



5. Anàlisi del territori urbà

Aquest capítol parla sobre l'evolució i la situació actual de l'urbanisme a Sóller. Al primer apartat s'analitzen els usos del sòl i la seva evolució. Tot seguit aspectes territorials generals i el principal planejament directriu al que està sotmès el municipi. Després es fa una anàlisi detallada de l'estructura urbana (per nucli urbà), per entrar després en l'estructura del planejament urbanístic amb el Pla General d'Ordenació Urbana vigent. Posteriorment es fa referència al patrimoni històric del municipi i es finalitza fent menció als espais verds urbans i els equipaments.

5.1. Usos del sòl i evolució

El model territorial de Sóller queda definit per la geomorfologia existent i la divisió del terme municipal en dues àrees: l'una plana i baixa, que correspon a la part més deprimida de la vall, i l'altra muntanyosa, que clou la vall aïllant-la de la resta de l'illa i que és integrada per elevacions, una part de les quals es prolonguen o fins i tot se situen dins els termes veïns.

La distribució de la malla urbana respon a diversos criteris econòmics, ja que les poblacions o nuclis urbans d'interior responen a l'evolució de l'activitat agrícola fins a la primera meitat del segle XX i els nuclis urbans de costa són conseqüència del gran desenvolupament de l'activitat turística que s'inicià als anys vint i que experimentà una notable expansió a partir dels anys 70.

5.2. Aspectes territorials i planejament directriu

a) Aspectes territorials

Al terme es diferencien dues àrees: l'una plana i baixa i l'altra muntanyosa. La primera zona, que correspon a la part més deprimida de la vall, està formada per potents sòls al·luvials, que hi han estat dipositats per les diferents branques del Torrent Major que davallen de les elevacions. Part de l'àrea fou ocupada per un aiguamoll, que rebia fonamentalment aportacions d'aigua, tant del curs esmentat, com de nombroses surgències. Durant la baixa època medieval, fou dessecat arran de la construcció d'un canal de desguàs. L'obra consistí sobretot en l'aprofundiment del llit natural del mencionat curs per facilitar l'abocada de les aigües a la mar. D'aquesta manera, també s'aconseguí més superfície per dedicar a l'Horta. A la primera zona, hi predominen les cultius de reguiu, afavorits per l'abundància d'aigua. Així mateix, s'hi alcen la ciutat, amb la barriada de l'Horta, i el llogaret de Biniaraix.

L'àrea muntanyosa que clou la vall, aïllant-la de la resta de l'illa, és integrada per elevacions, una part de les quals es prolonguen o fins i tot se situen dins els termes veïns. Aquestes muntanyes, que fan part del tram central de la serra de Tramuntana, es caracteritzen perquè presenten una alçada i una grandesa considerables, bé que les més properes a la costa són de menor altitud. En concret, el sector occidental és ocupat pel massís des Teix, que assoleix 1.062 m d'altitud dins el territori deianenc. No obstant això, gran part del declivi oriental se situa dins Sóller, amb 920 m d'altitud màxima. Hi sobresurten la serra des Boixos, amb el puig des Moro (782 m), i, ja més al nord i com a ramificacions del citat massís, les elevacions de Moleta Petit (222 m) i de Moleta Gran (296 m).



El sector oriental, separat de l'anterior pel coll de Sóller – amb 501 m de cota dins el municipi de Bunyola- és constituït per un nombre més ran d'elevacions. Primerament, hi ha la serra d'Alfàbia, la cresta de la qual fa, també dins Bunyola, 1.069 m. El vessant nord-oest d'aquesta alineació cau gairebé vertical dins la vall sollerica. Així mateix, es localitza, a la partió amb Bunyola, l'altitud màxima, d'aproximadament 1.060 m, del municipi. El barranc de Biniariax aïlla l'esmentada serra d'una altra alineació que, estesa fonamentalment dins els termes de Fornalutx i Escroca i anomenada de Son torella, és culminada, a l'extrem nord-est, pel puig Major (1.447 m).

A continuació, hi ha dins Fornalutx, la coma d'en Garau, petita depressió compresa entre el massís del puig Major i el puig de sa Bassa. Aquesta muntanya fornalutxenca té part de la falda occidental dins el territori solleric. Finalment, la fondalada de Bàltx i el coll d'en Borrassà (93 m) separen el conjunt muntanyós de sa Bassa del puig de Bàltx (579 m) i de sa Mola (163 m), respectivament.

b) Planejament directriu

El planejament directriu té com a objectiu bàsic d'establir les directrius i pautes bàsiques per a l'ordenació integral o sectorial de grans àmbits territorials, i esdevé l'obligat marc de coherència per als plans de rang inferior (Carceller i Pérez 1994).

Les Illes Balears, segons l'Estatut d'Autonomia, tenen competència exclusiva sobre l'ordenació del territori (inclòs el litoral), l'urbanisme i l'habitatge. La taula 5.2.1. mostra els elements bàsics d'ordenació territorial insular.



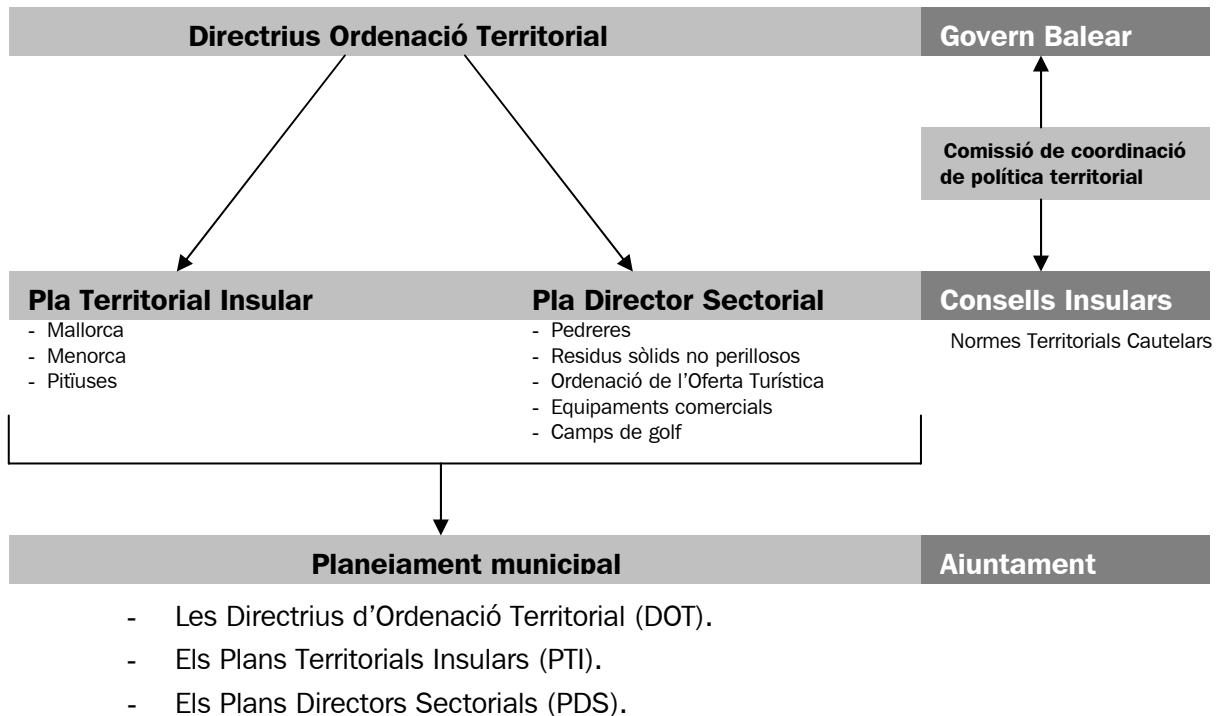
Taula 5.2.1.
Elements bàsics d'ordenació del territori. Directrius d'Ordenació Territorial

Elements bàsics		Instruments d'ordenació	Normativa que ho regula	Determinacions i objectius	
Àrees homogènies de caràcter supramunicipal		Plans territorials parcials PTP	Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial	Desenvolupament social i cultural. Desenvolupament econòmic. Desenvolupament mediambiental. Actuacions mancomunades i de cooperació insular.	
Àrees sostretes al desenvolupament urbà	Sòl rústic protegit	Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció AANP	Llei 1/1991 de 30 de gener d'espais naturals i règim urbanístic Llei 4/1989, de 27 de març de <i>conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres</i>	Promoure conservació, investigació i millora dels recursos naturals.	
		Àrees naturals d'especial interès ANEI	Llei 1/1991 de 30 de gener d'espais naturals i de règim urbanístic	Promoure activitats tradicionals i aquelles altres que generin recursos necessaris per a la conservació.	
		Àrees rurals d'interès paisatgístic ARIP	Llei 1/1991 de 30 de gener d'espais naturals i de règim urbanístic	Conservació i millora dels recursos paisatgístics.	
		Àrees de prevenció de riscos APR d'esllavissaments, erosió, incendis o inundació		Condicions i limitacions d'usos i activitats. Accions de protecció i previsió d'infraestructures. Promoure accions que evitin riscos.	
		Àrees de protecció territorial APT		Protegir les àrees pròximes a la costa Protegir àrees pròximes a infraestructures (de 8 a 25 m. de la carretera, depenent dels carrils). Funció de corredor biològic i per la connexió d'àrees protegides.	
	Sòl rústic comú	Àrees d'interès agrari AIA	Plans territorials parcials	Mesures de protecció del potencial productiu del sòl, i arbrat. Incentius per les activitats agràries i millorar rendes rurals.	
		Àrees de transició AT	Plans territorials parcials	Mínim de 100 m i màxim de 500 a partir del sòl urbà o urbanitzable. Previsió del futur creixement urbà.	
		Sòl rústic general SRG	Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic Llei 19/1995, de 4 de juliol, de <i>modernització de les explotacions agràries</i>	La resta de sòl rústic comú.	
	Àrees de desenvolupament urbà	Sòl urbà	Plans territorials parcials PTP	Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial Llei 6/1998 de 13 d'Abril sobre <i>règim del sòl i valoracions</i>	Àrea de transició. Interconnexió de sistemes viaris. No tots els espais intermedis poden estar classificats com rústic.
		Sòl urbanitzable			
Sistema d'infraestructures i equipaments		SGIEQ	Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial, PDS	Integra la resta d'elements. Promou el desenvolupament en tots els àmbits.	
Àrees de reconversió territorial (ART)		Pla de reconversió territorial PRT (en sòl urbà)		Operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis	
		Projecte de millora territorial (PMT)		Millora del paisatge urbà o rural	

- **Llei 14/2000 de 21 de desembre d'Ordenació Territorial**

Deroga la Llei 8/1987 d'1 d'Abril. Aquesta llei atorga competències als Consells Insulars per desenvolupar els Plans Territorials Insulars corresponents, mentre el Govern resta com a garantia de coordinació i integració de les diferents polítiques.

Per al desenvolupament de les polítiques territorials regula els següents instruments d'ordenació territorial:



També, determina que la Comissió de Coordinació de Política Territorial és l'encarregada de coordinar les actuacions territorials de les distintes administracions públiques. Són de rang superior les DOT, mentre que PTI i PDS es troben al mateix nivell.

Tots aquests instruments són vinculants per als instruments de planejament urbanístic municipal, en els terminis que s'estableixin.

També preveu l'elaboració de Normes Territorials Cautelars quan s'iniciï la formulació, revisió o modificació d'un d'aquests instruments, que regirà fins a l'entrada en vigor de l'instrument d'ordenació que correspongui.

Posteriorment a aquesta, la Llei 2/2001 de 7 de març fa efectiva l'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori per a l'elaboració i aprovació per part del Ple del Consell dels Plans Territorials Insulars i els Plans Directors sectorials.



- **Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (DOT)**

La Llei 8/1987 d'1 d'abril d'Ordenació territorial de les Illes Balears plantejava la necessitat d'elaborar aquestes directrius com a instrument d'ordenació conjunta de les Illes i també per fixar la normativa necessària. L'avanç d'aquestes directrius va ser publicat el 1998.

Estableix els Plans Territorials Parcial (PTP) per les àrees homogènies de caràcter supramunicipal que corresponen a les illes de Mallorca, Menorca i Pitiüses. Aquests determinen l'ordenació tant de les àrees de desenvolupament urbà com de tota la resta, fent especial èmfasi en l'agricultura i les àrees protegides, que poden ser ordenades pels plans d'ordenació del medi natural (ANEI, ARIP,...). En les àrees de desenvolupament urbà, cadascun dels PTP ha de fixar límits per a cada municipi, i és aquí on apareix la figura de sòl urbanitzable excedent que s'haurà de reclassificar a sòl rústic o a sòl urbà.

Defineix les regles per la distribució més racional i equilibrada d'equipaments i serveis, fent especial menció al sector turístic.

Es creen les Àrees de Reconversió Territorial (ART), per a una major eficiència de l'ús del sòl, que seran regulades pels Plans de Reconversió Territorial (PRT) i els Projectes de Millora Territorial (PMT). També preveu l'adaptació dels Plans Directors Sectorials i els instruments de planejament general.

Les limitacions imposades en sòl rústic per a usos residencials es pal·lien amb determinats beneficis fiscals, com per exemple una deducció del 25% de les despeses de conservació i millora realitzades en una finca situada en sòl rústic protegit.

- **Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM)**

Segons l'article 13 de la Llei 6/1999, de directrius d'ordenació territorial els instrument d'ordenació territorial de les àrees homogènies de caràcter supramunicipal són els plans territorials parcials previstos a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Les bases del model territorial de Mallorca pretenen servir d'esquema general de referència i d'orientació, i també de punt de partida per dur a terme actuacions concretes en el territori que permetin reduir i mitigar els problemes que s'han detectat a l'illa. El model territorial pretén ser una imatge global de l'illa i de l'organització territorial que té, i el marc en el qual s'han de coordinar amb la major eficàcia i coherència les actuacions sectorials.

El model territorial es concep amb un caràcter flexible però rigorós alhora, trets que han de permetre que serveixi d'instrument eficaç per assolir els objectius que es persegueixen i també d'integrador de les diferents necessitats del conjunt de la societat, en què hi ha d'haver cabuda per a les necessitats tant del planejament urbanístic com de les polítiques sectorials amb incidència territorial.

Les Normes Subsidiàries actuals no s'adapten completament a les determinacions del Pla Territorial Insular. La modificació més important a què s'hauran de sotmetre consta de la classificació de sòl urbanitzable en sòl que actualment està classificat com a rústic, ja que el Pla Territorial Insular marca unes àrees de creixement que poden desenvolupar-se durant 10 anys. El planejament municipal les classificarà totes de cop i després ja es veurà si es desenvolupen o no.

Taula 5.2.2.

Distribució del sòl urbà o urbanitzable (any 2003)

Tipus de sòl	Mallorca		Sóller	
	(Ha)	(%)	(Ha)	(%)
Urbà	15.580	78,2	182,35	81
Urbanitzable ordenat	2.956	14,8	24,44	10,9
Urbanitzable no ordenat	1.377	6,92	18,19	8,1
Total de sòl classificat	19.913	-	224,98	-
Base de càlcul DOT	18.941	-	206,79	-
Sòl vacant (2000)	3.635,77	-	41,46	-

Font: Memòria del Pla Territorial Insular de Mallorca.



Taula 5.2.3.
Distribució del sòl urbà o urbanitzable

DENOMINACIÓ	REF.	CLASSIF.	APROV PP	APROV PU	SUP DEL SECTOR ha	ÀREA DE SÒL VACANT (m ²)	PLACES EN SÒL VACANT	HABITATGES EN SÒL VACANT	DENSITAT DE PLACES/ha SOL VACANT	% VACANT SOBRE SÒL CLASSIF
SÓLLER										
BÉNS D'AVALL	BENS D'AVALL	SUP	27/05/1987	-	25,81	156.010	2.600	0,00	166,67	60,45 %
PORT DE SÓLLER	PORT DE SÓLLER	URBÀ	-	-	100,43	158.929	733	246,67	46,10	15,82 %
SÓLLER (NUCLI)	SÓLLER	URBÀ	-	-	99,89	99.618	2.783	937,02	-	9,97 %

Font Pla Territorial Insular de Mallorca.

El PTI obliga als planejaments municipals a la reclassificació de determinats sectors per motius supramunicipals d'índole territorial i ambiental, derivats del model que es proposa.

Mentre el planejament municipal no s'adapti al PTI queden permeses les següents modificacions de planejament municipal:

- Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.
 - Disminució de l'alçària màxima de les edificacions.
 - Modificacions de planejament urbanístic per canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.
 - Augment de la superfície de parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.
 - Modificacions per a la implantació d'usos industrials o de serveis.
 - Classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-los en sòl rústic.
 - Modificacions de planejament urbanístic per implementar o estendre mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrants del patrimoni històric.
- **Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN)**

Deroga la Llei 1/1984, de 14 de març, d'Ordenació i Protecció d'Àrees Naturals d'Interès Especial. Aquesta llei bàsicament desenvolupa les següents figures de protecció del territori:

- ANEI: Àrea Natural d'Especial Interès. Singular valor natural.
- ARIP: Àrea Rural d'Interès Paisatgístic. Transformats majoritàriament per activitats tradicionals i amb especials valors paisatgístics.

Taula 5.2.4.
ANEIs i ARIPs de Sóller (Dades any 2003)

Figura de Protecció	Nom	Extensió en el municipi (Ha)
ANEI	Serra de Tramuntana	2.127
ARIP	Serra de Tramuntana	1.507

Font: IBAE, 2006



5.3. Estructura urbana

a) Evolució històrica de Sóller

- La Prehistòria

El jaciment arqueològic de la cova de Moleta, el de la cova de Canet (Esporles) i el de Son Matge (Valldemossa) són el més antics de Mallorca i permeten datar una etapa arcaica de la prehistòria mallorquina. La cova de Moleta va ser excavada el 1962 per William Graves i William Waldren i constitueix el millor jaciment a l'illa per estudiar el *Myotragus balearicus* , ja que s'hi ha trobat més de dos mil ossaments d'aquest mamífer que fou domesticat i extingit per l'home prehistòric mallorquí. Així mateix, s'hi ha trobat ossos humans del 4.000 a.C., cosa que permet afirmar que les habitants d'aquesta cova són els més antics de Mallorca.

- Època pretalaiòtica i talaiòtica

Altres restes demostren que fou habitada també durant les èpoques pretalaiòtica i talaiòtica. Però el poblament prehistòric a l'actual terme de Sóller també es documenta per altres 94 jaciments arqueològics. Del període pretalaiòtic destaquen les coves del barranc de Biniaraix, de can Soler, de can Marsac, de cas Don, de sa Coma, de ses Copis, del pas de na Maria, del pujol d'en Banya i del racó d'en Vives.

De l'època talaiòtica són rellevants el talaiot de sa Roca Roja –on el 1966 es trobaren tres estatuets de bronze datades dels segles IV- III A.C.-, la cova de s'Alova –excavada el 1952 per Bartomeu Ensenyat Estrany- i el jaciment de can Tamany –on es localitzaren dos figures de bronze d'una divinitat bèl·lica datades entre els segles IV i II A.C.-.

A més hi ha les necròpolis del puig d'en Mora i de ses Tanques de can Serra i els jaciments prehistòrics de ca na Lluïsa, des Ben Davall, de cas Bernats, de sa Costa d'en Flassada, de Moleta Gran, des Teix, de Son Angelats i de sa Vinyassa.

L'arqueòleg Jaume Coll indica que el jaciment de Sa Roca Roja va ser destruït durant la conquesta romana.

- Època Islàmica

Durant el període islàmic (segle X- XIII), els àrabs donaren en nom de *Shulyar al juz'* que comprenia les terres dels actuals termes de Sóller i de Fornalutx. Així, doncs, Sóller era un dels 13 districtes en què els musulmans havien dividit l'illa administrativament.

Sembla que al final del segle X hi havia un incipient nucli de població, que es consolidà en els segles XI i XII, en què es construïren uns banys i una mesquita. Al llarg del període islàmic, l'horta de la vall de Sóller es convertí en un dels centres de producció hortícola més importants de l'illa. L'aigua de les fonts de s'Ullet i de s'Olla, a través d'una xarxa de síquies, regava les terres del pla de Sóller. A més, l'agricultura girava entorn de les alqueries i rafals i ha quedat constància documental de les alqueries de Benibolaix, Benimoclom, Benorossi i Biniaraix.

- La conquesta catalana

Durant la Conquesta Catalana, Sóller va ser un dels darrers districtes ocupats pels cristians. Quan va caure la ciutat de Madina Mayurqa (31 de desembre de 1229), els grups de musulmans que resistiren la conquesta es refugiaren a l'interior de l'illa, especialment a les zones muntanyoses. El 1231, durant les campanyes del segon viatge del rei Jaume I, Sóller va ser incorporada als dominis del monarca.

Tot d'una després de la Conquesta, es va bastir una primera església i, el 1248, a la butlla del papa Innocent IV s'esmenta la parròquia de Sant Bartomeu de Sóller.

- Els corsaris

En el segle XIV, s'incrementà considerablement el perill d'atacs corsaris i, per aquest motiu, es disposà l'estructura urbana de cases i carrers de manera que el nucli es pogués convertir en una espècie de ciutadella per defensar-se d'aquests atacs.

Al llarg del segle XV, es va incrementar el perill d'incursions pirates, fet que provocà que s'establissin a la costa talaies de vigilància. La població es concentrava majoritàriament a la vila de Sóller. La resta de població es distribuïa entre Fornalutx, Biniraix, s'Alqueria des Comte i Binibassí.

Al llarg de la primera meitat del segle XV es va incrementar la tensió entre les viles i Palma donant lloc a la Revolta Forana. Els sollerics també es varen veure implicats en la revolta de les Germanies.

Al llarg dels segles XVI i XVII, la vila es va veure afectada sobretot pels perills d'atacs corsaris. El setembre de 1534, les autoritats solleriques decidiren que les relíquies, les joies i els ornaments de la parròquia fossin dipositats a la Seu per temor a un atac pirata.

Liatac que tingué més ressò fou el de l'11 de maig de 1561, en què una escuadra corsària, comandada per Uly Alí i integrada per 23 vaixells i 1.700 homes, desembarcà a ses Puntes. Però les milícies de Sóller rebutjaren aquesta incursió. Posteriorment a aquesta agressió es feren intenses millores defensives i la població de Sóller estava molt ben armada.

- El segle XVII

El segle XVII, les males anyades foren freqüents i la situació social i econòmica s'agreujà a conseqüència de les persistents sequeres, les pestes i el bandolerisme. La vila es veu afectada per la pesta de 1652 que provocà la mort de 1.064 persones a Sóller.

Aquest període de fam i escassetat suposà que la conflictivitat social al llarg del segle XVII fou constant i les colles de bandejats freqüentaren les muntanyes. Conseqüentment la Universitat hagué de fer nombroses despeses per a la persecució de bandejats i un nombre important de persones varen ser assassinades durant aquell segle.

Va ser el 1720, i arran del decret de Nova Planta (1715), quan es constitueix per primera vegada a Sóller l'Ajuntament –que substituï el sistema municipal de la Universitat– i en va ser elegit primer batle Antoni Mallol.



- El segle XVIII

Durant tot el segle XVIII continuà la penúria econòmica, com a conseqüència de les males anyades i epidèmies com la lepra o el paludisme.

A partir de les disposicions de la Constitució de Cadis, el 1812, Fornalutx constituí el seu primer Ajuntament, la qual cosa propicià nombroses disputes entre sollerics i fornaltuxencs a causa de les delimitacions territorials i fiscals. A causa dels canvis ideològics del govern, Fornalutx no aconseguí la independència definitiva fins al 1836, quan es disposà que tots els pobles amb més de 1.000 habitants havien de tenir un ajuntament elegit.

L'any 1865 una epidèmia de còlera afectà fortament la població. Una altre desgràcia es produí a Sóller uns anys després: el 15 de novembre de 1885 tingueren lloc les inundacions més dràstiques de la història sollerica, que provocaren la desaparició de terra de conreu en moltes zones del terme, nombrosos tarongers i oliveres foren arrabassats i es destruïren marjades i cases, tant del nucli urbà com del municipi en general.

- El segle XIX

Durant el segle XIX, sorgiren una sèrie d'entitats que esdevingueren molt importants: la societat d'ajudes mútues Defensora Sollerense, la Societat Recreativa la Unió, coneguda popularment como "Sa Botigueta des Senyors", el Círculo Sollerense i el Foment de Cultura de la Dona de Sóller.

Devers els anys 60 tingué lloc una crisi dins el sector agrícola arran una epidèmia que afectava els tarongers. Conseqüentment molts de sollerics es veren forçats a emigrar a aquells indrets on fins aleshores havien comerciat, sobretot a França. Cal tenir en compte que una part del flux migratori es dirigí a les Antilles, principalment Puerto Rico on des de feia unes dècades ja hi havia sollerics. Una vegada que els emigrants tornaren a Sóller, a banda de canvis econòmics i urbanístics, es produí una important transformació a la societat.

L'aïllament natural que ha patit Sóller al llarg de la seva història, es trencà amb la inauguració de la línia de ferrocarril entre Sóller i Palma.

- El segle XX

Durant el primer terç del segle XX la política local es caracteritzà per una hegemonia de les classes benestants. Els propietaris agrícoles i els empresaris s'agruparen en diverses associacions de caràcter conservador i catòlic.

Malgrat el predomini de la dreta conservadora i tradicional, al final del segle XIX es començà a organitzar el republicanisme: es fundà la Unió Republicana de Sóller, la Federació Obrera Sollerica, la Fraternitat, la Societat Obrera del Ram Tèxtil, Síndic Únic de la Construcció, la Evolución, la Societat d'Oficis Diversos i l'associació Acció Obrera.

Durant el franquisme va desaparèixer el dinamisme polític i cultural que caracteritzà el període anterior. En aquests darrers 50 anys, part de l'esforç cultural ha girat entorn de la cultura popular. A part, el 1950 es creà la Unió d'Intel·lectuals Catòlics que acollí investigadors de diferents branques de la ciència i la humanitat.

b) El sistema urbà de Sóller en l'actualitat

El nucli urbà de Sóller se situa a la zona menys elevada de la vall, a uns 30 metres d'altitud sobre el nivell del mar. Al final del segle X una incipient població musulmana es distribuïa entorn d'una o diverses alqueries. Hi devia haver cases de petites dimensions, envoltades per terres de cultiu i situades, d'una part, vora el torrent Major, les síquies de s'Olla i s'Ullet i, de l'altra, al llarg de tres camins que anaven al port i l'alqueria de sa Figuera, a Palma i Deià i a s'Alqueria des Comte, Fornalutx i Biniaraix.

Al llarg dels segles XI i XII es consolidà l'estructura urbana i a l'època medieval l'expansió urbanística es produí de forma més o menys caòtica i a iniciativa de promotors particulars. Però la major transformació del nucli antic es produí en el segle XVI amb la intenció de protegir-lo de les amenaces corsàries.

Segons Jeroni de Berad el nucli es dividia (1789), a causa del torrent, amb la vila d'Enllà i la vila d'Ençà. També assenyalà que, malgrat l'accidentat del terreny, hi havia vials llargs. El nucli urbà estava format per 656 cases i constata que al nord-est hi havia un petit raval anomenat s'Alqueria des Comte d'Empúries, integrat per 124 cases.

Entre els segles XV i XVII el creixement urbà se centrà entorn dels vials més importants i alguns de situats al sud del nucli. L'expansió urbanística cap al sud continuà durant la primera meitat del segle XIX.

Entre el final del segle XIX i principi del XX es varen fer nous projectes d'urbanització i alineació que possibilitaren l'expansió d'alguns vials antics.

Urbanísticament, un dels trets més distintius de Sóller és la realització de grans casals durant el final del segle XIX i principi del XX. Gran part d'aquests edificis foren aixecats a partir d'inversions de capital provinent de l'emigració i el seu estil depenia del lloc on havien emigrat.

Entre els anys 1920 i 1930 es dugué a terme l'ampliació de l'àrea del Celler, amb la planificació de carrers amples i amb l'edificació de cases amb jardins i d'estil colonial o modernista.

Des d'aleshores, els nous projectes han estat enfocats cap a la idea de descongestionar la ciutat del trànsit de vehicles. Des del 28 de febrer de 1997 un túnel de 3.023 metres ha romput el tradicional aïllament de la vall amb la resta de l'illa.

Actualment, el municipi de Sóller està format essencialment per nuclis dispersos tot i que existeix un centre històric vertebrador de la resta de creixement. El nucli tradicional, Sóller, juntament amb la resta de nuclis d'interior són els que han crescut més poc mentre que els nuclis urbans de costa són els que han experimentat una transformació urbanística més acusada en els darrers anys.



Biniaraix

Llogaret agregat al municipi de Sóller situat al sud-est de la vall. S'estén des de l'horta i el límit meridional del terme de Fornalutx, fins al pont i el barranc de Biniaraix. El nucli de població es localitza a l'entrada del barranc. Ocupa una superfície de 25.000 m², i està emplaçat en un pendent suau, a 80 m sobre el nivell de la mar, des de on es domina gairebé tota la vall de Sóller.

De l'època prehistòrica, es coneixen diverses coves que foren utilitzades com a lloc d'enterrament. Durant la dominació islàmica, fou una alqueria del districte de *Shulyar*. Amb la conquesta catalana de 1229 esdevingué propietat del comte d'Empúries. A principis del segle XVII, tenia 55 cases i un petit oratori. La seva economia es fonamentava en l'agricultura.

Els conreus es localitzaven a la plana, on una part es dedicava a horta i l'altra a l'olivera i la vinya.

Les deficiències de la infraestructura – manca de clavegueram, aigua corrent-, crea grues problemes, sobretot a l'estiu quan augmenta el nombre d'habitants. Quant als serveis : ensenyament, assistència sanitària, comerços i altres, depèn totalment de Sóller.

Es Port

Nucli urbà de la costa del terme de Sóller, situat a l'entrant tancat pel cap Gros i per la punta de sa Creu. Fins al S. XVIII, fou conegut amb el nom de Port de Santa Catalina. Durant l'inici del Quaternari, el nivell del mar era més elevat: ocupava no sols l'actual badia, sino que l'aigua envaïa tot el camp de sa Mar i l'arenal del Port, s'endinsaven i formaven dues cales; al NE, s'estenia per la zona baixa de la vall i el torrent de sa Figuera, i al SE, arribava fins a sa Roca Roja.

Les elevacions més destacades que envolten el nucli són Moleta (285 m), el puig de Bàltx (579 m), sa Mola (157 m) i la torre Picada (160 m). La conca de Moleta és formada pels torrents de s'Argentera i des Norais. El torrent Major, procedent de la vall de Sóller, travessa el pas de sa Roca Roja i arriba a la mar entre sa Torre i l'arenal d'en Borra.

La vegetació és constituïda majoritàriament, per garriga i pinar. A la zona de garriga hi abunden l'ullastre, la mata i el càrtix. El conreu és de secà a la zona de l'est i hi predomina l'olivar, el garroverar i l'ametlerar. Els principals arbres fruiters que s'hi conreen són els cítrics.

En relació a la prehistòria, no hi ha restes d'assentaments, a excepció d'alguns llocs, segurament de vigilància i d'enterrament, que devien esser utilitzats pels residents de les zones de l'interior.

El Port ha estat cap del districte marítim de la costa del nord-est, que s'estén des de sa Dragonera al cap de Formentor. Des del s. XIII, constituí un lloc de trànsit, emprat per escurçar el viatge entre la Península i Palma.



L' Horta

Barriada de la rodalia de Sóller, situada entre la ciutat i el port. Té una superfície de 9,10 hes. Hi predomina la petita propietat com a conseqüència del procés de parcel·lació que s'hi desenvolupà des del segle XV fins al segle XVII.

La reduïda dimensió dels horts ha afavorit la presència d'un habitat disseminat. L'únic poblament concentrat rellevant es dona al llarg de la carretera Sóller – Port de Sóller i dels carrers adjacents.

El transport públic hi fou implantat al 1913 a través de la línia tramviària Sóller – Port de Sóller.



- **L'estructura actual del territori**

Dels 42,75 Km² que formen el terme municipal de Sóller només el 4,3% del territori és considerat sòl urbà i el 0,6% sòl urbanitzable. Dins aquesta petita proporció de territori és on es troben els nuclis urbans més importants del municipi.

- Nuclis Urbans:

Es defineixen com a nuclis les agrupacions urbanes geogràficament diferenciades, existents o previstes en l'ordenació.

Al terme municipal de Sóller distingim els següents tipus de nuclis:

1. **Nuclis interiors:** assentaments tradicionals de població de l'interior del municipi o de les àrees d'expansió previstes en els mateixos. Corresponen a les agrupacions urbanes de:
 - Sóller
 - L'Horta
 - Biniaraix
2. **Nuclis costaners:** assentaments de població localitzats o a localitzar en la zona costera del municipi. Corresponen a les agrupacions urbanes de:
 - Port de Sóller

El nucli vertebrador del territori és el centre de Sóller, també conegut com el centre històric on es situaren els primers assentaments primitius. És un centre antic molt compacte, format per carrers estrets i desiguals, sense cap mena de patró de creixement. Els habitatges tenen una disposició molt horitzontal, amb altures màximes relativament baixes, entorn a les 3 altures, encara que les construccions més recents arriben fins a les 4 altures.

Cap al Nord, seguint la direcció del tramvia que va del centre del casc antic cap al Port, es troba el nucli urbà de l'Horta. Degut a la poca distància que hi ha entre els dos nuclis i la manca d'un espai obert que els separi visualment es podria considerar que el nucli urbà de l'Horta és una continuïtat del de Sóller, encara que administrativament es consideren dos nuclis independents dins del mateix territori. El tramviari de l'Horta, en comparació amb el nucli de Sóller, està format per carrers i voreres més amples, ben empedrades i amb cert ordre lineal de creixement. Aquí es poden trobar habitatges més moderns i amb majors altures, màxim edificis de 5 alçades, encara que segueix mantenint la horitzontalitat típica del territori.

Cap a l'Est del nucli de Sóller, seguint la direcció del torrent de Biniaraix a les afores del centre, s'arriba al llogaret de Biniaraix, considerat administrativament un nucli urbà propi encara que depèn en temes d'equipaments i serveis de Sóller. Les pendents variables condicionen les edificacions, cases baixes de poques altures, i donen lloc a una trama de carrers estrets i desiguals.



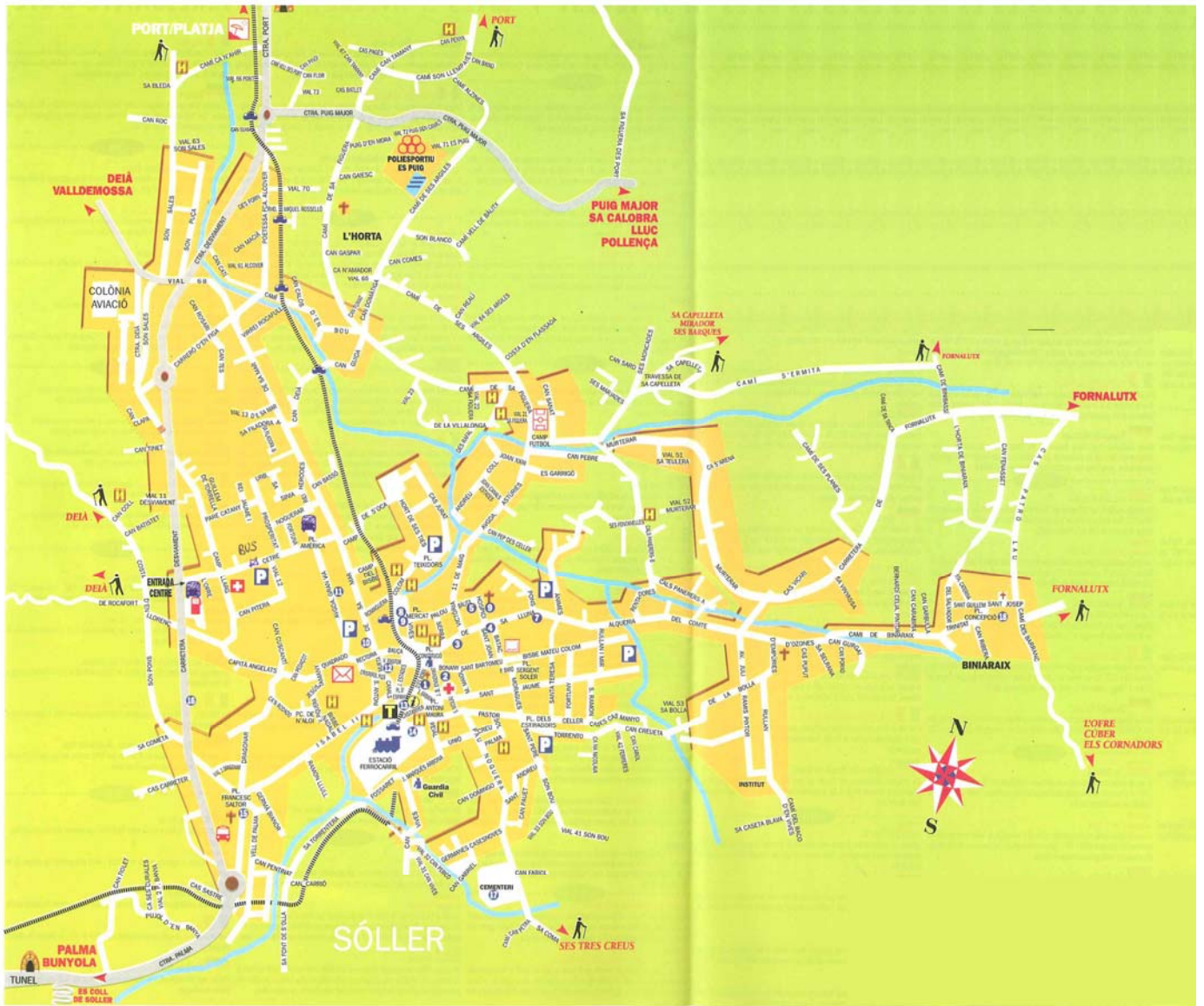
Situat a la costa del terme de Sóller, a l'entrant tancat pel Cap Gros i la Punta de Sa Creu es troba el nucli urbà del Port de Sóller. Degut a la seva localització vora mar és la zona turística per excel·lència del municipi, on es troba el percentatge més elevat d'establiments turístics i de restauració. Es pot distingir una zona a primera línia de platja més massificada on es concentra la major part de l'activitat turística. Aquí, com a la resta de zones turístiques de l'illa, el patró de creixement ha estat molt irregular sense seguir cap mena de desenvolupament sostenible ni de respecte de la natura. La resta de territori del Port està format per residències i establiments més aïllats.

El 24 de febrer de 2007 es va posar en servei el túnel de Sa Mola, una esperada infraestructura vial que evitarà que el trànsit motoritzat entri com ho fa actualment vora la platja. La nova variant entre Sóller i el Port té una longitud total de 2.149 metres, 1.308 dels quals són per l'interior del túnel, el qual es converteix en el segon més llarg de Mallorca. Aquesta primera obra de redireccionament del trànsit rodat donarà lloc a la futura peatonalització del Passeig Marítim del Port i la posterior regeneració de la platja. Sens dubte aquesta nova variant suposarà una millora en la qualitat de vida del Port per què vorà la primera línia desembarassada de trànsit i contribuirà a que es pugui recuperar l'esplendor turístic perdut en els darrers anys.

La via partirà en la carretera que uneix Sóller i el Port, i transcorrerà fins arribar a la rotonda de sa Figuera, des de on es podrà accedir al port. Més endavant, una altra rotonda distribuirà el trànsit cap el centre del nucli costaner.



Figura 5.3.1
Esquema urbà de Sóller



Font Oficina d'Informació Turística de Sóller

Figura 5.3.2
Esquema urbà del nucli costaner del Port de Sóller



Font: Oficina d'Informació Turística de Sóller

Actualment, segons el Nomenclàtor de nuclis de població de les Illes Balears, elaborat per la Universitat de les Illes Balears, a Sóller hi ha 18 nuclis de població, dels quals 2 són tradicionals i 7 són nuclis nous.

Figura 5.3.3.
Nomenclàtor de nuclis de població de Sóller

<i>Àrees del nucli principal o adjacents amb denominació pròpia</i>	<i>Nuclis tradicionals</i>
l'Alqueria del Comte	Biniaraix
les Argiles	l'Horta
el Cellar	
la Filadora	<i>Nuclis Nous</i>
la Figuera	els Béns d'Avall
les Marjades	(el) Port de Sóller
les Set Cases	Moleta
la Seu	(la) Platja d'en Repic
la Volta Piquera	Santa Catalina
	Torre Picada
	el Través

Font: <http://www.bibiloni.net/toponimiabalear/>



5.4. Anàlisi del planejament urbanístic municipal

Les Normes Urbanístiques del Municipi de Sóller es regeixen pel Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi (PGOU), de 1998, i adaptat a les Directrius d'Ordenació Territorial i al Pla Territorial de Mallorca.

El Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Sóller. A aquest objecte, classifica el sòl per establir el règim jurídic corresponent; qualifica el sòl per a determinar els usos admissibles i la intensitat en la què es poden desenvolupar; defineix els elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori, i estableix el programa per al desplegament i actuació de les seves previsions.

5.4.1. Desenvolupament del Pla General d'Ordenació Urbana

Per entendre el desenvolupament del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller es necessari conèixer les classificacions i qualificacions del sòl que en ell s'estableixen per així poder comprendre les actuacions que en ell es realitzen.

a) La classificació del sòl

La classificació del sòl ordenat pel Pla ve determinada per les classes definides en la legislació urbanística vigent a Balears:

- Sòl urbà (SU)
- Sòl urbanitzable, Programat (SUP) i No-programat (SUNP).
- Sòl no urbanitzable (SNU)

A cada classe de sòl li corresponen un conjunt de drets i obligacions específiques establertes per la legislació, els quals configuren el contingut bàsic de l'estatut de la propietat (Carceller i Pérez, 1994):

- **SU:** té els serveis i elements bàsics d'urbanització (vials, subministrament d'aigua, electricitat, clavegueram, etc.).
- **SUP:** la seva urbanització ve determinada pel programa d'actuació de la normativa de planejament, a diferència del no programat.
- **SUNP:** l'execució no és prevista a curt o mitjà termini, de forma que esdevé un sòl de reserva en el marc del model territorial de la normativa de planejament.
- **SNU:** són espais reservats per al sistema urbà.

L'entrada en vigència del PGOU de Sóller suposa la incorporació de tots el propietaris de sòls classificats com a urbans i urbanitzables programats al procés urbanitzador i edificatori, segons la classe de sòl del que es tracti. La incorporació a l'esmentat procés comportarà el compliment dels deures urbanístics imposats per la legislació vigent.

Fetes aquestes consideracions generals cal fer esment també de la Llei 6/98, *sobre règim del sòl i valoracions*, de caràcter estatal, i d'aplicació també a Balears. Aquesta llei estableix diferents modificacions conceptuals amb efectes reals sobre la planificació urbanística.

La més destacada és la nova definició del sòl no urbanitzable en funció del seu règim especial de protecció en funció dels seus valors, i la classificació del sòl urbanitzable per exclusió del sòl urbà i no urbanitzable.

Efectivament la llei defineix que el sòl no urbanitzable ha de ser justificat per una qualificació d'especial protecció, o per considerar-se no adequat per a urbanitzar, de manera que una part del sòl no urbanitzable, anterior a la llei, pot no ajustar-se a aquestes justificacions i passar a règim d'urbanitzable.

Així mateix, també desapareix el caràcter de programació del sòl urbanitzable, de manera que es pot desenvolupar alhora el programat i No-programat i el territori pot deixar de créixer en espais progressius i programats per fer-ho arreu.

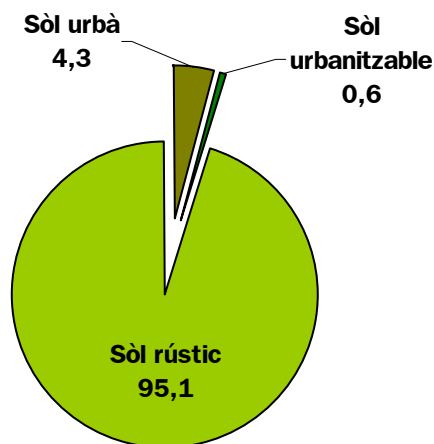
La llei també incideix en els drets i deures de la propietat (deduccions, cessions de sòl, indemnitzacions...) i en la valoració del sòl, aspectes destacats sobretot en la gestió urbanística.

Taula 5.4.1
Classificació del sòl a Sóller

Classe	Superfície total (ha)	% respecte el total
Sòl urbà	182,35	4,3
Sòl urbanitzable (SAU-RT + SAU)	24,44	0,6
Sòl no urbanitzable (Sòl rústic)	4068,21	95,1
TOTAL	4275	100

Font: PTI, 2004

Figura 5.4.1.
Classificació del sòl a Sóller



Font: PTI, 2004



Taula 5.4.2.

Sòl urbà

Nucli urbà	Superfície (m ²)
Port de Sóller	158.928,68
TOTAL	158.928,68

Font: Pla Territorial Insular, 2004

Taula 5.4.3.

Sòl apte per urbanitzar

Nom	Superfície (Ha)	Previsió d'actuacions
Béns d'Avall	156.010,45	Turístic o residencial unifamiliar aïllat
TOTAL	156.010,45	-

Font: Pla Territorial Insular, 2004

- Índexs de saturació del sòl a Sóller

Els índexs de saturació (I.S.) del sòl (Rueda 1995 i Arribas 1991) permeten avaluar l'ús del sòl en un pla urbanístic. L'I.S.1 determina la relació entre el total de sòl d'un municipi i el seu potencial urbà (realitzat i previst). L'I.S.2 en canvi, avalua la disponibilitat de sòl al municipi i, en certa manera, la vigència i la necessitat de renovació del pla urbanístic.

Taula 5.4.4.

Índexs de saturació del sòl a Sóller

$$I.S. 1 = (\text{sòl urbà} + \text{sòl urbanitzable}) / \text{sòl total del terme} = 0,048$$

$$I.S. 2 = \text{sòl urbà} / (\text{sòl urbà} + \text{sòl urbanitzable}) = 0,881$$

L' IS1 és sensible a les dimensions del terme municipal, fet que demostra com Sóller encara té terreny per créixer ja que el valor és molt baix, mentre que l' IS2 dóna la visió de futur de creixement que té aquest municipi, i el nombre ens indica que encara resta un 8 % de superfície per créixer.

L'any 2001, el municipi té una densitat neta de 64,18 hab/ha. Comparant aquest valor amb altres municipis semblants en superfície i població, presenta valors força elevats, equiparables a pobles més grans com Lluchmajor o Palma. Aquest valor indica també que la disposició de la població és amb caràcter horitzontal (cases baixes), amb contraposició a Inca, on el valor de 100 hab/ha ens indica que la gent viu molt més en vertical, és a dir en blocs d'edificis.

En relació a Palma, l'índex de saturació IS1 és molt diferent, mentre que l'IS2 és força similar. Si en canvi ho comparem amb Inca, trobam que els nivells de saturació són molt semblants. Amb aquestes dues comparacions, ja podem situar a Sóller com una ciutat extensiva i consumidora de territori, molt densificada en relació a l'extensió del municipi i amb una elevada densitat dins la zona urbana.

Taula 5.4.5.

Comparació dels indicadors territorials de Sóller amb altres pobles de Mallorca

Poble	Total	Urbà	Urbanitzable	IS1	IS2	Població (2001)	Densitat bruta	Densitat neta
Alcúdia	5989	604,97	91,78	0,116	0,868	12.942	2,16	21,39
Bunyola	8463	152,98	94,21	0,029	0,619	4.910	0,58	32,10
Calvià	14497	2372,43	18,79	0,165	0,992	38.841	2,68	16,37
Capdepera	5492	526,6	80,57	0,111	0,867	8.672	1,58	16,47
Esporles	3527	131,02	0	0,037	1,000	4.082	1,16	31,16
Inca	5865	232,46	60,93	0,050	0,792	23.361	3,98	100,49
Lluchmajor	32705	462,95	816,01	0,039	0,362	24.750	0,76	53,46
Manacor	26000	790,2	221,77	0,039	0,781	31.575	1,21	39,96
Marratxí	5418	980,52	290,18	0,235	0,744	22.275	4,11	22,72
Muro	5855	297,88	27,26	0,056	0,916	6.359	1,09	21,35
Palma	20870	4267,26	1048,33	0,255	0,803	346.720	16,61	81,25
Santanyí	12447	584,27	186,31	0,062	0,758	9.405	0,75	16,09
Son Servera	4656	212,76	88,07	0,065	0,707	10.179	2,19	47,84
Valldemossa	4254	58,45	40,42	0,023	0,591	1.770	0,42	30,28
Sóller	4275	182,35	24,44	0,048	0,881	11705	2,73	64,18

Font: Elaborat a partir de BDM, 2002 i avanç del PTM, 2002.

Els següents quadres pretenen resumir el planejament vigent en el terme municipal per a la zona de Bens d'Avall i el nucli urbà del Port de Sóller.

Taula 5.4.6.

Nuclis urbans de Sóller i planejament vigent

BENS D'AVALL

CLASSIFICACIÓ	Urbanitzable ordenat
QUALIFICACIÓ	Ciutat jardí CJP1
ÚS	Residencial i/o Turístic
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	800
COEF. EDIFICACIÓ	0,4
PLANTES	2
OCUPACIÓ	0,25
OBSERVACIONS	-
POOT	
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ	
ÍNDEX DE CAPACITAT	1/250
INTENSITAT D'ÚS	
ÍNDEX RESIDENCIAL	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0
ÀREA	156010,45
HABITATGES	0,00
HABITANTS	2600,17

Font: Pla Territorial Insular 2004

Bens d'Avall presenta una única tipologia de sòl que correspon a un sòl urbanitzable ordenat amb ús residencial i/o turístic de tipologia unifamiliar aïllada.



PORT DE SÓLLER

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà
QUALIFICACIÓ	Cases de carrer CC1 i CC2	Ciutat Jardí CJ3	Ciutat Jardí CJ34	Ciutat Jardí CJP1a	Ciutat Jardí CJP1b	Ciutat Jardí CJP1c	Ciutat Jardí CJP2	Ciutat Jardí CJP2 aïllada	Ciutat Jardí CJP3	Edificis Aïllats 1	Ordenacions Específiques
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial i/o turístic	Residencial i/o turístic
TIPOLOGIA	Plurifamiliar en illa tancada	Unifamiliar en filera	Unifamiliar en filera	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar en filera	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	160	800	1000	800	800	800	800	800	800	400	240
COEF. EDIFICACIÓ		0,6	0,6	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	0,5	1
PLANTES	3	3	3	2	2	2	2	2	3	3	4
OCUPACIÓ	0,6	0,2	0,2	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,5	0,5
OBSERVACIONS	OE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POOT											
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ											
ÍNDEX DE CAPACITAT		1/800	1/130	1/250	1/250	1/250	1/80			1/300	1/240
INTENSITAT D'ÚS											
ÍNDEX RESIDENCIAL	80	800	250	800	800	800	400	800	800	300	240
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÀREA	2400,88	6724,96	2046,79	19946,29	27354,54	40806,66	7027,94	15492,53	34221,87	2270,22	636,00
HABITATGES	30,01	8,41	8,19	24,93	34,19	51,01	17,57	19,37	42,78	7,57	2,65
HABITANTS	89,13	24,97	24,32	74,05	101,55	151,49	52,18	57,52	127,05	22,48	7,87

Font: Pla Territorial Insular 2004

El nucli urbà de Port de Sóller és l'àrea que conté la major diversitat de qualificacions. Està tot classificat com a sòl urbà, la diferència entre les tipologies de sòl està en la qualificació que aquest té. Així, es diferencien el sòl residencial que permet un ús combinat de residencial i turístic.



b) La qualificació del sòl

La qualificació té com a objecte assignar a cada part del territori usos i, si és el cas, intensitats i/o condicions d'edificació, tot desenvolupant i precisant els drets i deures genèrics establerts mitjançant la classificació del sòl (Carceller i Pérez 1994).

De manera simplificada els models de zonificació poden basar-se en la separació dels usos en àrees funcionals (esport, indústria, comerç, estudi, residència), o la diversificació d'usos i grups socials.

L'ecologia urbana ha realitzat interessants anàlisis de la diversitat de la ciutat i els fluxos que genera (vegeu per exemple Rueda 1995). Aquest no és el lloc per analitzar en detall aquests processos, però en síntesi la ciutat diversa i compacta té més complexitat d'activitats i persones i per això, ocupa menys sòl, redueix les necessitats de temps i d'energia dedicats als desplaçaments (Campbell i Newman 1989), i genera menys inestabilitat i inseguretat social.

• Tipus de qualificacions de sòls

El Pla qualifica el territori ordenat en sistemes i zones.

1. **Els sistemes:** són tots aquells sòls que tenen com a funció la d'estructurar el territori. Els sistemes previstos en el Pla de Sóller són els següents:

- Sistema Viari: Formen el sistema de comunicacions totes les vies públiques, els carrers urbans interiors, els carrers urbans interiors de circulació restringida, el viari de vianants, les àrees d'aparcament públic i els camins rurals.
- Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes: Formen part del sistema els Espais Lliures com les places, passejos i espais d'esbarjo amb vegetació o sense, i el Verd Públic com els jardins o parcs urbans
- Sistema d'Equipaments: Formen part d'aquest sistema els sòls destinats a Equipaments d'ús públic i privats.
- Sistema de Serveis Tècnics: Comprèn els serveis d'abastament d'aigües i d'evacuació d'aigües residuals, instal·lacions militars, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, xarxa de subministrament en baixa, les centrals de comunicacions i de telèfons, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores, abocadors de residus, benzineres i altres serveis de caràcter afí.
- Sistema Ferroviari: Està format per aquells terrenys ocupats pes les infraestructures del ferrocarril de via estreta Sóller-Palma i les pròpies del tramvia Sóller-Port, així com les estacions, molls, magatzems, i altres instal·lacions directament o indirecta relacionades amb l'assenyalat del servei.
- Sistema d'Aigües: El sistema està format per aquells terrenys que constitueixen les síquies, els eixugadors i el llit dels torrents i els sistemes de distribució i aprofitament d'aigua.



- Sistema de Costes i Ports: Correspon a l'àmbit de domini marítimo-terrestre. El Sistema Portuari està format per aquells terrenys que constitueixen el Port de Sóller.

2. **El Pla qualifica com a zones**: els sòls aptes per a actuar normalment els particulars, ordenats segons l'ús, la intensitat i el tipus d'edificació permesa. Les Zones previstes pel Pla són les següents:

- Cases del Nucli Vell: Aquesta zona ordena l'edificació antiga del poble de Sóller, Biniaraix i Port de Sóller. El Pla General es proposa conservar i rehabilitar tot el sector, regulant les obres de nova edificació, així com les de millora o conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció, ampliació i demolició de l'edificació existent.

Taula 5.4.7.

Tipus arquitectònic genèric: casa entre mitgeres. Aprofitament urbanístic:

- **Densitat neta màxima**: 1 vivenda cada 120 m² construïts sense cotxera i 150 m² amb cotxera
- **Parcel·la mínima**: 100 m² (també les de superfície inferior que no s'hagin dividit o segregat a partir de l'entrada en vigor del Pla General de Sóller de 1981)
- **Façana mínima**: 6 m (també les façanes de longitud inferior que no s'hagin dividit o segregat a partir del Pla General de Sóller de 1981)
- **Façana màxima**: 12 m (obligatori la divisió del front de la façana si supera els 12 m)
- **L'alçada màxima**: Planta baixa (PB), Porxo (P), Porxo Habitable (PH)
 - PB+1=7m
 - PB+1+P=8,5m
 - PB+1+PH=8,5-9m
 - PB+2=9,5-10m
 - PB+2+PH=11m
- **La fondària edificable màxima**:
 - Illes entre 30 i 38 m de fondària = màxim 10m
 - Illes entre 38 i 50 m de fondària = màxim 12m
 - Illes de més de 50m de fondària = màxim 14m
 - Illes de menys de 30m de fondària = totalment edificables
- **Estètica de la façana**:
 - D'acord amb les construccions veïnes
 - Colors ocres, sèpies i siena clar per la façana dels edificis
 - Fusta natural vernissada i color verd fosc per a la fusteria exterior
- **Ús principal**: Vivenda Unifamiliar
- **Usos permesos**: hotelers, oficines administratiu, sanitari-assistencial, religiós, socio-cultural, docent, restauració, esportiu, aparcament.
- **Usos prohibits**: al Port de Sóller no s'admet l'ús hotelers

Font: elaboració pròpia a partir del PGOU

- Cases de Carrer: Ordena les edificacions de l'eixampla del poble i d'algunes àrees de nou creixement

Taula 5.4.8.

Tipus arquitectònic genèric: casa entre mitgeres formant carrer.
Aprofitament urbanístic:

<ul style="list-style-type: none"> - Densitat neta màxima: 1 vivenda cada 80 m² construïts - Parcel·la mínima: 160 m² - Façana mínima: 8 m - L'alçada màxima: Planta baixa (PB), Porxo (P), Porxo Habitable (PH) <p style="text-align: center;">PB+2=9,90m PB+2+PH=11m</p> <ul style="list-style-type: none"> - La fondària edificable màxima per ús de vivenda <p style="text-align: center;">Illes entre 30 i 38 m de fondària = màxim 10m Illes entre 38 i 50 m de fondària = màxim 12m Illes de mes de 50m de fondària = màxim 14m Illes de menys de 30m de fondària = totalment edificables</p> <ul style="list-style-type: none"> - La fondària edificable màxima si NO te ús de vivenda: 20m - Usos permesos: vivenda, hoteler (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears), oficines administratiu, sanitari-assistencial, religiós, socio-cultural, docent, restauració, esportiu, aparcament, magatzem, indústria artesanal, indústria, recreatiu-espectacles (només al port) - Usos prohibits: al Port de Sóller no s'admet l'ús hoteler

Font: elaboració pròpia a partir del PGOU

- Edificacions Aïllades: Aquesta zona ordena les construccions aïllades en la parcel·la. Es divideix en les següents subzones:

Taula 5.4.9.

Zones en què es subdivideix les edificacions aïllades

subzona	Coefficient d'edificabilitat	Índex d'intensitat d'ús residencial	Parcel·la mín	Ocupació màx	Alçada màx	Nº Plantes
EA1	0,50 m ² st/m ² sòl	1/300	400m ²	50%	8	PB+2P
EA2	0,83 m ² st/m ² sòl	1/180	400m ²	30%	9	PB+2P
EA3	1 m ² st/m ² sòl	1/180	400m ²	30%	11	PB+2P+PH

Font: elaboració pròpia a partir del PGOU



Els usos permesos són: vivenda, hotel·ler (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears), comercial, oficines-administratiu, sanitari-assistencial, religiós, sociocultural, docent, restauració, esportiu, aparcament, recreatiu-espectacles (només al port).

Al Port de Sóller no s'admet l'ús hotel·ler.

- Cases amb Jardí: Zona que recull les diferents ciutats jardins que es donen a les urbanitzacions del terme municipal. El Pla unifica criteris i simplifica casos, ordenant l'edificació de manera que aquesta harmonitzi amb l'entorn. Es divideix en les següents subzones:

Taula 5.4.10.

Zones en què es subdivideix les Cases amb Jardí

Subzones	Densitat Neta Màx	Parcel·la mín	Façana mín	Alçada màx	Nº plantes	Ocupació màx
CJ1	1/1000	1000m ²	20m	7,7m	B+1P	20% + 5%
CJ2	1/600	600m ²	20m	8m	B+1P	20% + 5%
CJ3	1/800	800m ²	20m	9,9m	B+2P	20% + 5%
CJ3a	1/250	1000m ²	20m	9,9m	B+2P	20% + 5%
CJP1	1/800	800m ²	20m	7,7m	B+1P	25%
CJP1a	1/800	800m ²	20m	7,7m	B+1P	25%
CJP1b	1/800	800m ²	20m	7,7m	B+1P	25%
CJP1c	1/800	800m ²	20m	7,7m	B+1P	25%
CJP2	1/800 1/400	800m ²	20m	9,9m	B+1P+Po	25%
CJP3	1/800 1/600	800m ²	20m	9,9m	B+2P	25%

Font:: elaboració pròpia a partir del PGOU

El tipus arquitectònic genèric per totes les subzones és de vivenda unifamiliar aïllada, excepte en la subzona CJ3a en que es permet l'edificació plurifamiliar.

Quant als usos poden ésser: vivenda, hotel·ler (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears), oficines administratiu, sanitari-assistencial, religiós, socio-cultural, docent, restauració, esportiu, aparcament.

- Ordenació Específica: La zona d'Ordenació Específica regula els àmbits que necessiten ser ordenats volumètricament, a través d'un Estudi de Detall. La subzona Oec correspon a aquells terrenys classificats com a sòl urbà, els quals tenen el seu accés per un passatge interior, el qual comunica amb un vial públic.

Taula 5.4.11.
Zona d'Ordenació Específica

- Coefficient d'edificabilitat: 1m ² st/m ² sòl
- Índex d'intensitat d'ús residencial: 1/240
- Parcel·la mínima: 240 m ²
- Ocupació màxima de parcel·la: 50%
- Alçada màxima: 11m / PB+2P+PH
- Usos: vivenda, hotel·ler (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears), oficines administratiu, sanitari-assistencial, religiós, socio-cultural, docent, restauració, esportiu, aparcament, magatzem, indústria artesanal, recreatiu-espectacles.
- Al Port de Sóller no s'admet l'ús hotel·ler.

Font: elaboració pròpia a partir del PGOU

- **Zona Hotelera:** Aquesta zona ordena els àmbits d'ús hotel·ler. Es divideix en tres subzones (H1, H2 i Hn). Els hotels existents construïts d'acord amb l'anterior planejament i que no s'adaptin a aquest Pla quedaran en la situació d'edificis i instal·lacions inadequades.

Taula 5.4.12.
Zones en què es subdivideix la Zona Hotelera

Subzona	Coefficient d'edificabilitat net	Índex intensitat ús turístic	Ocupació màx parcel·la	Alçada màx	Nº Plantes
H1	0,75 m2sostre/m2 sòl	1/60	50%	12,10m	PB+3P
H2	1 m2sostre/m2 sòl	1/31	70%	12,10m	PB+3P
Hn	0,75 m2sostre/m2 sòl	1/60	50%	12,10m	PB+3P

Font: elaboració pròpia a partir del PGOU

El usos són: hotel·ler (la categoria mínima dels hotels nous serà de 4 estrelles i dels apartaments turístics nous serà de 3 claus), comercial, sociocultural, restauració, recreatiu-espectacles, esportiu, aparcament.

- **Zona de Indústries i Serveis:** Aquesta zona ordena les construccions industrials i de serveis qualificades com petita o mitjana indústria. Té dues subzones: petita indústria (IS) i indústria extensiva mitjana (ISe). El tipus arquitectònic és l'edifici aïllat. En la subzona IS s'admeten agrupacions de parcel·les fins a un màxim de 4, si la façana resultant és menor de 40m, per minimitzar l'impacte.



Taula 5.4.13.

Zones en què es subdivideix la Zona d'Indústries i Serveis

Subzona	C. d'edificabilitat net	C. de volum	Parcel·la mín	Front de parcel·la mín	Volum màx	Alçada	Ocupació màx
IS	1m ² st/m ²	5m ³ /m ²	500m ²	12m	20x40m	9	60%
ISe	0,5m ² st/m ²	2,5m ³ /m ²	2000m ²	40m	40x50m	5	60%

Font: elaboració pròpia a partir del PGOU

- Zona Verda privada: Està formada per jardins i espais lliures privats adscrits a una o més parcel·les edificables, de les quals no es podran segregar en cap cas.
- Zona de Remodelació: Correspon en el sòl urbà a aquelles zones incloses en les Unitats d'Execució en que cal crear noves infraestructures i serveis o modificar l'ús privat existents.
- Zona de Transformació d'ús: Correspon a terrenys amb usos o edificacions inadequades però aptes per absorbir zones verdes, equipaments o vials. Aquesta qualificació permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació fins que no es porti endavant la transformació prevista.

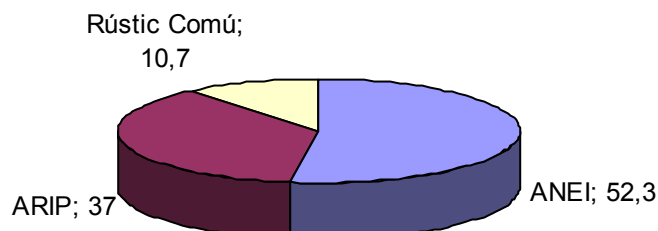
5.4.2 L'entorn No Urbanitzable

Tot el Sòl No Urbanitzable és Sòl Rústic d'acord als criteris de la Llei 6/1997, de 8 de Juliol, del sòl Rústic de les Illes Balears.

Al terme municipal de Sóller el sòl Rústic representa el 95,1% del total (4068,21 ha), el qual es divideix de la següent manera:

Figura 5.4.2.

Percentatge de Sòl no urbanitzable



Font Pla Territorial Insular, 2004



En el Sòl Rústic es distingeixen les següents àrees o zones d'acord amb la Llei 1/1991, de 30 de gener d'Espais Naturals, incloses també dins les DOT i el PGOU de Sóller:

1. Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès (ASPI):
Protecció de l'Horta i el Taronger (ASPI – PHT)

Sòls rústics protegits que tenen un especial valor agrícola i paisatgístic a Sóller i que, encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb els criteris de l'article 9 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions i la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

El Pla no inclou aquest sòl dins del procés d'urbanització, per defensar-lo de parcel·lacions i edificacions que el farien irrecuperable.

2. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic – Protecció del sòl rural i d'olivars (ARIP)

Històricament aquests sòls han estat dedicats al conreu d'olivars o bosc mediterrani i que estan compresos dins d'una àrea ARIP, segons la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals. Aquests sòls tenen un especial valor agrícola i paisatgístic per a Sóller i que, encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho.

Són sòl rústic protegit, qualificats d'acord als criteris de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, perquè queden al marge del model urbà i urbanitzable del Pla.

La zona es subdivideix en les subzones ARIP-0, ARIP-1 i ARIP-2

Taula 5.4.14.
Règim urbanístic

La parcel·la mínima per construir un habitatge és de 200.000m² en ARIP-0 i 50.000m² en ARIP-1 i ARIP-2.

A cada parcel·la mínima es permet la construcció d'una única edificació amb les següents característiques:

- superfície màx. d'ocupació 200m²
- superfície màx. construïda de l'edificació 200m²
- es permet construir 2 plantes amb una altura màx. d'edificació de 8m d'alçada total

Font Pla General, 2006



Taula 5.4.15. Règim d'usos

Usos i activitats admeses:

- Protecció i educació ambiental: activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.
- Activitats extensives: explotacions agràries, ramaderes i forestals.

Usos i activitats condicionats:

- Activitats de caràcter intensiu
- Activitats complementàries: agroturisme, turisme rural, albergs, refugis, etc.
- Indústria transformació agrària: activitats directament vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin d'esser emplaçades necessàriament en el medi rural.
- Equipaments sense construcció: equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agrícoles, com àrees recreatives, etc.
- Infraestructures: els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.
- Habitatge unifamiliar aïllat:

Usos i activitats prohibides:

Tots els no recollits en els apartats anteriors

Font Pla General, 2006

3. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI):

Protecció de l'Alzinar (PAC)

Protecció Ecològica Fauna i Flora (PE)

Sòls que tenen un especial valor natural i paisatgístic a Sóller i a la Serra de Tramuntana i que estan protegits per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals.

Són sòl rústic protegit, qualificats d'acord als criteris de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, per defensar-lo de parcel·lacions i edificacions que el farien irrecuperable

Taula 5.4.16. Règim urbanístic

Els únics aprofitaments urbanístics permesos són :

- Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no Suposi augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment d'esser construïts.
- Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament hagin d'ubicar-se, prèvia declaració d'utilitat pública.
- Dotacions subterrànies de serveis en vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Font Llei 1/1991 d'Espais Naturals



Taula 5.4.17. Règim d'usos

Usos i activitats admeses:

- Protecció i educació ambiental: activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.
- Activitats extensives: explotacions agràries, ramaderes i forestals.

Usos i activitats condicionats:

- Activitats de caràcter intensiu
- Activitats complementàries: agroturisme, turisme rural, albergs, refugis, etc.
- Indústria transformació agrària: activitats directament vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin d'esser emplaçades necessàriament en el medi rural.
- Equipaments sense construcció: equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agrícoles, com àrees recreatives, etc.
- Infraestructures: els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

Usos i activitats prohibides:

Tots el no recollits en els apartats anteriors

Font Pla General, 2006

4. Àrea d'alt nivell de protecció (AANP):

Àrea d'alt nivell de protecció – Protecció d'Alzinars (AANP – PAC)

Sòls ocupats per alzinars i que s'han de protegir. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, tant per determinar-ho la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals, com i per estar al marge del model d'urbanització del Pla.

Taula 5.4.18. Règim urbanístic

Els únics aprofitaments urbanístics permesos són:

- Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposi augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment d'esser construïts.
- Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament hagin d'ubicar-se, prèvia declaració d'utilitat pública.
- Dotacions subterrànies de serveis en vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Font Llei 1/1991 d'Espais Naturals



Taula 5.4.19. Règim d'usos

Usos i activitats admeses:

- Activitats extensives: explotacions únicament de caràcter forestal. L'aprofitament dels productes agrícoles, pecuaris i forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora.

Usos i activitats condicionats:

- Protecció i educació ambiental: activitats pròpies de la protecció i educació ambiental.
- Activitats complementàries: únicament refugis de muntanya.
- Infraestructures: els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

Usos i activitats prohibides:

Tots els no recollits en els apartats anteriors.

font Pla General, 2006

Àrea d'alt nivell de protecció, protecció arqueològica i bens d'interès cultural i botànic (PAQ, A, E, M, P, S, V, VC i SO)

1. Protecció arqueològica

Sòls que són de valor cultural i que s'han de protegir. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització per estar al marge del model d'urbanització del Pla.

En tot cas, en aquests sòls s'han de complir les instruccions per a la defensa dels monuments prehistòrics i proto històrics de l'Illa de Mallorca, de 10 de març de 1967, i la resta de disposicions legals vigents en aquesta matèria.

Taula 5.4.20. Règim urbanístic

Els únics aprofitaments urbanístics permesos són:

- Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposi augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment d'esser construïts.
- Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament hagin d'ubicar-se, prèvia declaració d'utilitat pública.
- Dotacions subterrànies de serveis en vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Font Llei 1/1991 d'Espais Naturals



Taula 5.4.21. Règim d'usos

Usos i activitats admeses:

- Activitats extensives: explotacions agràries, ramaderes i forestals.

Usos i activitats condicionats:

- Protecció i educació ambiental: activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.
- Activitats complementàries: únicament refugis de muntanya.
- Infraestructures: els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

Usos i activitats prohibides:

Tots els no recollits en els apartats anteriors.

Font Pla General, 2006

2. Protecció de béns d'interès cultural i botànic

El Pla General conté un Catàleg de bens d'interès cultural i botànic, el qual compren tots aquells que prèviament han estat catalogats per l'Administració i aquells altres que són d'interès cultural o botànic per la població.

El catàleg està format per un conjunt de fitxes en les quals es relaciona cadascun dels béns protegits, en les quals assenyalen els elements a conservar de cada bé i les mesures que seran d'aplicació en cada supòsit.

A excepció feta dels sòls urbans, tots els sòls d'aquest Pla General estan subjectes al règim de protecció de la Serra de Tramuntana.

No s'autoritza l'obertura d'altres vies que les previstes en el Pla General o , prèvia autorització de la Conselleria d'Agricultura, les que siguin necessàries per l'aprofitament i manteniment dels recursos agraris.

Àrea d'alt nivell de protecció – Protecció ecològica (AANP – PE)

Sòls que són de gran riquesa botànica i faunística i que s'han de protegir. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització.



Taula 5.4.22. Règim urbanístic

Els únics aprofitaments urbanístics permesos són:

- Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposi augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment d'esser construïts.
- Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament hagin d'ubicar-se, prèvia declaració d'utilitat pública.
- Dotacions subterrànies de serveis en vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Font Llei 1/1991 d'Espais Naturals

Taula 5.4.23. Règim d'usos

Usos i activitats admeses:

- Activitats extensives: explotacions únicament de caràcter forestal. L'aprofitament dels Productes agrícoles, pecuaris i forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora.

Usos i activitats condicionats:

- Protecció i educació ambiental: activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.
- Activitats complementàries: únicament refugis de muntanya.
- Infraestructures: els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

Usos i activitats prohibides:

Tots els no recollits en els apartats anteriors.

Font Pla General, 2006

Àrea d'alt nivell de protecció (AANP – PG), de prevenció de risc, protecció ecològica (PG) amb les subzones : RGCB, RGE, RGECEB, RGAL, RGR, RGEB, RGPC i protecció de jaciments geològics (PJG), amb les subzones: PJGJ, PJGM, PJGQ, PJGT I PJGMQ.

Sòls que presenten risc en l'estructura geològica (risc geològic caiguda de blocs, esllavissaments, acció litoral, rossegueres, esbaldregalls, processos costaners) que s'han de protegir de l'edificació. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització.

Taula 5.4.24. Règim urbanístic

Els únics aprofitaments urbanístics permesos són:

- Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposi augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment d'esser construïts.
- Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament hagin d'ubicar-se, prèvia declaració d'utilitat pública.
- Dotacions subterrànies de serveis en vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Font Llei 1/1991 d'Espais Naturals

Taula 5.4.25. Règim d'usos

Usos i activitats admeses:

- Activitats extensives: explotacions únicament de caràcter forestal. L'aprofitament dels Productes agrícoles, pecuaris i forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora.

Usos i activitats condicionats:

- Protecció i educació ambiental: activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.
- Activitats complementàries: únicament refugis de muntanya.
- Infraestructures: els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

Usos i activitats prohibides:

Tots els no recollits en els apartats anteriors.

Font Pla General, 2006

Àrea d'alt nivell de protecció – Protecció jaciments (AANP-PJG : PJGJ, PJGM, PJGQ, PJGT i PJGQM)

Sòls amb interès geològic o paleontològic, és a dir protecció de jaciments geològics juràssic, mesozoic, quars, triàsic i miocè-quadernari, que s'han de protegir de l'edificació. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització.



Taula 5.4.26. Règim urbanístic

Els únics aprofitaments urbanístics permesos són:

- Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposi augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment d'esser construïts.
- Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament hagin d'ubicar-se, prèvia declaració d'utilitat pública.
- Dotacions subterrànies de serveis en vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Font Llei 1/1991 d'Espais Naturals

Taula 5.4.27. Règim d'usos

Usos i activitats admeses:

- Activitats extensives: explotacions únicament de caràcter forestal. L'aprofitament dels Productes agrícoles, pecuaris i forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora.

Usos i activitats condicionats:

- Protecció i educació ambiental: activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.
- Activitats complementàries: únicament refugis de muntanya.
- Infraestructures: els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

Usos i activitats prohibides:

Tots els no recollits en els apartats anteriors.

Font Pla General, 2006

Àrea d'alt nivell de protecció – Protecció paisatgística i Catàleg (AANP – PP)

Sòls que tenen una importància paisatgística primordial en la configuració física de la vall de Sóller, per estar molt exposades visualment. El Pla els exclou del procés d'urbanització, defensant-los d'usos que els puguin malmetre.

Taula 5.4.28. Règim urbanístic

Els únics aprofitaments urbanístics permesos són:

- Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposi augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment d'esser construïts.
- Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament hagin d'ubicar-se, prèvia declaració d'utilitat pública.
- Dotacions subterrànies de serveis en vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Font Llei 1/1991 d'Espais Naturals

Taula 5.4.29. Règim d'usos

Usos i activitats admeses:

- Activitats extensives: explotacions únicament de caràcter forestal. L'aprofitament dels Productes agrícoles, pecuaris i forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora.

Usos i activitats condicionats:

- Protecció i educació ambiental: activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.
- Activitats complementàries: únicament refugis de muntanya.
- Infraestructures: els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

Usos i activitats prohibides:

Tots els no recollits en els apartats anteriors.

Font Pla General, 2006

El Pla delimita les següents àrees d'especial protecció en les que està prohibida qualsevol utilització que suposi la transformació del seu destí o naturalesa o lesioni el valor específic que es vol protegir. (PAC, PAQ, PE, PG, RGCB, RGE, RGECB, RGAL, RGR, RGEB, RGPC, PJG, PJGJ, PJGM, PJGQ, PJGJ, PJGMQ i PP)

El Pla determina també que tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal. També determina, com a mesura de protecció, que a sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.



5.5. Patrimoni cultural i arquitectònic

El municipi de Sóller disposa d'un Catàleg de Patrimoni, aprovat al març de 1999, que agrupa el conjunt de béns a protegir al terme municipal. Aquest catàleg està obert a la incorporació de nous béns i també, en casos excepcionals, a la seva exclusió.

5.5.1 Proteccions globals

Al municipi de Sóller existeixen una sèrie d'elements que mereixen ésser protegits de forma global pel seu valor funcional, històric i cultural:

- **El nucli de Biniraix**

El nucli de Biniraix queda protegit per les normes: "Criteris rectors e instruccions per la defensa dels conjunts i monuments històric-artístics de l'illa de Mallorca".

- **Carta Arqueològica**

Per un altre banda, existeixen les fitxes de la Carta Arqueològica del terme municipal de Sóller, elaborades per la Conselleria de Cultura, Educació i Esports del Govern Balear, que afecten a tot l'àmbit municipal.

- **Camins empedrats**

Dins el terme municipal de Sóller existeixen els següents camins empedrats protegits:

- | | |
|---|---|
| 1. Camí de Muleta | 16. Camí vell de Fornalutx |
| 2. Camí de Muleta al Far des Cap Gros | 17. Camí de ses basses de ca s'hereu |
| 3. Camí de na Catanya | 18. Camí de sa coma d'es port |
| 4. Camí de sa Costa d'en Flassada | 19. Camí de Castelló |
| 5. Camí de ses marjades | 20. Camí d'es Rost |
| 6. Camí de can Fusta | 21. Camí de rocafort |
| 7. Camí vell de Bàlitz | 22. Camí d'es mont reals |
| 8. Camí de s'illeta | 23. Camí de s'Arrom |
| 9. Camí d'es Barranc de Biniraix | 24. Camí vell de ciutat |
| 10. Camí vell | 25. Camí de sa figuera |
| 11. Camí d'es verger | 26. Camí des far d'es Cap Gros a na panxeta |
| 12. Camí de s'aladern | 27. Camí d'es racó d'en Barona |
| 13. Camí de sa serra (ets alous) | 28. Camí de sa serra per Can Gomila |
| 14. Camí de sa serra (per can carrió) | |
| 15. Camí d'es pujol d'en banya | |

El catàleg de patrimoni estableix com a mesura de protecció d'aquests camins empedrats la prohibició de construcció dins una faixa de 10 metres situada a les voreres del camí.

- **Sínies**

La construcció de les sínies de Sóller s'inicià al segle XVII, donat l'elevada proporció de cultius de reguiu que hi ha hagut al municipi. El municipi de Sóller compta amb les següents sínies protegides:

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Ca'n Repic (Camp de sa Mar) | 10. Ca'n Bernadet (Carretera d'es Port) |
| 2. Ca'n Bi (Camp de sa Mar) | 11. Ca'n Ximarreta (Camp de sa Mar) |
| 3. Camp de Son Llampalles | 12. Ca's Ferrer (Camp de sa Mar) |
| 4. Camí de Son Llampades | 13. S'Amarador (Camp de sa Mar) |
| 5. Son Llampalles (Sa figuera) | 14. Ca'n Pati (Camp de sa Mar) |
| 6. Torrentó de ca'n Creueta | 15. Camí de Fornalutx |
| 7. Camí de Fornalutx | 16. Ca N'Ahir 3 sínies |
| 8. Camí de Binibassi | 17. Camí de Sa Figuera |
| 9. Carretera d'es Port | |

A totes aquestes sínies està permès fer obres de restauració i manteniment de la sinya. Quant a l'entorn de la mateixa, queda protegit per un cercle de 10 metres centrat sobre la sinya.

- **Síquies i eixugadors**

Aquests dos elements bàsics de la gestió de l'aigua a Sóller també queden protegits pel catàleg. Només s'hi permeten obres de restauració o manteniment per assegurar la seva funció. Respecte a les voreres, queden protegides per una faixa d'un metre, que permeti el pas per assegurar el seu manteniment.

- **Marges**

Per motius funcionals, paisatgístics i culturals, tots els marges de Sóller reben una protecció global.

5.5.2 Proteccions del Catàleg

El Catàleg protegeix diferents elements entre els quals es destaquen els següents:

- **Elements històrics (Creus, fonts, brolladors, abeuradors, plaques commemoratives...)**

Al municipi de Sóller hi ha catalogats 49 elements històrics:

- | | |
|--|--|
| 1. Font de la plaça de la concepció | 8. Font del carrer Bàltx-Victòria |
| 2. Creu del port | 9. Font del port d'en Romaguera |
| 3. Creu del pont d'en Barona | 10. Font de la plaça Amèrica |
| 4. Font de la Gran Via | 11. Font del carrer Sant Jaume |
| 5. Font de la plaça de la Constitució | 12. Font de sa defensora |
| 6. Brollador de la plaça de la Constitució | 13. Font i abeurador del carrer ozonas |
| 7. Font del carrer Batach | 14. Creu del convent |
| | 15. Creu de l'alqueria del Comte |



16. Creu del terme del coll de Sóller
17. Rentadora de cas panerers
18. Font de la plaça Antoni Maura
19. Font del carrer Unió
20. Font del carrer s'Alqueria des Comte
21. Font del carrer Sant Pere - Sant Andreu
22. Font del carrer Pau Noguera
23. Font del carrer de la Lluna
24. Font a la plaçeta del carrer Ca'n Vives
25. Font del carrer Sant Guillem
26. Sínia de Ca'n Pati
27. Sínia de s'Amarador
28. Sínia de ca'n Repic
29. Sínia de ca'n Bi
30. Font d'en Bernanos
31. Sínia de ca'n Bernadet
32. Sínia
33. Sínia de Cas Manyo
34. Sínia de ses portes vermelles
35. Rentadora del pont de can rave
36. Rentadora de la travessera del carrer Isabel II
37. Capelleta del via crucis (carrer Nou, prop del carrer Bianor)
38. Capelleta de Sant Sebastià (carrer serra)
39. Capelleta de Sant Sebastià (carrer de la Lluna)
40. Capelleta del Via Crucis (carrer Nou, prop del carrer Ramon Llull)
41. Capelleta del Via Crucis (Carrer Nou, entre el carrer Ramon Llull i el carrer Bisbe Nadal)
42. Capelleta del Via Crucis (Carrer Nou, davant el carrer Bisbe Nadal)
43. Capelleta del Via Crucis (Carrer Nou, davant el carrer Sant Antoni)
44. Capelleta del Via Crucis (Plaça d'Espanya)
45. Capella del Sant Crist
46. Monument al herois de l'11 de maig
47. Monument a l'emigrant
48. Monument al 75 aniversari del ferrocarril de Sóller
49. Monument

- **Monuments**

El municipi de Sóller disposa de 20 monuments catalogats al seu territori:

1. Torre picada
2. Torre d'es port
3. Faroleta d'es bufador
4. La Mola
5. Oratori de Castelló
6. Església parroquial de Biniaraix
7. Oratori de Santa Catalina
8. Església de San Raimundo de Penyafort
9. Església Parroquial
10. Banc de Sóller
11. Convent mares escolàpies
12. Església de la sang
13. Església d'es convent
14. Convent germanes de la caritat
15. Centre parroquial victòria
16. Oratori de Sant Felip Meri
17. Ses tres Creus
18. Oratori de Sant Ramon de Penyafort
19. Església de Nostra Senyora de la Victòria
20. Església de l'olivar del fanàs

• Possessions

Les finques, conegudes a Mallorca com possessions, del terme de Sóller van tenir una gran importància fins a començaments del segle XX, ja que eren el gran motor de l'economia en ser importants centres de producció de cereals i ramaderia. Les possessions del municipi de Sóller protegides pel catàleg són les següents:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Bàlitz de dalt | 8. Can Bleda |
| 2. Bàlitz d'en mig | 9. Can Mico |
| 3. Muleta Gran | 10. Can Prohom |
| 4. Cases de Son Llampaiés i son Alfons | 11. Can Carabasseta |
| 5. Possessió del Port | 12. Cases de Son Salls |
| 6. Casa i torre de can Bardi | 13. Son Angelats |
| 7. Cases el bosc | 14. Can Ribera |

• Cases Senyorials

El municipi de Sóller compta amb nombroses cases senyorials, en concret amb 35. Són les següents:

- | | |
|---|---|
| 1. Cas Don | 24. Can Cera |
| 2. S'Ingló (Ses portes vermelles) | 25. Casa J.Marques Arbona (enfront de can Real) |
| 3. Cases Carrer Mar | 26. Bell Esguard |
| 4. Rectoria | 27. Casa del carrer Real |
| 5. Can Magraner | 28. S'Alqueria d'es Comte |
| 6. Can Dulce | 29. Can Negre |
| 7. Casa Carrer Gran Via (any 1910-1930) | 30. Can Pepo Rosso |
| 8. Casa Carrer Gran Via (any 1920) | 31. Casa carrer Rullan i Mir |
| 9. Casa del carrer Noguera | 32. Casa Carrer de Sant Jaume (any 1920 – 1930) |
| 10. Casa del carrer de sa Mar | 33. Casa carrer Lluna (segle XVIII) |
| 11. Can Talet | 34. Casa carrer sant Jaume (1930 – 1940) |
| 12. Palau Roca – Can cremat | 35. Can Pons |
| 13. Museu (Can Mo) | |
| 14. Ca Serreguet | |
| 15. Can Prunera | |
| 16. Casa Carrer de sa Lluna (segle XV) | |
| 17. Casa Carrer Sant Jaume (finals segle XIX, principis XX) | |
| 18. Casa carrer Rectoria | |
| 19. Ca s'hereu | |
| 20. Casa carrer Isabel II (segle XVIII) | |
| 21. Talla Commemorativa | |
| 22. Casa del carrer Isabel II (any 1930 – 1940) | |
| 23. Casa del carrer Isabel II (segle XIX) | |



5.6. Els Espais Lliures i Verds Públics

Comprèn els espais lliures d'edificació destinats a l'esplai, esbarjo i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn els espais lliures d'ús i domini públic i els espais lliures privats.

La relació dels espais verds existents en el municipi de Sóller ve determinada pel Pla General vigent. El manteniment d'aquests espais es du a terme actualment per una empresa privada dins de la qual es troben empleats amb discapacitats psíquiques. Amb tot, la brigada que du a terme aquest manteniment no és massa gran i s'han pogut detectar mancances en el seu compliment.

Els espais lliures i les zones verdes de Sistema General previstos per aquest Pla General són els següents:

Taula 5.6.1..

Llistat i superfície dels espais i les zones verdes de Sóller

ZONA VERDA	SUPERFÍCIE (m ²)
Plaça Constitució	1.100
SUNP3	79.338
Estació	1.800
L'Horta	24.320
Annexe SUNP3	2.560
Annexe vivendes Militars	14.253
Annexe Torrent Majol	6.708
2º Vial	1.400
Torre Picada	5.960
Torrent de sa Figuera	6.760
Annexe Hostal es Port	8.360
Sta. Caterina	8.800
Polvorí	25.360
TOTAL	186.719

Font: Ajuntament, 2007

Tal i com es pot apreciar a la taula, hi ha previstes un total de 13 zones verdes que suposen una superfície de 186.719 m². D'aquestes 13 zones, actualment, només es troben desenvolupades 3: la de la Plaça de la Constitució, la de Son Angelats i la catalogada com "Annexe vivendes militars". Aquestes 3 zones configuren una superfície de 94.691 m², és a dir el 50,71 % del total de zones previstes.

A Continuació es mostren els espais lliures i zones verdes previstes en la cartografia corresponent:

Figura 5.6.1..
Cartografia zona verda Plaça Constitució de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

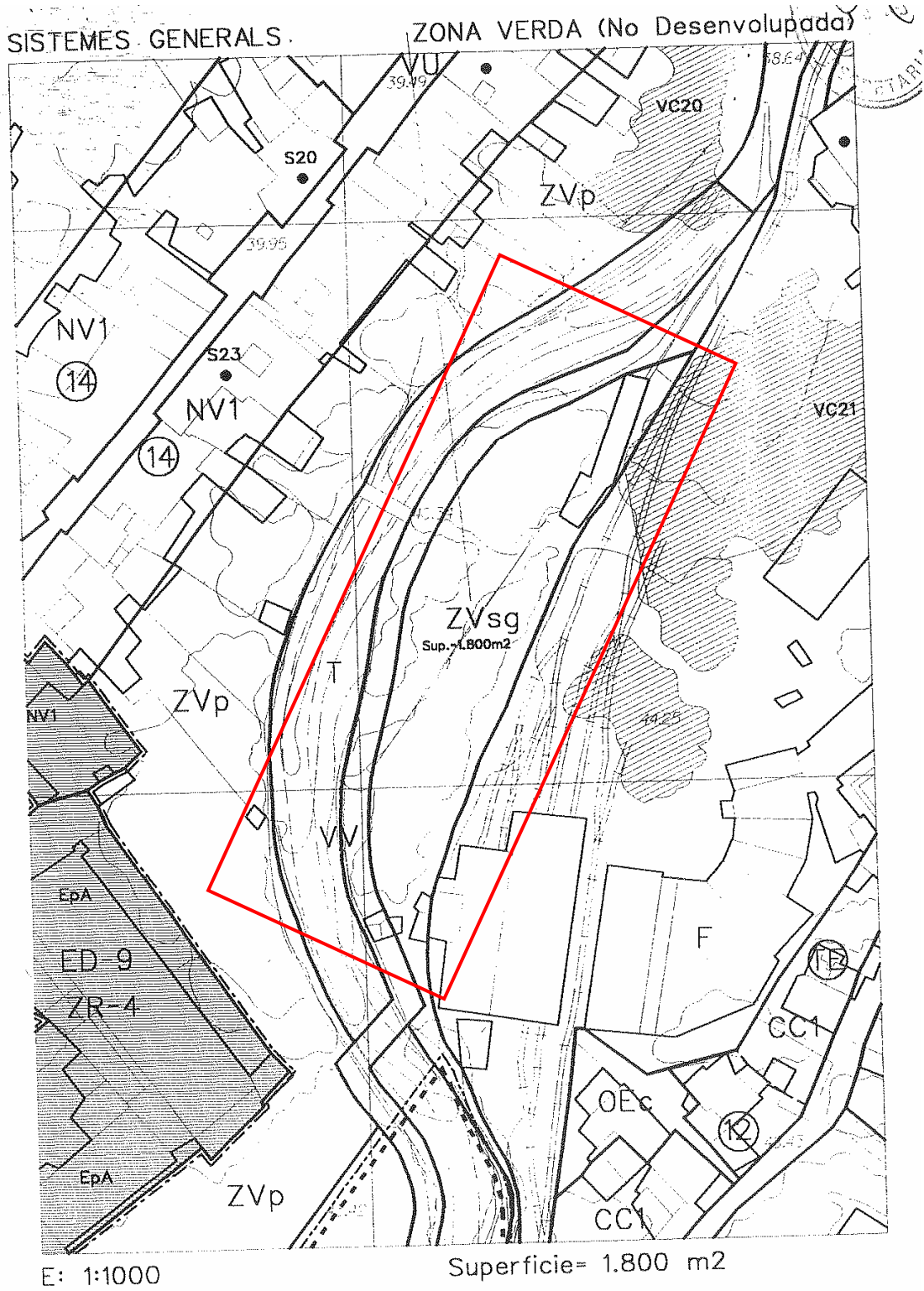


Figura 5.6.2..
Cartografia zona verda SUNP3 de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

Figura 5.6.3..
Cartografia zona verda Estació de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

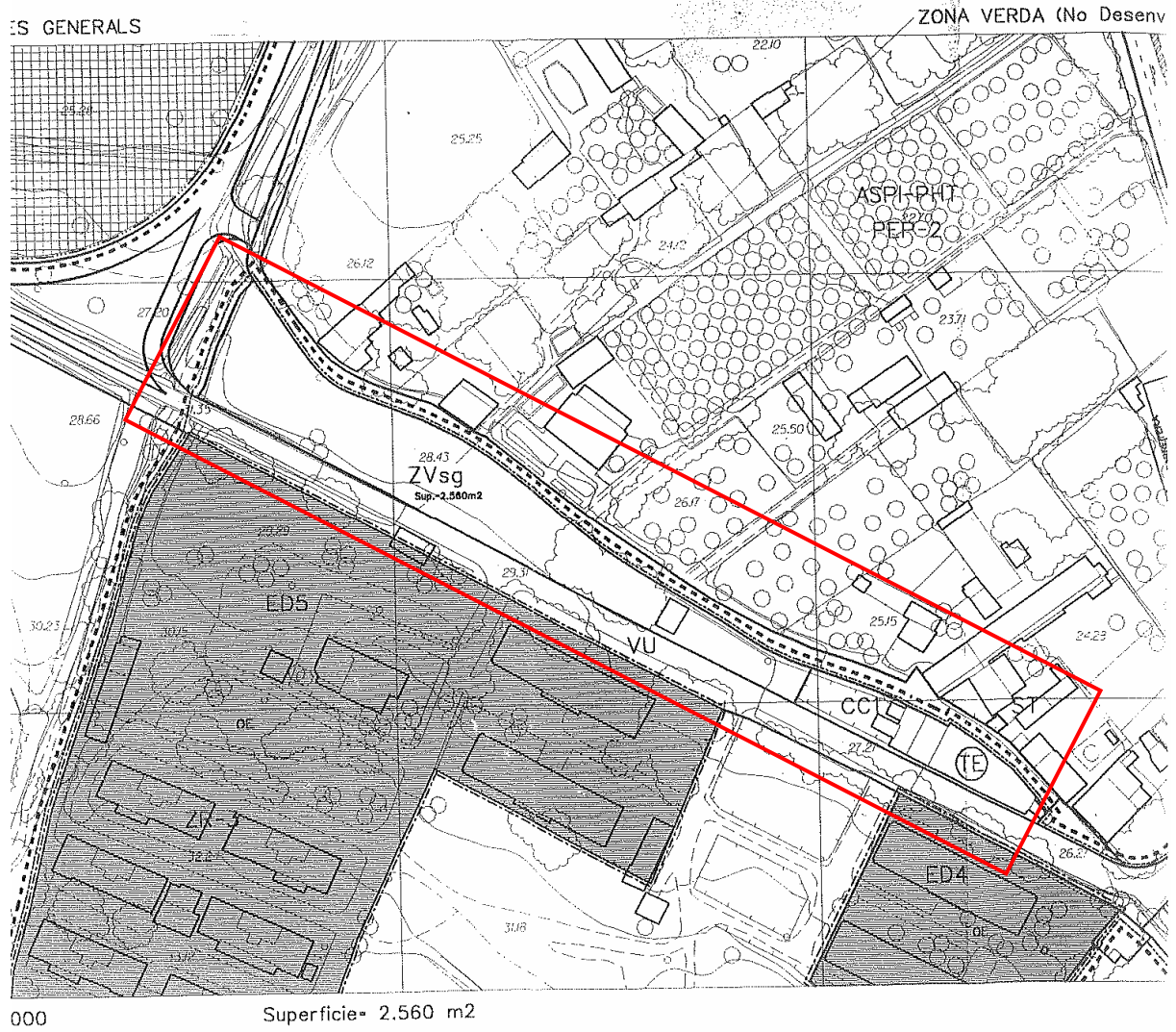


Figura 5.6.4..
Cartografia zona verda L'Horta de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

Figura 5.6.5..
Cartografia zona verda Annexe SUNP3 de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

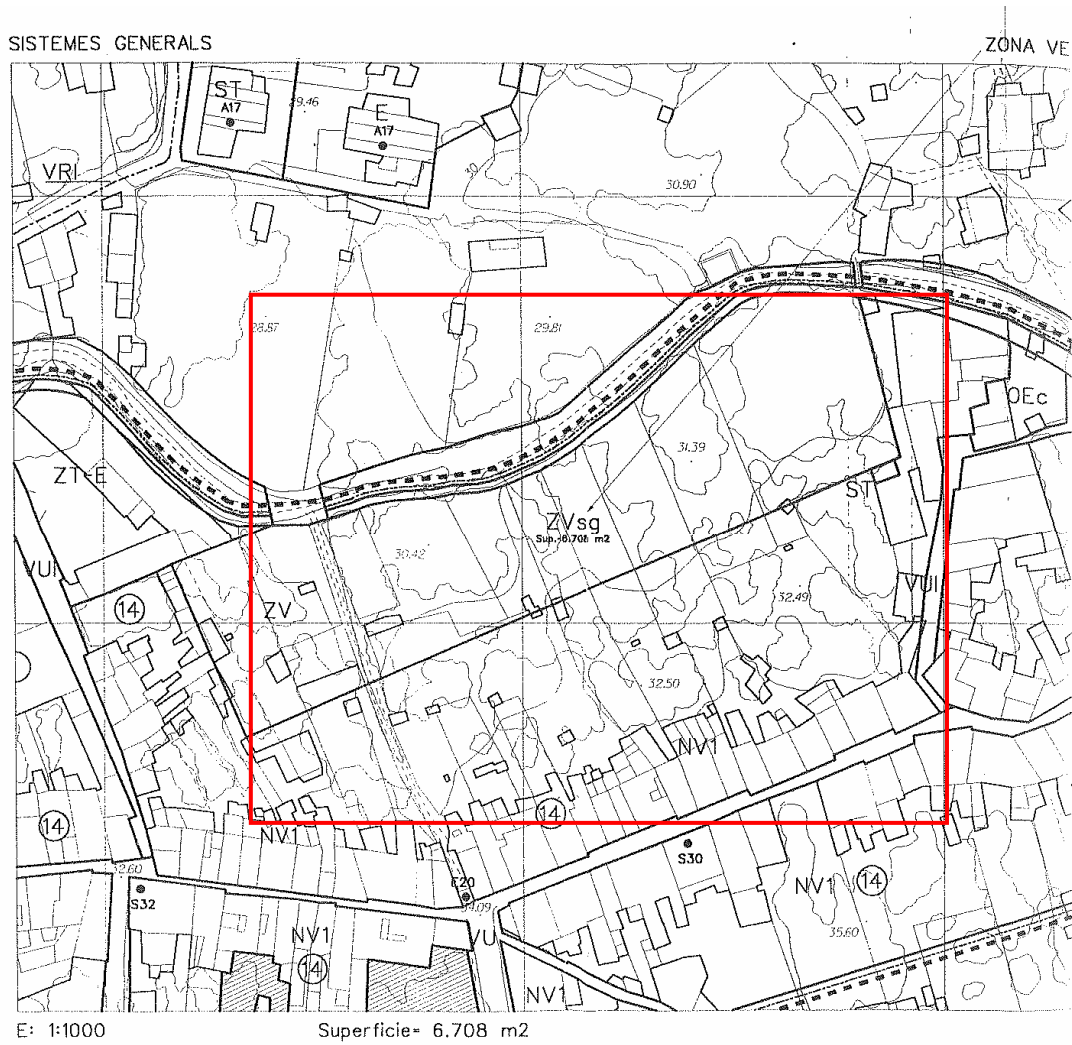


Figura 5.6.6..
Cartografia zona verda Annexe Vivendes Militars de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

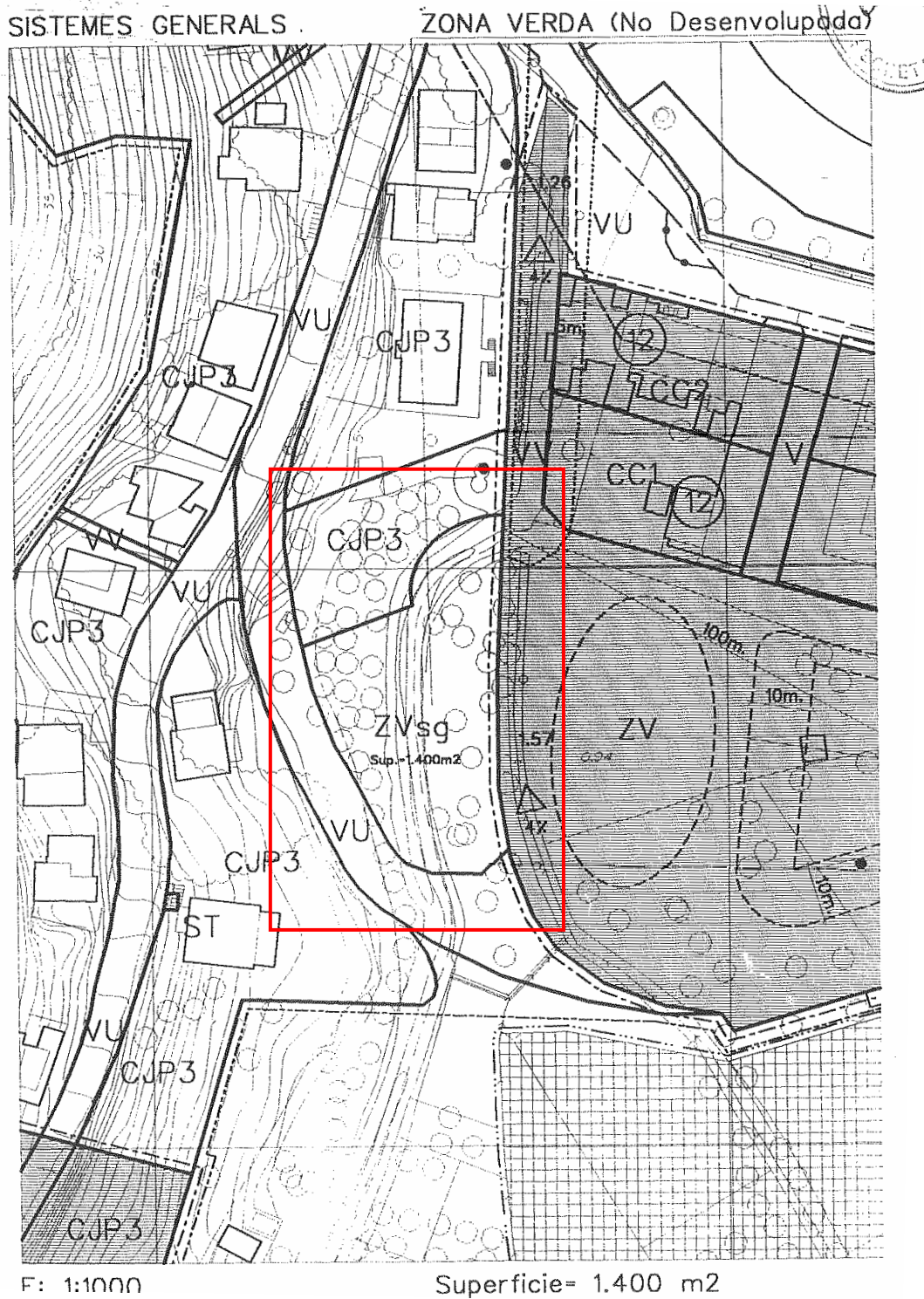
Figura 5.6.7..
Cartografia zona verda Annexe Torrent Major de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

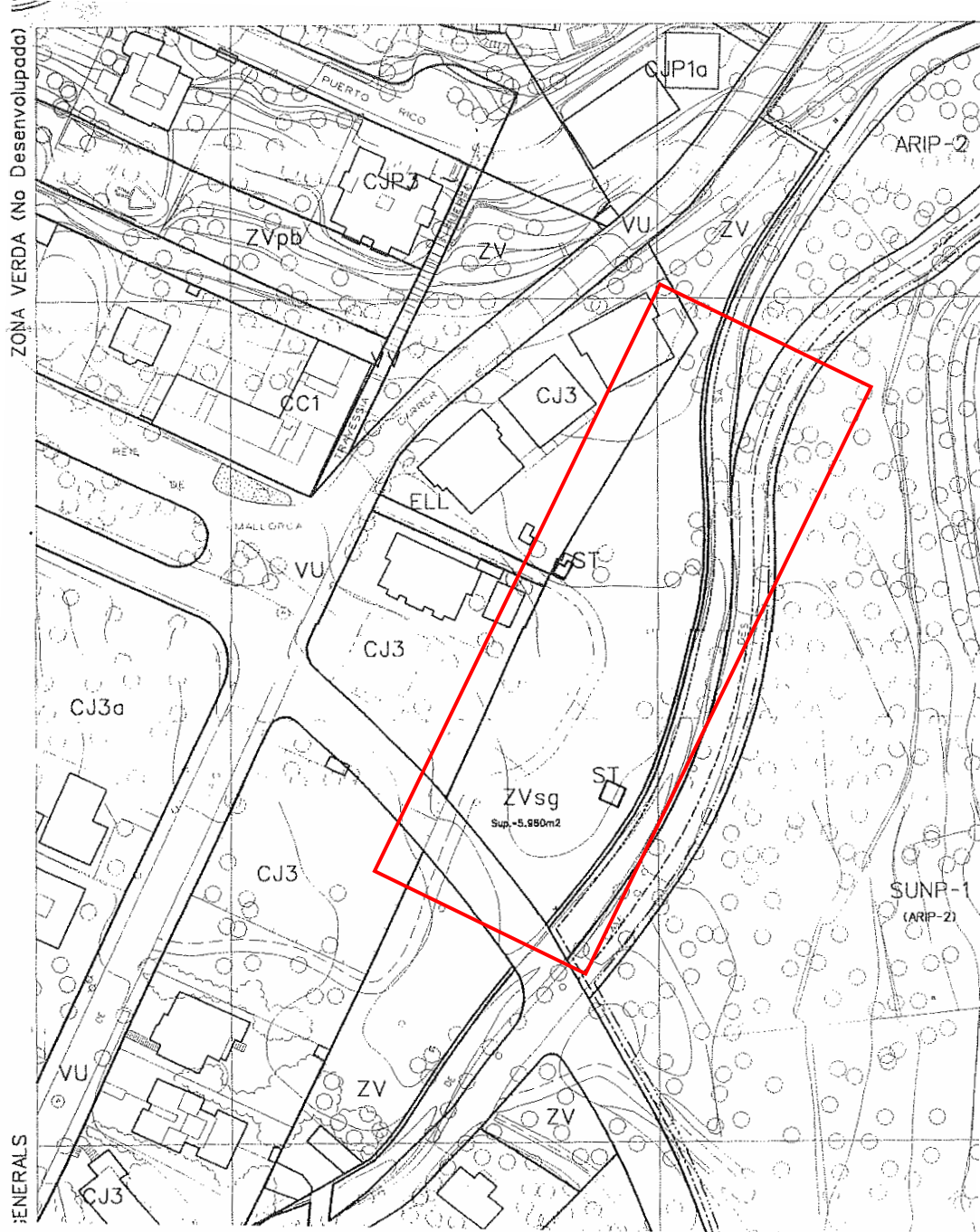


Figura 5.6.8.
Cartografia zona verda 2º Vial de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

Figura 5.6.9.
Cartografia zona verda Torre Picada de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

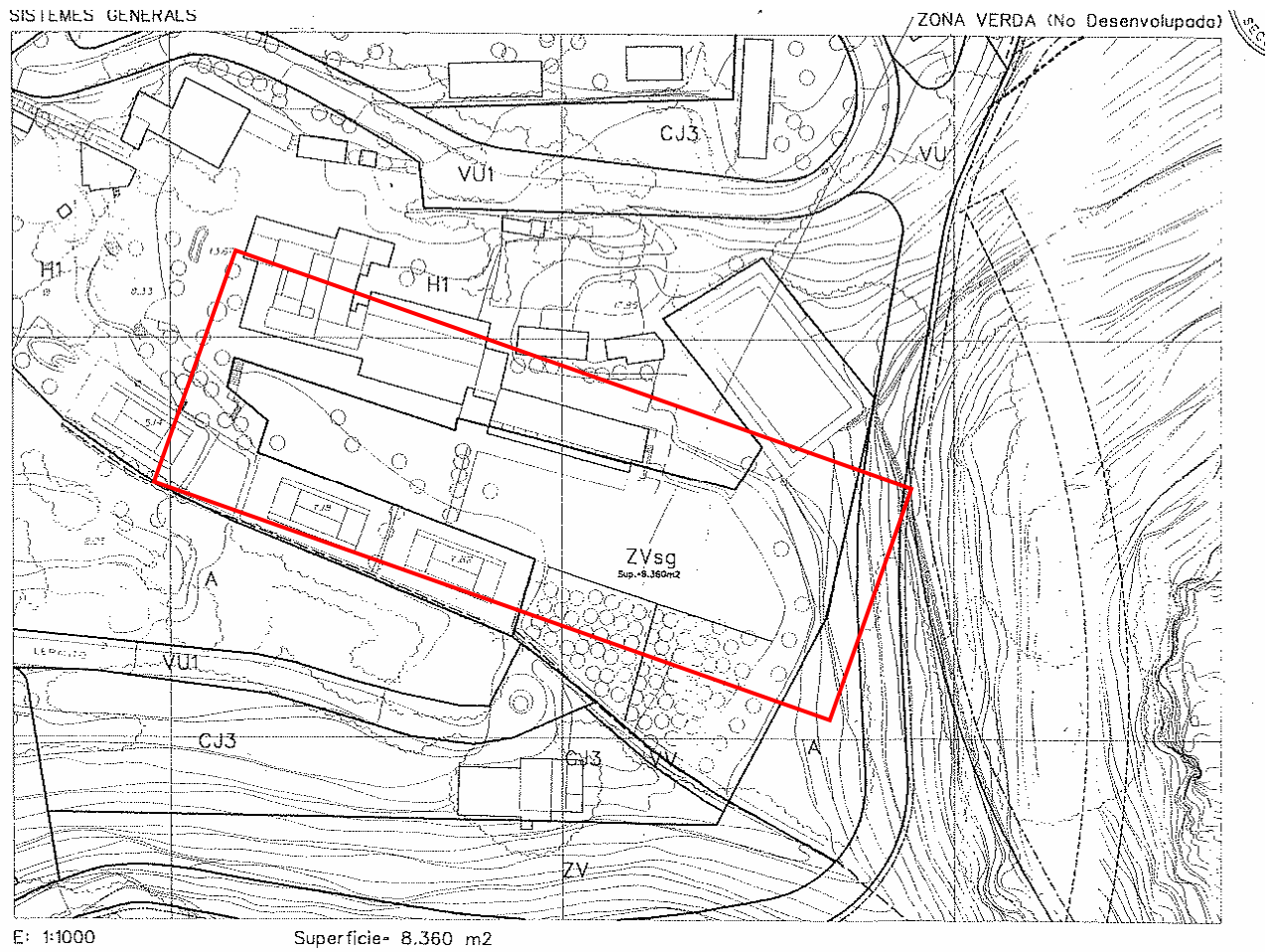


Figura 5.6.10.
Cartografia zona verda Torrent de Sa Figuera de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

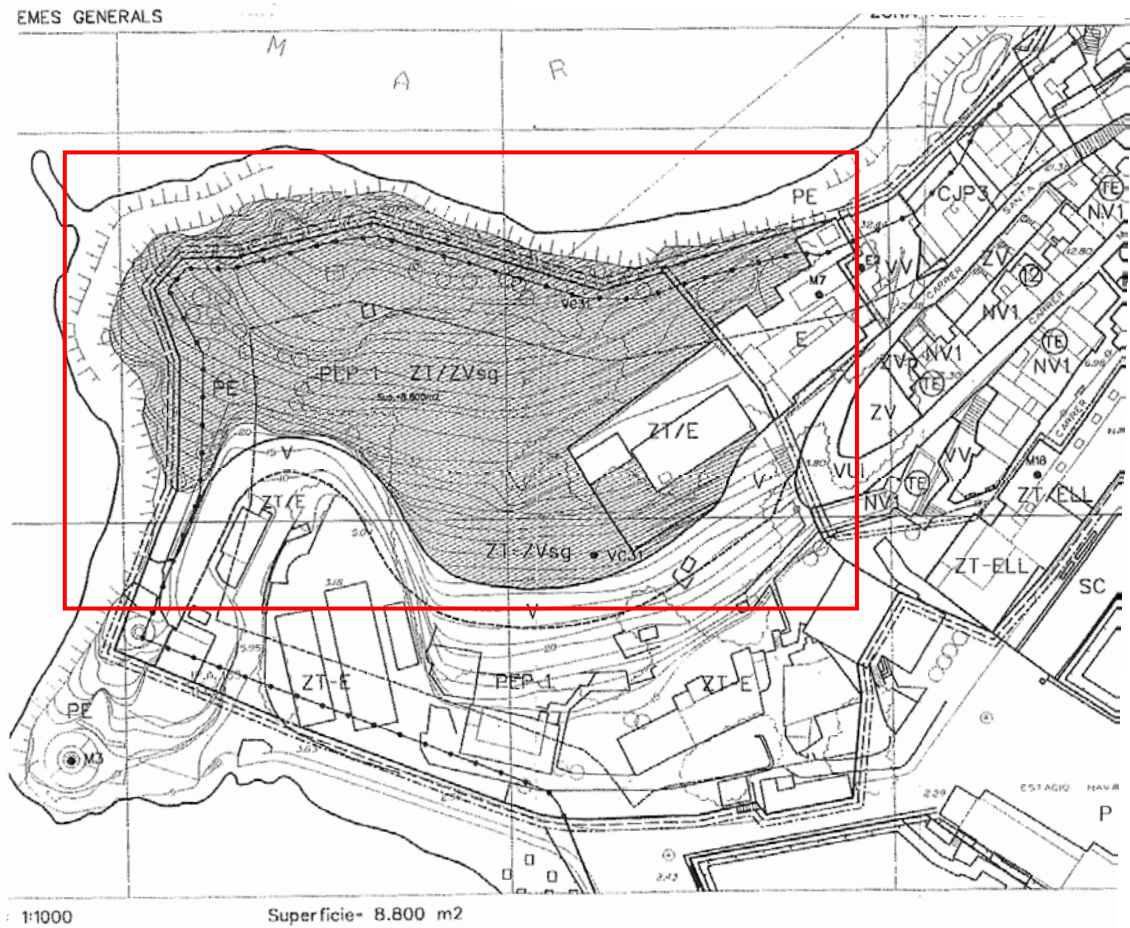
Figura 5.6.11.
Cartografia zona verda Annexe Hostal es Port de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

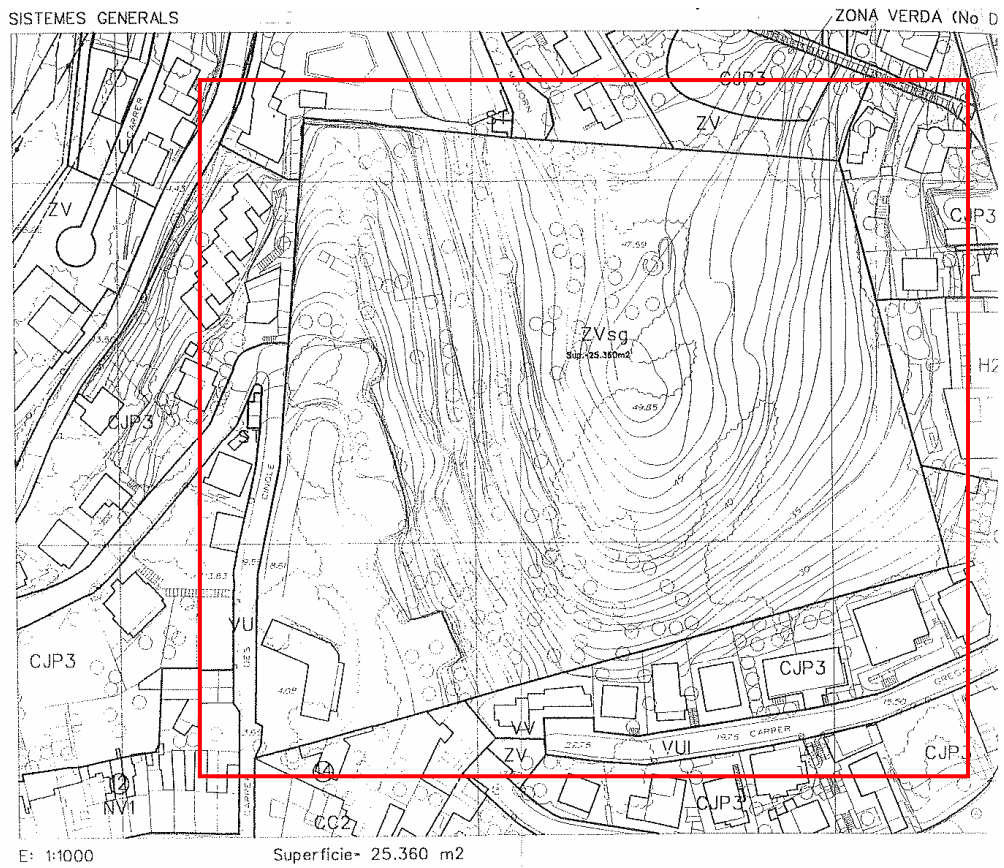


Figura 5.6.12.
Cartografia zona verda Sta. Caterina de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller

Figura 5.6.13.
Cartografia zona verda Polvorí de Sóller



Font: Ajuntament de Sóller



Actualment existeix un inventari d'arbres singulars i conjunts vegetals que es troba recollit dins el Catàleg de Patrimoni de Sóller.

• Arbres catalogats

Existeixen una sèrie d'arbres singulars que es troben recollits dins el Catàleg de Patrimoni de Sóller:

1. Plàtan (Plaça de la Concepció de Biniaraix)
2. Arbre de Pisos (L'Horta de Biniaraix)
3. Palmera L'Horta de Biniaraix)
4. Eucaliptus (Gran Via)
5. Palmera (Gran Via)
6. Pi Gros (Gran Via, al costat de la rectoria)
7. Pi Gros (davant zona verda Plaça Catany
8. Palmera (al costat del teatre Victòria)
9. Palmera (Prop de la benzina)
10. Cactus Gegant (sobre el baixador del tren devora el Museu)
11. Cactus Gegant (Camí del Rost)
12. Pi de d'ensaïmada (Damunt les cases de Can Bleda)
13. Arbre de pisos (Camí Biniaraix)
14. Fasser de la Torre del Port (Port de Sóller
15. Arbre de pisos (Alqueria d'es Comte)

• Conjunts vegetals

El Catàleg de Patrimoni té catalogats una sèrie de conjunts vegetals, jardins públics o privats, arbrat de carrers, etc:

1. Travessia de Sant Josep
2. Conjunt de Lledoners
3. Xipresos de Biniaraix
4. Plaça de la Constitució
5. Can Quart
6. Can Puig
7. Can Cremat
8. Vorera al torrent i colindant al teatre Victòria
9. Conjunt de Jardins amb un gran pi
10. Conjunt de Jardins de can Calet al Palau Roca
11. Jardí al carrer Cetre
12. Platanars de la plaça Amèrica
13. Jardins del final de la Gran Via
14. Jardí Públic de la plaça Pare Catany
15. Jardí del camí vell
16. Jardí Botànic de Sóller
17. Can Cera
18. Platanars de la plaça Espanya
19. Platanars de la plaça Antoni Maura
20. Jardins privats davant la plaça Espanya i l'estació
21. Platanars de les andanes de l'estació
22. Jardins entre l'estació i el carrer J. Marqués
23. Can Onofre Rullan
24. Jardins al carrer pastor
25. Plaça dels estiradors
26. Jardins del carrer Bisbe Colom
27. Polls de torrent prop de l'Alqueria des Comte
28. Ses Argiles
29. Conjunt entre la via del tres i el torrent prop de can Guida
30. Tanques de can Serra
31. Bosc de Santa Caterina
32. Pins devora la Rotonda de Todoli Parc
33. Cementeri
34. Conjunt de pins a jardins privats a la plaça d'en Repic
35. Son Angelats
36. Polls de ca N'Ahir
37. Oms de la Cimentera
38. Lledoners de ses planes
39. Polls i plataners darrera la platja d'en Repic

- **Dèficit d'Espais Lliures i Verds Públics inclòs dins el PGOU**

El dèficit d'Espais Lliures també es tracta en el Pla General vigent del terme de Sóller. Els Espais Verds Lliures projectats han de permetre reduir el dèficit actual i futur.

Les proteccions establertes sobre les vores del torrent tenen l'objectiu de permetre el pas de vianants, reestructurar el sistema de l'espai lliure a l'interior del municipi fent-lo més proper a la forma que manifesta el lloc en aquest àmbit i que el sistema de torrents fa palès.

La xarxa del verd urbà, recolzant en part la del tramvia i recolzant les formes de les xarxes de camins històrics del lloc, hauria de ser el necessari contrapunt de diagonals a l'ortogonalització de la xarxa rodada, a més de dotar al municipi d'un sistema que connecti els espais lliures que es necessita per la vida social i per mantenir un microclima ric i estable.

Pel Pla General el desenvolupament sostenible del municipi es té que recolzar molt en aquesta xarxa de verd urbà. El sistema de verd públic i privat, té que garantir una qualitat urbana important que consolidi el valor patrimonial de la arquitectura històrica tan essencial en la definició de la imatge del nucli, també tan propera a la de l'Horta. Per això és important la delimitació d'un Pla Especial que de manera minuciosa permeti garantir el sanejament sense desfer la qualitat d'aquest àmbit on l'horta es manté encara en conjunt i on els valors són palesos.

En el Pla General es recull la manca d'espais lliures públics i d'espais verds, al marge dels privats. Per això el Pla General preveia les següents execucions per pal·liar aquestes carències:

- al Casc Urbà un espai lliure al voltant de l'edifici d'Es Gas
- la nova plaça del Mercat
- al Port una petita plaça en el punt en què la carretera arriba al Passeig Marítim
- una altra petita plaça darrera la platja d'en Repic
- una zona verda de grans dimensions prevista a l'interior vora el Torrent

En l'ordenació s'han comptabilitzat un total de 113.730m² d'Espai Verd-Espai Lliure a Sóller ciutat i de 101.370m² al Port. D'acord amb aquestes dades i amb el creixement previst es cobreixen els dèficits i les necessitats.



5.7. Equipaments

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Serveixen com a indicadors de qualitat de vida del municipi.

La majoria dels equipaments del terme municipal de Sóller es troben ubicats al nucli de Sóller. El llogaret de Biniraix depèn totalment del nucli de Sóller en termes d'equipament i serveis.

En el Pla General del municipi es distingeixen onze tipus diferents d'usos, els quals es detallen a continuació:

Soci-cultural:

Comprenen activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementaries de la principal. Exemples: cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

Biblioteques

- Biblioteca Municipal de Sóller

Museus

- Museu de la Mar (Port)
- Museu Balear de Ciències Naturals
- Jardí Botànic de Sóller
- Casal de Cultura – Museu de Sóller

Sales d'exposicions o conferències

- Capella de les Escolàpies
- Oratori de San Ramon

Associacions de veïnats

- Amics del Port de Sóller (Port)
- Associació de veïnats dels Estiradors i del Cellar
- Associació de veïnats de Ses Argiles
- Associació de veïnats de Biniraix i l'Horta de Biniraix (Biniraix)
- Associació de veïnats de la Plaça d'Amèrica
- Associació de veïnats de l'Horta "Es Tarongers" (L'Horta)

Entitats socioculturals

- Foment de la Cultura de la Dona
- Associació de Mestresses de Casa
- Associació de la Tercera Edat
- Estel Nou-Asanideso
- Grup Cultural de la Creu Roja

Música

- Escola Municipal de Música
- Joventuts Musicals
- Quinta Justa - Coral de Sóller
- Promúsica Chorus
- Sibil·la
- Inside (Biniaraix)
- Skaffolding
- Little Boy
- Madman

Música Popular

- Xeremiers de Sóller
- Estol de Tramuntana
- Aires Sollerics
- Sa Mostra

Teatre

- Corriola
- Mademico Teatre

Entitats amb seu pròpia

- Casal de Cultura
- Defensora Sollerense
- Societat Circulo Sollerense
- Societat La Union "Sa Botigueta"
- Museu Balear de Ciències Naturals
- Associació Sollerica de Cultura Popular (Can Dulce)

Varis

- Grup Tradicionalista
- Associació Secció Filatèlica de Sóller
- Veu de Sóller, Associació Cultural
- Setmanari Sóller
- Escuderia Serra de Tramuntana
- Col·lectiu de poetes i artistes de Sóller (Port)

Cementeri:

Activitats d'ús públic col·lectiu o privat destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc.

- Cementeri municipal
- Funerària Gines Far "Roig"
- Funerària Lloret



Docent:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. Exemples: centres universitaris, ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, etc.

Centres d'ensenyament públic:

- Col·legi Públic Es Puig
- Col·legi Públic L'Horta (L'Horta)
- Col·legi Públic Es Fossaret
- Col·legi Públic Pere Cerdà (Port)
- Col·legi Públic Ses Marjades
- IES Guillem Colom Casasnovas

Centres concertats:

- Sagrats Cors
- Sant Vicenç de Paül

Guarderies

- Escoleta Pa amb Oli
- Escoleta Confits
- Escola infantil Mondaura
- Escola "es Petits"
- Escoleta "Mel i Sucre"

Centres d'idiomes – Acadèmies

- Acadèmia May Fair (idiomes)
- Infotech Sistems Sóller (informàtica)

Tallers ocupacionals

- Estel Nou – Asanideso

Assistencial:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Exemples: albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.

- Serveis Socials (oficina de l'Ajuntament de Sóller)
- Punt d'informació laboral

Residències

- Residència Bell Entorn

Centre de dia

- Residència Bell Entorn

Administratiu-institucional:

Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou els Ajuntaments, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

- Ajuntament de Sóller
- Jutjat de pau
- Oficina recaptació de tributs Govern Balear
- Consorci pel desenvolupament econòmic de les Illes Balears
- Aqualia
- Institut municipal d'obres i viabilitat (IMOV)
- Institut municipal de cultura (IMCS)
- Institut municipal de turisme (IMTURS)
- Institut municipal d'esports (IMES)
- Sóller 2010

Esportiu:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades física i funcionalment a altres usos, tals com universitaris, docents, etc. Exemples: instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, etc.

- Camp de futbol d'en Maiol
- Centre parroquial Victòria
- Institut secundària Guillem Colom Casasnovas
- Pistes de petanca municipals – Club Unió Sóller
- Poliesportiu Municipal Es Puig
- Col·legi Sagrats Cors
- Piscina municipal
- Pistes de tennis
- Col·legi San Vicenç de Paül
- Club Karate Sóller
- Gymnàpolis
- La unión Sa Botigueta
- Societat circulo sollerense
- Can Dulce
- Centro de buceo Octopus (Port de Sóller)
- Escola esportiva nàutica Port de Sóller
- Vital Studio
- Nuredduna



Seguretat:

Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

- Policia Local
- Guàrdia Civil
- Bombers
- Emergència Marítima
- Protecció civil Sóller

Sanitari:

Activitats d'us públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten a despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la de la resta professionals. Exemples: hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

- Centre de Salut Camp Llarg
- Casa del Mar (Port)
- Centre mèdic Es Través (Port)
- Centre Ala d'Or
- Centre d'anàlisi biològiques
- Creu Roja

Farmàcies

- Alcover
- Castanyer
- Grau
- Sitjar (Port)
- Torrens

Recreatiu:

Activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Exemples: sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de jocs, casinos, jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris, oficines d'informació al ciutadà o turístiques, etc.

- Centre d'informació jove
- Informació al ciutadà (ajuntament de Sóller)
- Informació Turística (Oficina del Furgó)
- Informació Turística al Port
- Agrupament Escolta i Guiatge Capità Angelats

Religiós:

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. Exemples: comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

Esglésies

- Església de Sóller
- Parròquia de Sant Bartomeu
- Església dels Sagrats Cors
- Església del Sant Crist de la Sang
- Església de Sant Felip Neri (Alqueria d'es Comte)
- Capella de les Escolàpies
- Església de la Immaculada Concepció (Biniaraix)
- Santuari de Santa Maria del Fenàs (Sa Capelleta)
- Església de Nostra Senyora de la Victòria (L'Horta)
- Església de San Ramon de Penyafort (Port)
- Oratori de Santa Caterina d'Alexandria (Port)
- Oratori de Sant Ramon de Penyafort (Port)

- Centre Budista Potala

- Mesquita Musulmana

Abastiment:

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics. Exemples: mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.

- Mercat municipal
- Mercadet cada dissabte

Municipal divers:

Reuneix la possibilitat d'ésser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, de titularitat i domini públic, d'entre els diferents tipus d'equipaments.