment de les temperatures mitjanes i les onades de calor, l'augment en la intensitat i la freqüència dels episodis de pluja torrencial i la pèrdua d'arena i qualitat de les aigües de de la platja. L'augment de les temperatures mitjanes té com a conseqüència una ampliació de la temporada turística, incrementant-se també els consums energètics i hídrics, generant una major petjada de carboni del sector.

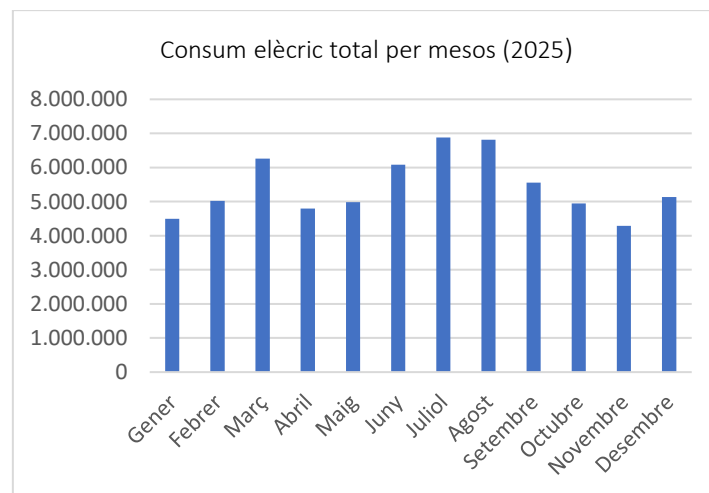
Segons dades de l'AEMET a les Balears entre el 2019 i el 2023 la temperatura mitjana anual s'ha incrementat en 0,8°C però als mesos d'estiu, pel que fa a la mitjana, s'ha arribat a incrementar més d'1°C. Una altre efecte del canvi climàtic

és l'augment de la freqüència dels episodis de precipitació extrema en períodes curts de temps que poden tenir com a conseqüència inundacions, afectació al sistema de drenatge i a les infraestructures.

Davant aquesta situació l'Ajuntament a l'any 2024 es va adherir al projecte "Xarxa de refugis climàtics" amb l'objecte de realitzar accions per l'adaptació dels espais, concretament al CEIP Ses Marjades, al canvi climàtic a través de la creació de zones d'ombra, tractament de paviments, plantació d'arbres i rehabilitació de zones de joc.

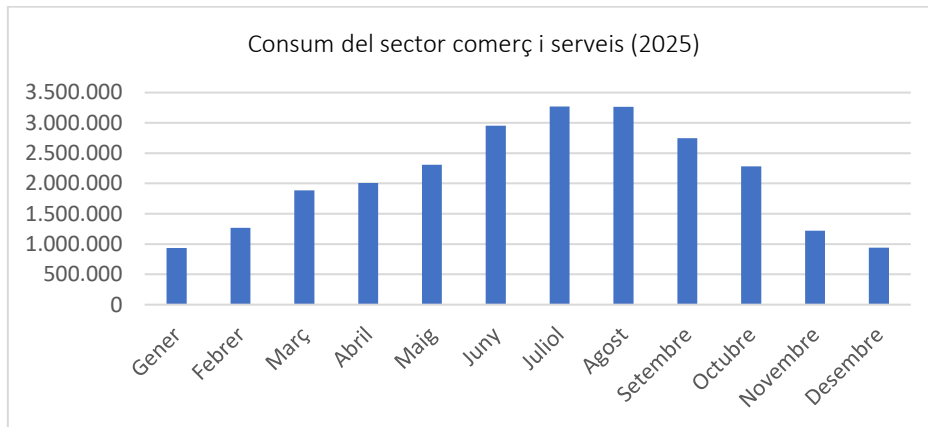
4.7.1. Consum energètic

Segons dades de les companyies elèctriques encarregades del subministrament al municipi, proporcionades per l'Ajuntament, el consum energètic al municipi de Sóller manté una tendència d'augment al llarg dels anys anteriors, arribant al punt de consum més elevat l'any 2025 amb 65.241.764 kWh augmentant un 12,15% respecte l'any 2022. Analitzant les dades mensuals de l'any 2025 es pot observar un increment progressiu del consum a partir del mes de març, assolint el punt de màxim consum el mes de juliol (coincidint amb el període de major afluència turística) i tornant a reduir-se a posteriorment partir del mes de setembre.



Gràfic: Consum elèctric per mesos de l'any 2025. Font: Ajuntament de Sóller.

Analitzant les dades específiques del consum al sector de comerç i serveis al llarg de l'any 2025 també observem aquesta corba de creixement alineada als mesos de major presència turística.



Gràfic: Consum elèctric del sector comerç i serveis de l'any 2025. Font: Ajuntament de Sóller.

Tot això, indica una correlació entre l'activitat turística i el consum energètic del municipi el que suposa una concentració temporal de la demanda energètica que augmenta la vulnerabilitat del sistema. Es reforça així, la necessitat d'impulsar mesures d'eficiència energètica, reducció del consum i inversió en energies renovables orientant el municipi a un model energètic sòlid i sostenible.

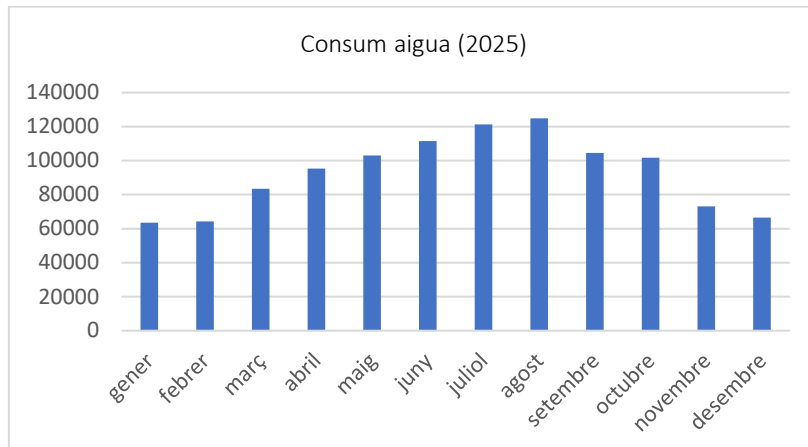
4.8. Consum d'aigua i recursos naturals

4.8.1. Consum d'aigua potable

Pel que fa a l'aigua potable per al consum, el municipi de Sóller disposa d'un sistema d'abastiment que combina recursos propis (pous o fonts de gestió pròpia) amb el subministrament extern (fonts externes i Sa Costera de l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental – ABAQUA). Els recursos propis representen entre el 24% i el 30% del volum total subministrat, de manera que depèn del subministrament extern per garantir l'abastiment.

Durant els mesos d'hivern, quan la demanda és menor, Sóller disposa d'un excedent hídric i subministra aigua al municipi de Fornalutx, mentre que els mesos d'estiu la demanda supera la capacitat del sistema i ABAQUA ha d'aportar volums addicionals de subministrament per poder cobrir el dèficit estacional. Les aportacions d'ABAQUA han augmentat en els últims anys, mentre que el 2021 representaven el 5,4% del subministrament total anual, el 2025 va ascendir a l'11,2% arribant a subministrar, durant els mesos de major consum, un 30% del subministrament mensual.

Tot això va en consonància amb les dades de consum d'aigua, les dades dels anys anteriors reflecteixen una tendència a l'alça, amb un increment del 21,87% entre 2021 i 2025. Al següent gràfic es pot observar com l'estacionalitat del consum durant l'any 2025 fou molt pronunciada, on el mes de màxim consum (agost) pràcticament dobla el de mínim consum (gener o febrer).



Gràfic: Consum aigua per mesos a l'any 2025. Font: Ajuntament de Sóller (empresa gestora).

L'elevada demanda que es produeix durant els mesos d'estiu, i la falta de capacitat del municipi per poder assolir el subministrament, ha tingut conseqüències en la gestió dels recursos hídrics. El 2024, el municipi va estar a punt d'aplicar mesures de restricció que únicament es van evitar degut a les precipitacions registrades a finals d'agost d'aquell any; en canvi, el passat 2025, ja davant una situació de preavis per sequera, des de l'Ajuntament es varen haver d'aplicar mesures de restricció del consum d'aigua potable amb l'objectiu de poder garantir l'abastiment a la població.

Les mesures afectaren tant a la ciutadania com al sector turístic, incloent la prohibició d'omplir piscines amb aigua de la xarxa municipal, el reg de jardins i zones verdes, la suspensió del rentat de vehicles i embarcacions, i la limitació de la neteja de terrasses i façanes a casos estrictament necessaris.

Es va instar al sector turístic (hoteler, habitatges de lloguer vacacional i bars, restaurants i cafeteries) a incorporar sistemes d'estalvi d'aigua, fomentar la conscienciació dels clients sobre la importància de l'ús responsable de l'aigua i la optimització de l'ús de rentadores i rentavaixelles a plena càrrega.

Aquestes restriccions posen de manifest la pressió sobre els recursos hídrics durant els mesos d'estiu, la qual no només és significativa sinó que pot arribar a constituir un risc per la capacitat del sistema d'abastiment, fent imprescindible la necessitat d'adoptar mesures de gestió més sostenibles, eficients i preventives, així com limitar el creixement de la pressió associada a l'activitat turística.

4.8.2. Generació d'aigües residuals

El municipi de Sóller disposa d'una estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) que recull i tracta les aigües residuals generades tant al nucli urbà de Sóller com al Port, l'any 2025 el total d'aigües residuals tractades fou de 1.2559.273 m³.

A diferència del que caldria esperar si tenim en compte les dades de subministrament d'aigua potable, les quals augmenten considerablement durant els mesos d'estiu, el cabal d'entrada a la depuradora no reflecteix una estacionalitat que es pugui correlacionar amb l'activitat turística. Mentre que el subministrament d'aigua potable pràcticament es dobla entre el mes de consum mínim i el de màxim, el cabal de la depuradora es manté relativament estable al llarg de l'any sense variacions destacables els mesos de major i menor cabal. D'aquesta manera, la mitjana mensual dels mesos d'estiu (juny – setembre) és de 107.215 m³, únicament un 13% superior a la mitjana dels mesos d'hivern amb 94.888m³ d'entrada.

Cabal d'entrada a la depuradora (2025)	
Gener	84.166
Febrer	98.678
Març	123.417
Abril	110.708
Maig	113.006
Juny	103.481
Juliol	109.311
Agost	113.952
Setembre	102.117
Octubre	103.728
Novembre	104.134
Desembre	92.575

Taula: Cabal d'entrada a la depuradora (2025) en m³. Font: Ajuntament de Sóller.

Aquesta estabilitat s'explica, en part, per l'entrada d'aigües pluvials a la xarxa de clavegueram. Si comparem el volum d'aigua subministrada i el cabal d'entrada a la depuradora observem que durant els mesos d'hivern el cabal depurat supera significativament el subministrament d'aigua potable (fins a un 54% el mes de febrer) mentre que a l'estiu les xifres es troben més igualades. Això ens indica que les aigües pluvials que entren a la xarxa del clavegueram incrementen el cabal tractat, dilueixen la càrrega contaminant i emmascaren l'efecte de la pressió turística sobre el sistema de sanejament.

4.8.3. Qualitat de les aigües residuals d'entrada

La qualitat de les aigües residuals d'entrada a l'estació depuradora presenta una càrrega contaminant amb una variació que en confirma la relació amb l'activitat turística, tot i que com s'ha explicat no es reflecteixi en el cabal total. Els paràmetres DBO5 i DQO (indicadors de la càrrega orgànica de les aigües residuals) augmenten durant els mesos de major intensitat turística, assolint valors d'entrada de DQO de fins a 750,8 mg/l al juny i 689,9 mg/l al juliol, enfront dels 353,9 - 460,4 mg/l dels mesos de temporada baixa.

El rendiment de la depuradora obté resultats positius per als paràmetres fisicoquímics, amb rendiments d'eliminació superiors al 90% en la majoria de mesos (SS, DBO5, DQO). L'eliminació de nitrogen i fòsfor és menys eficient, amb rendiments entre el 64% i el 46%, respectivament, fet habitual en depuradores amb tractament secundari convencional.

Paràmetre	Entrada mitjana (mg/l)	Sortida mitjana (mg/l)	Rendiment mitjà
Sòlids en suspensió (SS)	231,3	16,7	90,2%
DBO5	299,9	15,5	93,4%
DQO	547,4	41,8	90,5%
Nitrogen total	61,4	20	64,3%
Fòsfor total	6,9	3,5	46,6%

Taula: Rendiment de la depuradora el 2025 segons diferents paràmetres. Font: Ajuntament de Sóller.

4.8.4. Estació depuradora

En resum, tot i els bons rendiments de depuració, el sistema presenta vulnerabilitats estructurals significatives que comprometen la qualitat de les aigües de bany del Port de Sóller. En primer lloc, l'emissari submarí que aboca el volum tractat a la mar ho fa on es troben els difusors finals. El risc no es troba en el volum depurat, sinó en les estacions de bombeig del clavegueram, les quals en cas de fallada elèctrica poden fer que les aigües residuals sense tractar arribin directament a la mar. Actualment existeix un projecte de millora i substitució de l'emissari i ABAQUA ha presentat una proposta per traslladar les estacions de bombeig a la segona línia, reduint de manera significativa el risc d'abocament.

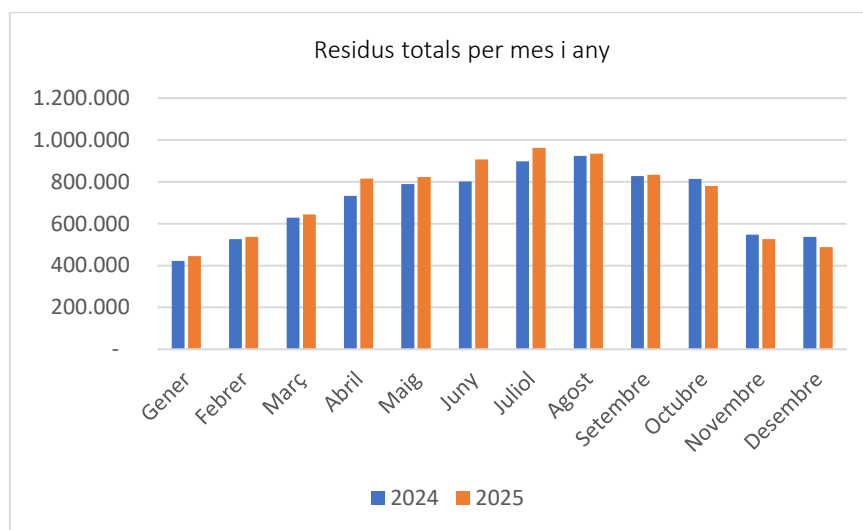
En segon lloc, quan es produeixen episodis de pluges intenses, la xarxa del clavegueram (que no és separativa) pot rebre un excés de cabal que faci superar la capacitat de tractament de la depuradora; conseqüentment, les aigües residuals es poden mesclar amb les aigües pluvials i ser abocades al torrent adjacent a la depuradora que desemboca a la platja del Port.

Davant aquesta situació, es fa necessari una actuació de revisió de la capacitat i eficiència de la depuradora, ampliació a tractament terciari i millora de la xarxa de desembocament de les aigües depurades. La construcció d'una xarxa separativa d'aigües pluvials i fecals constitueix la solució per eliminar els abocaments davant episodis de pluja intensa. I, l'ampliació al tractament terciari, permetria obtenir una qualitat de les aigües depurades equiparable a l'aigua potable, reduint l'impacte sobre el medi marí i garantint la qualitat de bany de les aigües del Port, punt essencial per garantir la competitivitat i imatge de Sóller com a destí turístic de qualitat.

4.8.5. Generació de residus

Pel que fa a la producció de residus, segons dades de TIRME i Ecodiario (proporcionades per l'Ajuntament), l'any 2024 es va generar un total de 8.449.740 tones i l'any 2025 la xifra va augmentar un 2,92% amb un total de 8.696.623 tones. Aquestes dades corresponen als totals de tot el municipi de Sóller comptant vidre, paper – cartró, envasos i rebuig tant dels habitatges d'ús residencial, els establiments, etc.

Si fem una anàlisi de la generació mensual de residus del període del que disposem (2024-2025), podem observar un patró d'estacionalitat on es produeixen increments els mesos de l'estiu en comparació als mesos d'hivern, mesos en els quals els residus augmenten més respecte al 2024.



Gràfic: Residus totals generats per mes i any. Font: Elaboració pròpia.

Als mesos de temporada baixa (gener – febrer i novembre – desembre, ja que al març ja comença la temporada de turisme ciclista molt present al municipi de Sóller) trobem els valors més baixos, degut a que la pressió es redueix en gran mesura i l'activitat econòmica es troba més centralitzada en la població resident. A partir del mes de març s'inicia un augment significatiu que arriba als punts de major intensificació els mesos de juny a agost coincidint amb el punt de

màxima activació del sector turístic on la major afluència de visitants activa tots els sectors vinculats al turisme, fent que augmenti la producció de residus.

Els mesos de setembre i octubre, d'igual forma que els mesos de març a maig, constitueixen els mesos de descens i d'ascens progressiu, respectivament, però encara amb valors superiors als mesos de temporada baixa, el que indica que la pressió sobre els serveis municipals es manté més enllà del pics àlgids de l'estiu.

Finalment, els mesos de novembre i desembre retornem als valors d'inici de l'any (gener i febrer) on la generació de residus és principalment procedent de la població resident.

D'aquesta manera s'evidencia que la generació de residus no és només conseqüència del turisme sinó del conjunt de l'activitat econòmica i social associada a aquest. Tot això reflecteix una dependència dels serveis de recollida i gestió de residus cap a les fluctuacions estacionals, el que fa necessari adaptar-hi els recursos, personal i infraestructures per donar resposta a aquesta variació de la demanda.

4.8.6. Qualitat de l'aigua per al bany

L'ajuntament de Sóller elabora un informe de Protecció de la legalitat ambiental i d'activitats (2025) amb els resultats de l'anàlisi de la qualitat de les aigües de bany realitzat per la Conselleria de Salut i Consum de les Illes Balears, en el qual s'analitzen diversos indicadors microbiològics (*Escherichia coli* i enterococs intestinals) a diferents punts de la platja del Port de Sóller.

A llarg de la temporada de bany del 2025 els resultats varen indicar un nivell de qualitat Bona a la dreta de la carretera-escaleta, a l'esquerra del torrent i davant la font pública, i un nivell de qualitat Suficient a l'esquerra de l'escullera, de manera que amb aquests resultats s'entén la qualitat global com acceptable, tot i les incidències rellevants durant la temporada.

Revisant les anàlisis realitzades al llarg el 2025, l'anàlisi realitzada el mes de maig va tenir com a resultat la no recomanació de bany i, a l'esquerra de l'escullera, la prohibició temporal del bany. Posteriorment, al mes de juny es varen detectar valors d'enterococs intestinals que comportaren la no recomanació del bany a la zona de la dreta de la carretera. Al mes d'agost es va registrar una superació del valor de referència base d'*Escherichia Coli* a la zona de davant la font pública, amb la corresponent no recomanació del bany. Finalment, al mes de setembre tots els punts de control de la platja varen superar els valors de referència base d'*Escherichia Coli*, resultant en la no recomanació del bany a la totalitat de la platja.

Aquests resultats es basen en una diversitat de mostrejos realitzats al llarg de la temporada, on s'avaluen els nivells de contaminació microbiològica segons els llistats establerts per la normativa vigent. Tot i que els resultats de l'informe conclouen que la major part de la platja és de qualitat bona, durant la temporada de 2025 s'han registrat una diversitat d'episodis de contaminació puntual, amb situacions de prohibició temporal del bany i de no recomanació d'aquest, que evidencien la vulnerabilitat del sistema davant escenaris de màxima pressió i la necessitat d'una gestió més preventiva i una adequada regulació de la capacitat de càrrega.

A més, cal tenir en compte que aquesta anàlisi es centra únicament en paràmetres microbiològics, de manera que no contempla altres tipologies de contaminants que també poden afectar a la qualitat de l'aigua, com són els compostos químics de les cremes solars, els microplàstics, els residus sòlids que puguin arribar del port o dels establiments propers, entre d'altres, els quals també tendeixen a augmentar els mesos de major afluència turística, contribuint a un augment de la pressió sobre el litoral i una disminució de la qualitat de les aigües de bany.

4.8.7. Servei de Salvament

Segons les dades facilitades per l'Ajuntament de Sóller relatives al servei de vigilància i salvament, la platja del Port de Sóller i la platja d'en Repic, ambdues classificades amb un nivell de perillositat mitjà, disposen de servei de socorrisme actiu durant la temporada de bany.

Pel que fa al nombre d'incidents, aquest 2025 se n'han registrat 399, dels quals 42 han estat greus, requerint de l'activació de serveis externs (bombers, OVACE, RCP). Així mateix, s'han realitzat 5 intervencions aquàtiques, la majoria amb menors de 10 anys, i s'han registrat 2 casos d'èxitus.

De forma paral·lela, s'han realitzat un total de 6.022 accions de prevenció enfocades a evitar situacions de risc abans de la seva efectiva producció.

En conjunt, les dades de salvament posen de manifest un alt nivell d'activitat del servei, associat a l'elevada afluència, evidenciant la necessitat de mantenir el servei de vigilància adequadament dimensionat i adaptat a la pressió existent, a fi de garantir el correcte funcionament i la seguretat dels usuaris.

4.9. Resultats procés de consulta a agents implicats

En base a la metodologia definida inicialment, a continuació s'analitzen els resultats de l'estudi sobre la visió dels residents de Sóller, integrat dins el procés de consulta als agents socials previst a l'article 77 del Decret Llei 4/2025. En primer lloc s'analitzaran els resultats derivats de l'enquesta i, en segon lloc, s'analitzaran els resultats dels grups de treball amb els diversos col·lectius participants.

Resultats enquesta

El qüestionari recull percepcions sobre una àmplia varietat de temàtiques, de les quals s'analitzen aquelles relatives al patrimoni i la cultura, l'habitatge, el territori, el model turístic i les propostes d'actuació de l'administració pública orientades a una millora de la qualitat de vida.

S'obtingueren un total de 406 respostes, amb una distribució del 41,6% d'homes i el 58,4% de dones, i una edat mitjana de 38,7 anys. Pel que fa a la nacionalitat, el 90,89% de les persones enquestades tenen la nacionalitat espanyola i resideixen als diversos nuclis del municipi (Sóller un 67,9%, Port de Sóller 17,2%, l'Horta un 8,4%, Biniaraix un 3,2% i un 3,2% a foravila).

A continuació es realitza una síntesi i anàlisi dels resultats obtinguts que són tinguts en compte per a les conclusions globals i per la redacció de les propostes del Pla de reconversió.

Patrimoni i cultura

En una escala de valoració de l'1 al 5 (on 1 indica molt en desacord i 5 molt d'acord), les persones enquestades mostren un suport molt elevat a la posada en valor del patrimoni històric, monumental i cultural, amb una puntuació mitjana de 4,48 punts. També es registra una valoració molt alta (4,53 punts) sobre la necessitat de fomentar la creació cultural local i de qualitat.

Reflectint l'interès de la població en un model que reforci la identitat cultural i el valor patrimonial del municipi.

Habitatge

Al bloc de l'habitatge, les valoracions reflecteixen una preocupació per l'accés a l'habitatge i la pressió immobiliària, es puntua amb 4,65 punts la necessitat de garantir l'accés a habitatges dignes per a tothom, i amb 4,66 punts el control de l'especulació immobiliària per afavorir que els residents puguin accedir a habitatges.

En sentit contrari, es detecta un alt desacord (1,74 punts) sobre la qüestió d'augmentar els habitatges vacacionals.

Territori i mobilitat

En relació a la mobilitat i la gestió del territori, es registra una valoració elevada (4,20 punts) de que es restringeixi la circulació de cotxes en favor d'una major i millor xarxa de transport públic, així com el suport de la restricció de la circulació d'embarcacions nàutiques (4,03 punts).

Model turístic

Pel que fa al model turístic, les respostes evidencien una tendència de desacord amb les propostes de creixement quantitatiu. L'afirmació de que si hi hagués més turisme es podria viure millor obté una puntuació de 1,9 punts; la construcció de més hotels i apartaments a la costa, 1,44 punts; l'augment del nombre d'hotels petits i habitatge vacacional per tot Mallorca, 1,81 punts.

També trobem una manca de legitimitat en l'afirmació de que el turisme actual és la millor opció per a Mallorca, amb 2,38 punts; el que pot reflectir que part de la població considera necessari una evolució o canvi de model. D'igual forma, es reflecteix una valoració més neutra sobre la concentració territorial del turisme en un lloc (2,92 punts) i a l'extensió de la temporada turística durant tot l'any (2,99 punts).

Per una altra banda, es detecta un suport més clar a mesures qualitatives i de millora: la renovació i millora de qualitat dels establiments turístics obté 3,89 punts; la millora de les zones turístiques, 4,02 punts; i la reconversió dels establiments turístics obsolets en habitatges, espais públics o serveis no turístics, 4,5 punts. Igualment, es valora amb una puntuació molt alta la necessitat d'una millor gestió pública de les zones turístiques, 4,36 punts.

Propostes d'actuació enfocades a la millora

Les diverses propostes de millora plantejades obtenen, en general, puntuacions molt elevades destacant:

- Més habitatge accessible per a la població local (4,83 punts).
- Millora de la qualitat de l'aigua de la nostra badia perquè sigui més apta per al bany (4,8 punts).
- Comerç local fort i diversificat (4,63 punts).
- Que hi hagi més opcions de transport públic per reduir el trànsit en els nuclis urbans (4,62 punts).
- Que hi hagi més opcions i alternatives d'oci i temps lliure per a la població local (4,58 punts).
- Que s'afavoreixi la divisió de casals per crear habitatges per a la població local (4,29 punts).
- Que s'incorpori la recollida d'orgànica tant a les cases particulars com als establiments (4,29 punts).
- Que hi hagi més aparcament disponible dins els nuclis urbans i també a les foranes (4,25 punts).
- Que hi hagi menys transport motoritzat dins els nuclis urbans (3,93 punts).
- Que hi hagi menys festes i més cultura (3,69 punts).

En contraposició, la proposta de que hi hagi més turisme obté una valoració molt baixa (1,82 punts), reforçant la tendència observada al bloc de model turístic de preferència a actuacions qualitatives envers d'un increment quantitatiu del turisme.

Resultats grups de feina

Als grups de feina es varen abordar una diversitat de temàtiques, de les quals analitzem les relacionades amb el model turístic, la mobilitat, l'habitatge, l'activitat econòmica, la preservació del territori i el patrimoni i el paper de l'administració pública per a la millora de la qualitat de vida dels residents.

Hi participaren un total de 49 persones dels diferents sectors del municipi amb l'objectiu de recollir una visió plural i transversal sobre la realitat de Sóller.

A continuació es realitza una síntesi i anàlisi dels resultats obtinguts segons els grups sectorials, que són tinguts en compte per a les conclusions globals i per la redacció de les propostes del Pla de reconversió.

Turisme i restauració

El sector identifica una situació de desnaturalització del municipi i una pèrdua d'identitat, local. L'habitatge turístic es percep com una gran preocupació, tant per l'encariment de l'habitatge com per l'impacte que genera en la convivència veïnal.

Altres problemàtiques foren el problema de l'aparcament i la saturació del trànsit, la necessitat de redefinir els espais públics per a que siguin més accessibles per a tothom, les deficiències en la neteja i el manteniment, la manca d'informació dirigida als visitants i la desconexió entre el turisme i el producte local.

Accions proposades: erradicació de l'habitatge turístic il·legal i impuls de l'habitatge públic; impuls al producte local per mitjà del suport institucional; millora en la neteja i el manteniment de l'espai urbà i rural; redefinició de l'espai públic en clau cívica; control del trànsit i limitació de l'accés de vehicles (especialment de lloguer); promoció i reforç de la identitat cultural; adequació del creixement als recursos disponibles i millora dels serveis públics bàsics.

Comerç i artesanía

El sector identifica preocupacions relacionades amb la pèrdua del comerç tradicional i la transformació a un model comercial centrat en el turisme. Destaca la manca de suport institucional i la necessitat de certificació dels productes locals.

També identifica la pressió sobre l'habitatge i una crisi de valors de defensa del producte autòcton.

Accions proposades: control de l'aparcament per a residents (reiterat i amb un interès prioritari), la reintroducció del peatge al túnel, la certificació del producte local, la planificació i regulació de l'accés a l'habitatge, actuacions urbanes i ambientals (banys públics, limitació de vehicles de lloguer) i suport actiu al comerç local. Tot això, avançant cap a un model que protegeixi el comerç de proximitat i l'economia local, evitant la substitució progressiva per activitats exclusivament turístiques.

Construcció i serveis industrials

Aquest sector posa de manifest l'ambivalència del model turístic actual, que genera beneficis com impactes negatius. Destaquen la problemàtica de l'accés a l'habitatge i la necessitat de regulació de la compravenda, la saturació de les infraestructures i la gratuïtat del túnel com a factor accelerador de la saturació.

També identifiquen la burocràcia i la lentitud administrativa que perjudica tant a l'agricultura com la ciutadania, la necessitat de redistribució i d'un nou model econòmic diversificat; tot en conjunt per recuperar l'orgull pels oficis locals.

Accions proposades: millorar la regulació i el control de la mobilitat, facilitar la construcció d'habitatges per a residents, reduir la pressió fiscal sobre els residents, reformar l'administració i reduir la burocràcia, revaloritzar els oficis i el talent local, i impulsar un model econòmic diversificat.

Cultura i educació

Els participants destaquen una pèrdua patrimonial residencial i una disminució de l'autoestima del poble. També s'identifica una desconexió entre els joves i l'interès per la formació, així com la percepció d'una manca de lideratge institucional a l'àmbit cultural, així com una falta d'infraestructures culturals adequades.

Accions proposades: augment del suport institucional al teixit cultural; dignificació de la cultura i dels creadors locals; millora de les infraestructures i dels espais per a la cultura; i reforç del vincle entre cultura i identitat.

Agricultura, ramaderia i pesca

Els participants del sector assenyalen la necessitat d'un major equilibri entre el turisme i les activitats agrícoles, ramaderes i pesqueres. Destaquen problemàtiques com la pèrdua de terres de cultiu, la pressió fiscal, el risc d'incendis forestals degut a la manca de neteja de les muntanyes i la proliferació de pinar, i la gestió de l'aigua.

Accions proposades: Millora de la gestió forestal i la prevenció d'incendis; suport al producte i al comerç local de proximitat; mesures fiscals favorables (així com el retorn del peatge al túnel); recuperació de les terres agràries; inversió en una gestió sostenible de l'aigua assegurant l'abastiment agrícola i l'eficiència del reg; facilitació en la construcció d'habitatges vinculats a l'activitat agrària i promoure la preservació del sòl conreable.

Gent gran

Pel que fa als eixos més destacats a la reunió, apareixen la manca d'accessibilitat, la pèrdua del respecte a les normes bàsiques de convivència, el civisme i el deteriorament de l'espai públic, la manca d'habitatge assequible per als residents i la pèrdua de qualitat de vida al municipi.

Accions proposades: millora del transport públic i l'accessibilitat; limitació del lloguer vacacional; recuperació d'un espai públic net i segur; creació d'equipaments i serveis per a la gent gran i impuls de polítiques d'habitatges accessibles per als residents.

Joventut

Els col·lectiu jove expressa preocupacions sobre l'accés a l'habitatge com la problemàtica; juntament amb la massificació turística la qual genera cansament i frustració davant la falta de regulació; la congestió del trànsit a causa dels cotxes de lloguer i de visitants no residents; la falta de transport públic i eficient enfocat als residents; la manca d'oferta d'oci, especialment als mesos d'hivern, i la necessitat de recuperar el mercat local.

Accions proposades: garantir l'accés a un habitatge digne per als residents, replantejar el model turístic amb una major regulació, crear una oferta d'oci regular i estable, regular el comerç, millorar la mobilitat sostenible i reforçar la identitat local des de la cultura.

Entitats esportives

Les entitats esportives assenyalen mancances en el manteniment i gestió d'infraestructures, una manca de planificació i coordinació entre les entitats esportives i l'Ajuntament, situacions de incivisme i ús inadequat dels espais, una falta d'espais verds i d'oci, dificultats d'accés a les instal·lacions degut a la situació de l'aparcament i el trànsit, i una manca de control sobre les concessions de les instal·lacions esportives.

Accions proposades: millora del manteniment, higiene i qualitat de les instal·lacions esportives; reactivació del Comitè d'Esports; millora del trànsit, l'aparcament i la mobilitat; creació d'espais verds i parcs urbans; millora de l'ordenació i regulació de les instal·lacions esportives; seguiment i control de la gestió pública i privada juntament amb una revisió dels mecanismes de concessió d'ús dels espais públics; a més de la facilitació d'accés a l'habitatge per als residents.

Conclusions del procés de consulta

Les principals conclusions que es poden extreure del procés de consulta, tant de l'enquesta com dels grups de treball, són les següents:

- Existeix un consens generalitzat sobre la saturació del municipi, vinculada principalment a la pressió turística. El que fa que el model turístic actual no compti amb un suport social majoritari degut a la creença de la necessitat de regulació d'aquest i el desacord davant l'increment del turisme.
- Es detecta una voluntat de creació d'un model basat en la qualitat i la identitat, amb la valoració del patrimoni històric i cultural, el foment de la cultura local i el rebuig a un model basat en el creixement quantitatiu.
- L'accés a l'habitatge es configura com la principal problemàtica, degut a les dificultats per a la població resident a causa de l'encariment dels preus i l'habitatge turístic, trobem una demanda de control de l'especulació i limitació del lloguer vacacional.
- La mobilitat i l'ús de l'espai públic es troben en situació de saturació, amb problemes estructurals de trànsit i aparcament, pressió derivada dels vehicles de lloguer i rebuig a la intensitat dels fluxos de mobilitat motoritzada. Es posa de manifest la necessitat de regulació d'entrada de vehicles amb la implantació del peatge al túnel.
- Es remarca un deteriorament de la qualitat de l'espai públic, amb deficiències en neteja i manteniment, així com una percepció creixent de l'incivisme.
- Es detecta una sensació de pèrdua progressiva de la identitat local, amb la substitució del comerç tradicional i el debilitament del producte local i del sector primari.

- Pel que fa a l'economia, l'elevada dependència del turisme fa que es requereixi una diversificació i reforç de sectors com el comerç de proximitat, l'agricultura i els oficis locals.
- Pel que fa a l'administració pública, existeix una demanda de major intervenció i millora en la gestió, especialment en relació amb la regulació, el control, la simplificació administrativa i el lideratge institucional.
- La implementació de mesures de reconversió i de millora qualitativa són valorades, especialment la renovació d'establiments, la millora de les zones turístiques i la reconversió d'usos per cobrir les necessitats residencials i/o comunitàries. També es prioritzen actuacions orientades a la sostenibilitat i a la millora de la qualitat de vida (reforç de l'habitatge accessible, millora de l'accessibilitat, millora de la qualitat ambiental, sobretot de l'aigua, i el desenvolupament d'alternatives de mobilitat sostenible).

En conjunt, els resultats evidencien una demanda social clara orientada a la reconversió del model turístic i territorial de Sóller, basada en la sostenibilitat, la qualitat, la resiliència i la millora de la qualitat de vida de la població resident.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA DECLARACIÓ DE ZONA DE RECONVERSIÓ

La declaració del municipi de Sóller com a zona turística de reconversió es fonamenta en l'article 77 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en la redacció complimentada pel Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta i per la qualitat turística de les Illes Balears. L'article 77.1.a) defineix la zona de reconversió com aquell àmbit turístic amb una situació d'obsolescència de la major part de les infraestructures vinculades a l'activitat turística, que s'han degradat o que experimenten desequilibris estructurals que impedeixen o dificulten un desenvolupament competitiu i sostenible del destí turístic.

El present document proposa la declaració de Sóller com a zona turística de reconversió, degut a que la problemàtica del municipi no és un excés de places turístiques en termes quantitius (la ràtio de places per habitant no supera el llinar que s'associa a la saturació), sinó la degradació de les infraestructures turístiques, la falta de capacitat del sistema de serveis per absorbir la pressió estacional i els desequilibris estructurals que deriven de l'especialització en l'activitat turística i en comprometen el seu desenvolupament sostenible.

L'anàlisi realitzada al llarg d'aquest document estratègic acredita àmpliament la concurrència d'aquests supòsits.

5.1. Criteris de declaració de zona de reconversió (art. 77.1.a Llei 8/2012)

Obsolescència i degradació de les infraestructures vinculades a l'activitat turística

L'article 77.1.a) de la Llei 8/2012 estableix com a primer criteri de la zona de reconversió l'obsolescència de la major part de les infraestructures vinculades a l'activitat turística que s'han degradat. L'anàlisi de l'estat de les infraestructures al municipi de Sóller, especialment al Port de Sóller, evidencia la concurrència d'aquest supòsit en múltiples àmbits.

- **Espai públic turístic**

L'anàlisi in situ de l'estat de les infraestructures urbanes al Port posa de manifest un grau significatiu de deteriorament i manca de manteniment. El paviment presenta peces deteriorades, desnivells i rajoles en mal estat que comprometen la seguretat dels usuaris i la qualitat percebuda del destí. El mobiliari urbà —bancs, papereres, senyalística— es troba en estat desigual de conservació, amb evidències de desgast acumulat i manca d'homogeneïtat que genera una imatge allunyada dels estàndards de qualitat d'una destinació turística consolidada. Els accessos a la platja presenten un deteriorament elevat, amb absència en alguns punts d'elements de seguretat essencials com baranes, fet que suposa un risc objectiu per als usuaris.

Aquest conjunt evidencia una manca d'adequació entre la intensitat d'ús turístic i la capacitat de manteniment i renovació de les infraestructures, el que deriva en una pèrdua progressiva de funcionalitat, qualitat i competitivitat del destí.

- **Infraestructures de serveis bàsics**

Les infraestructures de serveis bàsics presenten també una obsolescència que compromet la qualitat del destí, el Punt d'Atenció Continuada (PAC) del municipi i el del Port de Sóller es troben en estat d'obsolescència estructural que requereix una intervenció de reforma urgent.

El sistema de sanejament presenta vulnerabilitats estructurals greus. La xarxa de clavegueram no és separativa i, en episodis de pluja intensa, les aigües residuals es barregen amb les pluvials i s'aboquen al torrent adjacent a la depuradora, que desemboca directament a la platja del Port de Sóller. A més, les estacions de bombeig del clavegueram presenten un risc de fallada elèctrica que comportaria l'abocament d'aigües residuals sense tractar al mar. Ambdues vulnerabilitats han tingut conseqüències directes i documentades sobre la qualitat de les aigües de bany durant la temporada de 2025, amb episodis de prohibició i no recomanació de bany a la totalitat de la platja del Port, fet que suposa un impacte directe sobre un recurs essencial per a un destí turístic.

Desequilibris estructurals que impedeixen el desenvolupament competitiu i sostenible

L'article 77.1.a) estableix com a segon criteri l'existència de desequilibris estructurals que impedeixen o dificulten el desenvolupament competitiu i sostenible del sector turístic en la zona. L'anàlisi econòmica, territorial i social del municipi evidencia la concurrència d'aquest supòsit de forma acumulada i interrelacionada.

- **Dependència econòmica del turisme**

L'estructura econòmica del municipi es troba altament enfocada al turisme: el sector serveis concentra el 76% de la facturació total i el 83,6% de l'ocupació. Dins d'aquest, l'allotjament i la restauració —directament vinculats al turisme— representen el 27,6% de l'activitat econòmica i el 45,2% de l'ocupació, mentre que el sector primari és pràcticament residual amb un 0,4% de l'activitat i un 0,1% de l'ocupació. Aquesta especialització econòmica incrementa la vulnerabilitat del municipi davant fluctuacions de la demanda i dificulta les possibilitats de diversificació econòmica, a més de generar una pressió creixent sobre els usos del territori en favor del turisme i en detriment dels usos residencials i productius locals.

- **Turistificació del teixit residencial i urbà**

El 48,43% de les places turístiques registrades es troben en habitatges destinats a estades turístiques, els quals representen el 90,74% del total dels establiments d'allotjament. Aquesta estructura suposa la dispersió de l'activitat turística per tot el teixit residencial consolidat, amb una competència directa entre l'ús turístic i l'ús residencial en un context de sòl urbà molt limitat (aproximadament 2 km²) i sense possibilitats de creixement.

La conseqüència directa és l'increment acumulat del preu de l'habitatge d'un 104% entre 2011 i 2025, passant de 2.466 €/m² a 5.031 €/m², molt per sobre de l'evolució dels salaris i de la capacitat adquisitiva de la població resident. Paral·lelament, el nombre d'immobles residencials en els darrers vint anys únicament ha augmentat un 4,7%, mentre que els usos comercials han crescut un 84,7% i els d'emmagatzematge i estacionament un 103,5%, reflectint la reorientació del teixit urbà cap a activitats turístiques i de serveis.

- **Pressió sobre la capacitat d'acollida del territori**

L'afluència de visitants que no pernocten al municipi —200.385 visitants estrangers registrats el 2024 (INE 2026), als quals cal afegir el turisme nacional i els excursionistes residents a l'illa— i amb les intensitats de trànsit de fins a 18.155 vehicles en un dia al Túnel de Sóller, genera una pressió sobre el territori i els serveis molt superior a la que els indicadors d'allotjament per si sols podrien suggerir.

El sistema de mobilitat il·lustra aquesta saturació: amb 2.242 places d'aparcament disponibles, en temporada alta s'assoleix el 100% d'ocupació, el 62,7% dels vehicles estacionats corresponen a visitants, i les retirades per grua han passat de 655 el 2023 a 873 el 2025. El transport públic no constitueix una alternativa efectiva al vehicle privat per reduir els fluxos en temporada alta, fet que reforça la dependència del vehicle privat i la saturació viària.

- **Percepció social del desequilibri**

Els resultats del procés de consulta als agents implicats donen a conèixer la percepció d'aquests desequilibris. Els sectors consultats coincideixen en identificar la saturació del municipi, la pèrdua del comerç tradicional i de la identitat local, les dificultats d'accés a l'habitatge i la inadequació de les infraestructures i serveis com a problemàtiques estructurals que requereixen mesures de reconversió. Existeix un consens generalitzat sobre la necessitat de regular el model turístic i de limitar el seu creixement quantitatiu en favor de la qualitat i la sostenibilitat.

5.2. Anàlisi per àmbits (art. 77.6 Llei 8/2012)

D'acord amb l'article 77.6 de la Llei 8/2012, en concordança amb la modificació que suposa el Decret Llei 4/2025, el Document Estratègic de Sóller analitza els àmbits corresponents a les matèries de sòl, edificació, mobilitat, consum de recursos, impacte climàtic, biodiversitat, desestacionalització i noves tecnologies. A continuació es desenvolupa cadascun d'aquests àmbits amb els principals resultats obtinguts al llarg de l'anàlisi d'aquest document.

Sòl

El municipi de Sóller presenta una limitació estructural de la seva capacitat territorial. El sòl urbà és molt reduït, aproximadament 2 km², i es troba pràcticament consolidat en la seva totalitat, sense possibilitats reals de creixement. El sòl rústic es troba majoritàriament protegit per la seva inclusió al Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, Patrimoni de la Humanitat per la UNESCO, amb figures de protecció que afecten la pràctica totalitat del terme: Àrees Naturals d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP).

En aquest context, el sòl urbà concentra pràcticament la totalitat de l'activitat residencial, turística i de serveis, amb una intensitat d'ús molt elevada que genera una competència entre l'ús turístic i l'ús residencial. Aquesta pressió ha derivat en un increment acumulat del preu de venda de l'habitatge del 104% entre 2011 i 2025, amb la conseqüent substitució progressiva de la funció residencial per l'ús turístic i les creixents dificultats d'accés a l'habitatge per part de la població resident.

Edificació turística d'allotjament i no allotjament, residencial, d'equipaments i comercial

El municipi disposa de 6.932 places turístiques registrades, amb una densitat de 3.466 places per km² de sòl urbà. El 48,43% d'aquestes places corresponen a habitatges d'ús turístic, que representen el 90,74% del total dels establiments d'allotjament, fet que evidencia l'elevada presència de l'ús turístic al teixit residencial.

Pel que fa a la qualitat de la planta hotelera, la categoria mitjana dels establiments d'allotjament és de 3,56 estrelles. L'anàlisi de l'evolució dels usos del sòl urbà reflecteix un increment dels usos comercials del 84,7% i dels usos de magatzem i estacionament del 103,5%, mentre que els immobles residencials únicament han crescut un 4,7%, evidenciant la progressiva reorientació del teixit urbà cap a activitats de servei al turisme. L'espai públic turístic del Port de Sóller presenta un estat de deteriorament generalitzat (paviment, accessos a la platja i mobiliari urbà) conseqüència d'una intensitat d'ús molt superior a la capacitat de manteniment i renovació municipal.

Mobilitat i transport públic

La mobilitat constitueix un dels indicadors més clars de la presència turística estacional. L'accessibilitat al municipi es troba estructuralment condicionada per la dependència del Túnel de Sóller (Ma-11) com a pràcticament única via d'entrada del trànsit rodat, infraestructura que concentra la totalitat dels fluxos i que passa de registrar una intensitat mitjana de 8.808 vehicles/dia al gener a 15.691 vehicles/dia a l'agost (+78,15%), amb un pic màxim de 18.155 vehicles en un dia registrat al juliol de 2025.

Aquesta pressió es tradueix en la saturació de les 2.242 places d'aparcament disponibles, que assoleixen el 100% d'ocupació en temporada alta, amb el 62,7% dels vehicles estacionats corresponents a visitants. Les retirades per grua municipal han experimentat un increment continuat, amb una concentració clara als mesos de temporada alta. El transport públic (xarxa d'autobusos TIB, tren històric i tramvia) tot i constituir una oferta valuosa, no disposa de la capacitat ni la freqüència necessàries per substituir de forma efectiva el vehicle privat en períodes de màxima afluència. L'Ajuntament ha impulsat la Zona de Baixes Emissions i el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, iniciatives en fase inicial per tractar de resoldre el desequilibri estructural entre la demanda de mobilitat i la capacitat de les infraestructures existents.

Consum de recursos

El consum d'aigua presenta una correlació directa amb l'activitat turística i una tendència a l'alça. El consum total ha crescut un 21,87% entre 2021 i 2025, i les aportacions d'ABAQUA per cobrir el dèficit estacional s'han duplicat en el mateix període, passant de representar el 5,4% del subministrament total anual el 2021 al 11,2% el 2025. El 2025, davant una situació de preavis per sequera, l'Ajuntament va haver d'aplicar mesures de restricció del consum d'aigua potable, situació que ja s'havia estat a punt de produir el 2024 i que únicament es va evitar gràcies a les precipitacions de finals d'agost d'aquell any.

La generació de residus presenta igualment una correlació amb l'activitat turística, amb un increment del 2,92% entre 2024 i 2025 i un patró estacional molt pronunciat que genera una pressió sobre els serveis de recollida i gestió que requereix l'adaptació dels recursos i les infraestructures als pics de demanda estival. El sistema de sanejament presenta a més la particularitat que la xarxa de clavegueram no és separativa, fet que provoca que en episodis de pluja els cabals pluvials entrin a la xarxa i incrementin artificialment el volum tractat per la depuradora.

Impacte climàtic

El consum elèctric del municipi ha assolit el 2025 el valor màxim registrat, un increment del 12,15% respecte el 2022. L'anàlisi mensual mostra una correlació directa amb l'activitat turística, amb el pic de consum al juliol coincidint amb el moment de màxima afluència, fet que evidencia la concentració temporal de la demanda energètica i la necessitat d'impulsar mesures d'eficiència i de transició cap a fonts renovables.

Aquesta situació es produeix en un context d'increment de les temperatures mitjanes a les Balears, la qual cosa allarga la temporada turística i incrementa els consums energètics i hídrics. A aquests factors cal afegir el risc d'inundació que afecta gairebé la totalitat del sòl urbà consolidat, classificat com a Àrea amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació, i l'alt risc d'incendi forestal a les zones forestals del municipi, vulnerabilitats que fan necessària una planificació preventiva i una gestió territorial que tingui en compte els escenaris de canvi climàtic.

Biodiversitat

El municipi es troba integrat en un entorn d'alt valor ecològic declarat Patrimoni de la Humanitat per la UNESCO, amb àmbits inclosos a la Xarxa Natura 2000 com a Zones Especials de Conservació (ZEC) i Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA), i amb figures de protecció territorial —AANP, ANEI i ARIP— que afecten la pràctica totalitat del sòl rústic. La concentració de l'activitat turística a la zona costanera genera pressions sobre els ecosistemes litorals, especialment sobre les praderies de posidònia oceànica.

L'impacte sobre la biodiversitat marina es reflecteix en els episodis de contaminació de les aigües de bany registrats durant la temporada de 2025, amb prohibicions i no recomanacions de bany, directament relacionades amb les vulnerabilitats estructurals del sistema de sanejament descrites en apartats anteriors.

Desestacionalització

L'anàlisi de l'activitat turística posa de manifest una concentració de la demanda als mesos de temporada alta. L'ocupació hotelera assoleix el 90,57% a l'agost de 2025, amb els establiments tancats durant l'hivern, i l'estada mitjana se situa en 4,02 dies amb un total de 561.682 pernотacions anuals concentrades entre abril i octubre. El municipi va registrar 200.385 visitants estrangers el 2024, concentrats majoritàriament entre abril i octubre, als quals cal sumar el turisme nacional i l'excursionisme local.

Aquesta concentració estacional té com a conseqüència la infrautilització dels equipaments i serveis durant els mesos d'hivern.

Noves tecnologies

L'anàlisi posa de manifest una integració limitada de les noves tecnologies en la gestió del destí turístic. El municipi no disposa de sistemes de monitoratge de fluxos de visitants en temps real, ni d'eines digitals de gestió de la mobilitat que permetin anticipar i gestionar les situacions de saturació.

Aquesta situació contrasta amb el potencial que ofereix el model de Destinació Turística Intel·ligent (DTI) impulsat pel Consell de Mallorca i l'Agència de Turisme de les Illes Balears (AETIB), i que constitueix un dels eixos estratègics del Pla de Reconversió per avançar cap a una gestió del destí basada en la captació i l'anàlisi de dades i la presa de decisions en temps real.

Àmbit	Evidència municipi de Sóller
Sòl	<p>Sòl urbà molt reduït ($\approx 2 \text{ km}^2$) i pràcticament consolidat, sense possibilitats de creixement</p> <p>Sòl rústic majoritàriament protegit: AANP, ANEI, ARIP (Serra de Tramuntana, Patrimoni UNESCO)</p> <p>Increment del preu de venda de l'habitatge del 104% (2011–2025): de 2.466 €/m² a 5.031 €/m²</p> <p>Substitució progressiva de l'ús residencial per l'ús turístic</p> <p>Sòl urbà consolidat en Zona Potencialment Inundable (ZPI) i Zona de Flux Preferent</p>
Edificació turística d'allotjament i no allotjament, residencial, d'equipaments i comercial	<p>6.932 places turístiques; densitat de 3.466 places/km² de sòl urbà</p> <p>48,43% de les places en habitatges d'ús turístic (90,74% dels establiments d'allotjament)</p> <p>Categoria mitjana de la planta hotelera de 3,56 estrelles, amb marge de millora i necessitat de modernització</p> <p>Increment dels usos comercials (+84,7%) i magatzem/estacionament (+103,5%) en detriment dels residencials (+4,7%)</p> <p>Espai públic turístic del Port de Sóller en estat de deteriorament: paviment, accessos a la platja i mobiliari urbà</p>

<p>Mobilitat i transport públic</p>	<p>Dependència estructural del Túnel de Sóller: de 8.808 vehicles/dia (gener) a 15.691 (agost); pic de 18.155 vehicles en un dia</p> <p>2.242 places d'aparcament amb ocupació del 100% en temporada alta; 62,7% dels vehicles estacionats corresponen a visitants</p> <p>Increment de les retirades per grua: 655 (2023) → 742 (2024) → 873 (2025)</p> <p>Transport públic (autobús, tren i tramvia) sense capacitat per substituir el vehicle privat en temporada alta</p> <p>Zona de Baixes Emissions i Pla de Mobilitat Urbana Sostenible en fase inicial d'implantació</p>
<p>Consum d'aigua i materials</p>	<p>Increment del consum d'aigua del 21,87% (2021–2025)</p> <p>Aportació d'ABAQUA: del 5,4% al 11,2% del subministrament total (2021–2025); fins al 30% mensual en temporada alta</p> <p>Restriccions de consum d'aigua potable el 2025; situació de risc el 2024</p> <p>Generació de residus: 8.449.740 t (2024) → 8.696.623 t (2025) (+2,92%), amb pic estival correlacionat amb l'activitat turística</p> <p>Xarxa de clavegueram no separativa: entrades d'aigües pluvials que incrementen artificialment el cabal i emmascaren la pressió turística sobre el sanejament</p>
<p>Impacte climàtic</p>	<p>Consum elèctric màxim històric el 2025: 65.241.764 kWh (+12,15% respecte 2022), amb pic al juliol coincidint amb la temporada alta</p> <p>Correlació directa entre consum energètic i activitat turística al sector comerç i serveis</p> <p>Increment de temperatures a les Balears: +0,8°C (2019–2023); +1°C als mesos d'estiu</p> <p>Alt risc d'inundació: gairebé la totalitat del sòl urbà inclòs en ARPSI; calats de fins a 3 metres en episodis de retorn de 500 anys</p> <p>Alt risc d'incendi forestal a les zones forestals del municipi</p>

<p>Biodiversitat</p>	<p>Territori integrat al Paratge Natural de la Serra de Tramuntana (Patrimoni UNESCO)</p> <p>Àmbits inclosos a la Xarxa Natura 2000: ZEC i ZEPA</p> <p>Figures de protecció: AANP, ANEI, ARIP que afecten la pràctica totalitat del sòl rústic</p> <p>Episodis de contaminació de les aigües de bany el 2025: no recomanació de bany</p> <p>Pressió sobre les praderies de posidònia oceànica per l'increment de l'activitat nàutica i els abocaments</p> <p>Vulnerabilitats del sistema de sanejament (xarxa no separativa i estacions de bombeig) com a causa directa dels episodis de contaminació del litoral</p>
<p>Desestacionalització</p>	<p>Ocupació hotelera: 90,57% a l'agost de 2025; establiments tancats la major part de l'any</p> <p>Estada mitjana de 4,02 dies (2025); 561.682 pernoctacions anuals concentrades entre abril i octubre</p> <p>200.385 visitants estrangers el 2024 (INE), concentrats entre abril i octubre</p> <p>Pic de l'Indicador de Pressió Humana (IPH) a Mallorca: 1.492.531 passatgers a l'agost de 2025, màxim històric</p> <p>Infrautilització dels equipaments i serveis durant els mesos d'hivern</p>
<p>Noves tecnologies</p>	<p>Limitada integració de sistemes intel·ligents de gestió del destí (DTI)</p> <p>Absència de sistemes de monitoratge de fluxos de visitants en temps real</p> <p>Manca d'eines digitals de gestió de la mobilitat i d'informació als residents i visitants</p> <p>Necessitat d'avançar cap a un model de Destinació Turística Intel·ligent (DTI) per anticipar situacions de saturació</p>

6. RESUM EXECUTIU

L'anàlisi global del municipi de Sóller evidencia una acumulació dels indicadors de pressió territorial, infraestructural, social i ambiental que comprometen el manteniment de l'activitat turística de qualitat i la qualitat de vida de la població resident.

Els principals indicadors analitzats a aquest document evidencien la concurrència dels supòsits previstos a l'article 77.1.a) de la Llei 8/2012 en la redacció complimentada pel Decret Llei 4/2025: obsolescència de les infraestructures vinculades a l'activitat turística i desequilibris estructurals que impedeixen el desenvolupament competitiu i sostenible del sector turístic al municipi.

Pressió sobre el sòl i l'habitatge:

- El sòl urbà del municipi constitueix aproximadament 2 km², on es concentren la pràctica totalitat de l'activitat residencial, turística i de serveis.
- El sòl rústic es troba majoritàriament protegit per figures de caràcter ambiental i paisatgístic (AANP, ANEI, ARIP) derivades de la inclusió del municipi al Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.
- La competència entre l'ús turístic i l'ús residencial ha generat un increment acumulat del preu de venda de l'habitatge del 104% entre 2011 i 2025, molt per sobre de l'evolució dels salaris i la capacitat adquisitiva.
- Gairebé la totalitat del sòl urbà es troba inclòs en una Àrea amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació (ARPSI).
- Els resultats del procés de consulta situen la garantia d'accés a un habitatge digne com la màxima prioritat dels residents, així com també el control de l'especulació immobiliària.

Alta intensitat turística i obsolescència de l'espai públic:

- El municipi disposa de 6.932 places turístiques amb una ràtio de 0,5 places per habitant i una densitat de 3.466 places per km² de sòl urbà.
- El 48,43% de les places es troben en habitatges destinats a estades turístiques, que representen el 90,74% del total dels establiments d'allotjament.
- L'espai públic turístic del Port de Sóller presenta un grau significatiu de deteriorament: paviment amb desnivells i peces deteriorades, accessos a la platja sense elements de seguretat, mobiliari urbà en mal estat i manca d'homogeneïtat, tot evidenciant una intensitat d'ús molt superior a la capacitat de manteniment municipal.

- El procés de consulta evidencia un ampli consens sobre la necessitat de millora de les zones i de millora de la qualitat urbana i ambiental del destí.

Saturació del sistema de mobilitat:

- El Túnel de Sóller, principal i pràcticament única via d'accés al municipi per carretera, passa de registrar 8.808 vehicles/dia al gener a 15.691 vehicles/dia a l'agost (+78,15%), amb un pic màxim de 18.155 vehicles en un dia.
- Les 2.242 places d'aparcament disponibles assoleixen el 100% d'ocupació en temporada alta, amb el 62,7% dels vehicles estacionats corresponents a visitants, generant estacionaments irregulars que comprometen la seguretat viària i la qualitat paisatgística del municipi.
- Les retirades de vehicles per la grua municipal han experimentat un increment continuat.
- El transport públic disponible no disposa de la capacitat ni la freqüència necessàries per substituir de forma efectiva el vehicle privat en períodes de màxima aflluència.
- El procés de consulta puntua amb 4,62 sobre 5 la demanda de més opcions de transport públic per reduir el trànsit als nuclis urbans.

Pressió sobre els recursos i serveis bàsics:

- El consum d'aigua ha crescut un 21,87% entre 2021 i 2025. Les aportacions d'ABAQUA per cobrir el dèficit estacional s'han duplicat en el mateix període, passant del 5,4% al 11,2% del subministrament total anual, i assolint fins al 30% del subministrament mensual en els mesos de màxima pressió. El 2025, el sistema va arribar al límit de la seva capacitat i l'Ajuntament va haver d'aplicar mesures de restricció del consum d'aigua potable.
- La generació de residus ha augmentat un 2,92% entre 2024 i 2025, amb un patró estacional molt pronunciat que genera una pressió significativa sobre els serveis de recollida i gestió.
- El consum elèctric ha assolit el 2025 el màxim històric registrat, un increment del 12,15% respecte al 2022.
- El sistema de sanejament presenta vulnerabilitats estructurals greus: la xarxa de clavegueram no és separativa, les estacions de bombeig presenten risc de fallada elèctrica i les infraestructures sanitàries bàsiques (PAC de Sóller i PAC del Port) es troben en estat d'obsolescència estructural.

Vulnerabilitat ambiental i qualitat de les aigües de bany:

- Les vulnerabilitats del sistema de sanejament han tingut conseqüències sobre la qualitat de les aigües de bany del Port de Sóller durant la temporada de 2025, amb episodis de prohibició i no recomanació de bany.
- El procés de consulta situa la millora de la qualitat de l'aigua de la badia com la segona màxima prioritat dels residents, amb una puntuació de 4,8 sobre 5.

Estacionalitat i desequilibris estructurals

- L'ocupació hotelera assoleix el 90,57% a l'agost de 2025, amb 561.682 pernотacions anuals i una estada mitjana de 4,02 dies, concentrades entre abril i octubre.
- El municipi va registrar 200.385 visitants estrangers el 2024, als quals cal afegir el turisme nacional i l'excursionisme local, amb una mitjana de 14,43 turistes per resident.
- L'estructura econòmica presenta una dependència estructural del turisme: el sector serveis concentra el 76% de la facturació total i el 83,6% de l'ocupació, amb l'allotjament i la restauració representant el 45,2% de l'ocupació.
- Els expedients sancionadors per conductes incíviques mostren una concentració als mesos de temporada alta: el 64% dels expedients del 2024 i el 48% dels del 2025 es varen instruir entre maig i setembre.

Procedència jurídica i necessitat de declaració

La valoració conjunta dels indicadors anteriors acredita la concurrència dels supòsits de l'article 77.1.a) de la Llei 8/2012 en la redacció donada pel Decret Llei 4/2025: obsolescència de les infraestructures vinculades a l'activitat turística i desequilibris estructurals que impedeixen el desenvolupament competitiu i sostenible del sector turístic al municipi de Sóller. La concurrència simultània de pressions sobre el sòl i l'habitatge, la planta turística, la mobilitat, els recursos bàsics i el medi ambient, confirmada pels resultats del procés de consulta als agents implicats.

En aquest context, resulta jurídicament procedent la declaració del municipi de Sóller com a zona turística de reconversió, amb la finalitat d'impulsar una intervenció planificada orientada a renovar i modernitzar les infraestructures turístiques i els serveis bàsics, reequilibrar els usos del territori en favor de la funció residencial, millorar la mobilitat i la gestió dels fluxos de visitants, protegir els recursos naturals i la qualitat de les aigües de bany, i avançar cap a un model turístic basat en la qualitat i la sostenibilitat a llarg termini.

Les conseqüències de la no-intervenció comporten l'agreujament progressiu de les disfuncions detectades en aquesta anàlisi: una degradació creixent de les infraestructures i de l'espai públic turístic, una intensificació dels riscos sobre el sistema d'abastiment hídric, un empitjorament de la qualitat de les aigües de bany, una major saturació de la mobilitat i una pèrdua accelerada de la funció residencial i de la identitat local, amb el conseqüent deteriorament de la qualitat de vida de la població resident i de la imatge i competitivitat del destí turístic.

D'aquesta manera, el Pla de Reconversió estableix les actuacions prioritàries per avançar cap a un model basat en la millora funcional, ambiental i paisatgística del municipi, articulades en sis eixos estratègics: infraestructures i accessibilitat, mobilitat sostenible, reordenació i millora urbana, oferta sostenible, gestió de recursos i espais naturals, i governança i gestió del destí.

7. PROPOSTA DEL PLA DE RECONVERSIÓ I SATURACIÓ

El municipi de Sóller es troba davant un punt d'inflexió en la gestió del seu espai urbà i turístic. El model de desenvolupament turístic efectuat al llarg dels darrers anys ha generat una elevada intensitat d'ús del territori amb una alta concentració turística i un conseqüent augment de la pressió sobre la mobilitat i les infraestructures bàsiques, produint-se impactes sobre la convivència i la qualitat urbana.

L'anàlisi efectuada en aquest Document Estratègic deixa en evidència que la pressió turística ha superat la capacitat d'acollida del territori generant situacions de congestió, deteriorament de l'espai públic i dificultats d'accessibilitat i mobilitat que fan necessària una intervenció planificada i coordinada. Davant aquesta situació, es fa necessari el plantejament d'un model d'ordenació i millora dels espais que es troben més afectats per l'afluència turística.

D'acord amb el que estableix l'article 77.4 del Decret Llei 4/2025, es proposa un Pla de Reconversió per al municipi de Sóller, que es concep com una eina de planificació estratègica i operativa enfocada a la intervenció sobre els principals factors que causen disfuncions urbanes.

El Pla s'orienta principalment a:

- Ordenar la mobilitat i reduir la congestió associada a l'afluència de visitants amb vehicle privat.
- Implantar alternatives de mobilitat alternatives al vehicle privat.
- Recuperar i modernitzar espais públics turístics i culturals.
- Millorar l'accessibilitat, la seguretat i la qualitat dels espais públics costaners.
- Renovar les infraestructures de serveis bàsics.
- Reforçar el comerç local i de proximitat del municipi.
- Millorar la gestió intel·ligent del destí.

Aquestes línies d'actuació constitueixen el fonament per a la millora de la gestió de la saturació i la qualitat urbana i turística del municipi. Tot i això, cal tenir en compte que el Pla de Reconversió no implica la paralització de l'activitat turística (essencial per l'economia del municipi), sinó que suposa una oportunitat per a l'expansió d'un model de foment de la qualitat, la sostenibilitat i la competitivitat del municipi de Sóller.

7.1. Eixos estratègics

El Pla de Reconversió s'articula a partir d'un conjunt d'eixos estratègics que responen a les principals disfuncions detectades en aquest Document i que en permeten estructurar els projectes de forma coherent i integrada per a la millora del municipi.

Els eixos estratègics sobre els quals s'articula el Pla són els següents:

1. Infraestructures i accessibilitat, dirigit a la millora dels elements vinculats a l'ús turístic i residencial, incloent-hi la senyalització, el manteniment del viari, la gestió de l'aparcament i la reordenació de la mobilitat als espais d'alta afluència, especialment al Port de Sóller.
2. Mobilitat sostenible, orientada a la reducció de la saturació associada a la dependència del vehicle privat fomentant el transport públic i la mobilitat activa.
3. Reordenació i millora urbana, qualitat de l'espai públic, enfocada a la recuperació i modernització del teixit urbà i dels espais públics del municipi, a través de l'embelliment i renovació paisatgística, la millora de l'eficiència energètica i la dotació de nous equipaments i serveis bàsics.
4. Oferta sostenible, dirigida a la millora del servei d'informació turística, la creació de distintius local, el suport al comerç de proximitat i la posada en valor del patrimoni cultural del municipi.
5. Gestió de recursos i espais naturals, orientada a la resolució de les vulnerabilitats estructurals dels serveis bàsics del municipi.
6. Governança i gestió del destí, eix transversal per assegurar la implicació dels diversos agents locals (administració, sector privat i ciutadania) i que, a l'hora, fomenti la integració de sistemes intel·ligents, la corresponsabilitat i la transparència.

Els eixos es defineixen en coherència amb el marc normatiu vigent i els instruments de planificació territorial i turística, especialment el PIAT de Mallorca, que en els seus annexos IV i V estableix determinacions específiques per a les zones de reconversió orientades a la millora funcional, urbana i ambiental del municipi.

El Pla de Reconversió constitueix una eina per garantir la gestió de Sóller com a destinació turística de qualitat i la millora de la qualitat de vida de la població resident.

7.2. Pla de reconversió i saturació general. Full de ruta.

El full de ruta del Pla de Reconversió de Sóller, complet a l'Annex II d'aquest Document, defineix la planificació temporal i les prioritats d'execució de les diverses actuacions plantejades com a necessàries a partir de l'anàlisi dels diferents indicadors avaluats al llarg d'aquest Document. Aquest instrument permet ordenar les diferents intervencions municipals i supramunicipals, assegurant la coherència tècnica, ambiental i financera dins el marc jurídic i estratègic que estableix l'article 77 de la Llei 8/2012, de Turisme de les Illes Balears, complementada a partir del Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal i de mesures per a la qualitat turística de les Illes Balears.

D'acord amb el marc normatiu, els diferents eixos responen a les necessitats d'intervenció derivades de situacions d'obsolescència de les infraestructures vinculades al turisme, de pressió sobre la mobilitat, així com d'espais degradats o que presenten desequilibris estructurals que impedeixen un desenvolupament competitiu, entre d'altres.

El Pla constitueix una eina de planificació, execució i seguiment que té per objectiu la implementació progressiva de les actuacions que s'hi plantegen, en concordança amb la seva naturalesa, complexitat tècnica i l'impacte sobre el municipi. A través d'aquest document s'estableixen els terminis orientatius d'execució (curt, mitjà i llarg termini), així com les fases principals del procés de reconversió.

A continuació es presenta el Pla, estructurat en eixos estratègics prèviament establerts i que responen a les principals problemàtiques identificades al Document Estratègic les quals constitueixen el fonament per a la definició i la prioritització de les diferents actuacions. Les actuacions que s'han determinat com a prioritàries es troben ressaltades en color verd.

EIX 1: INFRAESTRUCTURES I ACCESSIBILITAT

1	INFRAESTRUCTURES I ACCESSIBILITAT	Renovació d'infraestructures bàsiques	Millora de la senyalització direccional i informativa	Millorar l'ordenació i la gestió de la mobilitat amb la implantació de senyalització clara i homogènia que identifiqui els àmbits de regulació (Grua, ZBE i ZAR), facilitant l'orientació dels usuaris i contribuint a reduir la congestió i millorar la seguretat viària.
2			Manteniment carrers i voreres deteriorades	Garantir el bon estat millorant l'estat de conservació, la seguretat, l'accessibilitat i la imatge urbana.
3		Mobilitat i aparcament	Pla Simplificat de Mobilitat Urbana (PSMU)	Definir un pla estratègic de la mobilitat ordenant els fluxos de trànsit, prioritant els models sostenibles i establir les bases per a una gestió equilibrada de l'espai públic.
4			Diagnosi de punts negres de circulació i aparcament	Identificar i analitzar les zones amb majors problemes de congestió, seguretat viària i falta d'aparcament
5			Reordenació de la mobilitat i l'espai públic al Port en temporada alta	Reduir la congestió viària mitjançant la regulació d'accesos amb vehicles, millorar la senyalització i realitzar un embelliment de l'entorn.
6			Reforç del control d'aparcament per a residents	Garantir la disponibilitat de les places d'aparcament reservades per als residents, amb el reforç dels sistemes de control i vigilància
7			Implantació i millora de la xarxa municipal d'aparcaments dissuasius	Incrementar l'oferta d'aparcament amb la creació de zones habilitades, reduint la pressió sobre l'espai públic i la millora de l'accessibilitat, especialment en períodes de màxima afluència
8		Accessibilitat	Programa de peatonalització temporal planificada en zones amb alta afluència turística	Recuperar l'espai públic per a les persones amb la implantació de zones de vianants temporals per als períodes de major afluència
9			Revisió dels camins i accessos per a persones amb mobilitat reduïda	Garantir l'accessibilitat universal als espais públics i eliminant barreres arquitectòniques perquè siguin accessibles per a persones amb mobilitat reduïda.

El Document Estratègic posa de manifest un elevat grau de deteriorament de les infraestructures bàsiques del municipi, així com mancances en l'accessibilitat universal als principals itineraris i equipaments. La saturació del sistema d'aparcament evidencia la necessitat de reordenar la gestió de la mobilitat i habilitar aparcaments dissuasius adequats. Aquest eix recull les actuacions orientades a corregir aquestes disfuncions estructurals com a condició necessària per garantir la qualitat i la funcionalitat del destí.

EIX 2: MOBILITAT SOSTENIBLE

10	MOBILITAT SOSTENIBLE	<p>Mobilitat sostenible</p>	<p>Creació línia bus Sóller - Port, Port - Sóller</p>	<p>Crear un servei de transport públic intern freqüent que connecti Sóller amb el Port de Sóller, reduint l'ús del vehicle privat i millorant la mobilitat de residents i visitants de forma sostenible.</p>
11		<p>D'acord amb el punt b del Annex IV2 +Annex V.5 (PIAT)</p>	<p>Implantació d'un sistema municipal de mobilitat activa (camins, bicicleta i marxes lentes)</p>	<p>Fomentar la mobilitat no motoritzada creant rutes i camins segurs que connectin Sóller amb el Port i altres punts d'interès, promovent la bicicleta i el senderisme com a alternatives sostenibles.</p>

L'anàlisi evidencia una dependència estructural del vehicle privat i una manca de transport públic intern que connecti el nucli de Sóller amb el Port. Aquest eix recull les actuacions orientades a dotar el municipi d'alternatives eficients al vehicle privat, fomentant models de desplaçament sostenibles.

EIX 3: REORDENACIÓ I MILLORA URBANA - QUALITAT DE L'ESPAI PÚBLIC

12	REORDENACIÓ I MILLORA URBANA - QUALITAT DE L'ESPAI PÚBLIC	Paisatge urbà i espai públic	Adequació de la zona de les Tres Creus	Adequar i posar en valor el mirador de les Tres Creus millorant l'accés, la seguretat i la senyalització d'aquest punt emblemàtic amb vistes panoràmiques sobre la Vall de Sóller.
13			Renovació integral i millora paisatgística d'àmbits urbans del Port de Sóller i nuclis amb valor patrimonial	Millorar la imatge urbana i la qualitat de l'espai públic al Port de Sóller i als nuclis amb valor patrimonial, modernitzant paviments, mobilitat i il·luminació per elevar l'atractiu del destí.
14			Renovació dels parcs infantils	Renovar i modernitzar els parcs infantils per oferir espais segurs i inclusius que millorin la qualitat de vida de les famílies residents i l'experiència dels visitants amb infants.
15			Pla de xoc de neteja intensiva del centre i camins	Millorar les condicions de netedat del centre urbà i camins, implementant un pla d'actuació intensiva que respongui a les queixes de residents i visitants.
16			Control reforçat d'incivisme i brutor a zones turístiques	Reduir les conductes incíviques i mantenir netes les zones turístiques garantint la convivència entre residents i visitants i millorant la percepció de qualitat del destí.
17			Posada en valor del cementiri	Posar en valor el Cementiri de Sóller com a patrimoni cultural i arquitectònic, posicionant-lo com a recurs de turisme cultural.
18			Projecte de millora i reforma del passeig des Port de Sóller	Renovar integralment el passeig des Port de Sóller millorant la pavimentació, el mobiliari urbà, els accessos a la platja, la il·luminació i els elements de suport per elevar la qualitat de l'espai públic, garantir la seguretat dels vianants i millorar la competitivitat i la imatge del destí.
19			Equipaments	Millora de l'enllumenat públic amb criteris d'eficiència energètica i seguresa
20		Pla de naturalització i adaptació climàtica de l'espai públic		Incrementar la presència de vegetació i elements naturals a l'espai públic, creant entorns més confortables i resilient al canvi climàtic, atractius per a residents i visitants.
21		Programa d'eficiència energètica en equipaments municipals		Reduir el consum energètic dels equipaments municipals amb instal·lació de plaques solars i altres mesures, disminuint la petjada de carboni i els costos operatius.
22		Reforma de l'espai multidisciplinari Infante Lote		Reformar i modernitzar l'espai Infante Lote per convertir-lo en un equipament de referència per a activitats esportives, culturals i de lleure.
23		Creació de banys públics al centre urbà de Sóller i al Port		Instal·lar banys públics de qualitat al centre urbà i al Port de Sóller, cobrint una necessitat bàsica de residents i visitants.

El Document identifica un deteriorament generalitzat de la qualitat de l'espai públic, amb deficiències en la neteja i el manteniment, una manca d'equipaments bàsics i una insuficient adaptació dels espais al canvi climàtic. Paral·lelament, alguns recursos patrimonials i culturals es troben en un estat que no permet aprofitar el seu potencial turístic i cultural. Aquest eix agrupa les actuacions orientades a recuperar espais degradats, modernitzar els equipaments municipals i posar en valor el patrimoni del municipi.

EIX 5: GESTIÓ RECURSOS I ESPAIS NATURALS

31	GESTIÓ RECURSOS I ESPAIS NATURALS	Pressió ambiental	Revisió de la capacitat i eficiència de la depuradora + ampliació a depuradora terciària (revisió de la xarxa de desembossament de les aigües depurades)	Revisar i ampliar la capacitat i l'eficiència del sistema de depuració d'aigües residuals, incorporant tractament terciari i millorant la xarxa de desembossament per garantir la qualitat ambiental del destí.
32			Millora integral del sistema de recollida selectiva i gestió de residus	Optimitzar el sistema de recollida selectiva i gestió de residus al municipi, augmentant les taxes de reciclatge i reduint l'impacte visual i ambiental dels residus als espais turístics.
33		Emergències	Gestió per recuperar l'ambulància 24h al PAC de Sóller	Recuperar el servei d'ambulància 24 hores al PAC de Sóller per garantir una atenció sanitària urgent adequada a la població resident i als turistes, especialment en temporada alta.
34			Reforma estructural PAC Sóller i PAC Port	Garantir una atenció sanitària de qualitat, accessible i adaptada tant a la població resident com a l'increment de demanda associat a l'activitat turística.

El Document Estratègic acredita que les infraestructures de serveis bàsics presenten vulnerabilitats estructurals que comprometen tant la qualitat de vida dels residents com la sostenibilitat del destí turístic. Aquest eix agrupa les actuacions orientades a resoldre aquestes disfuncions estructurals per garantir la qualitat ambiental del destí i la seguretat de residents i visitants.

EIX 6: GOVERNANÇA I GESTIÓ DEL DESTÍ

35	GOVERNANÇA I GESTIÓ DEL DESTÍ	Gestió turística	Implantació d'un sistema intel·ligent de gestió del turisme de dia (excursionistes i afluència puntual) mitjançant DTI	Implantar un sistema intel·ligent de gestió del turisme de dia que permeti monitoritzar fluxos de visitants, redistribuir l'afluència i millorar l'experiència turística de forma sostenible.
36			Campanya informativa al visitant "Ajuda'ns a cuidar Sóller"	Sensibilitzar els visitants sobre el comportament responsable a Sóller, fomentant el respecte per l'entorn natural, el patrimoni, la convivència amb els residents i les normes de civisme.
37			Seguiment, avaluació i comunicació del Pla de Reconversió	Garantir el seguiment periòdic del grau d'execució de les actuacions del Pla de Reconversió, avaluar-ne l'impacte i comunicar els resultats a les administracions competents i a la ciutadania, per tal de justificar l'ús dels fons de turisme sostenible i fonamentar futures revisions del Pla.
38		Coordinació	Coordinació amb establiments per a la gestió de residus i rebous	Establir protocols de coordinació amb els establiments turístics, de restauració i d'oci per a la correcta gestió de residus, el control de rebous i el compliment dels horaris.
39		Regulació	Programa municipal de mobilització d'habitatge i gestió del lloguer	Mobilitzar l'habitatge buit i infrautilitzat per augmentar l'oferta d'habitatge assequible mitjançant la creació d'una oficina municipal d'habitatge que centralitzi la informació, l'assessorament i la intermediació entre propietaris i demandants.
40			Control de lloguer vacacional identificació i control dels habitatges turístics llogats	Controlar i regular el lloguer vacacional identificant habitatges sense habilitació, implementant mesures de vigilància i elaborant l'ordenança municipal corresponent.
41		Convivència	Campanya de sensibilització "Sóller és teu: mou-te amb respecte"	Sensibilitzar residents i visitants sobre la importància de respectar l'espai públic, el patrimoni i la convivència, fomentant el sentiment de pertinença dels residents.
42			Campanya "Cuidem Sóller" de civisme i convivència	Promoure el civisme i la convivència entre residents i visitants a través d'una campanya de comunicació que fomenti el respecte a les normes i la cura dels espais comuns.
43		Dinamització econòmica	Campanya de dinamització comercial "Compra a Sóller"	Dinamitzar el comerç local amb una campanya de promoció que incentivi les compres als establiments locals per part de residents i visitants, reforçant l'economia de proximitat.
44			Programa de digitalització per al comerç local	Fomentar la transformació digital dels comerços i empreses locals per millorar la seva visibilitat online, la gestió interna i la connexió amb el sector turístic, augmentant la seva competitivitat.

L'anàlisi posa de manifest la necessitat d'avançar cap a un model de gestió del destí més proactiu, coordinat i basat en l'evidència. Es requereix un enfocament de governança transversal que impliqui l'administració, el sector privat i la ciutadania. Aquest eix, de caràcter transversal, recull actuacions orientades a millorar la regulació, la informació, la sensibilització i la dinamització econòmica local.

7.3. Accions prioritàries

A continuació es recullen les accions prioritàries proposades dins el Pla de Reconversió turística de Sóller que s'ha presentat a l'apartat 7.2 (identificades en color verd a les taules dels diferents eixos estratègics).

Aquestes actuacions responen directament a les conclusions del Document Estratègic de Saturació Turística (2026), el qual identifica les principals pressions sobre el territori municipal, especialment en matèria de mobilitat i obsolescència d'infraestructures.

Les fitxes que es presenten defineixen, per a cada actuació prioritària, els objectius, l'abast, els beneficis esperats, la coherència normativa i la justificació, tant en relació amb la Llei 8/2012 i el Decret Llei 4/2025, com amb el diagnòstic estratègic del municipi. També s'hi detallen les fases generals d'execució, que en permeten estructurar una planificació progressiva i coordinada d'acord amb la capacitat tècnica i financera municipal.

Les actuacions incloses tenen caràcter prioritari per al període 2026-2029, d'acord amb el marc temporal establert a l'article 77 de la Llei 8/2012 i modificat pel Decret Llei 4/2025, que fixa un termini màxim d'execució fins a l'1 de juny de 2029 per a les zones declarades de reconversió turística. Aquestes actuacions s'han dissenyat per poder accedir al finançament autonòmic, insular o europeu destinat a la millora de la qualitat, la sostenibilitat i la competitivitat de les destinacions turístiques de les Illes Balears.

ID OBJECTIU	1
EIX	Infraestructures i accessibilitat.
TÍTOL	Millora de la senyalització direccional i informativa.
DESCRIPCIÓ	Implantació d'un sistema de senyalització homogènia, coherent i multilingüe per a tot el municipi.
FINALITAT	Millorar l'ordenació i la gestió de la mobilitat amb la implantació de senyalització clara i homogènia que identifiqui els àmbits de regulació (Grua, ZBE i ZAR), facilitant l'orientació dels usuaris i contribuint a reduir la congestió i millorar la seguretat viària.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Projecte de senyalització homogènia i coherent per a tot el municipi. Instal·lació de senyals d'orientació cap als principals punts d'interès (platja, mercat, estació, oficina de turisme). Senyalització específica de zones regulades (ZBE, ZAR, retirada amb grua). Senyals informatives multilingües per a visitants. Revisió i substitució de la senyalització obsoleta o en mal estat.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	72.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'anàlisi de la mobilitat evidencia una saturació recurrent dels accessos i de l'aparcament durant la temporada alta. La manca de senyalització clara i homogènia contribueix a la congestió i a l'estacionament irregular. El procés de consulta identifica la regulació de la mobilitat i l'aparcament com una de les demandes prioritàries dels residents i del sector comercial.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Art. 77 Llei 8/2012 de millora de la senyalització com element d'embelliment i funcionalitat.

ID OBJECTIU	2
EIX	Infraestructures i accessibilitat.
TÍTOL	Manteniment carrers i voreres deteriorades.
DESCRIPCIÓ	Programa de diagnosi, reparació urgent i manteniment preventiu sistemàtic dels carrers i voreres del municipi, amb especial atenció als itineraris de major afluència turística i als accessos als equipaments públics, incloent-hi l'eliminació de barreres arquitectòniques.
FINALITAT	Garantir el bon estat millorant l'estat de conservació, la seguretat, l'accessibilitat i la imatge urbana.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Diagnosi de l'estat actual de carrers i voreres del municipi. Identificació de trams prioritaris per urgència i afluència turística. Pla de reparació urgent de paviment i voreres deteriorades. Eliminació de barreres arquitectòniques en itineraris principals. Seguiment de l'estat de la via pública amb indicadors de qualitat.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	360.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'estudi de l'estat de les infraestructures urbanes ha evidenciat un grau significatiu de deteriorament del paviment, amb peces en mal estat, desnivells i escocells amb manca de manteniment, que comprometen la seguretat dels vianants i la qualitat percebuda del destí. Aquesta situació és identificada pels agents implicats com una problemàtica prioritària.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Llei 8/2012, disposició addicional 6a (modificada a partir del Decret Llei 4/2025): manteniment del bon estat de conservació dels espais turístics. En coherència amb el PIAT (annex IV.1) renovació de les infraestructures bàsiques per a la competitivitat del destí.

ID OBJECTIU	3
EIX	Infraestructures i accessibilitat.
TÍTOL	Pla Simplificat de Mobilitat Urbana (PSMU).
DESCRIPCIÓ	Redacció d'un Pla Simplificat de Mobilitat Urbana que ordeni els fluxos de trànsit al municipi, prioritzant els models de mobilitat sostenibles i estableixi les bases per a una gestió equilibrada de l'espai públic, incloent-hi la regulació dels accessos i la gestió de l'aparcament.
FINALITAT	Definir un pla estratègic de la mobilitat ordenant els fluxos de trànsit, prioritzant els models sostenibles i establir les bases per a una gestió equilibrada de l'espai públic.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Contractació de l'equip tècnic redactor del Pla Simplificat de Mobilitat Urbana. Definició d'objectius i línies d'actuació. Redacció i aprovació. Pla d'implementació per fases i seguiment d'indicadors. Estimació temporal: 0-2 anys.
ESTIMACIÓ COST	42.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'anàlisi de la mobilitat posa de manifest un desequilibri estructural entre la demanda de desplaçaments i la capacitat de les infraestructures viàries i d'aparcament existents. El PMUS municipal (2025) identifica la necessitat de reforçar la xarxa ciclista i millorar la seguretat dels desplaçaments a peu. L'Ajuntament ha iniciat la Fase 1 de la Zona de Baixes Emissions, però manca un instrument estratègic que integri i coordini totes les mesures de mobilitat.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Art. 77 Llei 8/2012: zones amb desequilibris estructurals en la mobilitat. PIAT Annex IV.2.b i V.5: foment de la mobilitat sostenible.

ID OBJECTIU	4
EIX	Infraestructures i accessibilitat.
TÍTOL	Diagnosi de punts negres de circulació i aparcament.
DESCRIPCIÓ	Estudi tècnic d'identificació i anàlisi dels punts amb majors problemes de congestió, seguretat viària i manca d'aparcament al municipi.
FINALITAT	Identificar i analitzar les zones amb majors problemes de congestió, seguretat viària i falta d'aparcament.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Diagnosi de la mobilitat actual: fluxos de trànsit, punts de conflicte, oferta de transport, etc. Estimació temporal: 0-2 anys.
ESTIMACIÓ COST	16.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El PMUS (2025) assenyala situacions recurrents de saturació en temporada alta amb ocupació del 100% dels aparcaments, però no disposa d'un inventari exhaustiu i sistemàtic dels punts negres. La diagnosi és la condició prèvia per prioritzar i dimensionar correctament totes les actuacions de mobilitat del Pla de Reconversió.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT Annex IV.2.b: identificació de punts crítics de mobilitat com a pas previ a les intervencions. La diagnosi com a condició necessària per fonamentar les mesures de mobilitat.

ID OBJECTIU	5
EIX	Infraestructures i accessibilitat.
TÍTOL	Reordenació de la mobilitat i l'espai públic al Port en temporada alta.
DESCRIPCIÓ	Conjunt d'actuacions per reduir la congestió viària al Port de Sóller durant la temporada alta, mitjançant la regulació temporal d'accessos de vehicles, la millora de la senyalització i actuacions coordinades amb el servei de transport públic.
FINALITAT	Reduir la congestió viària mitjançant la regulació d'accessos amb vehicles, millorar la senyalització i realitzar un embelliment de l'entorn.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Millora de la senyalització direccional cap als aparcaments dissuasius i les alternatives de transport .</p> <p>Coordinació amb el servei de transport públic per garantir alternatives al vehicle privat .</p> <p>Actuacions d'embelliment: il·luminació, mobiliari urbà i elements vegetals.</p> <p>Avaluació de l'impacte de les mesures al final de cada temporada i ajust progressiu del model.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	140.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	<p>Les dades de mobilitat evidencien una saturació estructural del passeig i dels carrers adjacents, estacionament irregular i una intensitat d'ús de l'espai públic.</p> <p>L'espai públic del Port presenta a més un grau significatiu de deteriorament del paviment, el mobiliari i els accessos a la platja. El procés de consulta identifica la reordenació de l'espai públic al Port com una de les prioritats del sector de turisme i restauració i del comerç local.</p>
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT Mallorca Annex IV.2.b: reducció de la pressió del vehicle privat i reordenació de l'espai públic en zones d'alta aflluència.

ID OBJECTIU	6
EIX	Infraestructures i accessibilitat.
TÍTOL	Reforç del control d'aparcament per a residents.
DESCRIPCIÓ	Mesures per garantir l'efectivitat de les reserves d'aparcament per als residents.
FINALITAT	Garantir la disponibilitat de les places d'aparcament reservades per als residents, amb el reforç dels sistemes de control i vigilància.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Instal·lació de senyalització que adverteixi de la retirada amb grua. Habilitació d'un dipòsit per als vehicles retirats. Reforç del control i la vigilància amb la Policia Local en períodes de màxima afluència. Campanya informativa als residents sobre el procediment de reclamació.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	350.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'estudi d'aparcaments del municipi identifica que el 62,7% dels vehicles estacionats en temporada alta corresponen a visitants, en detriment dels residents. L'estacionament és un dels indicadors de saturació més citats en el procés de consulta, especialment pel sector del comerç i artesanía, que el qualifica com a demanda prioritària.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Decret Llei 4/2025: contenció de la pressió turística i millora de la qualitat de vida dels residents. En coherència amb el Pacte Social per la Sostenibilitat.

ID OBJECTIU	7
EIX	Infraestructures i accessibilitat.
TÍTOL	Implantació i millora de la xarxa municipal d'aparcaments dissuasius.
DESCRIPCIÓ	Habilitació i millora qualitativa d'aparcaments dissuasius als accessos del municipi i del Port, connectats amb alternatives de transport públic o llançadora.
FINALITAT	Incrementar l'oferta d'aparcament amb la creació de zones habilitades, reduint la pressió sobre l'espai públic i la millora de l'accessibilitat, especialment en períodes de màxima afluència.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Identificació de les ubicacions òptimes per a aparcaments dissuasius (accessos al municipi i al Port).</p> <p>Redacció del projecte d'habilitació o construcció.</p> <p>Millora qualitativa dels aparcaments existents: pavimentació, il·luminació, senyalització interna.</p> <p>Instal·lació de cartells informatius sobre els establiments i serveis del municipi.</p> <p>Connexió dels aparcaments amb el servei de transport públic o llançadora.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	450.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'Estudi de capacitat de càrrega de la xarxa viària del Consell de Mallorca (2024) i el PMUS (2025) identifiquen la insuficiència d'aparcaments dissuasius com un dels factors que contribueix a la saturació viària i a l'estacionament irregular. El PMUS preveu la implantació d'aparcaments dissuasius tant al nucli de Sóller com al Port, però manca el projecte i el finançament per executar-los. La seva connexió amb un servei de llançadora (actuació #10) és condició necessària per a la seva efectivitat.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Art. 77 Llei 8/2012 i DA 4a (mod. DL 4/2025): millora d'infraestructures en zones de reconversió. PIAT Annex IV.2.b: fomentar mobilitat sostenible i reduir pressió del vehicle privat.

ID OBJECTIU	9
EIX	Infraestructures i accessibilitat.
TÍTOL	Revisió dels camins i accessos per a persones amb mobilitat reduïda.
DESCRIPCIÓ	Execució de les obres necessàries per eliminar barreres arquitectòniques, adaptar voreres, passos de vianants i rampes i millorar els accessos als equipaments públics i als espais turístics.
FINALITAT	Garantir l'accessibilitat universal als espais públics i eliminant barreres arquitectòniques perquè siguin accessibles per a persones amb mobilitat reduïda.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Identificació de barreres arquitectòniques prioritàries a eliminar. Projecte d'adequació de voreres, passos de vianants, rampes i senyalització tàctil. Millora dels accessos a equipaments municipals i espais turístics. Adaptació d'itineraris turístics a la part rural del municipi. Estimació temporal: 0-2 anys.
ESTIMACIÓ COST	290.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'estudi in situ de les infraestructures del Port de Sóller ha identificat accessos a la platja amb elements de seguretat absents i nivells de deteriorament que dificulten o impedeixen el seu ús per a persones amb mobilitat reduïda. El procés de consulta de la gent gran i les entitats esportives destaca la manca d'accessibilitat com una problemàtica que afecta la qualitat de vida dels residents i l'accessibilitat del destí per a tots els perfils de visitants.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT Annex IV.1: accessibilitat universal com a element de qualitat del destí. Legislació d'accessibilitat universal (Llei 8/2017, RD 1/2013).

ID OBJECTIU	10
EIX	Mobilitat sostenible.
TÍTOL	Creació línia bus Sóller - Port, Port – Sóller.
DESCRIPCIÓ	Creació d'un servei de transport públic intern de baixa emissió que connecti el nucli urbà de Sóller amb el Port de Sóller amb una freqüència adequada per constituir una alternativa real al vehicle privat.
FINALITAT	Crear un servei de transport públic intern freqüent que connecti Sóller amb el Port de Sóller, reduint l'ús del vehicle privat i millorant la mobilitat de residents i visitants de forma sostenible.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Estudi de viabilitat tècnica i econòmica del servei llançadora Sóller – Port. Negociació amb el Consell de Mallorca i la Direcció General de Transports per a la integració o cofinançament del servei. Definició del recorregut, les parades, la freqüència i l'horari del servei. Licitació o acord amb empresa de transport per a la prestació del servei. Campanya de comunicació i promoció del servei entre residents i visitants. Avaluació semestral de l'ús del servei i ajust de la freqüència.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	340.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El PMUS (2025) identifica la manca d'un servei de transport públic intern com un dels factors que contribueix a la dependència del vehicle privat i a la saturació viària entre el nucli i el Port. El tramvia existent opera principalment com a atractiu turístic patrimonial i no disposa de la capacitat ni la freqüència per absorbir els fluxos de desplaçament intern. El procés de consulta puntua amb 4,62 sobre 5 la demanda de més opcions de transport públic per reduir el trànsit als nuclis urbans, sent una de les propostes de millora amb major suport entre tots els sectors consultats.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT Annex IV.2.b i Annex V.5: foment del transport públic intern com a alternativa al vehicle privat i mesura estructural de mobilitat sostenible.

ID OBJECTIU	12
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l'espai públic.
TÍTOL	Adequació de la zona de les Tres Creus.
DESCRIPCIÓ	Adequació del mirador de les Tres Creus com a recurs turístic i paisatgístic.
FINALITAT	Adequar i posar en valor el mirador de les Tres Creus millorant l'accés, la seguretat i la senyalització d'aquest punt emblemàtic amb vistes panoràmiques sobre la Vall de Sóller.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Diagnosi de l'estat actual del mirador i dels accessos .</p> <p>Projecte d'adequació del mirador: pavimentació, elements de seguretat, mobiliari i senyalització.</p> <p>Instal·lació de panells interpretatius sobre el paisatge i la vall de Sóller.</p> <p>Habilitació d'un petit aparcament o zona d'estada a l'entrada del camí.</p> <p>Integració del mirador en les rutes turístiques i promoció en plataformes digitals.</p> <p>Estimació temporal: 2-4 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	100.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	<p>El document estratègic identifica la diversificació del producte turístic cap a recursos naturals i paisatgístics com un eix estratègic per a la desestacionalització. Les Tres Creus constitueixen un recurs d'alt valor paisatgístic —ofereix vistes panoràmiques sobre la totalitat de la Vall de Sóller i el mar— situat en un enclavament de muntanya accessible a peu o en vehicle, però que en l'actualitat no disposa de les infraestructures mínimes per a una visita segura i de qualitat. El procés de consulta del sector agrícola i de la joventut emfatitza la necessitat de posar en valor els recursos naturals i paisatgístics del municipi com a alternativa al model de turisme massiu.</p>
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	<p>DL 4/2025 art. 2 i Disposició Addicional 4a: millora de la qualitat i diversificació de l'oferta turística.</p> <p>PIAT Annex IV.2: posada en valor de recursos naturals i paisatgístics per a la desestacionalització i la diversificació del producte.</p>

ID OBJECTIU	13
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l’espai públic.
TÍTOL	Renovació integral i millora paisatgística d'àmbits urbans del Port de Sóller i nuclis amb valor patrimonial.
DESCRIPCIÓ	Renovació integral de l'espai públic del Port de Sóller i dels nuclis amb valor patrimonial, especialment la zona de Santa Caterina.
FINALITAT	Millorar la imatge urbana i la qualitat de l'espai públic al Port de Sóller i als nuclis amb valor patrimonial, modernitzant paviments, mobiliari i il·luminació per elevar l'atractiu del destí.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Redacció del projecte de renovació integral dels carrers i vials del Port de Sóller i zones amb valor patrimonial (Santa Caterina).</p> <p>Actuacions de pavimentació, renovació del mobiliari urbà i ajardinament.</p> <p>Millora de la il·luminació pública amb criteris estètics i d'eficiència energètica.</p> <p>Eliminació d'elements degradats, cables aeris i elements visuals discordants.</p> <p>Actuacions específiques de preservació del caràcter tradicional de la zona de Santa Caterina.</p> <p>Carrers d'accés des de la carretera, platja d'en Repic i tota la segona línia.</p> <p>Primera línia, front directe amb la mar i segona línia, la trama urbana immediatament posterior al front marítim, constituïda pels carrers que hi donen accés directe i els situats just darrere del Passeig d'Es Través i del Passeig de la Platja d'en Repic.</p> <p>Estimació temporal: 2-4 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	1.500.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'estudi in situ acredita un deteriorament significatiu i generalitzat de l'espai públic del Port de Sóller, amb paviment deteriorat, mobiliari en mal estat, manca d'homogeneïtat i elements visuals degradats que generen una imatge allunyada dels estàndards de qualitat d'una destinació turística consolidada. El procés de consulta identifica la millora de les zones turístiques com una prioritat (4,02 sobre 5) i la renovació dels establiments i espais com la mesura de millora amb major suport (4,5 sobre 5).
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Llei 8/2012 Disposició Addicional 6a (mod. DL 4/2025): manteniment del bon estat de conservació dels espais turístics. PIAT Annex IV.1 i Annex V: renovació de la planta turística i millora de l'espai públic com a eix central de la reconversió.

ID OBJECTIU	14
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l’espai públic.
TÍTOL	Renovació dels parcs infantils.
DESCRIPCIÓ	Renovació dels parcs infantils del municipi, substituint els equipaments obsolets o que no compleixen la normativa de seguretat.
FINALITAT	Renovar i modernitzar els parcs infantils per oferir espais segurs i inclusius que millorin la qualitat de vida de les famílies residents i l'experiència dels visitants amb infants.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Diagnosi de l'estat de tots els parcs infantils del municipi.</p> <p>Avaluació de seguretat i compliment de la normativa vigent.</p> <p>Substitució d'equipaments obsolets, trencats o que no compleixen la normativa de seguretat.</p> <p>Instal·lació d'elements inclusius per a nens amb diversitat funcional.</p> <p>Millora del sòl de seguretat (cautxú reciclat o sorra homologada) i dels tancaments.</p> <p>Renovació del mobiliari (bancs, papereres, fonts).</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	380.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	La renovació dels parcs infantils és una mesura de qualitat urbana que beneficia directament els residents —especialment les famílies— i contribueix a la imatge del destí com a destinació familiar. El procés de consulta de la joventut i la gent gran assenyalen el deteriorament de l'espai públic i la manca d'equipaments com a problemàtiques prioritàries.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Disposició Addicional 6a Llei 8/2012 (mod. DL 4/2025): manteniment del bon estat de conservació d'infraestructures i equipaments. PIAT: qualitat dels equipaments municipals com a factor de la qualitat de vida del resident i l'atractiu del destí familiar.

ID OBJECTIU	15
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l’espai públic.
TÍTOL	Pla de xoc de neteja intensiva del centre i camins.
DESCRIPCIÓ	Pla d'actuació intensiva de neteja del centre urbà, el Port, els camins rurals i les platges.
FINALITAT	Millorar les condicions de netedat del centre urbà i camins, implementant un pla d'actuació intensiva que respongui a les queixes de residents i visitants.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Diagnosi de les zones amb major dèficit de neteja i els períodes de màxima problemàtica.</p> <p>Definició del protocol d'actuació intensiva: zones, freqüència i horaris de neteja.</p> <p>Reforç del servei de neteja en temporada alta (centre urbà, Port, camins rurals i platges).</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	290.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El procés de consulta identifica les deficiències de neteja i manteniment de l'espai públic com una de les problemàtiques més citades per tots els sectors, especialment per turisme i restauració i el comerç, que les vinculen a la pèrdua de qualitat percebuda del destí.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	<p>Disposició Addicional 6a Llei 8/2012 (mod. DL 4/2025): els espais turístics han de mantenir òptimes condicions d'higiene i neteja.</p> <p>PIAT Annex IV: neteja i manteniment de l'espai públic com a element bàsic de qualitat del destí.</p>

ID OBJECTIU	16
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l’espai públic.
TÍTOL	Control reforçat d'incivisme i brutor a zones turístiques.
DESCRIPCIÓ	Protocol de vigilància i sanció de conductes incíviques a les zones turístiques.
FINALITAT	Reduir les conductes incíviques i mantenir netes les zones turístiques garantint la convivència entre residents i visitants i millorant la percepció de qualitat del destí.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Definició d'un protocol municipal de vigilància i sanció de conductes incíviques en zones turístiques.</p> <p>Reforç de la presència d'agents de Policia Local i agents cívics en zones d'oci i platja en temporada alta.</p> <p>Creació de banys públics a les zones de major afluència (complementari a l'actuació #22).</p> <p>Campanya informativa als establiments sobre les seves obligacions de gestió de residus i renous.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	100.000€
RECURSOS FINANCERS PREVIST PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El procés de consulta assenyalava de forma transversal el deteriorament de les normes de convivència, el civisme i l'espai públic com una de les problemàtiques que afecten la qualitat de vida dels residents, especialment citada per la gent gran i les entitats esportives.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT: gestió de la convivència i la qualitat de l'espai públic en zones d'alta afluència.

ID OBJECTIU	17
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l’espai públic.
TÍTOL	Posada en valor del cementiri.
DESCRIPCIÓ	Rehabilitació i adequació del Cementiri de Sóller per preservar-ne el patrimoni arquitectònic i escultòric i integrar-lo en l'oferta de turisme cultural i patrimonial del municipi.
FINALITAT	Posar en valor el Cementiri de Sóller com a patrimoni cultural i arquitectònic, posicionant-lo com a recurs de turisme cultural.
FASES D’ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Redacció d'un projecte de rehabilitació i adequació del Cementiri de Sóller. Actuacions de conservació i restauració de les escultures i elements arquitectònics més valuosos Millora dels accessos, la senyalització i la il·luminació del recinte. Creació d'una ruta de necroturisme integrada en l'oferta turística municipal. Promoció del recurs en plataformes de turisme cultural. Estimació temporal: 2-4 anys.
ESTIMACIÓ COST	120.000€
RECURSOS FINANCERS PREVIST PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic identifica la diversificació del producte turístic com un eix estratègic clau per a la desestacionalització. El procés de consulta del sector de cultura i educació demana un augment del suport institucional al teixit cultural i la millora de les infraestructures destinades a la cultura.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT Annex IV.2: posada en valor del patrimoni cultural com a recurs de desestacionalització.

ID OBJECTIU	18
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l’espai públic.
TÍTOL	Projecte de millora i reforma del passeig des Port de Sóller.
DESCRIPCIÓ	Renovació integral del passeig des Port de Sóller mitjançant la rehabilitació de la pavimentació deteriorada, la substitució i homogeneïtzació del mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), la millora de la seguretat, principalment en els accessos a la platja (escales, rampes i baranes), la millora de la il·luminació i l’eliminació de les barreres arquitectòniques. També s’inclourà la integració d’elements de naturalització i ombra per millorar el confort tèrmic de l’espai.
FINALITAT	Renovar el passeig des Port de Sóller millorant la pavimentació, el mobiliari urbà, els accessos a la platja, la il·luminació i els elements de suport per elevar la qualitat de l’espai públic, garantir la seguretat dels vianants i millorar la competitivitat i la imatge del destí.
FASES D’ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Diagnosi i projecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diagnosi tècnica de l’estat actual: pavimentació, mobiliari, accessos i il·luminació. - Identificació de trams i elements prioritaris d’intervenció. - Redacció del projecte executiu de reforma integral. <p>Execució de les obres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovació del paviment i els escocells al llarg del passeig. - Substitució i homogeneïtzació del mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.). - Rehabilitació i posada en seguretat dels accessos a la platja (escales, rampes i baranes). - Millora de la il·luminació amb criteris d’eficiència energètica. - Eliminació de barreres arquitectòniques i millora de l’accessibilitat universal. - Integració d’elements de naturalització: vegetació i zones d’ombra. <p>Estimació temporal: 2-4 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	1.200.000 €
RECURSOS FINANCERS PREVISTS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	<p>L’estudi in situ de l’estat de les infraestructures urbanes al Port de Sóller, recollit al Document Estratègic, posa de manifest un grau significatiu de deteriorament i falta de manteniment en diversos elements de l’espai públic, especialment a les zones de major intensitat de pas i afluència turística.</p> <p>Pel que fa a la pavimentació, s’identifiquen peces deteriorades, desnivells, rajoles en mal estat i escocells amb manca de manteniment. Al mobiliari urbà, es constata un estat desigual de conservació, amb evidències de desgast, brutícia acumulada i falta d’homogeneïtat. Els accessos a la platja, escales i rampes presenten un elevat nivell de deteriorament i, en alguns punts, absència d’elements de seguretat com baranes, fet que suposa un risc per als usuaris.</p>
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	<p>Llei 8/2012, Disposició Addicional 6a: manteniment del bon estat de conservació dels espais turístics.</p> <p>PIAT, Annex IV.1 i Annex V: renovació de la planta turística i millora de l’espai públic com a eix central de la reconversió.</p>

ID OBJECTIU	19
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l'espai públic.
TÍTOL	Millora de l'enllumenat públic amb criteris d'eficiència energètica i seguretat.
DESCRIPCIÓ	Substitució progressiva dels punts de llum de la xarxa d'enllumenat públic per tecnologia LED d'alta eficiència.
FINALITAT	Modernitzar la xarxa d'enllumenat públic, reduint el consum energètic i la qualitat de l'espai públic nocturn.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Projecte de substitució progressiva dels punts de llum per tecnologia LED d'alta eficiència.</p> <p>Instal·lació de sistemes de regulació intel·ligent (sensors, reducció nocturna de potència).</p> <p>Millora de la qualitat lumínica en zones de seguretat prioritàries (carrers sense il·luminació, passos de vianants).</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	500.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'enllumenat públic és un dels majors consums energètics municipals i la seva modernització representa una oportunitat d'estalvi significativa, alhora que millora la seguretat viària i la qualitat de l'espai públic nocturn. El document estratègic identifica la necessitat d'impulsar mesures d'eficiència energètica i de transició cap a fonts renovables com a resposta al canvi climàtic.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Disposició Addicional 4a Llei 8/2012 (mod. DL 4/2025): millora de la sostenibilitat ambiental i l'eficiència energètica dels espais turístics com a element de modernització.

ID OBJECTIU	23
EIX	Reordenació i millora urbana – qualitat de l’espai públic.
TÍTOL	Creació de banys públics al centre urbà de Sóller i al Port.
DESCRIPCIÓ	Instal·lació de banys públics de qualitat, accessibles i ben mantinguts als punts de major afluència turística.
FINALITAT	Instal·lar banys públics de qualitat al centre urbà i al Port de Sóller, cobrint una necessitat bàsica de residents i visitants.
FASES D’ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Estudi de necessitats i identificació de les ubicacions òptimes (centre urbà i Port). Definició del model d’equipament (mòdul prefabricat, obra nova o adaptació existent).</p> <p>Redacció del projecte i connexió a la xarxa de sanejament. Instal·lació dels mòduls de banys públics amb accessibilitat universal. Sistema de gestió, neteja i manteniment (manual o automatitzat).</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	300.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	La manca de banys públics és una de les deficiències més citades pel procés de consulta, especialment en relació amb la gestió de l’espai públic en temporada alta. La seva absència contribueix als problemes d’incivisme i brutícia en zones públiques identificats al document estratègic. El procés de consulta del sector de turisme i restauració, del comerç i de la gent gran el cita com a necessitat urgent.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	Disposició Addicional 6a Llei 8/2012 (mod. DL 4/2025): les condicions d’higiene dels espais turístics han de ser òptimes.

ID OBJECTIU	24
EIX	Oferta sostenible.
TÍTOL	Reforç de la informació a l'oficina de turisme i integració dins el sistema intel·ligent de gestió turística (DTI).
DESCRIPCIÓ	Modernització i reforç de l'oficina de turisme municipal, amb renovació dels equipaments, contractació de personal especialitzat, integració en el sistema DTI del Consell de Mallorca i dotació d'eines digitals d'informació per als visitants.
FINALITAT	Modernitzar el servei d'atenció turística integrant l'oficina de turisme dins d'un sistema intel·ligent de gestió (DTI) que ofereixi informació actualitzada, personalitzada i multicanal als visitants.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Renovació dels equipaments i la imatge de l'oficina de turisme municipal. Contractació de personal especialitzat en atenció turística i gestió de destinació. Integració de l'oficina de turisme en el sistema de gestió intel·ligent DTI del Consell de Mallorca.</p> <p>Dotació d'eines digitals d'informació (pantalles interactives, codis QR, app turística).</p> <p>Catalogació dels recursos turístics locals i actualització de materials informatius multilingües.</p> <p>Formació continuada del personal en atenció al visitant i en gestió de destí.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	200.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic identifica la limitada integració de les noves tecnologies en la gestió del destí com una de les mancances estructurals del municipi. El procés de consulta del sector de turisme i restauració demana una millora en la informació dirigida als visitants i en la gestió del destí com a unitat coherent.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	<p>Art. 77 Llei 8/2012: millora competitiva del destí turístic.</p> <p>Disposició Addicional 4a bis Llei 8/2012 (mod. DL 4/2025): sistemes de qualitat turística i homologació per l'AETIB.</p> <p>PIAT Annex IV.2 i Annex V: Destinació Turística Intel·ligent (DTI) i millora de la gestió del destí.</p>

ID OBJECTIU	25
EIX	Oferta sostenible.
TÍTOL	Reactivació del Mercat Municipal com a espai mixt (producte i oci).
DESCRIPCIÓ	Reforma i revitalització del Mercat Municipal de Sóller per convertir-lo en un espai de referència que combini la venda de producte local i de proximitat amb activitats d'oci, cultura i gastronomia, reforçant la identitat del destí i l'economia local.
FINALITAT	Revitalitzar el Mercat Municipal com a espai de venda de productes locals amb activitats d'oci i cultura, reforçant la identitat del destí i l'economia local.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Diagnosi de l'estat actual del Mercat Municipal: estructura, instal·lacions, usos i activitat comercial.</p> <p>Projecte de reforma i millora de la façana, l'enrajolat, la il·luminació i els comptadors individuals.</p> <p>Definició del model de gestió mixt: mercat de producte local + espai d'oci i cultura.</p> <p>Habilitació d'espais per a activitats culturals, degustacions i dinamització.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	800.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic identifica la desconexió entre el turisme i el producte local com un dels desequilibris estructurals del municipi, i la pèrdua del comerç tradicional com una problemàtica transversal a tots els sectors del procés de consulta. El sector del comerç puntua amb 4,63 sobre 5 la necessitat d'un comerç local fort i diversificat.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT: foment de l'economia local i el producte de proximitat com a diferenciadors del destí.

ID OBJECTIU	30
EIX	Oferta sostenible.
TÍTOL	Consolidació estructural i embelliment del centre cultural Victoria i del teatre Defensora.
DESCRIPCIÓ	Rehabilitació estructural i embelliment del Centre Cultural La Victoria i del Teatre Defensora Sollerense.
FINALITAT	Consolidar estructuralment i embellir el Centre Cultural La Victoria i el Teatre Defensora Sollerense per garantir la seva seguretat, accessibilitat i qualitat com a espais culturals de referència.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Diagnosi estructural dels edificis. Projecte de rehabilitació i consolidació. Millora de l'accessibilitat universal. Actualització d'instal·lacions tècniques. Embelliment de façanes i espais comuns.</p> <p>Estimació temporal: 2-4 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	9.000.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic identifica la manca d'infraestructures culturals adequades i el deteriorament dels espais existents com una de les problemàtiques detectades al procés de consulta del sector de cultura i educació. El procés de consulta situa la millora de les infraestructures culturals com una demanda transversal a múltiples sectors.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	<p>Art. 77 Llei 8/2012 (mod. DL 4/2025): millora d'equipaments culturals en zones de reconversió per obsolescència estructural.</p> <p>PIAT Annex IV: millora dels equipaments culturals com a element de qualitat del destí i de la vida dels residents.</p>

ID OBJECTIU	31
EIX	Gestió recursos i espais naturals.
TÍTOL	Revisió de la capacitat i eficiència de la depuradora + ampliació a depuradora terciària (revisió de la xarxa de desembossament de les aigües depurades).
DESCRIPCIÓ	Revisió de la capacitat i l'eficiència de l'EDAR de Sóller, ampliació a tractament terciari i millora de la xarxa de desembossament, a més de la construcció d'una xarxa separativa de pluvials i fecals.
FINALITAT	Revisar i ampliar la capacitat i l'eficiència del sistema de depuració d'aigües residuals, incorporant tractament terciari i millorant la xarxa de desembossament per garantir la qualitat ambiental del destí.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Auditoria tècnica de la depuradora. Projecte d'ampliació a tractament terciari. Millora de la xarxa de desembossament. Tecnologies de reutilització d'aigües. Seguiment de qualitat de l'efluent. Estimació temporal: 2-4 anys.
ESTIMACIÓ COST	5.000.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic acredita que les vulnerabilitats estructurals del sistema de sanejament han derivat en episodis documentats de contaminació de les aigües de bany del Port de Sóller durant la temporada de 2025. El procés de consulta puntua la millora de la qualitat de l'aigua de la badia amb 4,8 sobre 5, la segona màxima prioritat de tots els residents.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	DL 4/2025 art. 3.a: el fons de turisme sostenible es pot destinar, específicament, a garantir el subministrament d'aigua per al consum humà i a la millora de l'eficiència de les infraestructures de sanejament, inclosa la gestió de residus. PIAT Annex V: la capacitat hídrica i de sanejament com a factor limitant de la càrrega turística de cada illa.

ID OBJECTIU	32
EIX	Gestió recursos i espais naturals.
TÍTOL	Millora integral del sistema de recollida selectiva i gestió de residus.
DESCRIPCIÓ	Auditoria i optimització del sistema de recollida selectiva i gestió de residus, implantació d'un punt verd municipal i millora de la informació als usuaris.
FINALITAT	Optimitzar el sistema de recollida selectiva i gestió de residus al municipi, augmentant les taxes de reciclatge i reduint l'impacte visual i ambiental dels residus als espais turístics.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Auditoria del sistema actual de recollida. Revisió i optimització de les rutes i els horaris. Renovació i ampliació de la xarxa de contenidors. Implantació d'un punt verd municipal per a la recollida de residus especials i voluminosos. Informació als residents i visitants sobre el sistema de recollida. Seguiment trimestral de les taxes de recollida.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	260.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	La generació de residus al municipi ha crescut un 2,92% entre 2024 i 2025, amb un patró estacional molt pronunciat. El procés de consulta de turisme i restauració identifica la gestió dels residus com un dels aspectes que requereix coordinació entre l'Ajuntament i els establiments.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	DL 4/2025 art. 3.a: el fons de turisme sostenible es pot destinar a la millora de la gestió de residus i a la reducció d'impactes ambientals. PIAT Annex IV: gestió sostenible dels residus com a indicador de la capacitat de càrrega del destí.

ID OBJECTIU	33
EIX	Gestió recursos i espais naturals
TÍTOL	Gestió per recuperar l'ambulància 24h al PAC de Sóller
DESCRIPCIÓ	Negociació amb el Servei de Salut de les Illes Balears (IB-Salut) per restablir el servei d'ambulància 24 hores al PAC de Sóller, garantint una atenció sanitària urgent adequada a la població resident i als turistes durant la temporada alta.
FINALITAT	Recuperar el servei d'ambulància 24 hores al PAC de Sóller per garantir una atenció sanitària urgent adequada a la població resident i als turistes, especialment en temporada alta.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Negociació amb IB-Salut per a dotació 24h. Pressupost i dotació de personal sanitari. Actualització del conveni amb IB-Salut. Comunicació a la ciutadania del restabliment. Estimació temporal: 0-2 anys.
ESTIMACIÓ COST	75.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic identifica les infraestructures sanitàries com una de les vulnerabilitats del sistema de serveis bàsics del municipi. La manca d'ambulància 24h constitueix un dèficit estructural que afecta directament la seguretat de residents i visitants, especialment en temporada alta quan la pressió sobre els serveis és màxima. El procés de consulta de la gent gran i dels sectors de servei identifiquen la millora dels serveis sanitaris com una demanda urgent.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT: la disponibilitat de serveis sanitaris adequats constitueix un indicador de la qualitat de vida del resident i de la capacitat del destí per absorbir la pressió turística.

ID OBJECTIU	35
EIX	Governança i gestió del destí.
TÍTOL	Implantació d'un sistema intel·ligent de gestió del turisme de dia (excursionistes i afluència puntual) mitjançant DTI.
DESCRIPCIÓ	Adhesió al programa de Destinació Turística Intel·ligent (DTI) del Consell de Mallorca i instal·lació d'un sistema de sensors i plataforma de monitoratge en temps real per gestionar els fluxos de visitants, redistribuir l'afluència i millorar la presa de decisions en matèria de mobilitat i capacitat de càrrega.
FINALITAT	Implantar un sistema intel·ligent de gestió del turisme de dia que permeti monitoritzar fluxos de visitants, redistribuir l'afluència i millorar l'experiència turística de forma sostenible.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Adhesió al programa de Destinació Turística Intel·ligent (DTI) del Consell de Mallorca i l'AETIB. Instal·lació de sensors de comptatge de visitants en els principals accessos i punts d'interès. Creació d'un sistema unificat d'informació turística digital (mapes, codis QR, itineraris alternatius). Pantalles informatives en punts estratègics amb informació d'aforament i alternatives. Integració de les dades en una plataforma de monitoratge en temps real. Estimació temporal: 2-4 anys.
ESTIMACIÓ COST	240.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic posa de manifest que Sóller no disposa d'eines per monitorar ni gestionar aquests fluxos en temps real. La implantació del DTI és condició per anticipar situacions de saturació i coordinar les mesures de redistribució de fluxos.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	PIAT Annex IV.2 i Annex V: Destinació Turística Intel·ligent (DTI) i gestió de la capacitat de càrrega com a eines del model turístic sostenible de Mallorca.

ID OBJECTIU	39
EIX	Governança i gestió del destí.
TÍTOL	Programa municipal de mobilització d'habitatge i gestió del lloguer.
DESCRIPCIÓ	Creació d'una Oficina Municipal d'Habitatge que centralitzi el cens d'habitatges buits, l'assessorament a propietaris i demandants i la intermediació per a la mobilització de l'habitatge buit cap a usos residencials assequibles, en coordinació amb l'IBAVI i la Conselleria d'Habitatge.
FINALITAT	Mobilitzar l'habitatge buit i infrautilitzat per augmentar l'oferta d'habitatge assequible mitjançant la creació d'una oficina municipal d'habitatge que centralitzi la informació, l'assessorament i la intermediació entre propietaris i demandants.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	<p>Fase 1 (0-12 mesos): Diagnosi i identificació de recursos. Cens municipal d'habitatges buits i infrautilitzats. Inventari de solars i edificis públics amb potencial d'ús residencial. Anàlisi de la demanda i de l'accés a l'habitatge al municipi.</p> <p>Fase 2 (12-24 mesos): Creació de l'Oficina Municipal d'Habitatge. Posada en marxa del servei d'informació i assessorament a propietaris i demandants. Servei d'intermediació per a la mobilització de l'habitatge buit. Coordinació amb l'IBAVI i la Conselleria d'Habitatge per a ajuts i programes.</p> <p>Fase 3 (24+ mesos): Consolidació i desplegament de programes d'habitatge assequible.</p> <p>Estimació temporal: 0-2 anys.</p>
ESTIMACIÓ COST	90.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTOS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	L'increment acumulat del preu de l'habitatge i la pressió de l'ús turístic sobre el teixit residencial evidencien una crisi d'habitatge estructural. El procés de consulta situa la garantia d'accés a habitatge digne com la màxima prioritat dels residents (4,65 sobre 5) i el control de l'especulació immobiliària com la segona (4,66 sobre 5).
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	DL 4/2025 vincula la contenció de l'oferta turística amb la política d'habitatge assequible per als residents.

ID OBJECTIU	43
EIX	Governança i gestió del destí.
TÍTOL	Campanya de dinamització comercial "Compra a Sóller".
DESCRIPCIÓ	Campanya de promoció del comerç local adreçada a residents i visitants per incentivar les compres als establiments locals.
FINALITAT	Dinamitzar el comerç local amb una campanya de promoció que incentivi les compres als establiments locals per part de residents i visitants, reforçant l'economia de proximitat.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Disseny de la campanya i identitat visual. Mapeig dels comerços participants. Creació de materials comunicatius. Difusió digital, en xarxes i en establiments turístics. Accions especials en dates clau (fires, festivals). Estimació temporal: 0-2 anys.
ESTIMACIÓ COST	40.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTS PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic identifica la pèrdua del comerç tradicional i de l'economia local com un dels desequilibris estructurals del municipi, vinculada a la pressió turística i a la substitució progressiva dels comerços de proximitat per establiments orientats exclusivament al turisme. El procés de consulta del sector del comerç i artesania situa el suport al comerç local com una de les demandes prioritàries, i el conjunt del procés puntua la necessitat d'un comerç local fort i diversificat amb 4,63 sobre 5.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	DL 4/2025 art. 3: el fons de turisme sostenible es pot destinar a la qualitat del destí i a la millora de l'economia local i el mercat de treball. PIAT Annex IV.2: foment de l'economia local i la desestacionalització a través del comerç de proximitat.

ID OBJECTIU	44
EIX	Governança i gestió del destí.
TÍTOL	Programa de digitalització per al comerç local.
DESCRIPCIÓ	Programa de suport a la transformació digital dels comerços i empreses locals de Sóller, per millorar la seva visibilitat en plataformes digitals augmentant la seva competitivitat.
FINALITAT	Fomentar la transformació digital dels comerços i empreses locals per millorar la seva visibilitat online, la gestió interna i la connexió amb el sector turístic, augmentant la seva competitivitat.
FASES D'ACTUACIÓ- ACCIONS ESTIMACIÓ TEMPORAL	Incentivar / fomentar el comerç local amb informació en digital dels establiments. Estimació temporal: 0-2 anys.
ESTIMACIÓ COST	90.000€
RECURSOS FINANCERS PREVISTES PER DESENVOLUPAR LES ACCIONS	Pendents identificar.
JUSTIFICACIÓ EN BASE AL DOCUMENT ESTRATÈGIC	El document estratègic identifica la limitada integració de les noves tecnologies al teixit econòmic local com una de les mancances que dificulten la competitivitat del comerç de proximitat enfront dels grans operadors turístics. La digitalització és un factor clau per connectar el producte local amb el visitant i per diversificar els canals de venda més enllà de la temporada alta. El procés de consulta del sector del comerç i artesanía demana el suport institucional per a la certificació i la promoció del producte local, i el foment de la digitalització comercial.
RELACIÓ AMB LEGISLACIÓ VIGENT VINCULADA	DL 4/2025 art. 3: el fons de turisme sostenible es pot destinar a projectes d'I+D+i i a la incorporació de noves tecnologies. PIAT: modernització digital del teixit econòmic local com a factor de competitivitat del destí.

8. BIBLIOGRAFIA

Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental (ABAQUA). (s.d.). Informes de sanejament i depuració. Disponible a: <https://abaqua.cat/ca/documents/informe-de-saneamiento-y-depuracion-2021/>

Agència Estatal de Meteorologia (AEMET) (2024). Dades de temperatura mitjana a les Illes Balears 2019-2023. Disponible a: https://www.aemet.es/ca/serviciosclimaticos/vigilancia_clima/resumenes_climat

Agència de Turisme de les Illes Balears (AETIB) (2025). Estadístiques de turisme de les Illes Balears. Disponible a: <https://www.aetib.com/ca/estadistiques>

Ajuntament de Sóller (2025). Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Sóller (PMUS). Document de diagnosi. Sóller: Ajuntament de Sóller.

Consell de Mallorca (2004). Pla Territorial Insular de Mallorca. Disponible a: <https://pterritorial.conselldemallorca.es/es/pla-territorial-insular-de-mallorca>

Consell de Mallorca (2020). Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT). Butlletí Oficial de les Illes Balears, núm. 126, de 16 de juliol de 2020. Disponible a: <https://pterritorial.conselldemallorca.es/piat>

Consell de Mallorca (2023). Mapes d'Intensitat Mitjana Diària de Vehicles 2023. Disponible a: <https://www.conselldemallorca.es/es/el-trafico>

Consell de Mallorca (2024). Estudio de la capacidad de carga de la Red Viaria del Consell de Mallorca. Disponible a: <https://www.conselldemallorca.es/es/carreteras>

Consell de Mallorca (2026). Registre d'empreses, activitats i establiments turístics de Mallorca. Consulta realitzada el febrer de 2026. Disponible a: <https://www.conselldemallorca.es/turisme>

Consell de Mallorca (s.d.). Visor del Pla Territorial de Mallorca. Disponible a: <https://cim.conselldemallorca.net/apps/ptm/>

Google Maps (2026). Cartografia digital i imatges de satèl·lit. Consulta realitzada el 10 de febrer de 2026.

Govern d'Espanya (2013). Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social. Butlletí Oficial de l'Estat.

Govern d'Espanya (2019). Reial Decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears. Versió consolidada. Butlletí Oficial de l'Estat.

Govern d'Espanya (2025). Llei Orgànica 4/2025, de 30 de març, de protecció de la seguretat ciutadana. Butlletí Oficial de l'Estat.

Govern de les Illes Balears. Observatori del Treball de les Illes Balears (CAIB) (2024). Anuari estadístic municipal. Dades d'activitat econòmica i ocupació. Disponible a: <https://www.caib.es/sites/observatorideltreball/ca/inici/>

Govern de les Illes Balears (2015). Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics. Versió Consolidada. Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

Govern de les Illes Balears (2015). Reglament de desplegament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl de Mallorca (RLOUSM). Versió consolidada. Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Govern de les Illes Balears (2020). Decret Llei 9/2020, de 24 de juliol, de mesures urgents per a la protecció del territori. Versió consolidada. Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Govern de les Illes Balears (2022). Decret Llei 3/2022, de mesures urgents de sostenibilitat i circularitat en l'àmbit turístic de les Illes Balears. Versió consolidada. Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Govern de les Illes Balears (2025). Decret Llei 4/2025, de mesures contra l'oferta il·legal i de regulació de la qualitat turística a les Illes Balears. Versió consolidada. Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Govern de les Illes Balears. Visor d'Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears (ideIB). Consulta realitzada el 15 de febrer de 2026. <https://ideib.caib.es/visor/>

Govern de les Illes Balears. Conselleria de Salut i Consum (2025). Programa de Vigilància i Control de les Aigües de Bany de les Illes Balears. Resultats temporada de bany 2025. Disponible a: https://www.caib.es/sites/salutambiental/ca/aigues_de_bany/

Govern de les Illes Balears (CAIB). (s.d.). Estadístiques de turisme. Disponible a: https://www.caib.es/sites/estadistiquesdelturisme/es/nota_coyuntura_turistica-36521/

Govern de les Illes Balears (CAIB). (s.d.). Salut ambiental. Disponible a: https://www.caib.es/sites/salutambiental/es/descripcio_y_normativa-26578/

Govern de les Illes Balears. (s.d.). Portal de l'Aigua de les Illes Balears – Consums d'Aigua. Disponible a: https://www.caib.es/sites/aigua/es/consumo_agua/

Govern de les Illes Balears (Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat). (s.d.). Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears (IDEIB). Disponible a: <https://ideib.caib.es/visor/>

Idealista (2026). Evolució del preu de l'habitatge en venda a Espanya. Consulta realitzada el 2 de febrer de 2026. Disponible a: <https://www.idealista.com/ca/sala-de-premsa/informes-preu-habitatge/>

Institut Balear d'Estadística (IBESTAT). (s.d.). Estadístiques. Disponible a: <https://ibestat.es/estadistiques/?lang=ca>

Institut Balear d'Estadística (IBESTAT). Estadístiques de turisme. Disponible a: <https://ibestat.es/estadistica/economia/turismo/?lang=ca>

Institut Nacional d'Estadística (INE). (s.d.). Estadístiques de demografia i població. Disponible a: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2860>

Mora, J. (22 agost 2025). *El túnel de Sóller bate su récord con más de 18.000 vehículos en un solo día*. Diario de Mallorca. Disponible a: <https://www.diariodemallorca.es/part-forana/2025/08/22/tunel-soller-bate-record-18-120821046.html>

Parlament de les Illes Balears (1991). Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Versió consolidada. Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Parlament de les Illes Balears (2005). Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO). Versió consolidada. Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Parlament de les Illes Balears. (2017). Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Ordenació Urbanística de les Illes Balears. Versió consolidada.

Parlament de les Illes Balears (2019). Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic i Transició Energètica. Versió consolidada.

Parlament de les Illes Balears (2022). Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears. Versió consolidada. Butlletí Oficial de les Illes Balears

9. ANNEXES

9.1. Annex I: Resultats procés de consulta a agents implicats

Veure arxius adjunts.

9.2. Annex II: Pla de reconversió i saturació. Full de ruta

Veure arxiu adjunt.

Document realitzat amb la col·laboració de:



Site 5, Consultoria de Gestión S.L.

www.site5.es