

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PER INCLOURE I REGULAR ELS ALBERGS JUVENILS
EN EL PGOU DE SÓLLER DE 1998**

DOC. APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE SÓLLER



**GABRIEL BUADES CRESPI I CLAUDIO HERNÁNDEZ ALCOVER
ARQUITECTES DELS S.S.T.T. DE L'AJUNTAMENT DE SÓLLER**

FEBRER 2.012

ÍNDEX

I MEMÒRIA

0. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. ANTECEDENTS

1.1 SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

1.1.1 PLANEJAMENT VIGENT

1.1.2 ARTICLE 1 DE L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98

1.1.3 ARTICLE 9 DE L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98

1.1.4 QUADRE D'USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA DE L'ART 2 DE L'ANNEX NORMATIU 7

1.1.5 ARTICLE 23 DE LES N.N.U.U. DEL PGOU'98

1.2 LLEI 10/2006, DE 26 DE JULIOL, INTEGRAL DE LA JOVENTUT

2. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.1 INCLUSIÓ DELS ALBERGS JUVENILS EN LES DEFINICIONS DE L'ÚS SOCIO-CULTURAL DELS ARTICLES 23 DE LES NNUU I 9 DE L'ANNEX NORMATIU 7

2.2 MODIFICACIÓ DEL QUADRE D'USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA DE L'ART. 2 DE L'ANNEX NORMATIU 7

II NORMES URBANÍSTIQUES

ARTICLE 23 DE LES N.N.U.U. DEL PGOU'98

ARTICLE 9 DE L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98

QUADRE D'USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA DE L'ART 2 DE L'ANNEX NORMATIU 7

III PROGRAMA D'ACTUACIÓ

IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

I. MEMÒRIA

0. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998 pretén introduir i regular dels albergs juvenils en el pla. Amb aquesta finalitat es realitzen dues intervencions:

- S'inclouen els albergs juvenils en les definicions de l'ús socio-cultural que trobem a l'art. 23 de les NNUU i a l'art. 9 de l'Annex Normatiu 7 del PGOU'98.

- Es modifica el quadre d'usos admesos per situació i categoria de l'art. 2 de l'Annex Normatiu 7 a fi de permetre que l'ús socio-cultural es pugui situar a totes les plantes dels edificis a la zona Nucli Vell.

1. ANTECEDENTS

1.1 SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

1.1.1 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament en vigor en el Terme Municipal de Sóller és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller de l'any 1.998, publicat en el BOCAIB (sol urbà) en data 22 d'Agost de 1998, (text refós aprovat per la Comissió Insular de Urbanisme en data 17 de Novembre de 2.000, i publicat en el BOCAIB en data 14 de Desembre de 2.000).

1.1.2 ARTICLE 1 DE L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98

En aquest article s'enumeren els usos contemplats al PGOU'98. Als articles compresos entre el 4 i 22 de l'Annex Normatiu 7 es defineixen i regulen aquests usos.

Art. 1. Classes dels usos.

A efectes d'aquest Planejament i el que es desplegui, s'estableixen les següents classes d'usos:

- 1. Vivenda*
- 2. Hoteler*
- 3. Comercial*
- 4. Oficines-Administratiu*
- 5. Sanitari-assistencial*
- 6. Religió*
- 7. Socio-cultural*
- 8. Docent*
- 9. Restauració*
- 10. Recreatiu-Espectacles*
- 11. Esportiu*

- 12. Aparcament
- 13. Magatzem
- 14. Indústria artesanal
- 15. Industrial
- 16. Agrícola
- 17. Forestal
- 18. Pecuari
- 19. Activitats extractives
- 20. Infraestructures i serveis tècnics

1.1.3 ARTICLE 9 DE L'ANNEX NORMATIU 7 DEL PGOU'98

En aquest article es defineix l'ús socio-cultural:

“Art. 9. Us socio-cultural.

Compren les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'Art, Sales d'Exposicions i similars.”

1.1.4 QUADRE D'USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA DE L'ART 2 DE L'ANNEX NORMATIU 7

Aquest article inclou el quadre d'usos admesos per situació i categoria en les Zones del pla, per la qual cosa no apareixen els Equipaments.

S'observa que l'ús socio-cultural es permet en planta baixa a la zona Ciutat Jardí; en planta baixa o primer pis i planta soterrani a les zones Nucli Vell, Cases de Carrer i Hotelera; i en totes les situacions en Edificació Aïllada i Ordenació Específica.

“Art. 2. Regles per aplicar els usos previstos.

1. A l'objecte d'aplicar els usos assenyalats en els paràgrafs consecutius es prendran en consideració les següents definicions:

a). Usos admesos

b). Usos no admesos

2. Els usos admesos i no admesos per a cada zona s'assenyaran en el quadre annex a aquest article.”

USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA	NUCLI VELL NV1,NV2		CASES DE CARRER CC1,CC2		CIUTAT JARDÍ CJ1, CJ2, CJ3,CJ3a CJP1a,b,c, CJP2, CJP3		EDIF. AÏLLADA EA1, EA2, EA3		ORDEN. ESPECIF. OE, OE c		HOTELERA H1, H2, Hh		INDUS. SERVEIS IS, IS e		Z. VERDA PRIV. ZVp, Zvp a,b,c		Z. DE REMODELACIÓ ZR1, ZR2, ZR3, ZR4	Z. DE TRANSFORM. ZT	RESTA ZONES
	ART:28		ART:29		ART:30		ART:31		ART:32		ART:33		ART:34		ART:35		ART:36		
US	C	S	C	S	C	S	C	S	C	S	C	S	C	S	C	S			
VIVENDA	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	***	***	***	***	***	***	S	S	S
HOTELER	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*	*	***	***	***	***	E	E	E
COMERCIAL	B	1,4	B	1,4	A	2	C	1,4	B	1,4	C	1,4	B	2	***	***	G	G	G
OFICINES-ADMINISTRATIU	C	5	C	5	A	2	C	5	C	5	***	***	B	1	***	***	O	O	O
SANITARI-ASSISTENCIAL	C	5	C	5	A	2	C	5	C	5	***	***	***	***	***	***	N	N	N
RELIGIÓS	C	1	C	1	A	2	C	2	B	2	***	***	***	***	***	***	S	S	S
SOCIO-CULTURAL	C	1,4	C	1,4	C	2	C	5	C	5	C	1,4	***	***	***	***			
DOCENT	B	5	C	5	A	5	C	5	C	5	***	***	***	***	***	***	O	O	D
RESTAURACIÓ	B	1,4	C	1,4	B	2	C	5	B	2	C	1,4	A	2	***	***	R	R	E
RECREATIU-ESPECTACLES	***	***	E	2,4	***	***	E	1,4	B	1,4	C	1,4	***	***	***	***	D	D	C
ESPORTIU	C	1,4	C	1,4	C	2	C	1,4	C	2	C	2,4	*	*	***	***	E	E	L
APARCAMENT	B	2,4	C	2,4	C	4	C	2,4	C	2,4	C	4	C	5	***	***	N	N	A
MAGATZEM	B	2,4	B	2,4	***	***	***	***	B	2	***	***	C	1	***	***	A	A	R
INDUSTRIA ARTESANAL	B	2,4	B	2,4	***	***	***	***	B	2,4	***	***	C	1	***	***	C	C	A
INDUSTRIAL	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	C	5	***	***	I	I	C
AGRÍCOLA	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	C	2	O	O	I
FORESTAL	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	C	2			Ó
PECUARI	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***			
ACTIVITATS EXTRACTIVES	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***			I
INFRASTRUCTUC. I SERVEIS TECNICS	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	4			S

QUADRE USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA

CATEGORIES	DESCRIPCIÓ
*	S/NORMATIVA EDIFICACIÓ
***	NO COMPATIBLE
A	SUP. TOTAL < 100 m2
B	SUP. < 300 m2
C	TOTES LES MIDES
D	PEL SECTOR
E	NOMÉS AL PORT
F	EXCEPTE AL PORT

SITUACIONS	DESCRIPCIÓ
1	PLANTA BAIXA O PRIMER PIS
2	PLANTA BAIXA
3	EDIFICI AÏLLAT
4	SOTERRANI
5	TOTES LES SITUACIONS

1.1.5 ARTICLE 23 DE LES N.N.U.U. DEL PGOU'98

Aquest article regula el Sistema d'Equipaments i forma part del "Capítol I: Sistemes" integrat en el "Títol V: Regulació dels Usos i de les seves Intensitats als Sistemes i a les Zones". El punt 2 d'aquest article recull els usos admesos en els terrenys afectats al Sistema d'Equipament i, en alguns casos, especifica el tipus d'equipaments a què es refereix cada ús.

Com hem vist abans, tots aquests usos apareixen també a l'Annex Normatiu 7, on trobem descripcions i regulacions de cada ús. En el cas de l'ús socio-cultural, ja s'ha esposat que a l'art 9 de l'Annex Normatiu 7 es defineix com a "*activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós*".

Per una altra banda, s'observa que en referència a l'ús socio-cultural dels Equipaments, a l'art.23 de les NNUU del PGOU'98 s'anomenen les llars de vells, els centres d'espai i els museus, instal·lacions que no apareixen enumerades a la definició de l'ús socio-cultural de l'art. 9 de l'Annex Normatiu 7. De la mateixa manera, a la definició de l'ús socio-cultural de l'art. 9 de l'Annex Normatiu 7 es citen els casinos, les sales d'art i les sales d'exposicions, que no apareixen recollides a l'art. 23 de les NNUU del PGOU'98.

"Art. 23. Sistema d'Equipaments. (Claus E, Ep-Ep A).

1. Formen part d'aquest Sistema els sòls destinats a Equipaments d'ús Públic , clau E, i a equipaments privats, clau Ep.

2. En els sòls afectats al Sistema d'Equipament, s'admeten els usos següents:

2.1. Docent, en el qual es comprenen els centres maternals, pre-escolar, d'EGB, de BUP, de formació professional, de formació d'adults, i d'altres anàlegs, així com les seves instal·lacions annexes.

2.2. Sanitari-assistencial: Hospitals, centres extra-hospitalaris, llars d'infants i residències d'ancians, cementiris.

2.3. Religiós.

2.4. Socio-cultural: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'espai, museus, i altres de naturalesa anàloga.

2.5. Administratiu: centres per a l'Administració pública, congressos i exposicions, serveis de seguretat pública i d'altres anàlegs.

2.6. Proveïments: Mercats.

2.7. Esportius.

2.8. Aparcament.

2.9. Els sòls Ep-A podran contenir només edificis per aparcament.

3. L'ús del Sòl Qualificat com a Sistema d'Equipaments es fixa:

3.1. Per assenyalar-ho directament el Pla General.

3.2. Per l'ús preexistent al Pla General, quan es manté.

4. L'edificació dels sòls afectats al Sistema d'Equipaments es subjectarà als següents criteris:

4.1. La construcció s'adaptarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del seu emplaçament.

- 4.2. *L'edificabilitat neta màxima serà la d'1 m²/m² sòl pel Sistema d'Equipaments Públics, E. No obstant, els equipaments que estiguin en funcionament en el moment de l'Aprovació Definitiva del Pla General, i que resultessin qualificats de sistema d'equipaments, podran mantenir el seu índex d'edificabilitat actual, i al seu cas completar-lo fins a 1m²/m² sòl, sempre que es respectin la resta de condicions establertes per aquest Pla o altres disposicions.*
- 4.3. *En els equipaments E, de nova creació, la configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà d'ésser tal que permeti, en principi, desenvolupar a l'interior de cada parcel·la espais amb arbrat i jardineria.*
- 4.4. *En els equipaments E, de nova creació, l'alçada màxima permesa serà de 9,50 m., sobre la cota natural del terreny, en tots els fronts de la parcel·la.*
5. *L'Ajuntament, mitjançant un Pla Especial, podrà determinar, prèvia la corresponent justificació, els Sòls Qualificats com a Sistema d'Equipaments que es reserven a la iniciativa pública. La resta de Sòls Qualificats com a Sistema d'Equipaments no reservat a la iniciativa pública podran ser promocionats i gestionats, indistintament, per l'Administració Pública o pels particulars. En tots els casos, els esmentats sòls no podran ser destinats a un ús diferent del previst al paràgraf n. 2 d'aquest article.*
6. *Els Sistemes d'Equipament es realitzaran per la iniciativa pública o privada, respectant en tot cas l'ús al que estan afectats."*

1.2 LLEI 10/2006, DE 26 DE JULIOL, INTEGRAL DE LA JOVENTUT

Aquesta llei, modificada per la llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, té per objecte establir un marc normatiu i competencial per al desenvolupament de les polítiques de joventut, i ordenar els serveis i les activitats que tinguin per destinatari el jovent.

A l'article 50 es defineixen les anomenades instal·lacions juvenils, entre les que es troben els albergs juvenils:

“1. Als efectes d'aquesta llei, es consideren instal·lacions juvenils aquelles que són de titularitat de persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que es troben al servei dels infants i joves, i que en faciliten la convivència, l'allotjament, la formació, la participació en activitats socials i culturals o la utilització adequada del temps lliure. Han de comptar necessàriament amb un projecte educatiu per desenvolupar, sempre destinat a una millor formació integral dels infants i joves. Queden excloses d'aquesta llei les instal·lacions que no tinguin caràcter d'allotjament i no tinguin una orientació exclusiva per a infants i joves.

2. Les instal·lacions juvenils es classifiquen en instal·lacions d'allotjament i en instal·lacions sense allotjament

3. Entre les instal·lacions d'allotjament es consideren les següents:

a) Alberg juvenil: establiment que, de forma permanent o temporal, es destina a donar allotjament de manera individual o col·lectiva, preferentment a joves alberguistes titulars dels carnets corresponents o a grups de joves en el marc d'una activitat de temps lliure o formativa. Excepcionalment, en determinades condicions que s'han d'establir reglamentàriament, s'hi pot donar allotjament a famílies, adults i grups d'infants. Aquestes instal·lacions s'han d'incloure en la Xarxa d'Albergs Juvenils dins la d'Instal·lacions Juvenils de les Illes Balears...”

A l'art. 52 es regula l'autorització, característiques i requisits mínims de les instal·lacions juvenils:

1. Les instal·lacions juvenils estan subjectes a autorització administrativa i han de complir el que estableix aquesta llei i la normativa que la desplegui, sense perjudici del compliment de les disposicions establertes en la normativa general sanitària, alimentària, de seguretat, medi ambient, supressió de barreres arquitectòniques i qualsevol altra legislació sectorial que hi sigui aplicable.

2. S'han d'establir reglamentàriament les característiques i les condicions bàsiques que han de complir els diferents tipus d'instal·lacions juvenils. En tot cas, aquestes condicions han incloure l'establiment d'un pla d'emergència i la contractació d'una assegurança de responsabilitat civil per cobrir els risc derivats de la utilització de la instal·lació davant d'usuaris i tercers amb els límits que es determinin reglamentàriament.

A l'art. 53 es regulen les Xarxes d'Instal·lacions i d'Albergs Juvenils de les Illes Balears

1. Totes les instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves regulades en aquesta llei, tant si són de titularitat pública com privada, s'integren, una vegada obtinguda l'autorització de funcionament corresponent, en la Xarxa d'Instal·lacions Juvenils de les Illes Balears.

2. La conselleria competent en matèria de joventut ha d'adoptar un logotip com a distintiu de la Xarxa d'Instal·lacions Juvenils de les Illes Balears, que s'ha de fer servir en la senyalització de les instal·lacions.

3. El conjunt d'albergs juvenils dependents de la comunitat autònoma de les Illes Balears i aquells que obtinguin el reconeixement en la forma establerta anteriorment, conformen la Xarxa d'Albergs Juvenils de les Illes Balears, com a secció dins la Xarxa d'Instal·lacions Juvenils, a la qual és aplicable la normativa sobre alberguisme de la Federació Internacional d'Albergs Juvenils (IYHF).

4. Per al reconeixement i la inscripció d'un alberg de joventut en la Federació Internacional d'Albergs Juvenils, en la Federació Europea d'Albergs de Joventut o en qualsevol altra organització interregional o internacional d'aquestes característiques, és un requisit imprescindible que l'alberg formi part prèviament de la Xarxa d'Albergs Juvenils de les Illes Balears.

La Llei 10/2006, de 26 de juliol, Integral de la Joventut, fou desenvolupada pel Decret 58/2011, de 20 de maig, pel qual s'estableixen els principis generals en matèria d'instal·lacions juvenils radicades a l'àmbit territorial de les Illes Balears. En aquest decret es regulen les instal·lacions i albergs juvenils, així com les seves respectives xarxes, pel que fa a la inscripció, el règim de la declaració responsable, posada en marxa i funcionament, característiques i condicions bàsiques, accessibilitat, condicions de les edificacions, dependències i serveis etc. També s'estableix que el conjunt d'albergs juvenils de totes les Illes conformen la Xarxa d'Albergs Juvenils de les Illes Balears, com una secció dins la Xarxa d'Instal·lacions Juvenils de les Illes Balears, a la qual és aplicable la normativa sobre albergs de la Federació Internacional d'Albergs Juvenils (IYHF).

2. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.1 INCLUSIÓ DELS ALBERGS JUVENILS EN LES DEFINICIONS DE L'ÚS SOCIO-CULTURAL DELS ARTICLES 23 DE LES NNUU I 9 DE L'ANNEX NORMATIU 7

Els albergs juvenils recollits a la Llei 10/2006, de 26 de juliol, Integral de la Joventut, es defineixen com a instal·lacions destinades a donar allotjament preferentment a joves alberguistes o a grups de joves en el marc d'activitats socials, culturals i de temps lliure. Han d'inscriure's a la Xarxa d'Albergs Juvenils de les Illes Balears i requereixen una autorització prèvia de l'administració corresponent. També han d'ajustar-se al que disposa la Llei 10/2006, de 26 de juliol, així com a la normativa sobre alberguisme de la federació Internacional d'Albergs Juvenils.

Considerant l'oferta socio-cultural que trobem a Sóller, com a principal nucli de la Serra de Tramuntana en quan a patrimoni històric, museus, concerts, festes populars, excursions, paisatges i moltes altres activitats a l'aire lliure, es considera necessari incloure la regulació dels albergs en el PGOU'98 de Sóller. Essent que actualment el PGOU'98 de Sóller no recull els albergs juvenils en cap dels usos contemplats al pla, i tenint en compte la definició que dona la Llei 10/2006, de 26 de juliol, Integral de la Juventud dels albergs juvenils, es considera adient incloure'ls com a ús socio-cultural.

Segons l'art. 23 de les NNUU i el quadre d'usos de l'art. 2 de l'Annex Normatiu 7, l'ús socio-cultural està permès als equipaments i a les següents zones: Nucli Vell, Cases de Carrer, Ciutat Jardí, Edificació Aïllada, Ordenació Específica i Hotelera. Només està prohibit a les Zones Verdes Privades i les Indústries i Serveis. Considerant que el PGOU'98 gairebé no distingeix l'ús socio-cultural dels equipaments del de les zones, es proposa incloure els albergs juvenils a ambdues definicions.

Sembla adient assenyalar que les llars de vells que trobem a la definició de l'ús socio-cultural dels equipaments de l'art. 23 de les NNUU apareixen com a "residències d'ancians" a la definició de l'ús sanitari-assistencial de l'art. 8 de l'Annex Normatiu 7 per les zones del pla. Aquest ús sanitari-assistencial està permès a les mateixes zones que l'ús socio-cultural.

Considerant les activitats de convivència, formació i de temps lliure que la Llei 10/2006, de 26 de juliol, Integral de la Juventud preveu que es desenvolupin en els Albergs Juvenils en complement de l'allotjament de joves alberguistes, es considera adient fer incompatible la coexistència dels Albergs Juvenils amb habitatges en una mateixa parcel·la. D'aquesta manera es pretén evitar problemes de convivència amb els possibles veïns d'altres plantes per qüestions de renous, seguretat, o de drets d'ús de les zones comuns dels edificis.

2.2 MODIFICACIÓ DEL QUADRE D'USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA DE L'ART. 2 DE L'ANNEX NORMATIU 7

Actualment el quadre d'usos per situació i categoria permet que els usos oficines-administratiu, sanitari-assistencial i docent, es situïn a totes les plantes de l'edifici a les zones Nucli Vell, Cases de Carrer, Edificació Aïllada i Ordenació Específica, on l'ús majoritari és l'habitatge.

Cal assenyalar que la zona Nucli Vell correspon als centres històrics de Sóller i del Port de Sóller, mentre que la zona Cases de Carrer correspon a l'eixampla del poble i a les zones de creixement. La zona Ordenació Específica correspon a parcel·les a les que s'accedeix a través d'un passatge o que estan pendents del desenvolupament d'un estudi de detall, i la zona Edificació Aïllada correspon a zones d'edificis aïllats del Port de Sóller.

Respecte l'ús socio-cultural, trobem que es permet a totes les plantes dels edificis de les zones Edificació Aïllada i Ordenació Específica, mentre que a les zones Nucli Vell i Cases de Carrer només es pot situar en planta baixa o primer pis i planta soterrani.

Aquesta diferenciació no sembla ajustar-se a la realitat doncs gairebé tota l'activitat socio-cultural de Sóller es situa al centre històric, és a dir, a la zona Nucli Vell. En conseqüència, i amb la finalitat d'afavorir l'aparició de noves activitats socio-culturals i l'ampliació de les existents al centre històric de Sóller, es proposa permetre l'ús socio-cultural a totes les plantes dels edificis de la zona Nucli Vell, on a banda d'haver-hi els museus, galeries, centres culturals i centres socials del poble, es allà on es desenvolupa la major part de l'activitat turística, comercial i econòmica de Sóller.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Art. 23. Sistema d'Equipaments. (Claus E, Ep-Ep A)

1. Formen part d'aquest Sistema els sòls destinats a Equipaments d'ús Públic, clau E, i a equipaments privats, clau Ep.
2. En els sòls afectats al Sistema d'Equipament, s'admeten els usos següents:
 - 2.1. Docent, en el qual es comprenen els centres maternals, pre-escolar, d'EGB, de BUP, de formació professional, de formació d'adults, i d'altres anàlegs, així com les seves instal·lacions annexes.
 - 2.2. Sanitari-assistencial: Hospitals, centres extra-hospitalaris, llars d'infants i residències d'ancians, cementiris.
 - 2.3. Religios.
 - 2.4. Socio-culturals: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, museus, albergs juvenils i altres de naturalesa anàloga.
 - 2.5. Administratius: centres per a l'Administració pública, congressos i exposicions, serveis de seguretat pública i d'altres anàlegs.
 - 2.6. Proveïments: Mercats.
 - 2.7. Esportius.
 - 2.8. Aparcament.
 - 2.9. Els sòls Ep-A podran contenir només edificis per aparcament.
3. L'ús del Sòl Qualificat com a Sistema d'Equipaments es fixa:
 - 3.1. Per assenyalar-ho directament el Pla General.
 - 3.2. Per l'ús preexistent al Pla General, quan es manté.
4. L'edificació dels sòls afectats al Sistema d'Equipaments es subjectarà als següents criteris:
 - 4.1. La construcció s'adaptarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del seu emplaçament.
 - 4.2. L'edificabilitat neta màxima serà la d'1 m²/m² sòl pel Sistema d'Equipaments Públics, E. No obstant, els equipaments que estiguin en funcionament en el moment de l'Aprovació Definitiva del Pla General, i que resultessin qualificats de sistema d'equipaments, podran mantenir el seu índex d'edificabilitat actual, i al seu cas completar-lo fins a 1m²/m² sòl, sempre que es respectin la resta de condicions establertes per aquest Pla o altres disposicions.
 - 4.3. En els equipaments E, de nova creació, la configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà d'ésser tal que permeti, en principi, desenvolupar a l'interior de cada parcel·la espais amb arbrat i jardineria.
 - 4.4. En els equipaments E, de nova creació, l'alçada màxima permesa serà de 9,50 m., sobre la cota natural del terreny, en tots els fronts de la parcel·la.
5. L'Ajuntament, mitjançant un Pla Especial, podrà determinar, prèvia la corresponent justificació, els Sòls Qualificats com a Sistema d'Equipaments que es reserven a la iniciativa pública. La resta de Sòls Qualificats com a Sistema d'Equipaments no reservat a la iniciativa pública podran ser

promocionats i gestionats, indistintament, per l'Administració Pública o pels particulars. En tots els casos, els esmentats sòls no podran ser destinats a un ús diferent del previst al paràgraf n. 2 d'aquest article.

6. Els Sistemes d'Equipament es realitzaran per la iniciativa pública o privada, respectant en tot cas l'ús al que estan afectats.

Art. 9 de Annex Normatiu 7. Ús Socio-Cultural

Compren les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'Art, Sales d'Exposicions, Albergs Juvenils i similars. Els Albergs Juvenils no són compatibles amb l'ús residencial dintre de la mateixa parcel·la.

Quadre d'usos admesos per situació i categoria de l'art. 2 de l'Annex Normatiu 7

USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA	NUCLI VELL NV1,NV2		CASES DE CARRER CC1,CC2		CIUTAT JARDÍ CJ1, CJ2, CJ3,CJ3a CJP1a,b,c, CJP2, CJP3		EDIF. AÏLLADA EA1, EA2, EA3		ORDEN. ESPECIF. OE, OE c		HOTELERA H1, H2, Hh		INDUS. SERVEIS IS, IS e		Z. VERDA PRIV. ZVp, Zvp a,b,c		Z. DE REMODELACIÓ ZR1, ZR2, ZR3, ZR4	Z. DE TRANSFORM. ZT	RESTA ZONES
	ART:28		ART:29		ART:30		ART:31		ART:32		ART:33		ART:34		ART:35		ART:36		
US	C	S	C	S	C	S	C	S	C	S	C	S	C	S	C	S			
VIVENDA	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	***	***	***	***	***	***	S	S	S
HOTELER	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*F	*	*	***	***	***	***	E	E	E
COMERCIAL	B	1,4	B	1,4	A	2	C	1,4	B	1,4	C	1,4	B	2	***	***	G	G	G
OFICINES-ADMINISTRATIU	C	5	C	5	A	2	C	5	C	5	***	***	B	1	***	***	O	O	O
SANITARI-ASSISTENCIAL	C	5	C	5	A	2	C	5	C	5	***	***	***	***	***	***	N	N	N
RELIGIÓS	C	1	C	1	A	2	C	2	B	2	***	***	***	***	***	***	S	S	S
SOCIO-CULTURAL	C	5	C	1,4	C	2	C	5	C	5	C	1,4	***	***	***	***			
DOCENT	B	5	C	5	A	5	C	5	C	5	***	***	***	***	***	***	O	O	D
RESTAURACIÓ	B	1,4	C	1,4	B	2	C	5	B	2	C	1,4	A	2	***	***	R	R	E
RECREATIU-ESPECTACLES	***	***	E	2,4	***	***	E	1,4	B	1,4	C	1,4	***	***	***	***	D	D	C
ESPORTIU	C	1,4	C	1,4	C	2	C	1,4	C	2	C	2,4	*	*	***	***	E	E	L
APARCAMENT	B	2,4	C	2,4	C	4	C	2,4	C	2,4	C	4	C	5	***	***	N	N	A
MAGATZEM	B	2,4	B	2,4	***	***	***	***	B	2	***	***	C	1	***	***	A	A	R
INDUSTRIA ARTESANAL	B	2,4	B	2,4	***	***	***	***	B	2,4	***	***	C	1	***	***	C	C	A
INDUSTRIAL	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	C	5	***	***	I	I	C
AGRÍCOLA	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	C	2	O	O	I
FORESTAL	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	C	2			Ó
PECUARI	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***			
ACTIVITATS EXTRACTIVES	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***			I
INFRASTRUCTUC. I SERVEIS TECNICS	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	2,4	D	4			S

QUADRE USOS ADMESOS PER SITUACIÓ I CATEGORIA

CATEGORIES	DESCRIPCIÓ
*	S/NORMATIVA EDIFICACIÓ
***	NO COMPATIBLE
A	SUP. TOTAL < 100 m2
B	SUP. < 300 m2
C	TOTES LES MIDES
D	PEL SECTOR
E	NOMÉS AL PORT
F	EXCEPTE AL PORT

SITUACIONS	DESCRIPCIÓ
1	PLANTA BAIXA O PRIMER PIS
2	PLANTA BAIXA
3	EDIFICI AÏLLAT
4	SOTERRANI
5	TOTES LES SITUACIONS

III.- PROGRAMA D'ACTUACIO

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998, no implica cap alteració del Programa d'Actuació del Pla General.

IV.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

La present modificació puntual, no suposa cap alteració en les determinacions generals del Estudi Econòmic i Financer de la Revisió del PGOU de Sóller de 1.998.

Sóller, Febrer de 2.012.

Sgt. Gabriel Buades Crespí.

Sgt. Claudio Hernández Alcover

Arquitectes Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Sóller.