

LOS PLANES DE INTERVENCIÓN EN ÁMBITOS TURÍSTICOS (PIAT) SON PLANES DIRECTORES SECTORIALES. PLAN DE INTERVENCIÓN EN ÁMBITOS TURÍSTICOS (PIAT) DE LA ISLA DE MALLORCA.



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

18 de septiembre de 2018

1. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) son planes directores sectoriales.

Corresponde al Consell Insular de Mallorca la elaboración y la aprobación del PIAT, y éste deberá atender a lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) y al Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

La ley 8/2012 inicialmente no se extendía mucho sobre el objeto del PIAT, más allá de algunos aspectos como los señalados en dicho artículo:

- **Establecer la densidad global máxima de población**
- **Delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección**
- **Fijar el tamaño y las características de los ámbitos.**
- **Establecer parámetros mínimos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos**
- **Fijar la ratio turística de acuerdo con las características especiales de las islas y municipios.**

El artículo 7 de la ley establece que corresponde a los Consejos Insulares la ordenación y la planificación turística mediante, entre otros, la elaboración de los planes de intervención correspondientes a los ámbitos turísticos; la potestad



reglamentaria en materia turística en su ámbito competencial y el desarrollo de la política de infraestructuras turísticas y la coordinación de las acciones que en la materia hagan los municipios.

Con la aprobación de la Ley 6/2017 se completan de manera importante los contenidos del PIAT. Se incluyen tres nuevos temas objeto de ordenación de los PIAT:

- **Delimitación de las zonas turísticas saturadas o maduras.**
- **Establecer los criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Sobre la base de estos criterios, los ayuntamientos deben implantar las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales incorporando la delimitación al planeamiento urbanístico respectivo.**
- **Determinar también el límite máximo para isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito.**

Con la ley 6/2017 se prevé también en el artículo 50.21 que los PIAT pueden desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

"En este sentido, por razones de saturación, corrección de la estacionalidad, motivos de orden medioambiental y de limitación de recursos naturales, los señalados instrumentos de ordenación territorial o las disposiciones normativas de aplicación de esta ley, podrán establecer cláusulas temporales que limiten o excluyan la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en determinadas zonas. Estas limitaciones temporales o estacionales deben ser proporcionadas y debidamente justificadas."

La ley también define las zonas turísticas saturadas o maduras en el artículo 77, donde actuar preferentemente mediante Planes de rehabilitación Turística integral y que el PIAT debe ayudar a delimitar y tratar.

La aprobación de los planes de rehabilitación turística integral puede llevar aparejada la declaración de interés autonómico y turístico, y todas las administraciones deben darles la tramitación preferente.



2. Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de la Isla de Mallorca.

De acuerdo con la legislación turística y territorial, el PIAT de Mallorca tiene como objetivos fundamentales:

- Definir o reconsiderar su modelo turístico territorial. Nuestra isla ha sido una de los principales destinos turísticos del Mediterráneo, y sobre ella se han ido superponiendo diferentes tipos de desarrollo turístico-espaciales: desde las zonas turísticas tradicionales, aparecidas en el "primer boom turístico", hasta los procesos de difusión del turismo residencial de las últimas décadas. Los planes anteriores se han ocupado de ordenar básicamente las zonas turísticas del litoral, pero hoy en día se puede considerar de hecho que en gran parte de la isla de Mallorca se manifiesta la actividad turística, aunque con diferente grado de intensidad según el lugar. La presente propuesta pretende desarrollar un modelo de contención de la actividad turística que procure una oferta innovadora, sostenible y de calidad pero con una cierta tendencia al decrecimiento en el tiempo según se vayan amortizando plazas de alojamiento obsoletas bajo las previsiones de la legislación sectorial. Asimismo se persigue la consecución de un equilibrio entre las diferentes partes del territorio según su función en el conjunto.

- Revisar la delimitación de las zonas turísticas tradicionales identificando cuáles son propiamente turísticas de forma diferenciada de aquellas que tienen un carácter marcadamente residencial.

- Delimitar las zonas turísticas maduras y aquellos ámbitos de intervención prioritarios para la ordenación de la actividad turística. Se trata de precisar zonas y ámbitos que requieran de una regulación y ordenación específicas, en función de sus características territoriales, paisajísticas, tipológicas, de sus recursos, o de las infraestructuras y equipamientos disponibles, con el fin de mejorar su calidad.

- Ordenar la actividad turística en el conjunto de la isla de Mallorca, tanto en el alojamiento de todo tipo (establecimientos turísticos tradicionales y comercialización de estancias turísticas en viviendas), como de los recursos turísticos, o a otros factores, que a pesar de considerarse externos, puedan incidir en la actividad turística o se puedan ver afectados por esta.

ÓRGANO PROMOTOR



ÓRGANOS COLABORADORES



G VICEPRESIDÈNCIA
O I CONSELLERIA
I INNOVACIÓ,
B RECERCA I TURISME
/ AGÈNCIA TURISME
ILLES BALEARS



G VICEPRESIDÈNCIA
O I CONSELLERIA
I INNOVACIÓ,
B RECERCA I TURISME
/ DIRECCIÓ GENERAL
TURISME

PLAN DE INTERVENCIÓ EN ÀMBITOS TURÍSTICOS (PIAT) DE LA ISLA DE
MALLORCA

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UTE CCRS - GAAT

Julio 2018

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	5
	1.1 METODOLOGÍA	5
	1.2 ENCAJE NORMATIVO DEL PIAT	13
	1.2.1 Normativa turística	13
	1.2.2 Normativa territorial	21
	1.2.3 Instrumentos de ordenación territorial	25
	1.2.4 Rango jurídico	26
	1.2.5 Marco legislativo	26
2	DIAGNOSIS	32
	2.1 EL MODELO TERRITORIAL TURÍSTICO	32
	2.2 LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO (LIMITACIÓN DE PLAZAS)	34
	2.3 LA CALIDAD DEL ESPACIO TURÍSTICO. RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN	49
	2.4 LAS DOTACIONES TURÍSTICAS	53
	2.5 LAS ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS	64
	2.6 LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL (CALIDAD AMBIENTAL)	81
3	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES	89
	3.1 OBJETIVOS	89
	3.1.1 Objetivos generales y principios básicos	89
	3.1.2 Modelo Territorial Turístico	91
	3.1.3 Capacidad de alojamiento turístico (Limitación de plazas)	93
	3.1.4 Calidad del espacio turístico. Renovación y rehabilitación	93
	3.1.5 Dotaciones turísticas	94
	3.1.6 Estancias turísticas en viviendas	95
	3.1.7 Sostenibilidad territorial (Calidad ambiental)	98
	3.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN	99
	3.2.1 Modelo Territorial Turístico	99
	3.2.2 Capacidad de alojamiento turístico (Limitación de plazos)	106
	3.2.3 Calidad del espacio turístico. Renovación y rehabilitación	114
	3.2.4 Dotaciones turísticas	124
	3.2.5 Estancias turísticas en viviendas	132
	3.2.6 Sostenibilidad territorial (Calidad ambiental)	135
	3.2.7 Seguimiento del PIAT	137
4	RESUMEN EJECUTIVO	139

EQUIPO DE TRABAJO

Dirección institucional

Administración promotora Consell Insular de Mallorca:

- Mercedes Garrido Rodríguez, Conselleria Executiva de Territori i Infraestructures del CIM
- Miquel Vadell Balaguer, director Insular de Territori i Paisatge del CIM

Administraciones colaboradoras (Convenio de colaboración para la redacción del PIAT de 19 de febrero de 2015)

- Josep Mallol Vicens, secretario general de la Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme
- Antoni Sansó Servera, director general de Turisme de la Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme
- Pere Muñoz Perugorria, director Agència de Turisme Illes Balears (ATB) hasta octubre 2017
- Jaume Alzamora Riera, director Agència de Turisme Illes Balears (ATB) desde octubre 2017
- Irene Moia Pais, directora adjunta Agència de Turisme Illes Balears (ATB) hasta marzo 2018
- Maria Renart Vivó, directora adjunta Agència de Turisme Illes Balears (ATB) desde març 2018

Dirección Técnica Consell Insular de Mallorca:

- Juan Carlos Fuster Guasp, cap de Servei Tècnic d'Ordenació del Territori. Direcció insular de Territori i Paisatge, Consell Insular de Mallorca
- Josep Manuel Gómez González, cap de servei jurídic d'Ordenació del Territori. Direcció insular de Territori i Paisatge, Consell Insular de Mallorca.

Administraciones colaboradoras (Convenio de colaboración para la redacción del PIAT de 19 de febrero de 2015)

- María Luisa Caballero Solivellas, cap del Servei Adjunt al Departament Jurídic, Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. (hasta al 29 de junio de 2017)

- Bernardino Seguí Coll, cap del Servei Tècnic, Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. (hasta el 29 de junio de 2017)
- Àngela Mas Amengual, cap del Servei Adjunt al Departament Jurídic, (desde el 30 de junio de 2017)
- Palma Alberich Arjona, cap del Servei Tècnic, (desde el 30 de junio de 2017)
- Vicente Cañellas Frau, cap de l'àrea de Territori. Agència de Turisme de les Illes Balears (ATB)
- Catalina de Miguel Colom, cap de l'àrea de producte. Agència de Turisme de les Illes Balears (ATB)

Asesoría técnica UTE CCRS-GAAT:

CCRS	GAAT
Director de los trabajos y coordinador	Coordinadora e interlocutora de la UTE
Joaquim Sabaté Bel, <i>Dr. Arquitecto y Licenciado en ciencias económicas.</i>	Maria Magdalena Pons Esteva, <i>Licenciada en Geografía y Licenciada en derecho.</i>
Equipo	Equipo
<ul style="list-style-type: none"> - Gloria Sabaté Fernández, <i>arquitecta,</i> - Sandra Núñez Malavé, <i>arquitecta;</i> - Luz Duque Tardáguila, <i>arquitecta paisajista;</i> - Isabel Castiñeira Palou, <i>Dra. arquitecta;</i> - Miquel Corominas Ayala, <i>Dr. Arquitecto;</i> - Julián Galindo González, <i>Dr. Arquitecto;</i> - Marta Pérez, <i>arquitecta;</i> - Manuel Herce, <i>ingeniero de caminos, canales y puertos;</i> - Joan Maluquer Margalef, <i>biólogo;</i> - Júlia Corominas Castiñeira, <i>ambientóloga;</i> - Àngels Gil-Vernet, <i>Licenciada en derecho.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Antoni Pons Esteva, <i>Dr. en Geografía y master en sistemas de información geográfica</i> - Martí Llobera O'Brien, <i>Licenciado en biología</i> - Vicenç Guasp Vivó, <i>Licenciado en Geografía;</i> - Miquel Àngel Escanelles Garau, <i>Licenciado en Geografía;</i> - Josep Antoni Aguiló Oliver, <i>Arquitecto;</i>

ALTRES

- Eugeni Aguiló, *Dr. en ciencias económicas;*
- Isabel Rodríguez Sánchez, *Grado en Turismo;*

1 INTRODUCCIÓN

La Ley 8/2012 instituyó los Planes de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) como planes directores sectoriales, con el fin de contribuir a ordenar la actividad turística; proponer infraestructuras y dotaciones turísticas; establecer densidades y límites, con el fin de impulsar la mejora de los tejidos turísticos; reducir en lo posible la estacionalidad, diversificando la oferta; y reconocer ámbitos que precisen de renovación integral.

1.1 METODOLOGÍA

Para dar cumplimiento a los objetivos del PIAT de Mallorca y apoyo al proceso de participación ciudadana (expertos, entidades, agentes), en los últimos dos años se ha hecho un completo diagnóstico, con un detallado análisis de los factores fundamentales que inciden en el desarrollo turístico en la isla, agrupados en tres grandes categorías:

- a) **Alojamiento turístico.** Se ha prestado especial atención a todas sus modalidades, desde las más tradicionales, a las más recientes o emergentes; tanto a las regladas, como las que hasta ahora se han producido al margen de la regulación.
- b) **Recursos turísticos.** fijándose particularmente en aquellos que consumen y atraen a los visitantes, produciendo en ocasiones una notable presión sobre ellos. Incluyen playas y parajes naturales, pero también patrimonio cultural en un sentido amplio, y recursos socioculturales, de ocio, o en todo lo que se ha denominado como oferta complementaria.
- c) **Recursos externos.** Interactúan igualmente con la actividad turística, a veces notablemente, aunque no sean estricta, ni exclusivamente, recursos turísticos. Se deben considerar en este apartado las infraestructuras, los espacios libres, los equipamientos y servicios, pero también la vivienda y muy especialmente el paisaje.

De acuerdo con la legislación turística y territorial, el PIAT de Mallorca tiene como objetivos fundamentales:

- Definir o reconsiderar su **modelo turístico territorial**. Nuestra isla ha sido una de los principales destinos turísticos del Mediterráneo, y sobre ella se han ido superponiendo diferentes tipos de desarrollo turístico-espaciales: desde las

zonas turísticas tradicionales, aparecidas en el "primer boom turístico", hasta los procesos de difusión del turismo residencial de las últimas décadas. Los planes anteriores se han ocupado de ordenar básicamente las zonas turísticas del litoral, pero hoy en día se puede considerar de hecho que en gran parte de la isla de Mallorca se manifiesta la actividad turística, aunque con diferente grado de intensidad según el lugar. La presente propuesta pretende desarrollar un modelo de contención de la actividad turística que procure una oferta innovadora, sostenible y de calidad pero con una cierta tendencia al decrecimiento en el tiempo según se vayan amortizando plazas de alojamiento obsoletas bajo las previsiones de la legislación sectorial. Asimismo se persigue la consecución de un equilibrio entre las diferentes partes del territorio según su función en el conjunto.

- Revisar la delimitación de las zonas turísticas tradicionales identificando cuáles son propiamente turísticas de forma diferenciada de aquellas que tienen un carácter marcadamente residencial.

- Delimitar las **zonas turísticas maduras y aquellos ámbitos de intervención prioritarios para la ordenación de la actividad turística**. Se trata de precisar zonas y ámbitos que requieran de una regulación y ordenación específicas, en función de sus características territoriales, paisajísticas, tipológicas, de sus recursos, o de las infraestructuras y equipamientos disponibles, con el fin de mejorar su calidad.

- **Ordenar la actividad turística** en el conjunto de la isla de Mallorca, tanto en el alojamiento de todo tipo (establecimientos turísticos tradicionales y comercialización de estancias turísticas en viviendas), como de los recursos turísticos, o a otros factores, que a pesar de considerarse externos, puedan incidir en la actividad turística o se puedan ver afectados por esta.

Para dar cumplimiento a los objetivos anteriores, se ha realizado un completo y detallado análisis de los factores fundamentales que inciden en el desarrollo turístico en Mallorca, agrupados en tres grandes categorías: alojamiento; recursos propiamente turísticos y factores externos o externalidades.

Este análisis exhaustivo y bastante detallado, tanto en lo referente al conjunto de la isla, o de cada uno de los sistemas territoriales turísticos en los que se organiza, ha permitido construir un diagnóstico específico de este PIAT.

Este diagnóstico no contradice las conclusiones fundamentales de planes anteriores (POOT, Plan Destinos 20, PTIM), que realizaron igualmente análisis rigurosos, sino que las profundiza y complementa. Este PIAT añade sin embargo, algunos aspectos nuevos, a partir de los análisis de los factores clave en el desarrollo de la actividad turística en Mallorca y de las aportaciones recibidas en el marco del Plan de participación ciudadana realizado.

Lo más importante es, seguramente, la constatación de que el turismo se ha extendido de una manera u otra sobre gran parte de la isla de Mallorca y, en este sentido hay que considerarlo y regularlo. Se puede llegar a considerar que en toda Mallorca, poco o mucho, se notan los efectos de la actividad turística, y toda ella requiere pues de una especial consideración.

Un segundo aspecto destacable, por su carácter emergente y su rápida difusión, es el de la comercialización de estancias turísticas en viviendas, que no sólo han crecido de forma expansiva en los últimos años tanto de forma cuantitativa como en la implantación en todo el territorio, años que lo estaba haciendo, hasta hace poco, al margen de una regulación suficiente y adecuada.

Un tercer aspecto a considerar es el de la sensación extendida de presión intensa de la actividad turística sobre el territorio, especialmente sobre algunos recursos y lugares en concreto, a partir de una tendencia de crecimiento contenido de la actividad en los últimos años, destacando la reclamación de varios expertos o representantes sectoriales de medidas de control o contención del crecimiento.

Recogemos a continuación, con un enunciado sintético y en forma de propuesta, las conclusiones fundamentales del diagnóstico de este PIAT, y muy brevemente, algunos argumentos que han conducido a este, derivados tanto de los análisis realizados e incluidos en el documento de información y anexas, como del conjunto de entrevistas a los agentes y profesionales relacionados con el sector.

En cuanto al alojamiento turístico

1. Hay que delimitar y ordenar las zonas turísticas saturadas o maduras

1. Hay que delimitar y ordenar las zonas turísticas saturadas o maduras

Este PIAT busca distinguir, a partir del análisis de diversos indicadores (antigüedad y densidad de las tramas urbanas, de los establecimientos de alojamiento, categorías medias de estos, o problemas ambientales), aquellas zonas que muestran síntomas de saturación y / o declive, bien porque se haya sobrepasado el límite de oferta turística aceptable por sobreexplotación de recursos o sobrecarga urbanística y ambiental, bien para que se manifieste una obsolescencia de las infraestructuras o los equipamientos y desequilibrios estructurales que impidan o dificulten un desarrollo competitivo y sostenible del sector turístico, ofreciendo los datos para sistemas turísticos territoriales y ámbitos.

2. Hay que prever medidas para reconducir las carencias de las zonas turísticas maduras (Planes de Rehabilitación Turística Integral), evitar que otras se conviertan y estimular el buen funcionamiento de todas las áreas turísticas

El análisis de las intervenciones en diferentes zonas maduras de todo el mundo permite concluir que su situación no es irreversible, que las decisiones de los agentes políticos y económicos pueden cambiar la situación. Es imprescindible pero, una conjunción de factores, para revertir una situación de declive, que exige, fundamentalmente, sumar esfuerzos, coordinar entre todos los agentes y población implicados. Asimismo hay que concentrar los esfuerzos en aquellas zonas la naturaleza de las cuales es claramente turística, diferenciándolas de aquellas otras en las que la actividad turística tiene un peso menor en relación a otros usos como el residencial, ya sea permanente o de veraneo.

3. Hay que regular las estancias turísticas en viviendas

El alquiler de viviendas de uso residencial para usos turísticos, en muchas ocasiones fuera de la oferta reglada, explica en buena medida el llamado tercer boom turístico, en un contexto de estancamiento de la oferta reglada. Según los análisis realizados, en Mallorca la oferta de plazas turísticas en viviendas representa en torno al 30% del total de la oferta de alojamiento turístico de la isla (más de 20.000 viviendas, alrededor de unas 123.700 plazas, el 4 , 4% del parque de viviendas totales, representando la oferta no reglada 54% de la total).

4. Es necesario continuar con la renovación de la planta hotelera

La renovación realizada estos últimos años no ha sido homogénea ni suficientemente extendida. Hay que ensayar incentivos, sin incrementar, o incluso disminuyendo, en los ámbitos más saturados, el número de plazas, para mejorar los servicios complementarios adecuados al posicionamiento que se decida para cada producto. La limitación de los recursos públicos disponibles exige reflexionar sobre las lógicas de actuación, sobre los instrumentos normativos o los incentivos más adecuados para la rehabilitación de las instalaciones y productos turísticos.

En cuanto a los recursos

5. Hay que corregir la excesiva presión sobre determinados recursos turísticos

La presión humana en la isla de Mallorca afecta a la capacidad potencial de la isla; algunos recursos territoriales e infraestructuras, en las épocas del año de mayor afluencia, se encuentran al límite de su capacidad y determinados ámbitos de la Serra de Tramuntana, del litoral o de las playas tienen un grado de frecuentación elevado. Es entonces fundamental estudiar mecanismos para reducir la carga excesiva que soportan determinados recursos.

6. Hay que analizar la oferta de grandes equipamientos (campos de golf, puertos deportivos, parques acuáticos o temáticos) en relación a la demanda y capacidad de la isla, con el fin de reducir los impactos que pueden provocar

En la isla de Mallorca hay 19 campos de golf, 47 puertos deportivos y cerca de 15.000 amarres. Los impactos que generan relativos al consumo de agua y vertidos, o la presión sobre el medio aconseja valorar medidas para corregirlos.

En cuanto a las externalidades y efectos sobre factores externos

7. Hay que racionalizar y reducir la presión sobre recursos escasos

Hay que considerar el agua o la energía, como recursos limitados en las islas, por lo que se hace más necesaria la racionalización de las actividades que se llevan a cabo, como por ejemplo el turismo. Del mismo modo, el territorio y el medio ambiente insular tienen notables dificultades para asimilar los efluentes derivados de las actividades que se producen, ya sean residuos sólidos, líquidos o efluentes a la atmósfera. Hemos

verificado que el consumo de los turistas es muy superior al realizado por la población residente habitual y se necesitan medidas que palien los efectos derivados.

En cuanto a aspectos de carácter transversal

8. Hay que reorientar el modelo turístico

El modelo turístico todavía mayoritariamente imperante en Mallorca y en tantas otras destinaciones relevantes en España y en el extranjero, el llamado turismo masivo de sol y playa, no parece que pueda darse la vuelta y desaparecer a corto plazo. Se puede sin embargo, trabajar para mejorar las condiciones en que se desarrolla; para combinarlo con otras ofertas que aprovechen nichos de especialización, de atracción de turistas de lo que llamaríamos intereses especiales (patrimonio natural y cultural, y por tanto, paisaje y paisajes culturales, costumbres, gastronomía y artesanía, experiencias, deportivo). Es fundamental adelantarse a un escenario más competitivo, cuando otros destinos, ahora amenazados por problemas de inseguridad, compitan para atraer turistas. Si se quiere avanzar hacia un nuevo modelo de turismo, innovador y bastante alentador para los diversos agentes, turistas y, incluso, residentes, hay que apostar por impulsar cambios que atiendan a los efectos del cambio climático; para disminuir la huella ecológica y preservar los recursos naturales y culturales; para mejorar la eficiencia en el consumo de energía y conseguir una movilidad más sostenible, ofreciendo experiencias más enriquecedoras y productos turísticos vanguardistas.

9. Hay que reducir en la medida de lo posible la marcada estacionalidad turística

No se trata en absoluto de extender una elevada presión de la actividad turística sobre los recursos y el territorio durante todo el año, sino de rebajarla sustancialmente durante la temporada alta y repartirla durante el resto del año, aprovechando mejor las infraestructuras, con una ocupación no estacional, y con una presión menos desajustada sobre los recursos y la sociedad garantizando su capacidad de resiliencia.

10. Hay que incorporar la dimensión paisajística en cualquier intervención

El paisaje en su dimensión más amplia es uno de los principales recursos y motivaciones del turismo. La isla de Mallorca cuenta con un patrimonio paisajístico singular y muy diverso. A lo largo de la historia más reciente, la presión de la actividad turística ha generado grandes transformaciones en el paisaje de la isla, con notables impactos, muy especialmente en la franja litoral. Resulta imprescindible la adopción de

medidas correctoras de varios tipos, y entre ellas, las que aseguren un uso correcto del recurso paisaje, su mantenimiento y, en su caso mejora, incidiendo, a ser posible en la conducta de los agentes, a fin de que tengan en cuenta el coste de producción y conservación de este recurso.

11. Hay que mejorar el conocimiento del turismo en Mallorca y de sus efectos.

Una de las principales conclusiones del análisis realizado es la dificultad de obtener información que tenga un nivel de desglose y detalle suficiente para hacer un seguimiento cuidadoso y profundo de la actividad turística. Tratándose de la principal actividad económica de la isla, es fundamental mejorar el conocimiento de muchas cuestiones relacionadas con el turismo y mantener este lo más actualizado posible, a fin de poder tomar decisiones bien fundamentadas.

Este diagnóstico general para la isla de Mallorca se complementa con uno específico relativo a los diez sistemas turísticos territoriales definidos, prestando atención especialmente en la comparación entre ellos, al alojamiento turístico, a las estancias turísticas en viviendas, estacionalidad y producto turístico, presión sobre el paisaje y recursos turísticos y consumo de recursos e infraestructuras. Esto permite considerar la densidad de plazas como indicador de la presión urbana y territorial; valorar los impactos de la distribución por municipios y clases de suelo, de las viviendas objeto de estancias turísticas y su relevancia respecto a los establecimientos turísticos convencionales; medir las consecuencias de la estacionalidad y el efecto que puede tener en esta la diferenciación del producto turístico, o cómo articular recursos para consolidar productos turísticos alternativos; o verificar la presión sobre los recursos más débiles y escasos.

El PIAT persigue un modelo turístico más equilibrado en el conjunto del territorio; que no supere, o que incluso disminuya las plazas turísticas en los ámbitos saturados, las distribuya por categorías y según parámetros de densidad máxima de población turística en función del carácter y función territorial de cada espacio, y aborde los criterios de amortización de las que deben desaparecer; que ayude a reducir la estacionalidad, planteando nuevas dotaciones y productos turísticos; y que garantice un uso más sostenible de los recursos; un modelo que sea más diverso, segmentado, responsable y competitivo.

Para ello el contenido básico de la propuesta de este PIAT, se organiza a partir de seis grandes estrategias que a continuación se presentan de forma sintética:

1. Considerar los efectos del turismo en toda la isla
2. Establecer límites de plazas turísticas
3. Avanzar hacia un nuevo modelo turístico
4. Corregir el considerable grado de estacionalidad
5. Priorizar la sostenibilidad en cualquier intervención
6. Apostar por la innovación para ser un destino competitivo

1.2 ENCAJE NORMATIVO DEL PIAT

El marco normativo del PIAT, al que se ha hecho referencia en el capítulo cuarto del Documento de Avance, queda definido por un lado por la legislación y planificación territorial autonómica e insular, y por otra, por la normativa sectorial en materia turística de ámbito autonómico. De acuerdo con lo establecido en el artículo 70.3 del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares, corresponde a los consejos insulares en relación con su propio ámbito territorial, entre otros la competencia en la ordenación y la planificación territorial y la turística mediante, entre otros, la elaboración de los planes de intervención en ámbitos turísticos, planes territoriales insulares y planes de desarrollo turístico insular, así como la potestad reglamentaria en materia turística en su ámbito competencial. Sin embargo hay que recordar que en el caso de Mallorca las competencias de ordenación y planificación turística aún no han recibido para su ejercicio la transferencia de medios en favor del Consell de Mallorca desde la administración autonómica. Aparte de la normativa territorial y turística de aplicación al ámbito de la isla de Mallorca, existen también otras normativas que se deberán considerar para la redacción del PIAT, tales como: normativa urbanística, normativa ambiental y otros de carácter sectorial.

1.2.1 Normativa turística

La normativa sectorial fundamental de aplicación en materia de turismo en el ámbito de las Islas Baleares es la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Islas Baleares, modificada significativamente, entre otras, por la Ley 6 / 2017, de 31 de julio, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. En su artículo 5 se dispone que los planes de intervención en ámbitos turísticos son planes directores sectoriales, que deben regular el planeamiento, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de las infraestructuras, los equipamientos, los servicios y las actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística.

"Artículo 5. Ordenación de la oferta turística

1. De conformidad con lo dispuesto en el capítulo III del título II de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) son planes directores sectoriales cuyo objeto es regular el planeamiento, la ejecución y la gestión de los sistemas

generales de las infraestructuras, los equipamientos, los servicios y las actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística.

2. Corresponderá a los consejos insulares respectivos, de acuerdo con el artículo 11.2 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, la elaboración y la aprobación de los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT), que se coordinarán mediante los instrumentos de ordenación de carácter general y, más concretamente, mediante las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales insulares.

3. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, cuando corresponda, los planes territoriales insulares (PTI) pueden establecer la densidad global máxima de población, delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección y fijar el tamaño y las características, así como establecer parámetros mínimos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. También pueden delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras, de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley. Y así mismo, pueden señalar las excepciones que por su ubicación o características especiales así lo aconsejen.

Igualmente, pueden determinar estos parámetros respecto de las zonas residenciales colindantes con las turísticas.

Asimismo, los PIAT y, en su caso, los PTI, deben analizar, respecto a cada una de las zonas, la incidencia de las figuras previstas en el artículo 37 y en el capítulo IV del título III de la presente ley. Estos instrumentos de ordenación territorial deben establecer los criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Sobre la base de estos criterios, los ayuntamientos deben implantar las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales incorporando la delimitación al planeamiento urbanístico respectivo mediante la correspondiente documentación cartográfica.

Esta delimitación cartográfica no será considerada una modificación estructural del planeamiento.

Los PIAT y, en su caso, los PTI pueden determinar también el límite máximo por isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas

turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito. En este supuesto, las bolsas de plazas deben adaptarse a esta cifra.

Hasta que no se determine esta cifra o si no se considera necesario determinarla, el techo máximo de plazas por isla debe ser el determinado por las existentes legalmente más las que integren las bolsas gestionadas por los organismos gestores de plazas turísticas o las administraciones turísticas insulares, con las especificaciones previstas en el artículo 89 para la isla de Menorca

Los PIAT y, en su caso, los PTI pueden determinar la existencia de dos bolsas de plazas: una relativa a alojamientos turísticos y la otra relativa a estancias turísticas en viviendas residenciales. Desde este momento las bolsas que hay se distribuirán en el sentido indicado. Durante este período sólo existirá una bolsa de plazas común tanto para los alojamientos turísticos como por las estancias turísticas en viviendas residenciales.

4. Estos instrumentos deben fijar la ratio turística de acuerdo con las características especiales de las islas y de los municipios. Los municipios que no se hayan adaptado a los planes directores sectoriales de ordenación turística o, en su caso, los planes territoriales insulares, deben respetar una ratio mínima de 60 m² de parcela por plaza hasta que se adapten, y será exigible a los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y en las ampliaciones del número de plazas de alojamiento de los ya existentes, salvo en las operaciones de reconversión.

5. Los hoteles de ciudad, los establecimientos de turismo de interior y las hospederías están exonerados de la aplicación de la ratio turística a que se refiere el párrafo anterior.

También lo están los albergues y refugios turísticos, si el desarrollo reglamentario habilita la posibilidad de apertura de estos

6. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán zonas aptas para los usos turísticos y usos interrelacionados y se sujetarán a lo dispuesto en esta ley."

En virtud de lo previsto pues este artículo de la ley corresponde al Consell Insular de Mallorca la elaboración y la aprobación del PIAT, y éste deberá atender a lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) y al Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

La ley 8/2012 inicialmente no se extendía mucho sobre el objeto del PIAT, más allá de algunos aspectos como los señalados en dicho artículo:

- Establecer la densidad global máxima de población
- Delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección
- Fijar el tamaño y las características de los ámbitos.
- Establecer parámetros mínimos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos
- Fijar la ratio turística de acuerdo con las características especiales de las islas y municipios.

El artículo 7 de la ley establece que corresponde a los Consejos Insulares la ordenación y la planificación turística mediante, entre otros, la elaboración de los planes de intervención correspondientes a los ámbitos turísticos; la potestad reglamentaria en materia turística en su ámbito competencial y el desarrollo de la política de infraestructuras turísticas y la coordinación de las acciones que en la materia hagan los municipios.

Con la aprobación de la Ley 6/2017 se completan de manera importante los contenidos del PIAT, en función de lo previsto en el artículo 5 indicado. Se incluyen tres nuevos temas objeto de ordenación de los PIAT:

- Delimitación de las zonas turísticas saturadas o maduras.
- Establecer los criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Sobre la base de estos criterios, los ayuntamientos deben implantar las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales incorporando la delimitación al planeamiento urbanístico respectivo.
- Determinar también el límite máximo para isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito .

Con la ley 6/2017 se prevé también en el artículo 50.21 que los PIAT pueden desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

"En este sentido, por razones de saturación, corrección de la estacionalidad, motivos de orden medioambiental y de limitación de recursos naturales, los señalados instrumentos de ordenación territorial o las disposiciones normativas de aplicación de esta ley, podrán establecer cláusulas temporales que limiten o excluyan la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en determinadas zonas. Estas limitaciones temporales o estacionales deben ser proporcionadas y debidamente justificadas. "

La ley también define las zonas turísticas saturadas o maduras en el artículo 77, donde actuar preferentemente mediante Planes de rehabilitación Turística integral y que el PIAT debe ayudar a delimitar y tratar. Dice así este artículo:

"Artículo 77. Zonas turísticas saturadas o maduras

1. A los efectos de esta ley se considera zona turística saturada o madura el ámbito territorial de la isla en el que se sobrepase el límite de oferta turística máxima que reglamentariamente se establezca, se registre una demanda causante de problemas medioambientales o que, por la obsolescencia de la mayor parte de las infraestructuras del sector turístico, se haya transformado en zona degradada o haya desequilibrios estructurales que impidan o dificulten un desarrollo competitivo y sostenible de la industria del sector turístico en la zona por la sobrecarga urbanística y ambiental, la sobreexplotación de recursos o la obsolescencia de los equipamientos turísticos.

2. Cada consell insular podrá declarar mediante acuerdo del Pleno las zonas turísticas saturadas o maduras.

3. El consell insular correspondiente podrá aprobar planes de rehabilitación turística integral tendentes a la mejora, la recalificación, la revalorización, la rehabilitación o la reconversión de la zona, sin necesidad de que el planeamiento de los municipios en los que se encuentren estas zonas esté adaptado al plan territorial insular correspondiente.

4. El procedimiento para la redacción, tramitación y aprobación de los planes de rehabilitación turística integral se determinará reglamentariamente y se iniciará de oficio o a instancia de los municipios interesados. Mientras no se

haya aprobado el reglamento que los regule, se tramitarán como planes especiales.

5. La aprobación de los planes de rehabilitación turística integral puede llevar aparejada la declaración de interés autonómico y turístico, y todas las administraciones deben darles la tramitación preferente en los términos establecidos en esta ley y la normativa que la desarrolle. "

En las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y final, también hay referencias que afectan o pueden afectar al PIAT:

"Disposición adicional decimotercera

Cualquier referencia que en la legislación de las Islas Baleares se haga a los planes directores insulares de ordenación de la oferta turística se entenderá hecha, desde la entrada en vigor de esta ley, a los planes de intervención en ámbitos turísticos. "

"Disposición transitoria cuarta

Hasta que los planes territoriales insulares de Mallorca y de Ibiza y Formentera se adapten a esta ley, en los ámbitos delimitados como zona turística, el planeamiento se sujetará al régimen transitorio:

1. En suelo urbano y urbanizable con plan parcial definitivamente aprobado, excepto para las operaciones de reconversión previstas en esta ley y para los planes especiales o de revalorización de las zonas turísticas y en los demás supuestos articulados en esta ley, el planeamiento debe mantener como máximo las densidades de población previstas en el momento de la aprobación definitiva de los POOT. A estos efectos, el cambio de calificación de una parcela que tenga asignado solamente el uso turístico por otra que comporte el uso residencial deberá fijar un índice de intensidad de uso que garantice que no se producirá incremento de población.

2. La normativa reguladora prohibirá la implantación de los usos que se consideren incompatibles por su carácter molesto y perturbador con el de las zonas para alojamientos turísticos y residenciales.

3. Salvo las zonas delimitadas como aptas para hoteles de ciudad y de lo que dispone el artículo 48 de esta ley, no se admite el uso de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela la.

4. *En suelo urbano, urbanizable o, justificadamente, en un área de transición en suelo rústico, se podrán delimitar zonas de reserva y dotacionales para corregir las carencias dotacionales de la zona turística o aportar suelo para operaciones de intercambio de aprovechamiento (residencial o turístico) o de reconversión.*

5. *Con el fin de valorar la afección a la actividad turística de una zona, será preceptivo el informe previo de la administración turística para cualquier obra, instalación o actividad que se sitúe en el suelo rústico incluido en el área de protección posterior de los POOT, recogida en los planeamientos territoriales o urbanísticos. "*

"Disposición derogatoria

1. Quedan derogadas:

a) La Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares. (...)

f) El Decreto 54/1995, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan director sectorial de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca. "

"Disposición final cuarta

En el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, los consejos insulares de las Islas Baleares deberán iniciar la tramitación para la adaptación de sus respectivos planes territoriales insulares a las disposiciones de esta ley . Los consejos insulares de iniciar la redacción de los planes de intervención en ámbitos turísticos en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley. "

La Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares ha sido modificada también por varios Decretos ley, que se deben tener en cuenta en la redacción del PIAT, tales como:

- *Decreto ley 1/2013, de 7 de junio, de medidas urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras.*
- *Decreto ley 3/2014, de 5 de diciembre, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Islas Baleares.*
- *Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.*
- *Decreto ley 3/2017 de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Islas Baleares*

Por otra parte el *Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares*, también establece los objetivos generales de los PIAT, en su artículo 23.

"Artículo 23

Objetivos generales de los planes de intervención en ámbitos turísticos

Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de cada isla deben perseguir los siguientes objetivos generales, referidos a todo su ámbito territorial:

- a. Información y análisis iniciales de cada zona y/o ámbito: por cada zona y/o ámbito se debe hacer un estudio de información y análisis que contenga información referente a las plazas turísticas, las plazas no turísticas, la prognosis de la población, la situación urbanística vigente, las infraestructuras existentes, playas, instalaciones y servicios, y la interacción con el medio ambiente.*
- b. Evolución y crecimiento de las zonas y/o ámbitos.*
- c. De acuerdo con la información de los apartados anteriores se realizará un diagnóstico de las zonas y/o los ámbitos, con las necesidades y el programa de actuación.*
- d. Propuesta de ordenación de las zonas y/o ámbitos, sin perjuicio de que se considere oportuno desde otras visiones competenciales vinculantes, así: costas, aviación civil, recursos hídricos, carreteras, medio ambiente, emergencias ..., esto es, desarrollando todo el proceso de un plan sectorial.*
- e. Evaluación de los efectos sobre el medio ambiente de las propuestas de ordenación, en orden a la tramitación de una evaluación ambiental estratégica de la Ley 11/2006, o normativa que la sustituya.*
- f. Análisis, respecto a cada una de las zonas, de la incidencia de las figuras previstas en el artículo 37 y el capítulo IV del título III de la Ley 8/2012.*
- g. Esta ordenación se efectuará desde el reconocimiento de la necesidad de preservación del medio ambiente y de la planificación integral del territorio, como elementos determinantes para la consecución de una oferta turística de calidad y diversificada.*

1.2.2 Normativa territorial

En el ámbito de las Islas Baleares, la normativa de aplicación en materia de ordenación del territorio y que condicionará la redacción y aprobación del PIAT es la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio.

Esta ley prevé que cada una de las islas del archipiélago puedan desarrollar, en el ámbito respectivo, un modelo territorial propio, sin perjuicio de la posición que, de acuerdo con el texto estatutario, corresponde al Gobierno ya la Administración de la comunidad autónoma.

Según el artículo 1 de la llamada ley corresponde a los consejos insulares la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación siguientes:

- a) Plan director sectorial de canteras.
- b) Plan director sectorial de residuos sólidos no peligrosos
- c) Plan director sectorial de ordenación de la oferta turística (actual PIAT).**
- d) Plan director sectorial de equipamientos comerciales.
- e) Plan director sectorial de campos de golf.

La Ley 2/2001, de 21 de diciembre, de ordenación territorial (LOT) define cuáles deben ser los instrumentos de ordenación territorial y las características tanto relacionadas con su contenido, como con su tramitación y aprobación. Así, uno de los instrumentos definidos por la Ley son los Planes directores sectoriales, como es el caso del PIAT, lo definición y contenido se recoge en sus artículos 11 y 12:

"Artículo 11. Naturaleza y clases.

1. Los planes directores sectoriales son los instrumentos de ordenación específica que tienen por objeto regular, en ámbitos materiales determinados, el planeamiento, la proyección, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de infraestructuras, de equipamientos, de servicios y de actividades de explotación de recursos.

2. Los planes directores sectoriales deben ser elaborados y aprobados por los consejos insulares cuando así lo prevean las leyes de atribución de competencias. De acuerdo con el plan territorial insular correspondiente, deben ordenar alguno de los elementos mencionados en el apartado anterior en el ámbito territorial respectivo.

3. En los demás casos, la elaboración y la aprobación de los planes directores sectoriales, en desarrollo de las directrices de ordenación territorial, corresponden al Gobierno de las Islas Baleares. Estos planes tienen ámbito insular o suprainisular.

Artículo 12. Contenido.

Los instrumentos regulados en este capítulo se ajustarán a las determinaciones de las directrices de ordenación territorial y deben contener los documentos escritos y gráficos necesarios para reflejar como mínimo los siguientes contenidos:

- a) Definición de los objetivos que se persiguen con el plan.*
- b) Análisis de los aspectos sectoriales a que se refiere el plan y formulación de un diagnóstico de eficacia en relación con el sistema general de asentamientos humanos, con la actividad económica y con el medio ambiente y recursos naturales.*
- c) Articulación con los planes territoriales insulares y con el planeamiento municipal existente, con determinación expresa de las vinculaciones que se creen.*
- d) Justificación y definición del esquema general de las infraestructuras, las obras, las instalaciones y los servicios que se prevean, teniendo en cuenta la incidencia ambiental.*
- e) Fijación de las características técnicas generales que se aplicarán, debidamente clasificadas, en su caso, al llegar a la fase de proyecto de obra.*
- f) Relación y localización de las obras y actuaciones integradas en el plan.*
- g) Estudio económico que valore las obras y las actuaciones y establezca los recursos directos e indirectos con los que se pretenden financiar.*
- h) Fijación de los sistemas de ejecución, las prioridades y la programación de las actuaciones.*
- i) Medidas de apoyo encaminadas a promover las actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos señalados.*
- j) Medidas encaminadas a minimizar el impacto de las infraestructuras sobre el medio y conseguir un uso sostenible de los recursos naturales. "*

En el artículo 14 de la LOT se establecen las relaciones entre los diferentes instrumentos de ordenación territorial previstos por la ley. En virtud de esta ley, el PIAT deberá adecuarse a las determinaciones contenidas en las directrices de ordenación territorial y del Plan Territorial de Mallorca.

"Artículo 14. Relaciones entre los instrumentos de ordenación.

1. Los planes territoriales insulares y los planes directores sectoriales no pueden contradecir las determinaciones establecidas en las directrices de ordenación territorial.

2. Los planes directores sectoriales que elaboren y aprueben los consejos insulares tienen que ajustarse, además, a lo que disponga el plan territorial insular respectivo. (...) "

Por otra parte, el PIAT deberá ser vinculante para los instrumentos de planeamiento urbanístico en todos aquellos aspectos que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal, y además el planeamiento urbanístico deberá adaptarse a las determinaciones fijadas por PIAT, según dispone el artículo 15 de la LOT.

Las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y medidas tributarias (DOT), recogidas en la Ley 6/1999, de 3 de abril, constituyen el instrumento superior y básico de la ordenación territorial de las Islas Baleares. Formulan los principios que deben guiar las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

En su artículo 57, las DOT identifican como uno de los planes directores sectoriales, el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca (POOT). Las DOT no incluyen determinaciones que sean directamente vinculantes para la elaboración y aprobación de este plan director, para que en el momento de la aprobación de la Ley estaba en vigor el Decreto 54/1995, de 6 de abril, por el que se 'aprobaba el Plan Director Sectorial de Ordenación de la Oferta Turística de la isla de Mallorca. Posteriormente, este Plan director fue derogado por la Ley 8/2012.

El Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca día 13 de diciembre de 2004, como desarrollo de las DOT, es el instrumento general de ordenación del territorio de la isla de Mallorca.

En la norma 1, de ámbito, naturaleza, objeto y objetivos, el PTI se refiere a los criterios de ordenación de su ámbito territorial. Así el punto 4.g dispone lo siguiente:

"g. El Plan territorial insular de Mallorca ordena la oferta turística fuera de las áreas reguladas por el Plan director de ordenación de la oferta turística de Mallorca, especialmente la de la Serra de Tramuntana."

En la norma 2 se dispone que los planes directores sectoriales que elabore y apruebe el Consell Insular de Mallorca deberán ajustarse a las determinaciones pertinentes de este Plan territorial. En ambos casos se trata de normas de aplicación plena, directa e inmediata (AP) desde el Plan territorial.

La norma 60 del PTI es la que dispone las condiciones para el Plan director sectorial de la oferta turística de Mallorca y en el punto 3 se determina que:

"3. En caso de revisión del Plan de ordenación de la oferta turística, se estudiará la modificación de la delimitación de las zonas turísticas, atendiendo a lo que determina el artículo 5 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, para excluir las áreas que tengan el uso residencial no turístico como claramente predominante y todo ello siempre derivado de un estudio detallado de toda la zona. "

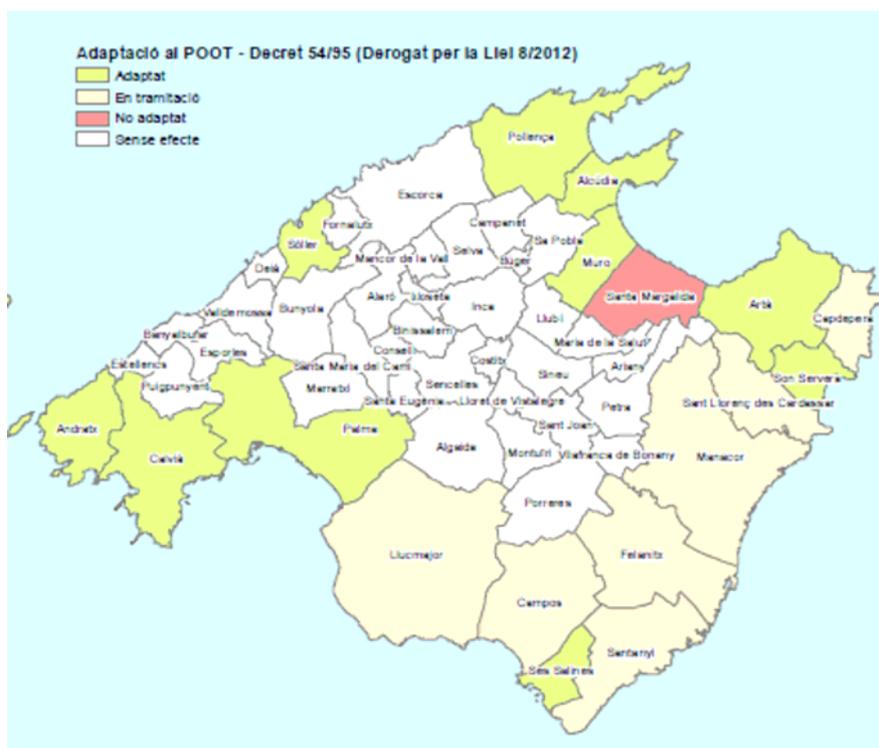
En el punto 4 del mismo artículo se prevé la introducción de la disposición adicional octava que establece de manera transitoria las determinaciones particulares de la zona turística número 32 de es Trenc, Ses Covetes, Sa Ràpita y S'Estanyol, mientras no se produzca una revisión del POOT.

1.2.3 Instrumentos de ordenación territorial

Tal como se establece en la *Ley 2/2001, de 21 de diciembre, de ordenación territorial (LOT)*, los instrumentos de ordenación territorial, como es el caso del PIAT, son vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en todos aquellos aspectos en los que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal.

El planeamiento urbanístico municipal, deberá adaptarse a los plazos que fije al efecto el instrumento de ordenación territorial. Asimismo, los planes territoriales insulares y los planes directores sectoriales podrán prever el régimen provisional de ordenación que se aplicará en los municipios afectados mientras no se produzca la adaptación de los respectivos planes urbanísticos.

El anterior planeamiento territorial sectorial turístico, el POOT, tuvo una incidencia desigual sobre el planeamiento urbanístico general de los municipios, aunque su régimen general de aplicación se hizo notar en todas las zonas turísticas de la isla. Con su derogación a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2012, se corre el riesgo de que debido a una desregulación del sector se pueda retroceder en los estándares y paradigmas que el modelo de los años 90 había sostenido.



1.2.4 Rango jurídico

En cuanto a la relación entre los instrumentos de ordenación territorial, el PIAT ocupa el último escalón de la planificación territorial. La Ley 8/2012 dispone que los *PIAT*, como *plan director sectorial*, debe coordinarse mediante los instrumentos de ordenación de carácter general y, más concretamente, mediante las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales insulares.

Por su parte, la Ley 4/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial (LOT) establece que los planes directores sectoriales que elaboren y aprueben los consejos insulares tienen que ajustarse, además, a lo que disponga el plan territorial insular respectivo. Por tanto, el PIAT, deberá cumplir tanto con lo que proponen las DOT como el PTI de Mallorca, además de la legislación territorial sectorial.

Por su parte, la Ley 4/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial (LOT) establece que los planes directores sectoriales que elaboren y aprueben los consejos insulares tienen que ajustarse, además, a lo que disponga el plan territorial insular respectivo. Por tanto, el PIAT, deberá cumplir tanto con lo que proponen las DOT como el PTI de Mallorca, además de la legislación territorial sectorial.

En aquellos casos en que se detecten antinomias entre normativa turística y territorial del mismo rango, se deberá estar a lo previsto en la primera de acuerdo con el principio de especialidad normativa (*lex specialis derogado legi generali*). Este principio ha sido calificado por la jurisprudencia como un principio general del Derecho, junto con los principios de jerarquía (*lex superior derogado legi inferior*) y de cronología de las normas (*lex posterior derogado legi priori*). Así pues, en caso de contradicción normativa prevalecerá lo dispuesto en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

1.2.5 Marco legislativo

Si se hace referencia al marco legislativo que afecta este PIAT tenemos:

- a) Normativa estatal. Legislación sobre suelo y urbanismo y legislación sectorial.
- b) Normativa autonómica.
- c) Planificación territorial insular

A continuación se relacionan, sin ánimo de ser exhaustivos normativas en cada uno de los tres ámbitos que constituyen el marco jurídico aplicable en la redacción del PIAT.

NORMATIVA ESTATAL

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, de 31 de octubre).

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE núm. 270 de 9 de noviembre de 2011).

Plan Hidrológico de las Islas Baleares. Aprobado mediante el Real Decreto 684/2013 de 6 de septiembre.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible

Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad

Código Técnico de la Edificación. Aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo. Texto refundido con modificaciones del RD 1371/2007. Corrección de errores del BOE de 25/01/08.

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido

Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico que la desarrolla.

Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Reglamento que la desarrolla.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

NORMATIVA AUTONÓMICA

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB núm. 160 de 29 de diciembre).

Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, acuerdo aprobado por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en sesión de día 16 de abril de 2015 y publicado en el BOIB núm. 66 de 30 de abril.

Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

Decreto-Ley 1/2013, de 7 de junio, de medidas urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras.

Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de Estancias turísticas en viviendas.

Ley 2/2001 de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio.

Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial.

Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias (DOT), modificada por la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares, por la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Islas Baleares y por la Ley 10 / 2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas. Modificada por la Ley 5/2005 (LECO), por la Ley 10/2005 (Puertos de Baleares) y la Ley 6/2007, de medidas tributarias y económico-administrativas.

Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.

Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Decreto ley 3/2011, de 29 de julio, de modificación de los plazos previstos en el artículo 3 de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a

determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión.

Ley 4/2010, de 16 de junio de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Islas Baleares.

Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión.

Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de los barrios de los municipios de las Islas Baleares.

Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares.

Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares.

Ley 16/2006, de 17 de octubre, sobre el Régimen de Licencias Integradas de Actividad.

Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las Islas Baleares.

Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Islas Baleares (Decreto 22/2006, de 10 de marzo).

Plan Director Sectorial del transporte de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (Decreto 41/2006, de 28 de abril).

Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.

Ley 10/2005, de 14 de junio, de puertos de las Islas Baleares.

Revisión del Plan Director Sectorial Energético (Decreto 96/2005, de 23 de septiembre).

Decreto 87/2004, de 15 de octubre, modificación del Decreto 105/1997, del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, por el que se aprueba la delimitación a escala 1: 5.000 de las áreas de encinar protegido.

Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

Ley 11/2001 de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares. Modificada por la Ley 25/2006, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas. Modificada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares para la transposición de la Directiva 2006/123 / CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Ley 12/1998, de 21 de diciembre del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico (y modificaciones introducidas por la Ley 9/1997, de 22 de diciembre, sobre diversas medidas tributarias y administrativas, por las DOT y por la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas al Urbanismo y la Ordenación del Territorio).

Plan Director Sectorial de Canteras (Decreto 77/1997, de 11 de junio); revisado por el Decreto 61/1999, de 21 de mayo).

Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de higiene y habitabilidad de viviendas y expedición de cédulas de habitabilidad.

Decreto 19/1996, de 8 de febrero, de la Consejería de Gobernación, por el que se aprueba la nomenclatura de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, sujetos a clasificación.

Ley 8/1995, de 30 de marzo, de Atribución de competencias a los consejos insulares en materia de actividades clasificadas.

Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares. modificada por la Ley 7/1992, de 23 de diciembre, por la Ley 2/2000, de 9 de marzo y por la Ley 4/2008, de 14 de mayo.

Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB modificada por la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL INSULAR

Plan Territorial Insular de Mallorca aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca día 13 de diciembre de 2004. BOIB núm. 188 de 31 de diciembre de 2004. Modificado por Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca de 13 de enero de 2011, mediante el que se aprueba definitivamente la modificación puntual núm. 2 del Plan territorial insular de Mallorca (BOIB núm. 18-EXT de 4/02/2011).

Plan Director Sectorial para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la isla de Mallorca. (Aprobado por el Pleno del Consell de Mallorca de día 8 de abril de 2002, BOIB núm. 59, de día 16 de mayo de 2002, corrección de errores aprobada por el Pleno de día 29 de julio de 2002, BOIB núm. 96 de día 10 de agosto de 2002) .Modificado por la Ley 25/2006, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

Plan director sectorial para la Gestión de los Residuos Urbanos de la isla de Mallorca. Acuerdo del Pleno del Consell de Mallorca, de aprobación definitiva de la Revisión del Plan Director Sectorial para la Gestión de los Residuos Urbanos de la isla de Mallorca (BOIB 9 de marzo de 2006).

Revisión del Plan Director Sectorial de Carreteras para la isla de Mallorca, aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2009 y publicado en el BOIB núm. 183 de fecha 17 de diciembre de 2009 (rectificación de error material en el BOIB núm. 7, de 16 de enero de 2010).

2 DIAGNOSIS

2.1 EL MODELO TERRITORIAL TURÍSTICO

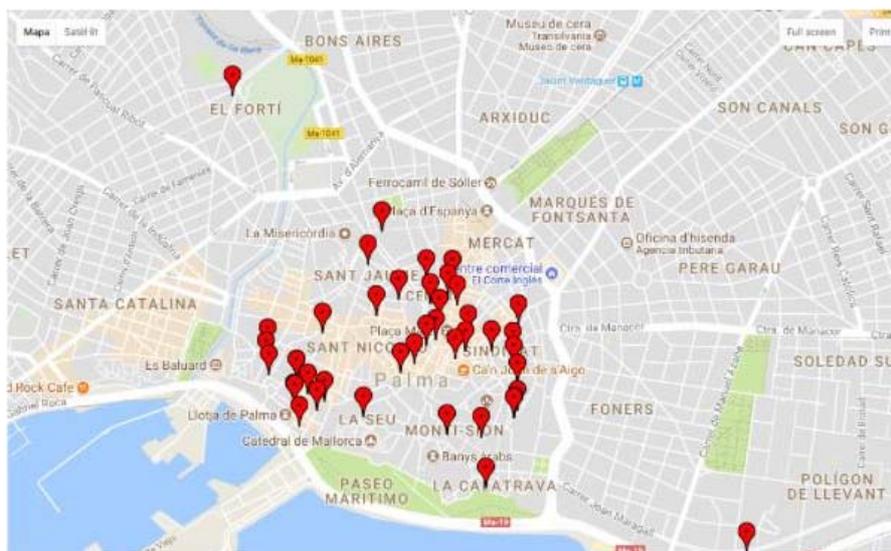
El fenómeno turístico se manifiesta hoy por toda Mallorca y puede ser considerado el principal motor de la economía insular. Llega a todos los puntos y afecta a todo el mundo. Toda la isla en mayor o menor medida nota la incidencia de la actividad turística y no sólo aquellos ámbitos o núcleos históricamente considerados como zonas turísticas.

La isla de Mallorca ha sido uno de los destinos turísticos principales del Mediterráneo, desde mediados del siglo XX. Como consecuencia del proceso de turistización, de más de medio siglo, se han ido superponiendo diferentes modelos turístico-espaciales que han ido configurando el modelo territorial actual: desde las zonas turísticas "fordistas" ejecutadas entre los primeros "boom turísticos" y la década de 1990, que constituyen las zonas turísticas tradicionales, hasta el modelo postfordista dominado por nuevas modalidades de alojamiento y procesos de difusión del turismo residencial de las últimas décadas. Así, en la actualidad gran parte de la isla se ha convertido en un espacio donde se manifiesta, con diferente grado de intensidad, el fenómeno turístico, y no sólo en ese suelo donde la planificación urbanística había previsto tal actividad.

Muchos autores han tratado sobre el concepto de zonas turísticas, Mullin (1991) las definía como áreas urbanas construidas o regeneradas para el propósito casi exclusivo del ocio, por lo que se encuentran estrechamente ligadas a la actividad turística; Anton Clavé (1998) como áreas urbanas con el fin de producir, vender y consumir servicios y bienes para residentes temporales. Sea como sea, este modelo dominado por zonas turísticas, se empezó a superar hace unas décadas. El POOT de 1995 ordenaba básicamente las zonas turísticas tradicionales, ubicadas en el litoral, pero ahora el marco ha cambiado y por toda la isla de Mallorca se manifiesta la incidencia de la actividad turística con mayor o menor medida. Baste poner como ejemplo la transformación sufrida por un espacio emblemático en la isla como es ahora el Centro histórico de Palma.

Considerando las estancias turísticas en viviendas y la aparición de establecimientos de alojamiento turístico en los núcleos residenciales tradicionales, en el interior de la

isla se contabilizan más de 10.000 plazas. Cerca de un 40% de las estancias turísticas en viviendas se producen en suelo rural; muchos recursos turísticos están también localizados en el interior de Mallorca, y muchos de ellos reciben una notable presión.



Establecimientos de alojamiento turístico existentes o en tramitación en el centro de Palma. Datos de VCIRT. Fuente gráfica: Consejo de Mallorca

Así las cosas, uno de los aspectos fundamentales del diagnóstico de la actividad turística actual en la isla es su capacidad de aparición de manera más o menos "informal" en espacios que no han sido planificados específicamente para ello, ni por la anterior planificación territorial (POOT, PTM) ni por el planeamiento urbanístico, con las consecuentes disfunciones que se generan sobre la estructura urbana y la población en general.

Para realizar el diagnóstico se ha considerado el conjunto de Mallorca, y se ha subdividido la isla en una serie de sistemas turísticos territoriales, es decir, unidades funcionales, atendiendo a cuestiones tales como la relación entre núcleos y el su entorno, las dinámicas socioeconómicas, los principales elementos que estructuran el territorio, rasgos de identidad y otros aspectos que hacen que tenga un comportamiento diferenciado respecto de los otros, priorizando por supuesto, su relación con la actividad turística.

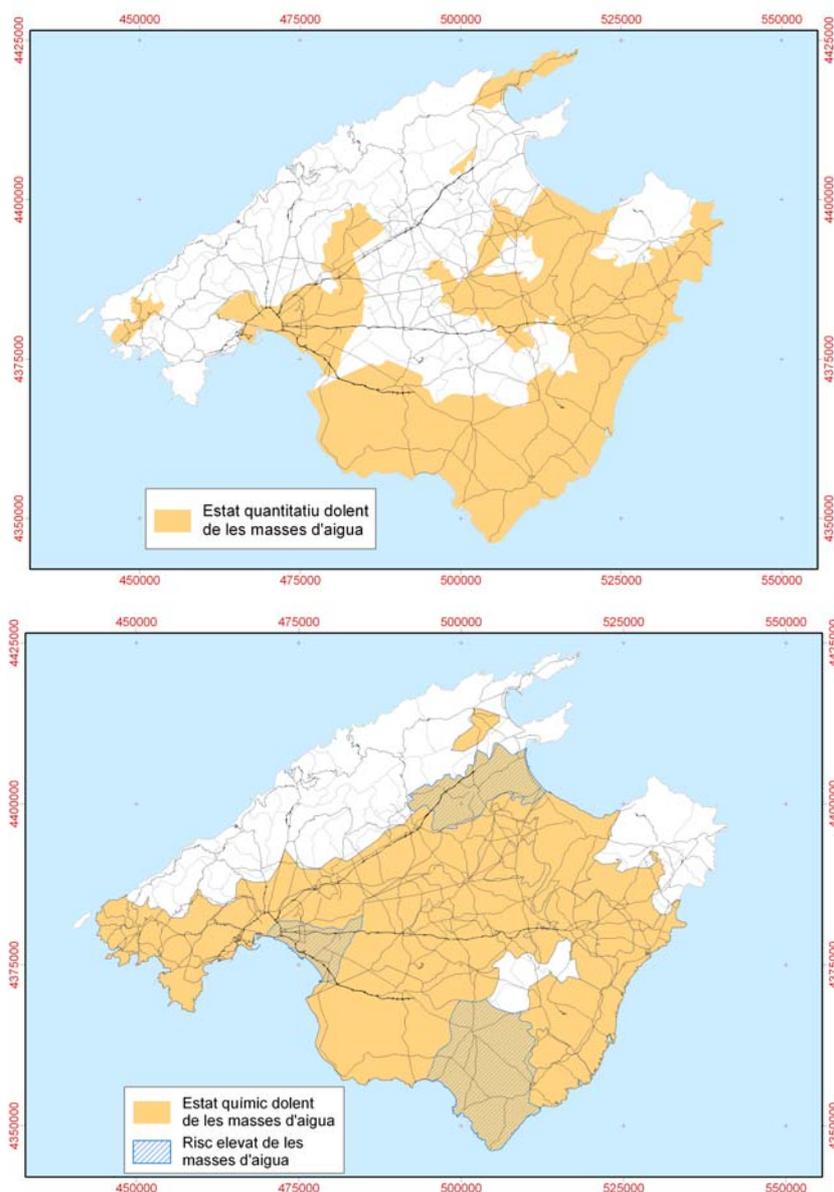
Esta primera aproximación territorial por sistemas, ante la definición de ámbitos concretos, es fundamental para hacer frente a la complejidad de la actividad turística en la isla, entendiendo que siempre hay presentes tres variables principales como son el alojamiento, el recurso turístico y las infraestructuras territoriales, cuya relación, difícilmente se puede circunscribir dentro de un ámbito preciso de alcance estrictamente municipal. Además, en términos generales, los efectos de las dinámicas turísticas y otros factores externos superan el entorno eminentemente turístico, incidiendo sobre una franja del territorio mucho más amplia a su alrededor. Por ejemplo, las nuevas formas turísticas emergentes, como la vivienda objeto de estancias turísticas, el agroturismo o los hoteles de ciudad o los alojamientos de turismo de interior, combinados con la mejora de las infraestructuras de movilidad, han supuesto la dispersión de la actividad turística en todo el territorio insular.

2.2 LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO (LIMITACIÓN DE PLAZAS)

Una de las principales conclusiones del diagnóstico del PIAT, además de un mandato legal, es la necesidad de establecer un límite en el número de plazas turísticas en la isla de Mallorca, tanto las correspondientes a establecimientos turísticos tradicionales, como en la nueva modalidad de estancias turísticas en viviendas. Son varios los factores que hacen imprescindible establecer un límite de plazas para la isla de Mallorca, y se argumentan en los siguientes párrafos.

1) Limitaciones físicas de la isla. La **condición insular de Mallorca** es un hecho muy específico que hay que tener en consideración a la hora de ordenar la actividad turística. Por su condición, las islas tienen limitaciones importantes y, a pesar de la aspiración a una tendencia a la economía circular, ahora dependen para su abastecimiento en no pocos recursos de sus conexiones con los continentes. Hay que considerar el agua, la energía o el suelo, como recursos limitados en las islas, por lo que se hace más necesaria la ordenación de las actividades que se llevan a cabo, como por ejemplo el turismo que en muchos casos comparte los mismos recursos que la población residente. Del mismo modo, el territorio y el medio ambiente insular también tiene más dificultades para asimilar los efluentes derivados de las actividades

que se producen, ya sean residuos sólidos, líquidos o efluentes gaseosos a la atmósfera. Por lo tanto, la capacidad de acogida de la isla, la disponibilidad de recursos y de infraestructuras adecuadas y suficientes para ofrecer condiciones de calidad y suficiencia y para el tratamiento de los efluentes debería ser un factor condicionante para la ordenación de las actividades en el territorio.



Estado cuantitativo y químico de las masas de agua de Mallorca. Fuente: Direcció General de Recursos Hídrics

El Libro Blanco del Turismo en las Islas Baleares (1987) ya enfatizaba que la actividad turística genera desequilibrios diversos (impactos sobre la agricultura y ganadería),

que determinados recursos (agua, paisaje, especies y ecosistemas) son factores a considerar y que es imprescindible establecer una política de limitación del crecimiento. Un ejemplo claro de esto sería el insuficiente estado cuantitativo y químico de una parte importante de las masas de agua subterráneas de Mallorca, incapaces de hacer frente a la sobreexplotación y de asimilar los efluentes de la actividad humana.

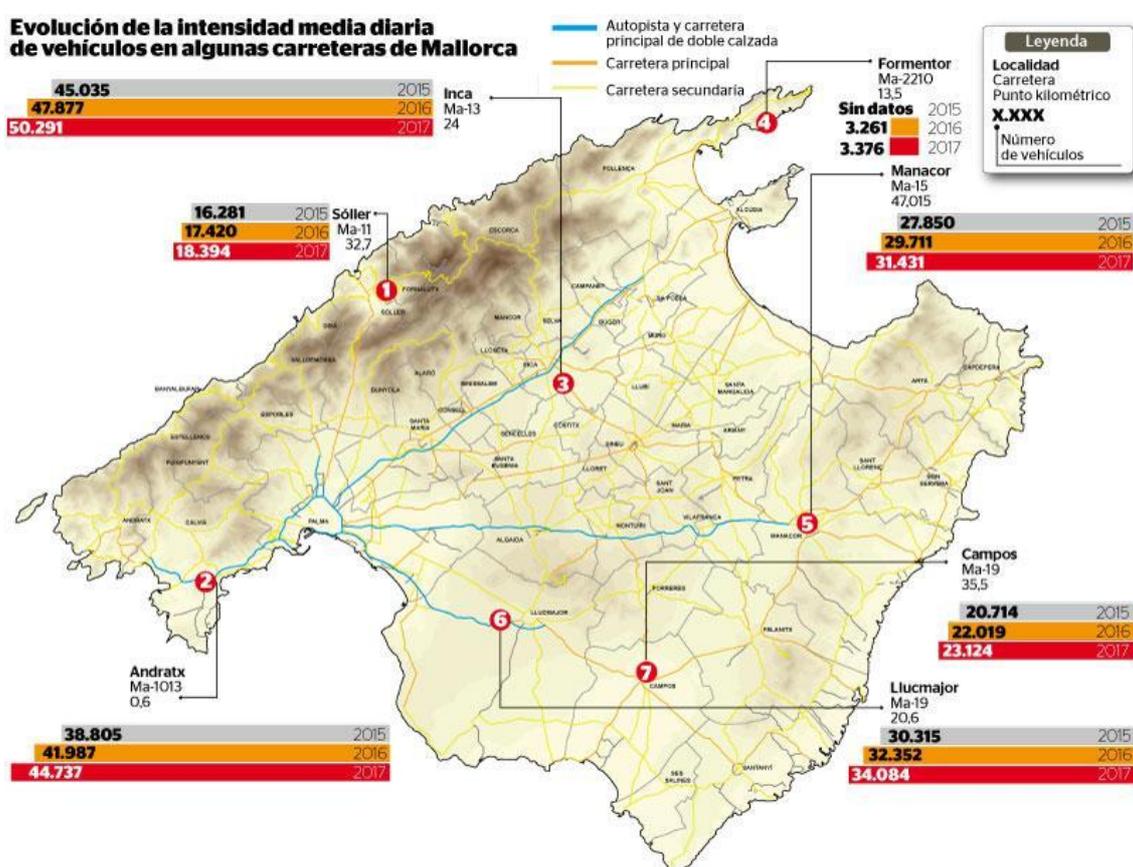
2) Los **recursos y las infraestructuras se encuentran sobrecargados**, especialmente durante los meses de temporada alta, lo que produce una **sensación de congestión** entre la población. El 35,9% de las masas de agua están sobreexplotadas y el 37,5% salinizadas. El turista consume casi el doble de agua que el habitante urbano o cuatro veces la que se consume por persona en zonas rurales.

En cuanto al sistema de saneamiento, si bien en el conjunto de la isla, se muestra la adecuación de las infraestructuras existentes, hay depuradoras que presentan graves problemas de suficiencia y también se manifiestan problemas puntuales durante la temporada alta, cuando la producción de aguas residuales es mucho mayor y las capacidades reales se ven superadas puntualmente. El colapso del sistema de saneamiento es una hipótesis a tener en cuenta, y podría tener graves efectos sobre el medio ambiente de la isla. Como ahora, los vertidos de aguas residuales que se producen tanto en el mar como torrenteras, especialmente al llegar los periodos de lluvioso que, en la mayoría de casos, anualmente obligan al cierre de playas.

Las cifras de las Intensidades Medias Diarias de tráfico muestran un notable incremento en los últimos años. A partir de los datos de las 170 estaciones de aforo de la isla de Mallorca, se puede constatar que alcanza el 20,52% entre 2004 y 2015, y el 12,55% entre 2008 y 2015. Entre 2010 y 2012 interrumpe esta tendencia, como consecuencia de la crisis, pero ha vuelto a repuntar en los últimos años, entre 2013 y 2015 con un incremento del 10,3%. Por otra lado, hay que decir que estas cifras de incremento de las IMD contrastan con los datos de relativo estancamiento del parque automovilístico, lo que se puede explicar en parte por el incremento del uso de vehículos de alquiler.

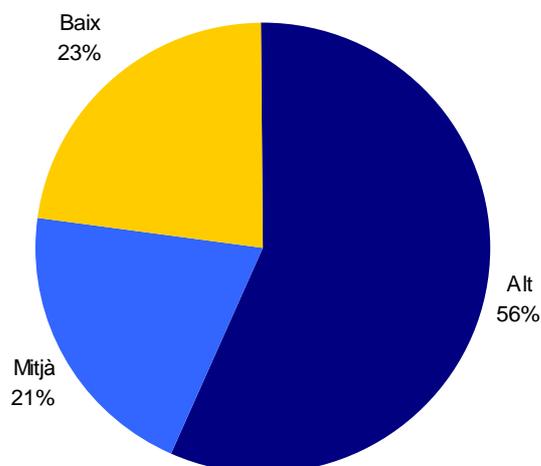
Con datos actualizados, esta tendencia de la intensidad media diaria de tráfico se ha continuado haciendo patente en las principales vías de la isla, manifestando incrementos de entre el 10% y el 15% en los dos últimos años, en parte debido a el

incremento de la actividad turística de estos últimos años, no sólo para la movilidad propia de los visitantes (especialmente la que generan algunas modalidades como las estancias a las viviendas) sino también por la movilidad correspondiente a la inducción del incremento de actividad en sector de servicios que le da soporte. Estos datos habrá que poner en correlación con el diagnóstico y las medidas a adoptar derivadas del Plan director sectorial de movilidad de las Islas Baleares que actualmente se encuentra en tramitación.



Datos del Departament de Territori i Infraestructures. Fuente gráfica: Última Hora (7/6/2018)

Los principales recursos turísticos están cada vez más sobrecargados. Los más presionados se sitúan en el litoral, en la Serra de Tramuntana y en la ciudad de Palma, que son los ámbitos que concentran más visitas. Las playas presentan en general grados de ocupación elevados (56% de las playas de la isla está por encima de su capacidad teórica).



Grado de ocupación de la superficie de las playas de Mallorca

Fuente: Elaboración propia a partir de SITIBSA (2015) i <http://www.platgesdebalears.com>

3) Por otra parte, también es necesario **trabajar por un modelo territorial, turístico y social de Mallorca** que evite aquellos procesos que puedan contribuir al colapso y degradación del destino. Un exceso de plazas turísticas sería, sin duda, una amenaza para la calidad del medio ambiente y del territorio de la isla, que es uno de los recursos esenciales de la actividad. Y también podría ser una amenaza para una frágil estructura social que depende principalmente de la actividad turística. Las Islas Baleares son una de las Comunidades Autónomas del Estado Español, donde el turismo tiene un mayor impacto en su economía. Según datos de (IMPACTUR, 2014), el 44,8% del PIB depende directamente del turismo y 32% del total de los puestos de trabajo también, sólo Canarias el otro comunidad Insular, alcanza cifras similares.

La experiencia en ordenación territorial de las últimas décadas nos muestra como la planificación sectorial a menudo se ha utilizado para buscar alternativas a los retos planteados por el incremento de la presión humana. Pocas veces la ordenación territorial sectorial se ha hecho para adecuarse a un modelo superior, definido por las DOT o los PTI. No parece adecuado, en este sentido, desde un punto de vista de la ordenación del territorio, que los planes directores sectoriales (de carreteras, energético, de transportes, plan hidrológico ...), tengan que ir adecuándose continuamente a las necesidades que va generando la actividad turística, pues fuera

más conveniente que la ordenación de la actividad turística sigue un determinado modelo, estableciendo los límites que se consideren convenientes, y que los planes directores deban ajustarse a este modelo. Por ejemplo, uno de los temas más controvertidos es el de la construcción de infraestructuras sobredimensionadas, para dar respuesta a los picos de temporada alta, lejos de su eficiencia a lo largo del año.

Comunidad Autónoma	PIB	Ocupación
Illes Balears	44,8%	32,0%
Andalucía	12,5%	11,9%
Canarias	31,4%	35,9%
Cantabria	10,9%	11,4%
Comunidad Valenciana	12,6%	13,4%
Comunidad de Madrid	6,3%	5,9%
Galicia	10,6%	11,5%
La Rioja	9,8%	10,3%
Murcia	9,8%	10,2%

Peso del sector turístico per Comunidades Autónomas

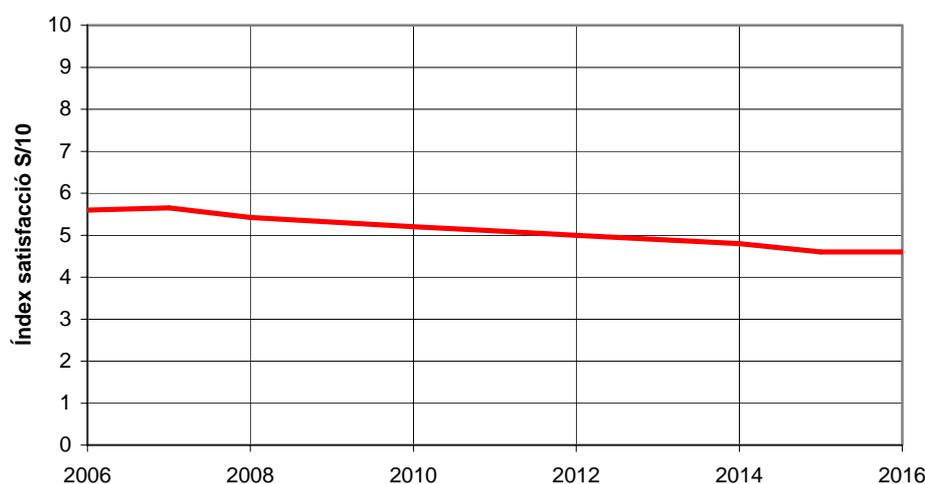
Fuente: (IMPACTUR, 2014)

Con motivo del Año Internacional del turismo sostenible para el desarrollo, impulsado por la ONU, el Gobierno de las Islas Baleares y los consejos insulares han creado el documento *Estrategia de Turismo Sostenible para las Islas Baleares 2017-2020*, que tiene como principal objetivo, impulsar la **competitividad sostenible de Islas Baleares**. Una competitividad basada en un modelo turístico conforme a los principios generales de la sostenibilidad, el crecimiento económico inclusivo y sostenible; la reducción de la pobreza y la generación de bienestar; el uso eficiente de los recursos, la protección ambiental, la lucha contra el cambio climático y el equilibrio territorial; los valores culturales, la diversidad y el patrimonio; la comprensión mutua, la paz y la seguridad. Este documento marca las directrices comunes para el conjunto de protagonistas públicos y privados que conforman el conjunto del sector turístico de las Islas Baleares, y el PIAT como instrumento sectorial turístico debe participar.

Como indicador de lo expuesto resultan muy útiles las encuestas del grado de satisfacción de turistas que elabora la CAIB¹ o GADESO². Según el Barómetro de la CAIB, una de las principales quejas que tienen los turistas es el exceso de gente y tráfico. El 56,4% de los turistas encuestados indican este hecho como una molestia

¹ CAIB (2016) Baròmetre turístic de les Illes Balears 2016. Mallorca. Informe de Resultats.

durante las su estancia en la isla. En opinión de los turistas, recogida por GADESO, el índice de satisfacción se ha ido reduciendo en los últimos años, desde un 5,6 en 2006, hasta un 4,6 el 2016.

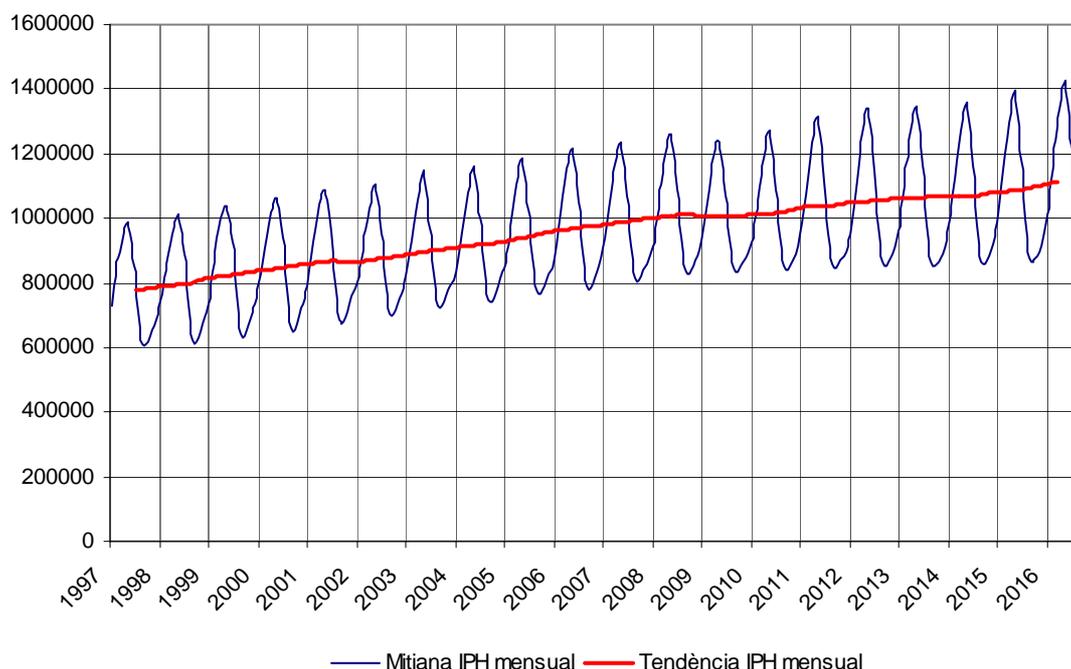


Evolución de la opinión de los turistas

Font: Quaderns GADESO 2006-2016

4) La **sensación de congestión** en temporada alta es cada vez más extendida entre la sociedad mallorquina, como lo demuestran varias encuestas, talleres y entrevistas. Y esta sensación la corroboran las cifras del Índice de Presión Humana (IPH), que nos acercan a la medida de la **congestión real global** de toda la isla, que se concentra cada vez más, en determinados lugares. El año 2017 (con datos provisionales) el valor máximo del índice de presión humana diaria en Mallorca fue el correspondiente a día 8 de agosto. Según los datos provisionales del IBESTAT, se estimó una población total en la isla de 1.477.157 personas, entre turistas, población flotante y residentes. Este índice se ha incrementado de manera constante en los últimos años, tanto el valor máximo alcanzado por año, como las medias mensuales. El IPH es un indicador muy representativo porque los recursos consumidos en la isla son compartidos por residentes y turistas.

² Quaderns GADESO. L'opinió dels Turistes.



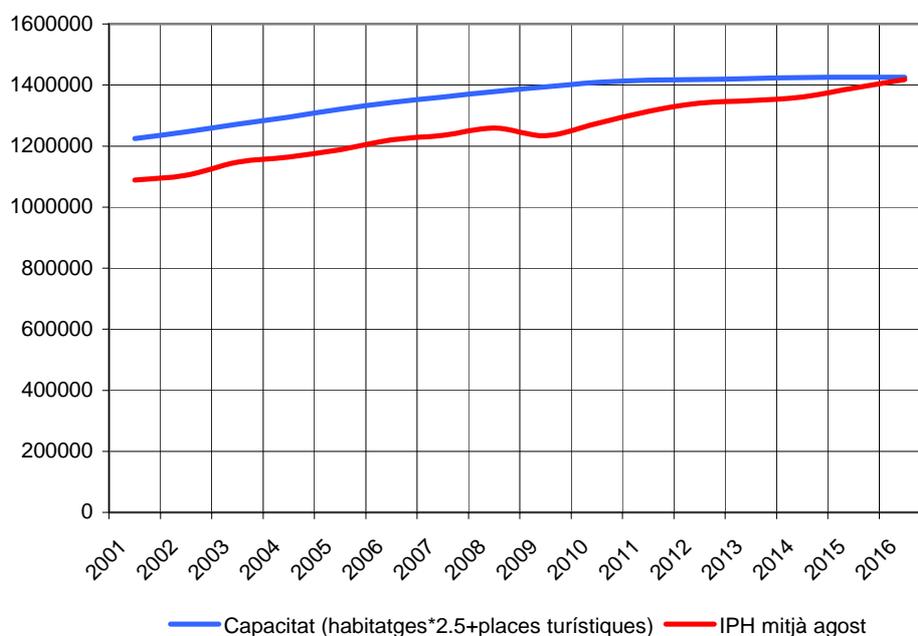
Evolución de los IPH medios mensuales y tendencia en Mallorca (1997-2016)

Fuente: IBESTAT e INE

La capacidad de alojamiento existente teórica de la isla la podemos estimar, el 2016, en 1.450.000 plazas (454.781 viviendas según el censo de 2011 actualizado con datos de construcción del IBESTAT, que con la ratio de 2,5 habitantes para vivienda del Reglamento general de la LOUS por Mallorca, suponen aproximadamente 1.150.000 plazas en viviendas, y unas 300.000 plazas en establecimientos turísticos, según datos de la Consejería de Turismo el 2017), es prácticamente el equivalente al IPH diario más elevado de 2016, lo que constata que la ocupación está llegando a su techo. Incluso se constata la tendencia a una mayor ocupación de las viviendas destinadas a turismo residencial superior a la media de la población residente. La distancia entre el IPH del mes de agosto y la capacidad de la isla se mantuvo estable hasta la crisis de 2009, pero a partir de entonces la evolución de los datos medios de IPH el mes de agosto se han acercado cada año más a la capacidad teórica de la isla, hasta que el año 2016 la superó.

Los datos de la población residente se han mantenido relativamente estables desde 2009, aunque la tendencia es a un ligero incremento sostenido, pero en cambio las de los turistas no han hecho más que incrementarse en tasas significativas, especialmente en los últimos años. Por lo tanto, parece obvio que es la actividad

turística la que más marcadamente está contribuyendo al incremento de la congestión y de las cifras de IPH. Desde 2010 ha habido un incremento del 29% de los turistas medios diarios el mes de agosto.

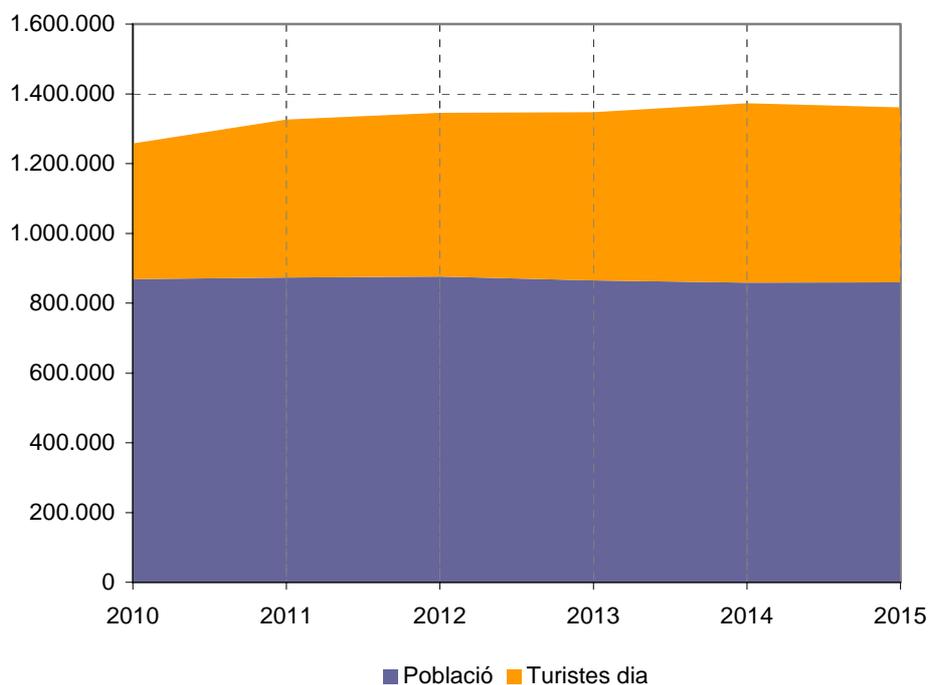


Evolución de los IPH medios mensuales de agosto y la capacidad de la isla (viviendas * 2,5 + plazas turísticas) en Mallorca (2001-2016)

Fuente: IBESTAT e INE

Algunos estudios (Sansó, 2016)³ ya apuntan a los problemas generados por este incremento de la carga demográfica en proyecciones para diferentes estadios temporales. Así el 2030, caso de que no se adopten medidas correctoras, se podría esperar para Mallorca un IPH máximo en el mes de agosto de 1.773.232 personas, lo que representaría un incremento del 24,4% respecto del que tuvimos el 2015.

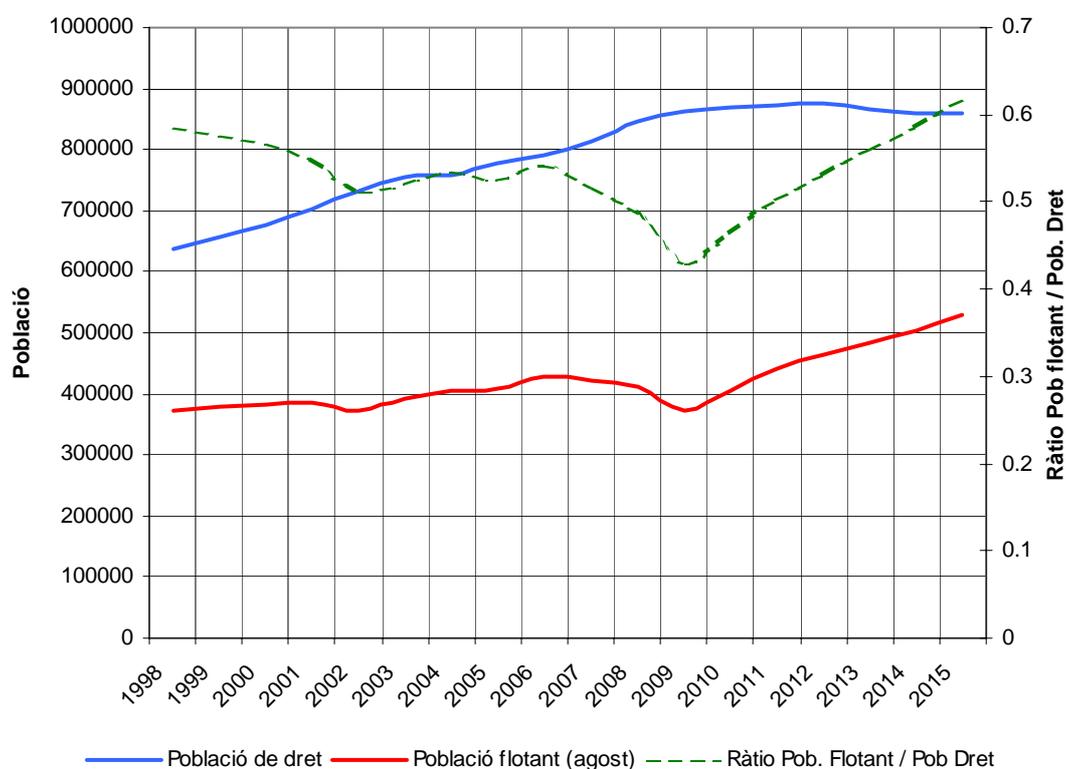
³ Sansó, A (2016). Projeccions de la càrrega demogràfica diària de les Illes Balears per a diferents horitzons temporals. Dep. Economia Aplicada. Universitat de les Illes Balears.



Evolución población de derecho y turistas por día en agosto en Mallorca (2010-2015)

Fuente: IBESTAT e INE

5) Los **factores sociales y territoriales** son otro elemento clave a considerar a la hora de plantear esta discusión. La relación entre población flotante y residente es un indicador importante que se vincula con el grado de saturación, porque muchas de las infraestructuras y equipamientos están pensadas básicamente para la población de derecho. Al final de la década de los noventa este ratio era de 0,58 en el mes de agosto. A partir de entonces el ratio fue disminuyendo, como consecuencia del incremento de la población que experimentó la isla con la burbuja inmobiliaria, y llegó hasta 0,43 en 2009, al comienzo de la crisis. A partir de entonces se ha incrementado de manera considerable, superando en 2015 las cifras de finales de los noventa (0,61), en un marco en el que la población residente ha mantenido estable y se han incrementado de manera considerable las cifras de visitantes. No es sólo que el ratio ha superado la que había en 1998, antes que lo ha hecho con una población residente un 35% mayor, lo que incrementa la sensación de saturación.

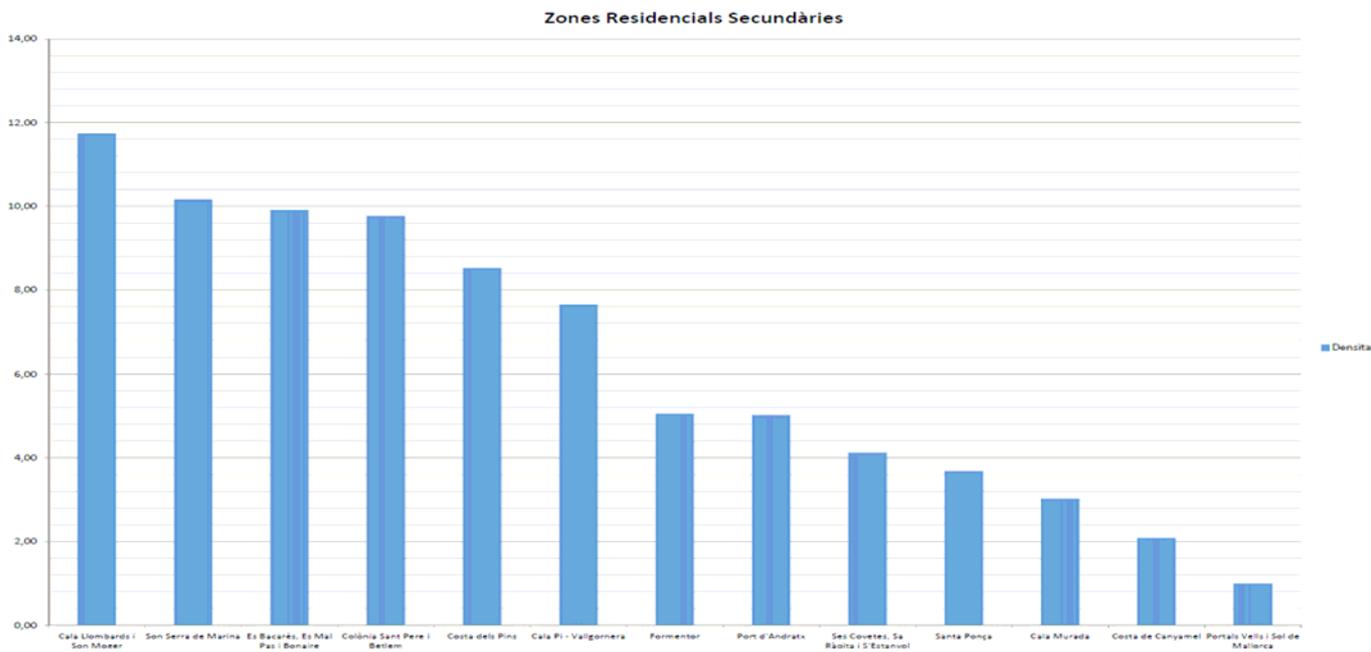
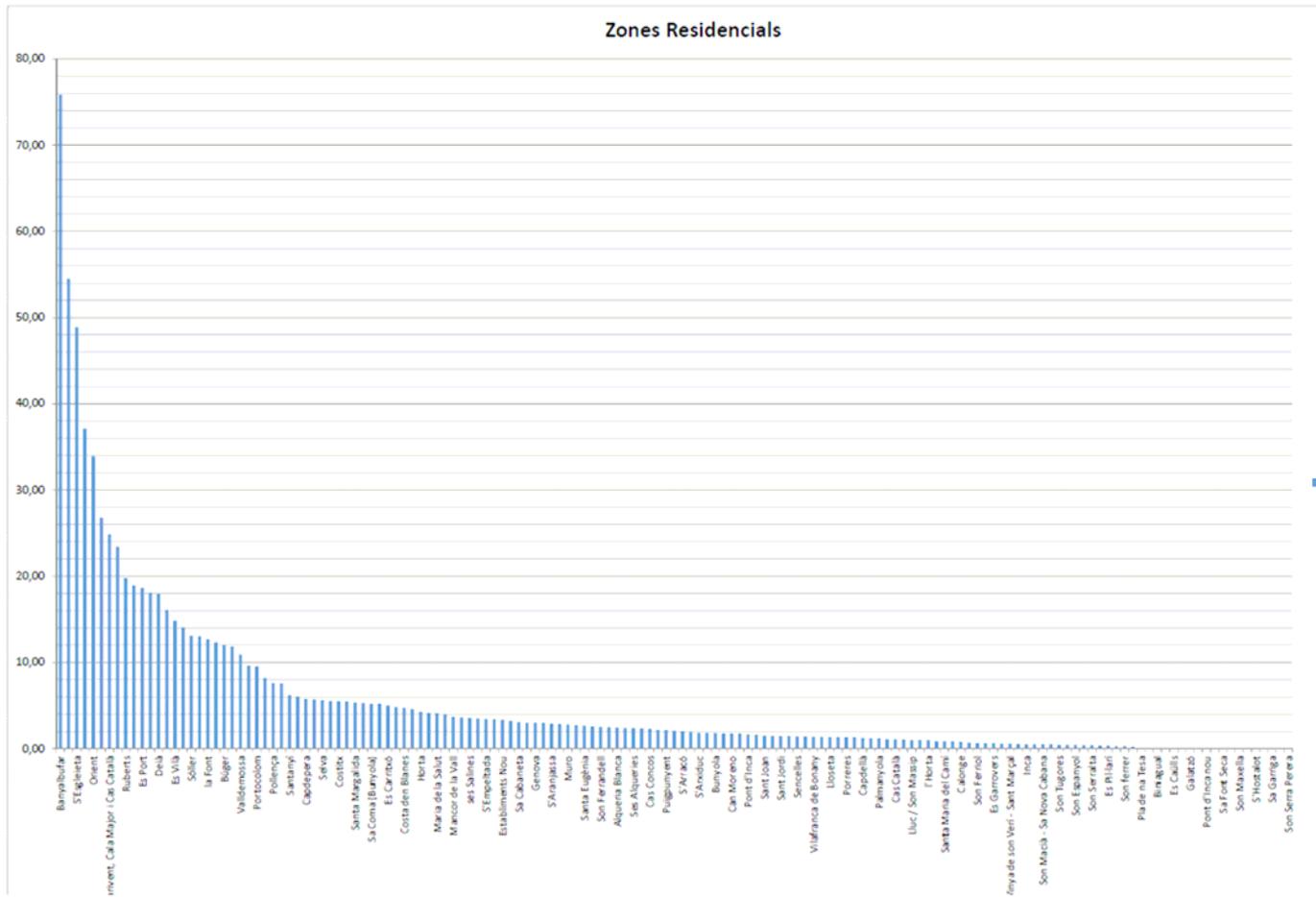


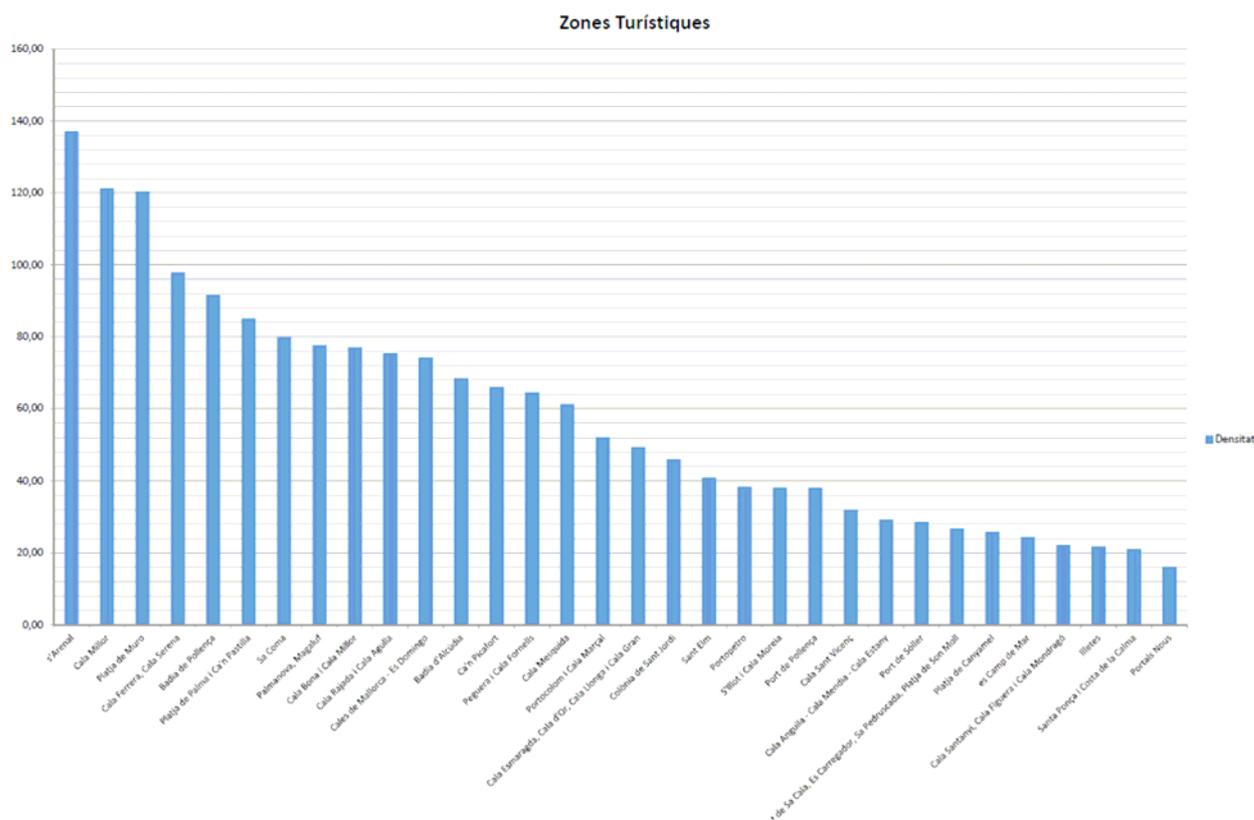
Relación población de derecho y población flotante

Fuente: Elaboración propia a partir del IBESTAT

Por otra parte, las nuevas modalidades de turismo residencial están extendiendo la actividad de alojamiento en lugares que hasta el siglo XXI se habían mantenido relativamente al margen, como son el suelo rústico o los núcleos de interior, con efectos derivados sobre la su identidad territorial y social. Si se siguen incrementando las plazas de alojamiento en estas zonas se podrían producir consecuencias que impliquen la pérdida de identidad y de las características que definen la esencia de cada una de ellas.

Uno de los aspectos que se ha analizado con mayor profundidad ha sido la densidad de plazas turísticas autorizadas (Establecimientos de alojamiento turístico y ETV) en los diferentes núcleos de la isla (tanto las zonas turísticas como los núcleos residenciales) cuestión primordial para poder establecer qué pautas de distribución deben ser las más adecuadas y eficaces para mantener el carácter de cada uno de estos espacios.





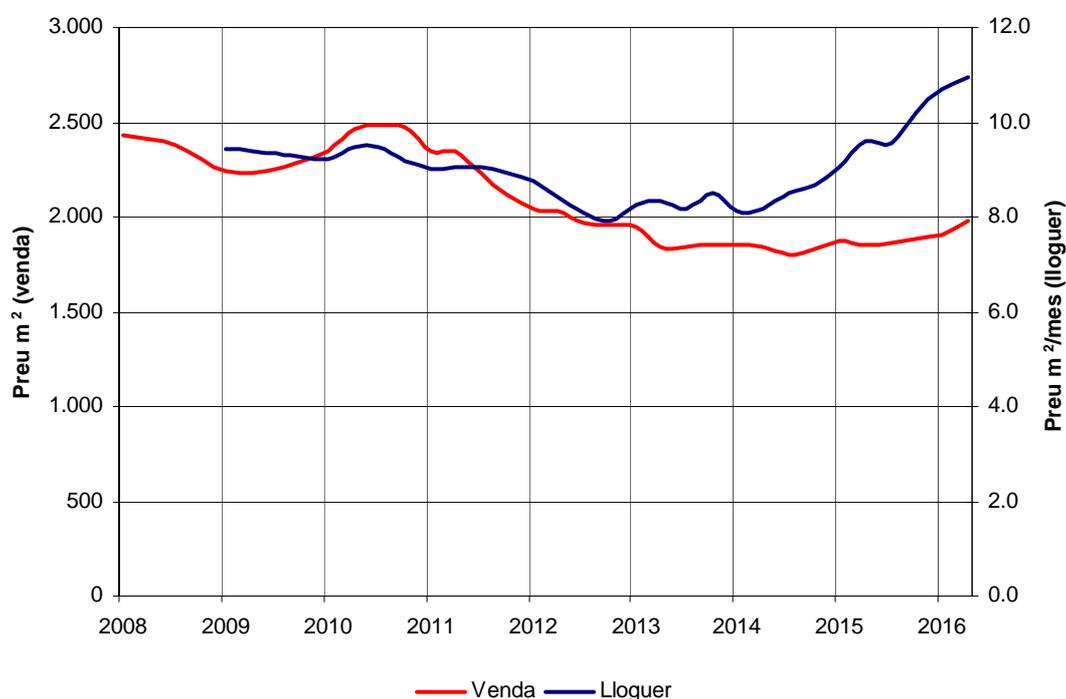
En suelo rústico esta dinámica podría constituir una nueva presión para un espacio ya muy deteriorado como consecuencia de los procesos de rururbanización de los años setenta, ochenta y noventa. El 37,7% de las viviendas turísticas actuales se encuentran en suelo rústico, con los efectos derivados de este tipo de empleo: incremento de movilidad debido a una distribución difundida sobre el territorio, intensificación de la utilización de caminos rurales y transformación de las sus características, sobreexplotación de agua para consumo humano, piscinas, dificultad de tratamiento de aguas residuales y para la recogida de residuos, dificultades de convivencia y peligro de desplazamiento del mundo agrario, tendido de redes eléctricas, otros impactos en el paisaje ...

En los núcleos tradicionales de interior, la difusión del alojamiento turístico puede traer efectos derivados de la excesiva utilización de las infraestructuras y sobreexplotación de recursos existentes, así como de convivencia ciudadana. Así por ejemplo, el uso de vehículos privados puede provocar problemas de congestión de tráfico en temporada alta en pequeños núcleos, que ya tienen de manera habitual problemas de movilidad. Los consumos por habitante de estos municipios son muy inferiores a los que se

producen en las zonas turísticas, pero en cambio, los consumos por turista son mucho más elevados (en los municipios del Raiguer o del Pla, los consumos de agua oscilan entre 90 y 180 litros por habitante y día, mientras que los municipios turísticos oscilan entre 200 y 350 litros por habitante y día, siempre teniendo en consideración para el cálculo la población turística). Si se incrementa de forma importante el porcentaje de turistas de estos núcleos crecerían notablemente los consumos de recursos y provocarían problemas de sobreexplotación y saturación de infraestructuras infra-dimensionadas. Las infraestructuras y servicios que se prevén en los planes municipales se hacen a razón de 2,5 habitantes por vivienda y no de las 6,8 plazas, que en promedio tienen las viviendas turísticas. Este hecho podría dar lugar a capacidades de alojamientos puntuales muy por encima de las previstas en los planos, con lo que los servicios se verían absolutamente desbordados. En todo caso, se debe destacar como hecho positivo que este fenómeno supone una reactivación económica en estos lugares, que habitualmente habían quedado al margen de los beneficios del turismo.

Un factor social de primer orden a tener bien presente es la protección del derecho de acceso a la vivienda. Los precios del alquiler que siguieron una tendencia a la baja a partir de la crisis, están experimentando importantes incrementos en los últimos años, coincidiendo con el aumento de las estancias turísticas en viviendas. En el municipio de Palma los datos muestran una situación preocupante. Hay que evitar que los habitantes con recursos económicos limitados tengan que abandonar sus inmuebles por razones económicas.

La presencia masiva de turistas en barrios y núcleos que hasta ahora se habían mantenido al margen, está generando también problemas debido a la transformación de la estructura urbana (comercios, ...) e incluso de convivencia ciudadana; lo que hace necesaria una mejora de la relación entre población flotante y residentes, garantizando equilibrios adecuados.



Evolución del precio de venta y alquiler de viviendas en Palma (2008-2016)

Fuente: Elaboración propia a partir de <http://www.idealista.com/ca/>.

6) **La lucha contra el cambio climático.** En consonancia con el objetivo de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, según lo previsto en el acuerdo de París de diciembre de 2015, se hace necesaria la introducción de medidas de contención. En la isla de Mallorca, esto pasa, en buena medida, por medidas que supongan una contención de los desplazamientos. El establecimiento de límites de plazas, debe entenderse también como una cuestión de interés general, para contribuir la mejora del medio ambiente global.

Por los motivos hasta ahora expuestos, se cree conveniente desde el PIAT apostar por un modelo que afronte todas estas dimensiones, y establezca en consecuencia límites razonados de plazas.

Toda la legislación y planificación aprobada desde la década de 1990 hasta hoy, ha apostado por poner límites a ciertos tipos de establecimientos, pero siempre ha dejado abierta la posibilidad de abrir nuevos y poner en el mercado más plazas de acuerdo con determinadas modalidades, aquellas de mayor calidad, en el interior de la isla o

favoreciendo las estancias turísticas en viviendas. La experiencia ha mostrado que estas medidas de contención no han servido para frenar o contener ni redistribuir el número de turistas, sino que estos se han ido incrementando considerablemente desde 1990. El turismo residencial ha sido el principal impulsor del crecimiento en el número de visitantes en las dos últimas décadas. En consecuencia se hace necesaria una revisión de los planteamientos y objetivos de la planificación territorial y turística que aprobada hasta hoy, y empezar a plantearse la posibilidad de establecer un límite máximo de plazas, sea cual sea su modalidad o su calidad.

2.3 LA CALIDAD DEL ESPACIO TURÍSTICO. RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN

La renovación de los alojamientos turísticos, la reconversión de las zonas turísticas y la apuesta por la calidad del espacio turístico debería constituir uno de los principales objetivos de la ordenación del PIAT.

La edad media de los establecimientos abiertos a marzo de 2016 era de 32 años. Las décadas de mayor producción de plazas fueron las de los sesenta y setenta, seguidas por la década del noventa, especialmente su primera mitad que coincidió con el final del "segundo boom", el final de la llamada etapa turística "fordista". No obstante lo anterior, y aunque la edad media de los establecimientos sea superior a los 30 años, hay que decir que en los últimos años, consecuencia de la aplicación de las disposiciones adicionales 4ª y 5ª de la Ley 8/2012, se ha renovado un porcentaje importante del parque, concretamente el 37,24% de los establecimientos de la isla. Según datos disponibles por la Consejería de Turismo el número de establecimientos renovados alcanzaba la cifra de 600 en junio de 2016.

En cualquier caso, la renovación de los alojamientos realizada no ha sido homogénea ni suficientemente extendida. Por municipios, cabe destacar Palma, Calvià, Alcúdia y Son Servera que entre 2012 y 2016 habían renovado más de 50% de los establecimientos.

Por otra lado, la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, define las Zonas turísticas saturadas o maduras en el artículo 77, que son ámbitos en los que se sobrepase el límite de oferta turística máxima que reglamentariamente se establezca,

se registre una demanda causante de problemas medioambientales o que, por la obsolescencia de la mayor parte de las infraestructuras del sector turístico, se haya transformado en zona degradada o haya desequilibrios estructurales que impidan o dificulten un desarrollo competitivo y sostenible de la industria del sector turístico en la zona por la sobrecarga urbanística y ambiental, la sobreexplotación de recursos o la obsolescencia de los equipamientos turísticos, donde actuar preferentemente mediante Planes de rehabilitación turística integral. De acuerdo con el artículo 5 de la Ley 8/2012, este PIAT puede delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras y señalar las excepciones que por su ubicación o características especiales así lo aconsejen.

El PIAT ha analizado, pues, las características de todas las zonas turísticas para evaluar aquellas que presentan síntomas de ZTM y para establecer los objetivos y determinaciones propios de los planes de desarrollo.

En la definición de la ley, son básicamente dos los motivos para declarar zonas turísticas maduras o saturadas: por un lado que el límite de la oferta sobrepase lo que reglamentariamente se establece, es decir, que la densidad de plazas sea más elevada de la definida en la normativa, lo que pueda generar problemas ambientales o, por otro lado, que la obsolescencia de las infraestructuras lo haya transformada en una zona degradada.

En general las zonas turísticas maduras se relacionan con aquellas que, construidas generalmente a partir de la década de 1950, presentaron primero un rápido incremento de la demanda, reflejado en altas densidades de alojamiento cerca de las playas y posteriormente, hacia mediados de los años ochenta, mostraron síntomas claros de fatiga.

Es evidente que los datos para considerar una zona turística madura, los principales síntomas de saturación y declive (la disminución de ingresos por cama y habitación, los desajustes ambientales, la disminución de la estima por parte de los visitantes ...) no son tan sencillos de detectar ni de obtener datos suficientes y suficientemente precisas. Por ello, se requiere en muchas ocasiones buscar indicadores indirectos, y que sean capaces de anticipar una situación, antes incluso, que esta se agrave.

A partir de la doble casuística que se desprende de la ley 8/2012 se pueden utilizar diferentes factores que nos ayudan a caracterizarlas:

- Antigüedad de las tramas urbanas (1973 es una fecha que se ha puesto de manera general para establecer el límite final del "primer boom turístico"). Aquellos tejidos urbanos ejecutados en aquella primera etapa sufrieron posteriormente procesos de densificación sobre estructuras e infraestructuras no siempre adecuadas a estos incrementos.
- Antigüedad de los establecimientos de alojamiento turístico (de la década de 1970 o anteriores). Los establecimientos de esta etapa se caracterizan por ser hoteles que ocupan posiciones cercanas a la costa y tienen desarrollos en altura y muy intensivos. A partir de los años ochenta el tipo de establecimiento es más extensivo, siendo el alojamiento tipo de esta etapa del apartamento.
- En muchas ocasiones aquellas zonas que tuvieron un incremento acelerado de las plazas turísticas en los años sesenta y setenta, posteriormente sufrieron procesos de destrucción del parque de plazas, que se convirtieron en viviendas. Por lo tanto, la reducción de plazas turísticas desde mediados de la década del setenta es otro indicador a tener en cuenta.
- Elevadas densidades de plazas (densidades por encima de las 1.000 plazas por km²). Las zonas turísticas "fordistas" que se desarrollaron en Mallorca en el primer (hasta 1973) y segundo (hasta finales de la década de 1980) "booms" turísticos, muestran unas elevadas densidades de plazas turísticas. De hecho, las zonas turísticas del primer boom tienen densidades de plazas superiores a las del segundo, consecuencia de unas tipologías de edificios más intensivas.
- Categoría media de los establecimientos. La categoría de los establecimientos es otro indicador que facilita la identificación de zonas turísticas maduras. La edad de los establecimientos dificulta muchas veces su adaptación para obtener categorías más elevadas y una categoría de los establecimientos baja se relaciona con zonas más degradadas.

Asimismo, actualmente hay declaradas en Mallorca las zonas turísticas maduras del Municipio de Calvià declaradas por acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de diciembre de 2014: Peguera, Palmanova-Magaluf y Santa Ponça. También estaba la zona turística madura de la Platja de Palma declarada por el decreto Ley 1/2013 y la Ley 8/2010, esta última ha quedado derogada por la 6/2017, de 31 de julio, de

modificación de la Ley 8/2012 , de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

2.4 LAS DOTACIONES TURÍSTICAS

A raíz de los estudios e información recopilada durante la fase de diagnóstico se plantean diferentes temas que hay que trabajar desde el PIAT relacionados con los recursos y dotaciones turísticas:

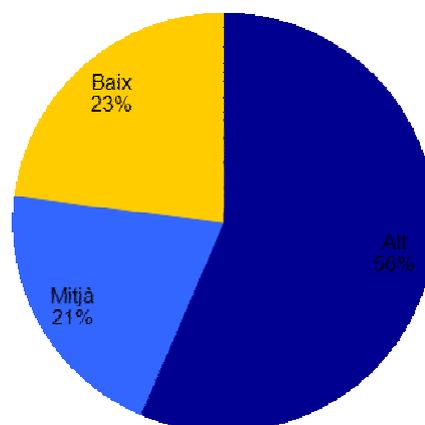
1. Alta frecuentación o presión elevada de determinados recursos turísticos (Serra de Tramuntana, centro histórico de Palma, playas ...). Los principales recursos turísticos son cada vez más frecuentados. Los más presionados son principalmente las playas y áreas litorales, la Serra de Tramuntana y la ciudad de Palma, ámbitos que concentran más visitas.

La mayor parte de las **playas** presentan grados de ocupación elevados. Si se parte de la capacidad teórica de la isla de 1.450.000 plazas, se podría decir que hay una ratio teórica de 1,68 m² de playa por plaza.

En términos generales, los sistemas de playas y calas vinculadas a las principales zonas turísticas tradicionales, con más número de plazas, son las que sufren una mayor presión, en cuanto a los ratios de ocupación. Sin embargo, hay que hacer especial mención a los problemas que se plantean en aquellas playas aisladas por las dificultades de acceso y aparcamiento, que en bastantes casos se colapsan durante los meses de temporada alta.

Una parte de estas playas aisladas se encuentran dentro de espacios naturales protegidos y su regulación es competencia de los correspondientes PORN y PRUG. En estos espacios a la hora de evaluar la presión y los usuarios potenciales a tener en cuenta los valores ambientales y la ordenación planteada a los instrumentos de ordenación de cada uno de ellos.

Por otra parte también existen muchas playas aisladas con baja ocupación, que actualmente no tienen dotación de aparcamientos, y es esta falta de dotación, la que favorece grados de ocupación bajos.



Grado de ocupación de la superficie de las playas de Mallorca

A continuación se hace una relación de aquellas playas aisladas que tienen ocupaciones altas o medias, y también de aquellas playas aisladas con ocupaciones bajas, que tienen aparcamientos que facilitan el acceso o que el aparcamiento supone un problema que hay que tratar. En todos los casos se excluyen aquellas playas correspondientes a espacios naturales protegidos. Por cada una de estas playas se aporta la superficie total, la del área de reposo y la superficie del área activa. Sin embargo, aquellas playas aisladas que se localizan a una distancia cercana a los núcleos urbanos (menor a 1 Km) se podría considerar que no requieren de un espacio de aparcamiento propio y diferenciado que se ubique en el suelo rústico.

NOMBRE	MUNICIPIO	Ocupación	Área total	Área activa ¹	Área de repòs ¹
Alcanada	Alcúdia	Media	8.218	5.600	
Cala de s'Illot	Alcúdia	Baja	1.545		
es Coll Baix	Alcúdia	Baja	12.287	2.600	8.300
Platja de Sant Joan	Alcúdia	Media	1.448	1.300	4.850
Cala Blanca	Andratx	Baja	2.632		
Cala d'Egos	Andratx	Baja	1.856	620	
Cala Déntol	Artà	Baja	472		
Cala Estreta	Artà	Baja	1.171	350	480
Cala Mitjana	Artà	Baja	11.343	11.000	3.200
Cala Tonó	Artà	Baja	2.427	865	1.562

Cala Torta	Artà	Alta	24.462	1.460	7.200
Caló d'es Camps	Artà	Baja	459	950	0
Es Matzoc	Artà	Baja	7.763	840	3.600
Sa Cànova	Artà	Baja	71.445	1.737	64.200
Cala Falcó	Calvià	Baja	1.343	218	1.125
Cala Portals Vells I	Calvià	Media	1.900	468	1.433
El Mago	Calvià	Baja	308	172	136
Portals Vells I	Calvià	Media	282	94	188
Cala Agulla	Capdepera	Alta	29.977	5.850	11.570
Cala Moltó	Capdepera	Baja	635		
Cala Brafi	Felanitx	Baja	1.192	300	850
Cala Mitjana	Felanitx	Baja	828	210	190
Cala Sa Nau	Felanitx	Media	2.748	280	1.080
Cala en Bassí	Llucmajor	Baix	1.452		
Cala en Peàs	Llucmajor	Baja	814		
Racó de S'Arena	Llucmajor	Baja	7.555	2.460	3.600
Cala Magraner	Manacor	Baja	3.357	580	3.100
Cala Petita de Cala Varques	Manacor	Baja	360		
Cala Pilota	Manacor	Baja	1.308	220	350
Cala Sequer	Manacor	Baja	1.003		
Cala Varques	Manacor	Baja	3.617	750	2.100
Caló Bota	Manacor	Baja	1.651	200	390
Caló des Serral	Manacor	Baja	811	170	420
Caló des Serral	Manacor	Baja	219		
Cala Pudent	Palma	Baja	998		
es Carnatge	Palma	Baja	4.046		
Cala de ses Assussenens	Santa Margalida	Baja	9.516		
Cala Serralot	Santa Margalida	Baja	1.732		
Sa Cànova	Santa Margalida	Baja	12.099	1.950	4.480
S'Arenal d'En Casat	Santa Margalida	Baja	41.419	4.680	2.900
Son Real	Santa Margalida	Baja	18.372	3.000	11.600
Cala en Tugores	Santanyí	Baja	5.542	2.400	0
Cala Llombards	Santanyí	Alta	7.853	700	2.600
Cala Màrmols	Santanyí	Baja	2.847		
Es Caragol	Santanyí	Baja	43.596	7.070	
Es Carbó	Ses Salines	Baja	57.561	13.300	34.550
Es Dolç	Ses Salines	Media	19.069	8.800	11.575
Platjeta d'es Dofí	Ses Salines	Baja	5.889		
Platja des Rivell	Son Servera	Media	18.670	9.000	7.800

Playas aisladas que podrían sufrir problemas de saturación

Fuente: Elaboración propia a partir de SITIBSA (2015) y <http://www.platgesdebalears.com> y Plan Indicativo de usos del dominio público litoral

1. Plan Indicativo de usos del dominio público litoral. MOP 1976

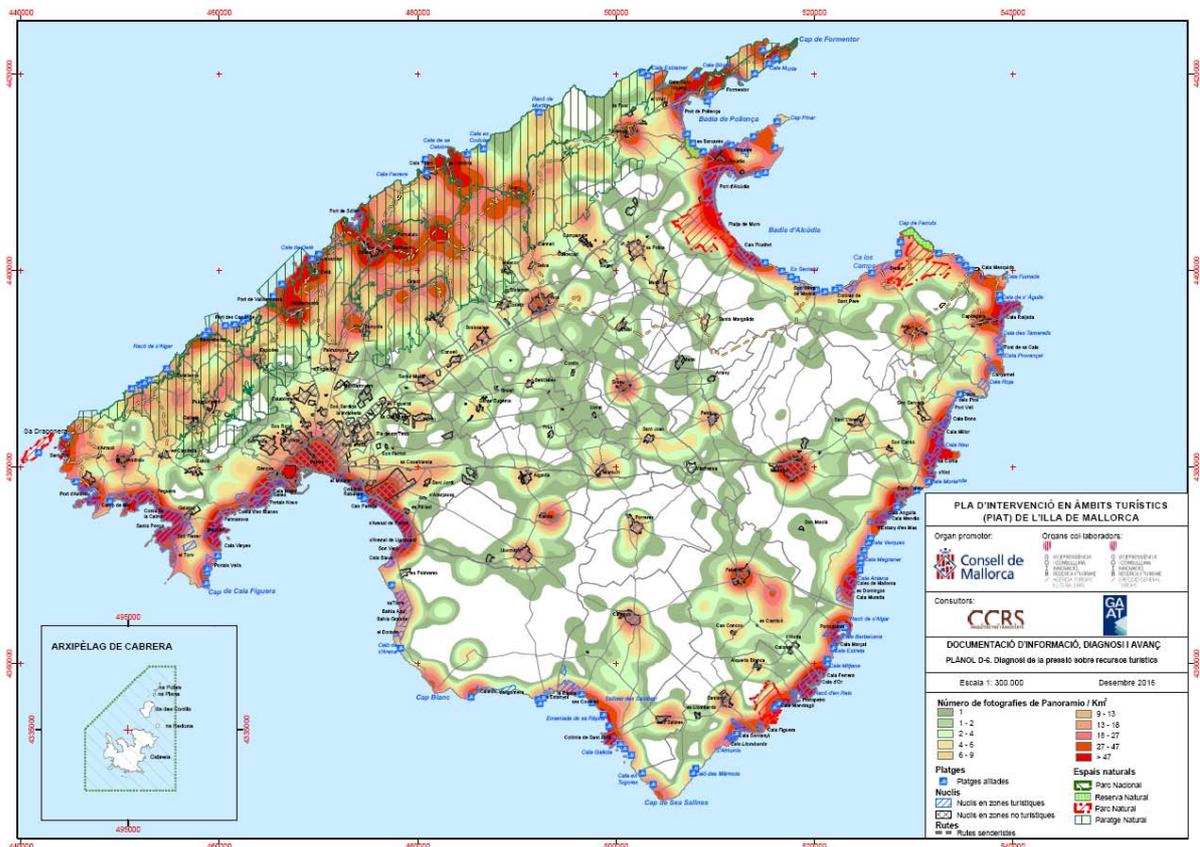
Al margen de la presión generada por la actividad turística en el litoral y especialmente en aquellas zonas con mayor número de plazas turísticas, **cabe destacar la condición singular de la Serra de Tramuntana y Palma**. A pesar de su condición antagónica, se trata de dos ámbitos con volúmenes bajos de alojamiento, si se comparan con las zonas turísticas tradicionales, pero que en cambio sufren una elevada presión, y sus principales recursos turísticos se encuentran en una situación de elevada vulnerabilidad ante la presión que ejercen residentes y turistas.

La Serra de Tramuntana, protegida casi en su totalidad, con el porcentaje de suelo rústico más elevado respecto a la superficie total (98,84%) y con más de la mitad de las fincas públicas de la isla (57,87%), tiene como principal atractivo, tanto por los turistas como por la población residente, sus recursos naturales, patrimoniales, culturales y paisajísticos. De hecho, la totalidad del Sistema Turístico Territorial se puede concebir como un gran recurso turístico y las visitas realizadas implican una notable presión sobre sus espacios. Las rutas senderistas, los monumentos naturales, las rutas culturales o patrimoniales, las panorámicas, la declaración de Patrimonio Mundial de la UNESCO, etc. son algunos de los principales reclamos. El cicloturismo es también uno de los principales recursos turísticos de la Serra de Tramuntana. Aunque no es punto de origen o destino, la mayoría de rutas tienen como zona de paso las carreteras de montaña. Por tanto, a pesar de tener sólo el 2,92% de plazas turísticas respecto al global de la isla, es uno de los Sistemas Turísticos Territoriales que soporta más presión sobre sus recursos, lo agravado si consideramos la sensibilidad ambiental del sistema, además de los efectos de impacto derivados de la movilidad obligada para disfrutar de sus atractivos principales. En consecuencia, la afluencia de turistas hace que el consumo de recursos naturales por habitante (residente y turista) sea más elevado que en otras zonas de la isla.

Por otra parte el centro de Palma recibe una gran presión de visitantes, tanto por sus excepcionales recursos patrimoniales, donde cabe mencionar muy especialmente del conjunto histórico, sino además por su oferta complementaria, comercial y de ocio que alberga. Circunstancias recientes, como el aumento sustancial de número de cruceros, y el incremento exponencial en la comercialización de viviendas para estancias turísticas, han supuesto una creciente presión sobre los recursos más emblemáticos de la ciudad, agravado por el hecho de que todo se ha concentrado en un ámbito muy

reducido. Así por ejemplo, existe una clara tendencia al alza de las llegadas de pasajeros en cruceros en tránsito en el Puerto de Palma, 2015 alcanzaron la cifra de 1.160.593.

Ante estos hechos tan significativos hay que reflexionar sobre qué tipo de gestión hay que establecer, teniendo en cuenta la enorme presión turística, que se añade a la no turística, sobre los recursos más valiosos de estos sistemas, aunque partiendo de casuísticas muy diferentes. Estrategias disuasivas en el acceso y los puntos de recepción, la adaptación de lugares alternativos y menos vulnerables para alcanzar la redistribución de la carga, entre otros, pueden ser cuestiones a tratar ante esta problemática.

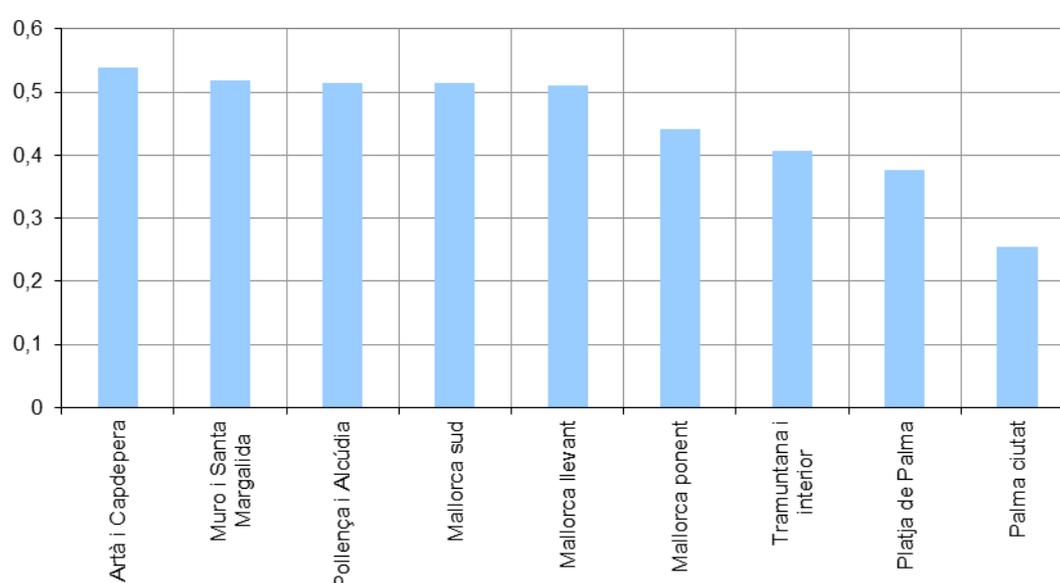


Presión sobre recursos turísticos. Número de fotografías de Panoràmio/km²
 Fuente: Elaboración propia a partir de Panoràmio

2. La estacionalidad, característica inherente del producto de sol y playa de la actividad turística de Mallorca, implica que esta presión de la que hablábamos, se concentre en los meses de temporada alta. Sin embargo, la irrupción y lenta

consolidación de nuevos productos, empieza a incidir en las dinámicas turísticas de la isla.

Por zonas, la estacionalidad varía, siendo inferior en Palma, Platja de Palma, Poniente, Serra de Tramuntana e interior y superior en las zonas de las bahías del Norte, Llevant y Migjorn, tal como se puede ver en la gráfica de los índices de GINI de la ocupación hotelera, donde valores más cercanos a 1 indican un mayor grado de estacionalidad.



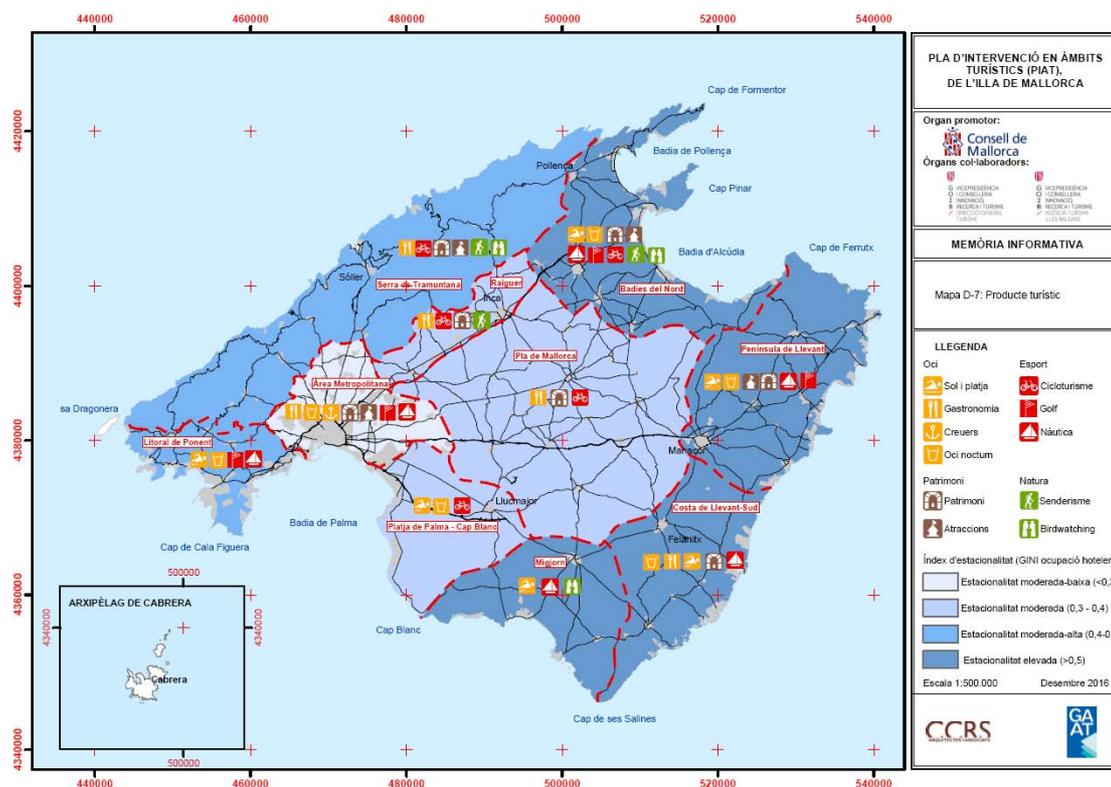
Índice de GINI per zones como a medida de estacionalidad, a partir de la ocupación de la oferta turística hotelera a Mallorca (2008-2015)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la encuesta de ocupación hotelera (IBESTAT)

La estacionalidad de Palma, con un índice del 0,25, es la más baja de toda la isla. En la misma línea, el índice más elevado de estacionalidad es de 0,51, y corresponde a las zonas más alejadas de Palma, donde predomina el producto turístico de sol y playa. El turismo de ciudad en Palma es el que tiene menos estacionalidad y las zonas turísticas de Platja de Palma y Calvià, por su proximidad a la capital, se ven condicionadas por este hecho y también tienen grados de estacionalidad inferior a otros ámbitos. El interior de la isla y la Serra también disfrutan de índice de estacionalidad más bajos para los productos turísticos que ofrecen, diferentes a los de sol y playa. En cambio en el resto de zonas turísticas de la isla los grados de estacionalidad son más elevados, pues son ámbitos que tienen un mayor peso del producto de sol y playa frente a otros productos.

3. Dominio del producto turístico de sol y playa, pero con una gran variedad de productos emergentes. Por un lado los Sistemas Turísticos Territoriales litorales, donde predomina el producto de sol y playa, cuentan en términos generales, con una buena base de recursos naturales, patrimoniales, paisajísticos y de senderismo, aunque algunos con un peso más significativo respecto otros.

En cuanto al patrimonio natural, los espacios protegidos con mayor interés por el **turismo ornitológico**, los encontramos principalmente en las Bahías del Norte, donde se sitúan las zonas húmedas más destacadas de la isla (Albufera, Albufereta, Maristany, la Gola ...). El STT Migjorn, con un alto valor paisajístico vinculado a su flora y fauna, presenta un gran potencial en esta línea, ya que se caracteriza por la gran variedad de aves, así como de especies marinas, que se encuentran en el litoral, especialmente en los espacios protegidos del Cap de ses Salines, es Trenc y Salobrar de Campos, Cap Enderrocat-Cap Blanc, Parque Nacional de Cabrera.

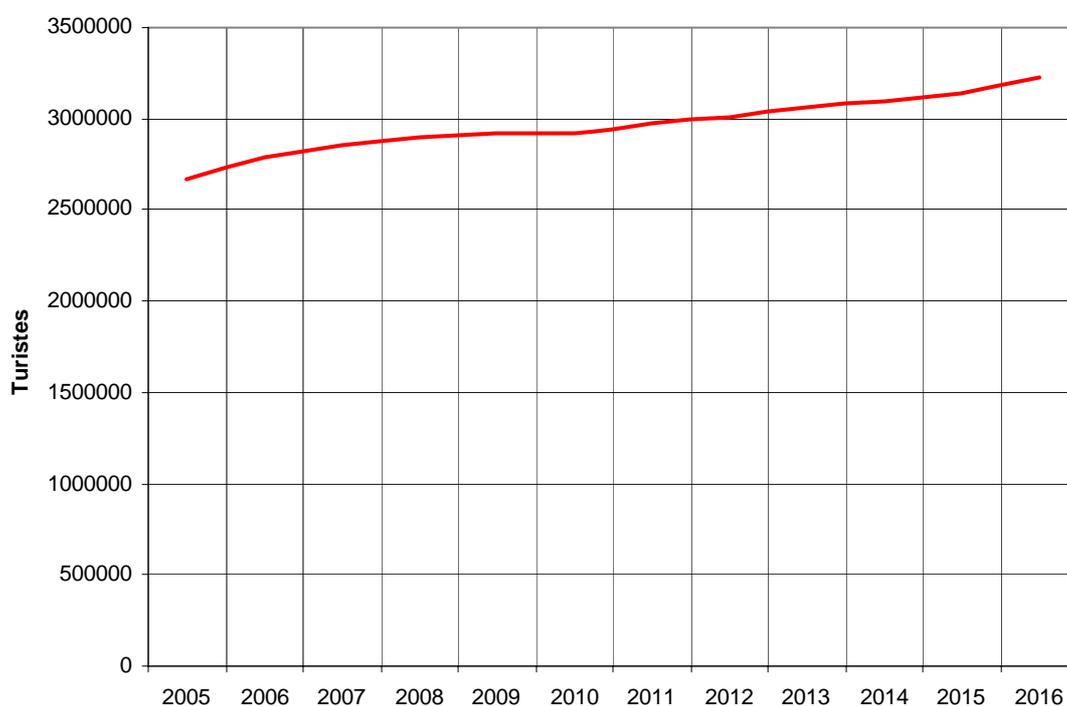


Producto turístico y estacionalidad por Sistemas Turísticos Territoriales
Fuente: Elaboración propia

En cuanto al **patrimonio histórico, cultural y paisajístico**, toda la isla presenta un importante abanico de recursos susceptibles de ser valorizados. El PTIM define cuatro tipos de rutas de interés cultural: arqueológicos, gótica, castillos y del barroco; y 3 rutas de interés paisajístico: de piedra seca, Artà-Lluc y del sistema hidráulico de Palma (Síquia de la Villa, Na Cerdana y Síquia d'en Baster). La mayoría de rutas previstas por el PTIM tienen la ciudad de Palma como punto de partida. Hay sistemas territoriales que disponen de una mayor acumulación de estas rutas, por ejemplo, por las Bahías del Norte, Raiguer y Serra de Tramuntana discurren 6 de las 7 rutas planteadas. Por la Península de Llevany pasan 5 de estas rutas. Y por el Pla de Mallorca, Litoral de Levante, Migjorn y Platja de Palma-Cap Blanc pasan 4 de las 7 rutas. En cambio, en el litoral de Poniente pasa una sola ruta.

En relación al paisaje, un aspecto destacable, es que fuerza de las zonas turísticas existentes han desplegado sin mucha relación con las áreas naturales o productivas que las rodean, a pesar de constituir estas, y el paisaje en general, el principal recurso para el turismo que nos visita y / o podría hacerlo.

En este sentido hay que señalar el potencial de las **Vías Verdes y de las rutas senderistas** como ejes de articulación entre diferentes zonas, y por tanto, de diversos productos turísticos. Cabe destacar la Vía Verde Artà-Manacor del STT Península de Llevant como elemento articulador y como un producto en sí mismo, enfocado al senderismo y el cicloturismo. El antiguo trazado del tren Palma-Llucmajor-Santanyí es un elemento a valorar como posible Vía Verde, tomando como principal punto de referencia el sistema de la Platja de Palma, donde todavía se puede detectar parcialmente parte del trazado dentro de la trama urbana, enlazando el Pla de Sant Jordi con la Marina de Llucmajor. En términos estratégicos, la posición de algunos sistemas territoriales es un elemento que puede favorecer también la articulación de rutas alternativas. Es el caso del Litoral de Poniente como puerta de entrada a la Serra de Tramuntana y el Raiguer, que cuenta con un sistema de asentamientos bien conectados ya una distancia idónea tanto de la Bahía de Palma como de las Bahías del norte, ya Además, con un fácil acceso a la Serra de Tramuntana.



Evolución de los turistas llegados entre marzo y mayo (2005-2016)

Fuente: IBESTAT

La actividad del **cicloturismo** mezcla práctica deportiva y ocio y ha experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años. Esta actividad requiere de la adecuación de vías apropiadas y de la necesidad de favorecer la convivencia con el tráfico motorizado. No hay datos oficiales de turismo de ciclistas en Mallorca, pero entre marzo y mayo (que es cuando están más presentes) de los últimos años se ha producido un incremento de los turistas llegados. Según se recoge en el informe anual de Strava (Insights 2016 España) las Islas Baleares se sitúan en tercer lugar en cuanto al número de actividades registradas por los ciclistas en su aplicación (576.378 actividades frente a los 1,4 millones de Barcelona y 783.598 actividades de Madrid). Los seis tramos de carretera más populares a nivel estatal por los ciclistas se localizan en Mallorca según la misma fuente. En cuanto a rutas cicloturísticas, actualmente no existe una red oficial planificada, y muchas de las rutas previstas por muchos usuarios coinciden y generan mayor presión, especialmente en la Serra de Tramuntana. Desde el Consell de Mallorca se promueve un proyecto que integra 16 rutas con diferentes grados de dificultad y desde 4 centros emisores diferentes: Costa de Calvià, Platja de Palma, Bahías de Cala Millor y Cala Rajada y Bahías de Alcudia y Pollença. Estas

rutas pasan por todos los municipios de la isla y de esta manera, se pueden repartir mejor los beneficios y las presiones que supone el cicloturismo y se favorece la reducción de la estacionalidad. Además, el visitante puede experimentar todos los paisajes que ofrece Mallorca, desde los pueblos de interior a los costeros, pasando por los de la Serra de Tramuntana.

Partiendo de los productos indicados en este apartado se podría plantear la posibilidad de repartir mejor la avalancha de visitantes a lo largo del año, sin incrementar su número.

En este sentido hay que valorar y asumir como un primer paso en la ordenación de esta actividad el Plan de vías ciclistas de Mallorca al que dio conformidad el Pleno del Consell Insular de Mallorca el 8 de febrero de 2018, el cual contempla el despliegue de 16 rutas cicloturísticas relacionadas con cuatro puntos de origen que coinciden con los destinos turísticos principales y las que ofrecen recorridos con varios grados de dificultad para cada uno de ellos.

4. La oferta de grandes equipamientos turísticos (campos de golf, parques acuáticos, etc.) se considera más que suficiente, tanto por la demanda como por la capacidad de la isla.

En Mallorca hay 19 **campos de golf**, la mayoría de los cuales, 12, se encuentran en el poniente de la isla, en el área de Palma y Calvià, 2 en las Bahías del norte, 4 en la península de Llevant entre Cala Rajada y Cala Millor, y 1 en la costa sur de Levante.

Uno de los principales problemas vinculados a los campos de golf es el consumo de agua. En la versión definitiva del Plan Hidrológico, aprobado el año 2013, se aporta una estimación de la demanda de agua en el sector agrícola, y datos sobre consumo de los campos de golf. Los campos de golf en Mallorca consumen según esta fuente 6,67 hm³/año, lo que representaría un equivalente al consumo de 73.000 habitantes, con unas ratios de 250 l/hab/día. Se puede estimar que el consumo en gran parte (80%) es de agua depurada. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 12/1998, de 17 de noviembre, de campos de golf, el agua utilizada para riego de campos de golf debe ser agua depurada reutilizada.

Además los campos de golf son también unos grandes consumidores y transformadores de territorio, a pesar de en otros países existen ya ejemplos de

campos que modifican exclusivamente los estrictos ámbitos de los "green". Los existentes en Mallorca han transformado totalmente alrededor de 1.300 hectáreas.

Provincia	Plazas turísticas/Campos de golf	Cobertura % respecto de la media
Alacant	21.747	40,95%
Almería	9.583	92,93%
Cádiz	2.688	331,27%
Castelló	206.185	-4,32%
Girona	7.536	118,18%
Huelva	6.058	147,00%
Málaga	2.948	302,04%
Murcia	6.498	137,04%
Tarragona	67.555	13,18%
Mallorca	16.762	53,13%

Plazas turísticas por Campo de Golf

Fuente: Consell de Mallorca (2007) Estudio comparativo de la oferta y demanda de campos de golf en Mallorca y provincias mediterráneas de España

Según un estudio comparado de la oferta y demanda de campos de golf en Mallorca y provincias del Mediterráneo de España, elaborado en 2007, se llega a la conclusión de que Mallorca con su oferta actual podía cubrir las necesidades de la población residente y turista, y se encontraba por encima de provincias como Barcelona, Valencia, Granada, Castelló, Tarragona o Alicante.

En el mismo estudio se alerta sobre la superficie ocupada por los campos de golf en Mallorca, que se encuentra en una situación límite, si se compara con el resto de la costa Mediterránea. Sólo Málaga presenta porcentajes de ocupación por encima de los de Mallorca.

Provincia	% de suelo ocupado
Alacant	0,16%
Almería	0,05%
Barcelona	0,14%
Cádiz	0,19%
Castelló	0,02%
Girona	0,15%
Granada	0,02%
Huelva	0,04%
Málaga	0,41%
Murcia	0,06%
Tarragona	0,04%
València	0,04%
Mallorca	0,35%

Porcentaje de superficie ocupada por los Campos de Golf sobre la superficie total

Fuente: Consell de Mallorca (2007) Estudio comparativo de la oferta y demanda de campos de golf en Mallorca y provincias mediterráneas de España

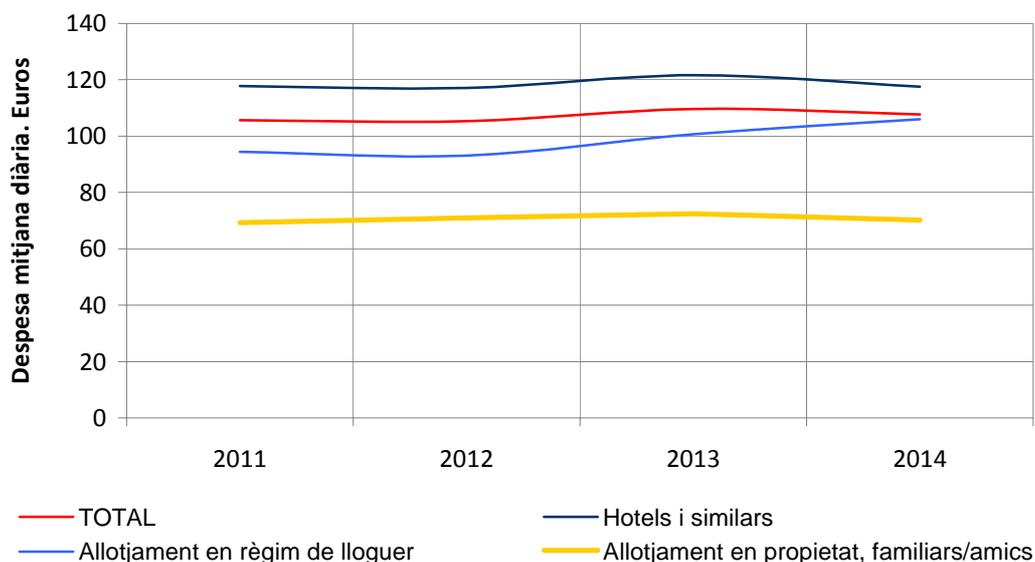
2.5 LAS ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS

El turismo residencial empieza a tener mucha importancia en Mallorca a partir de los años noventa, lo que muchos autores han llamado la etapa post-fordista. El turismo residencial toma en este periodo una gran fuerza, en muchas ocasiones ligado a viviendas unifamiliares en el medio rural. El alquiler de viviendas y apartamentos para usos turísticos, en la mayoría de ocasiones fuera de la oferta reglada, explica en buena medida el incremento de las llegadas de turistas desde mediados de los años noventa, en un contexto de estancamiento de la oferta reglada. Este proceso se ha consolidado en los últimos años, favorecido por las consecuencias de la crisis económica y las posibilidades abiertas por las nuevas tecnologías relacionadas con la economía colaborativa.

Según los estudios realizados en fase de diagnóstico del PIAT, la oferta turística de plazas comercializadas en viviendas representaba el 2016 en torno al 30% del total de la oferta de alojamiento turístico en Mallorca. Según las estimaciones realizadas el 2016 había del orden de 20.000 viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas, lo que representaba 123.700 plazas. Y estas viviendas suponen el 4,4% del parque de viviendas de la isla.

Lógicamente esta tipología de alojamiento implica **fortalezas** que se deben considerar para afrontar su ordenación.

- Supone **beneficios directos tanto por los propietarios de los inmuebles**, como por los intermediarios que puedan alquilar. Para los propietarios supone unos ingresos extraordinarios que ayudan a equilibrar las economías familiares. Las estadísticas recientes en materia de turismo apuntan a un incremento del gasto medio diario por parte de este tipo de turistas (105,99 euros por turista y día en 2014), sin llegar pero todavía, al gasto medio de los turistas alojados en hoteles y similares (117,55 euros por habitante y día). Además, mientras el gasto de turistas en hoteles parece estancada, la de los turistas en ETV está incrementando.

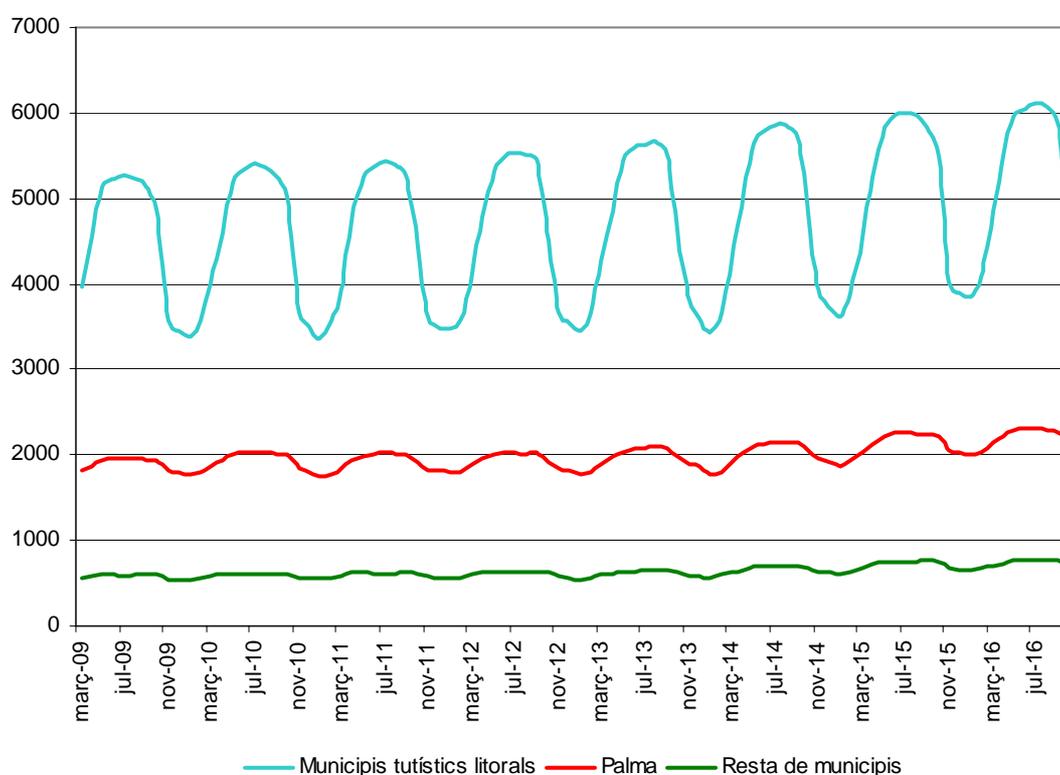


Evolución gasto medio diario turistas en Mallorca por tipo de alojamiento (2012- 2015)

Font: IBESTAT

- También supone una **reactivación económica en aquellos lugares, que habitualmente han quedado al margen del ganancias del turismo** como a los núcleos de interior.

Una información interesante al respecto es la correspondiente a las cuentas de cotización inscritos en la seguridad social para municipios en el sector de la hostelería, su evolución permite comprobar cómo se ha incrementado el número de cuentas desde 2009, un 17,4% por el conjunto de Mallorca en el mes de julio. Este incremento ha sido especialmente importante en los municipios de interior y de la Serra de Tramuntana, con un incremento cercano al 31%. De hecho aquellos municipios que han tenido un mayor incremento son aquellos de interior que tienen mayores volúmenes de estancias turísticas en viviendas.



Evolución de las cuentas de hostelería inscritas en la seguridad social por tipo de municipio. (2009- 2016). Font. IBESTAT.

Los principales **desajustes y retos** vinculados al fenómeno del turismo residencial son:

- El **elevado peso de la oferta no reglada** que representaría el 54% del total de oferta de estancias turísticas en viviendas en 2016 (aunque actualmente se aprecia una tendencia a la disminución de esta oferta a raíz de la entrada en vigor de medidas de mayor control a través de la modificación de la Ley 8/2012 operada a través de la Ley 6/2017). Las zonas donde domina la oferta no reglada se corresponden mayoritariamente a suelos urbanos con tipología de vivienda distinta de la vivienda unifamiliar, que es aquel donde estaba permitido comercializar de acuerdo con la legislación en materia turística hasta la reciente aprobación de la Ley 6/2017. En este sentido es importante destacar el peso de la ciudad de Palma con aproximadamente un 31% de las plazas no regladas de la isla. Esta realidad se deriva fundamentalmente, de la oferta en viviendas plurifamiliares, que no estaban regulados hasta la reciente aprobación de la mencionada Ley. También es importante destacar que una parte importante de las viviendas objeto de estancias turísticas no regladas se encuentran en las zonas turísticas tradicionales. Los 15

primeros de la isla según el volumen de plazas en ETV no regladas son municipios con zonas turísticas de litoral, que concentran el 79,95% de las plazas no regladas de la isla.

Plazas turísticas en ETV no regladas estimadas por municipios

Font: Elaboración propia

En cuanto a plazas regladas, destaca muy por encima la Litoral de Levante (81,06%), junto con la Península de Llevant (65,55%) y el Pla de Mallorca (63,04%), aunque este último no conlleva un número significativo de plazas a nivel insular. Los ámbitos concretos que destacan por la densidad de viviendas regladas, corresponden al municipio de Pollença, el suelo rústico del que prácticamente no presenta oferta no reglada; y los municipios de Santanyí y Felanitx al Litoral de Levante, en zonas extensivas de turismo residencial, de acuerdo con los datos reflejados en el plano de información I-4.3 "Plazas en viviendas objeto de estancias turísticas según Registro de establecimientos turísticos (Consellería de Turismo 03/29/2016).

- **La oferta en viviendas plurifamiliares.**

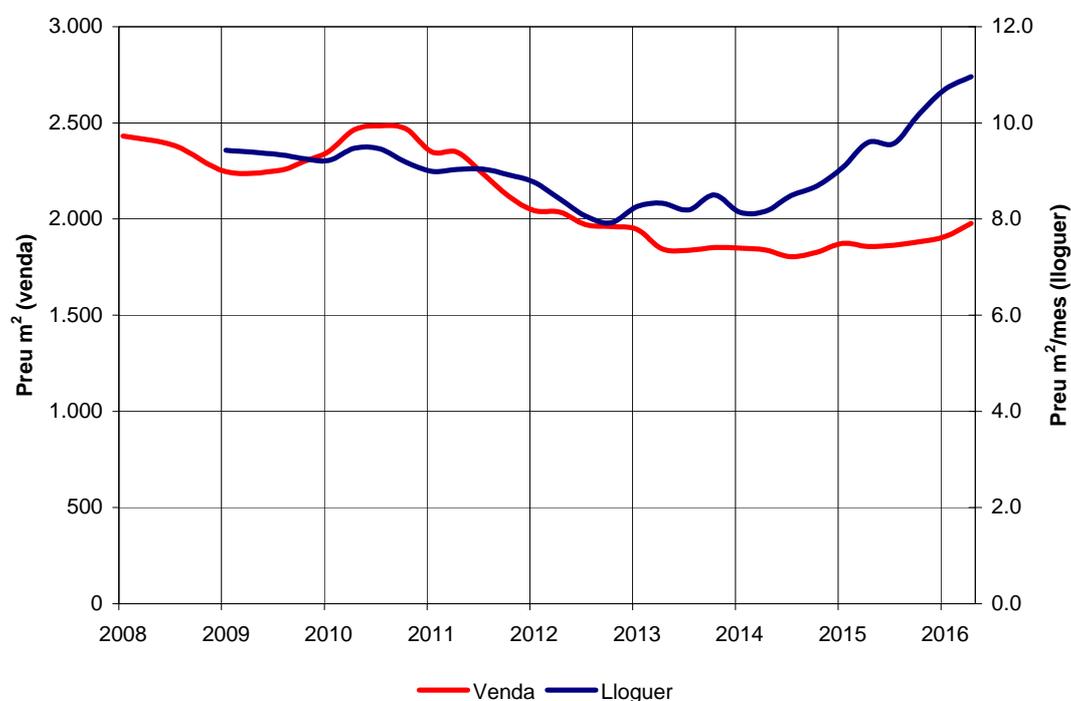
Diversos estudios muestran que un porcentaje importante de esta oferta no reglada se sitúa en zonas urbanas, como por ejemplo en Palma, en tipologías de

ordenación que no responden a viviendas unifamiliares, aislados o entre medianeras, que eran las permitidas en la legislación autonómica hasta 2017.

Sólo el 46% de las viviendas comercializados por estancias turísticas en suelo urbano se encuentran en zonas con ordenación extensiva, que es aquella donde encontramos habitualmente viviendas unifamiliares aisladas. El resto, un 54%, se sitúan en zonas de edificación entre medianeras en manzanas, o de centro histórico, lo que no quiere decir sin embargo, que ninguna de las viviendas de estas zonas sean susceptibles de admitir estancias turísticas, al existir en ellas también viviendas unifamiliares pareadas o entre medianeras, tipología propia de los núcleos tradicionales de interior.

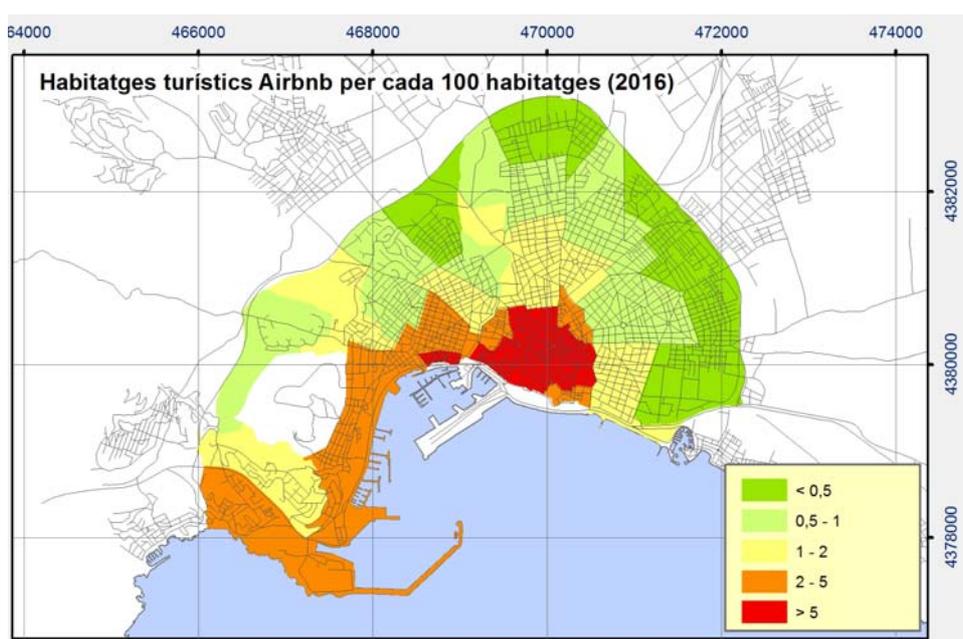
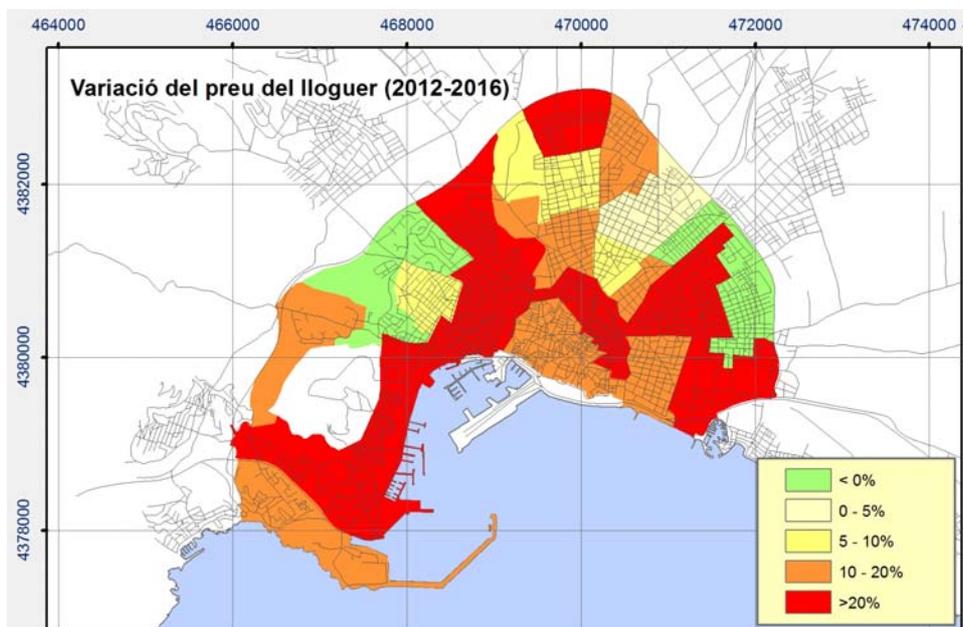
Hay que comentar, además, que un 14% de los alojamientos comercializados son habitaciones privadas o compartidas.

Algunos efectos derivados del alojamiento en viviendas plurifamiliares tienen que ver con la excesiva utilización de las infraestructuras y o la sobreexplotación de recursos existentes, así como con problemas de convivencia ciudadana. El incremento de viviendas turísticas está provocando sin embargo efectos no deseados en el acceso a la vivienda.



Evolución del precio de venta y alquiler de viviendas en Palma (2008-2016)

Fuente: elaboración propia a partir de <http://www.idealista.com/ca/>

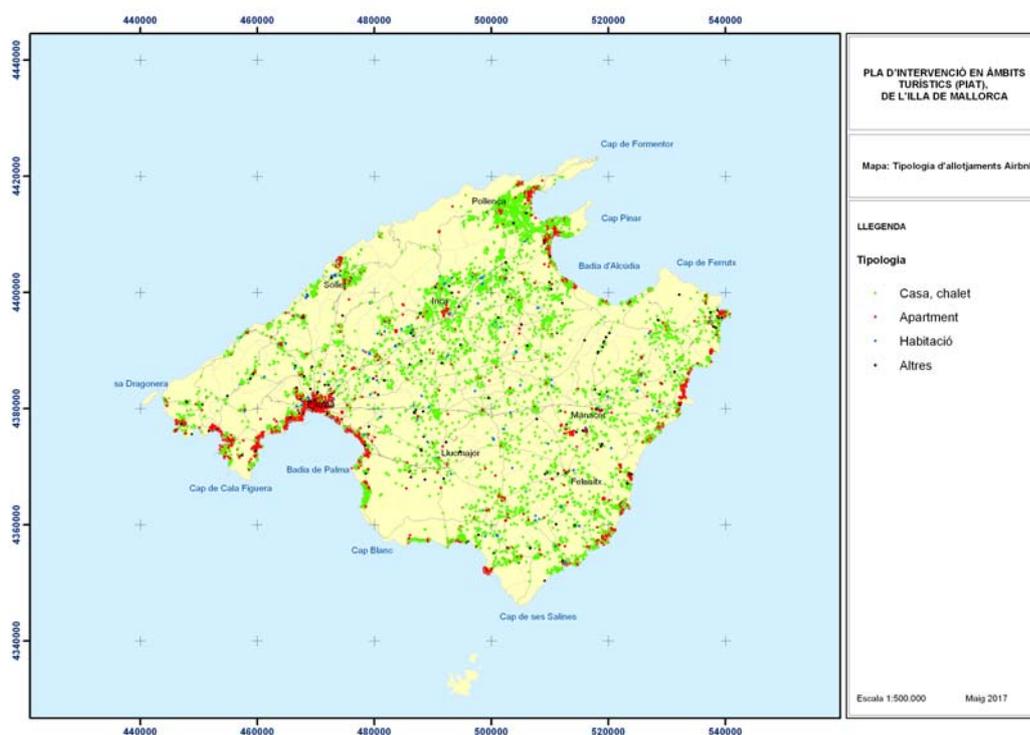


Variación del precio del alquiler de viviendas por m² y alojamientos comercializados por Airbnb en barrios de Palma

Fuente: elaboración propia a partir de <http://www.idealista.com/ca/> i <http://insideairbnb.com/mallorca/>

Algunos de los datos analizados apuntan a que los precios de la vivienda son más elevados en aquellos asentamientos que tienen una oferta más elevada de viviendas de alquiler turístico. El caso de Palma, donde estos últimos años se ha disparado el precio del alquiler de viviendas, es bastante elocuente en este sentido.

Desde 2013 el precio del alquiler se ha incrementado en tasas superiores a las del incremento del precio de suelo. Los precios de venta sufrieron un descenso a partir de 2010, consecuencia de la crisis, y se estabilizó en 2013 con una ligera tendencia a la recuperación en 2016, pero muy por debajo de los precios que había al comienzo del período de análisis. Por su parte los precios del alquiler también siguieron una tendencia decreciente desde el 2009 al 2013, pero a partir de entonces se han incrementado los precios de manera importante, especialmente desde 2014. La explicación a esta tendencia responde muy probablemente a el incremento del fenómeno de alquiler de viviendas, que en los últimos años se ha disparado en la capital. Los incrementos más importantes del precio del alquiler para uso residencial se han producido principalmente en la primera corona del ensanche entorno en el centro histórico, que es donde se dan las densidades más elevadas de viviendas turísticas. Una interpretación de estos resultados apuntaría a la fuerza centrífuga generada por el incremento de comercialización de estancias turísticas en viviendas en el centro que ha contribuido al incremento de los precios no sólo en su área, sino especialmente a su entorno.



Tipología de los alojamientos de alquiler (2017). Fuente. Elaboración propia a partir de <http://insideairbnb.com/mallorca/>

En cuanto a la distribución del fenómeno de la comercialización de estancias turísticas en viviendas plurifamiliares, esta tipología de alojamiento se distribuye preferentemente en Palma ciudad y en las zonas turísticas litorales, mientras que en el interior de la isla domina claramente la casa o chalet, aunque en algunos núcleos de interior como Sóller, Pollença e Inca también tiene un cierto peso del apartamento.

- **La oferta de viviendas turísticas en suelo rústico es otra problemática que hay que afrontar.** Según la información disponible, el 37,7% (Fuente: <http://insideairbnb.com/mallorca/> 2016) de las viviendas comercializados por estancias turísticas se encuentran en suelo rústico, con los efectos o externalidades derivados de este tipo de empleo : sobre utilización de caminos públicos, aguas residuales vertidas en fosas sépticas ...



Estancias turísticas en viviendas en suelo rústico

En cuanto a la incidencia de las ETV en suelo rústico, la oferta se encuentra principalmente en la categoría de suelo rústico común (30,37%). Los STT con el porcentaje más elevado de viviendas que se comercializan en suelo rústico son Serra Tramuntana (70,59%) y los dos STT de interior, Pla de Mallorca (81,8%) y Raiguer (61,80%) , aunque estos tres sistemas representan únicamente el 11,04% del total de la oferta de ETV en suelo rústico en la isla de Mallorca. Sin embargo, ante la tendencia en aumento de este tipo de oferta, es preocupante que la comercialización de las viviendas en suelo rústico pueda devenir de una dimensión acentuada, especialmente en el territorio rural del interior de la isla, derivando hasta

suelo rústico de la isla sufren las consecuencias de una cada vez más elevada intensidad de tráfico motorizado, pero la expansión del nuevo tipo de alojamiento turístico no hace más que agravar el problema. La movilidad motorizada en vehículos de alquiler es una de las características de la nueva modalidad de turismo que se aloja en viviendas turísticas de alquiler. El incremento del alquiler de viviendas, lógicamente debe comportar un incremento de la movilidad privada de estos turistas mediante vehículos de alquiler, con las consecuencias e impactos derivados de este uso.

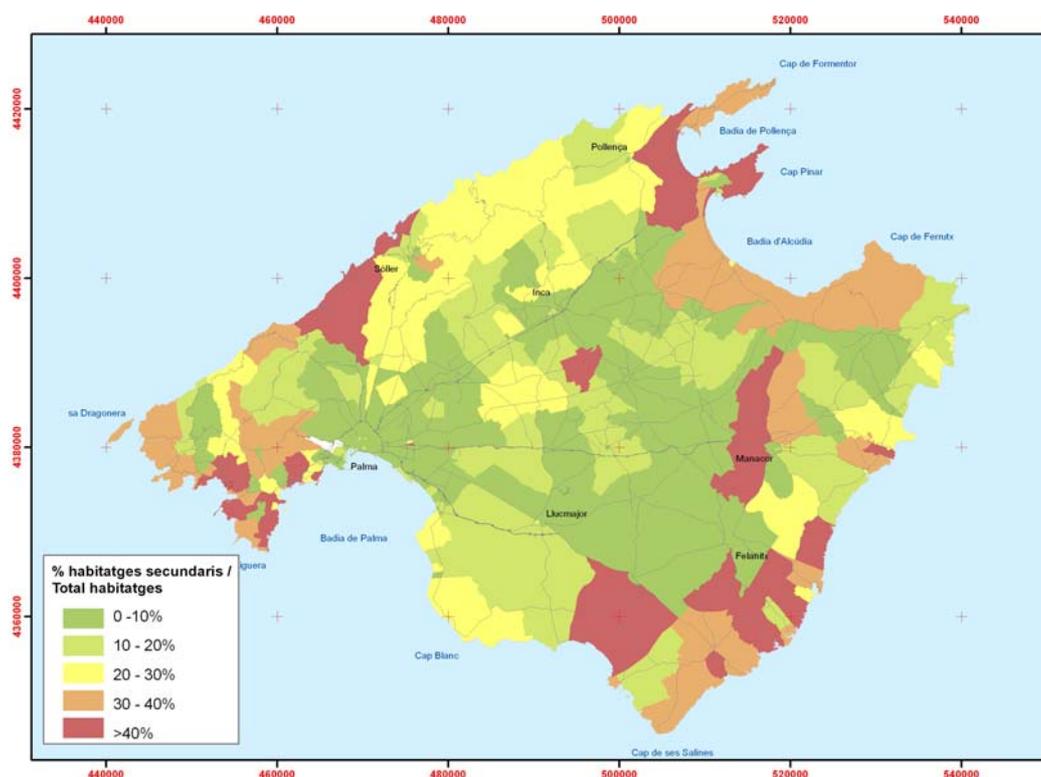
- La media de plazas por vivienda en suelo rústico es de 6,39, superior a las plazas previstas para viviendas en suelo urbano. Según el reglamento general para Mallorca de la LOUS la ocupación prevista para vivienda es de 2,5 habitantes, y los ratios en suelo rústico son muy superiores deben comportarse presiones superiores sobre el medio.
- Las viviendas en suelo rústico no están conectados a las redes de servicios urbanos y por tanto el suministro de agua y energía, así como los tratamientos de residuos y aguas residuales son siempre más complicados. Además, los datos generales apuntan a consumos mucho más elevados de recursos por parte de turistas, frente a los residentes. Entre los efectos más importantes generados por viviendas turísticas en suelo rústico se deberían considerar los consumos de agua para piscinas o para riego, la producción de aguas residuales que necesitan de tratamientos adecuados como fosas sépticas homologadas o la producción de residuos y su recogida, mucho más complicada en estos espacios.
- Un nuevo factor a considerar es la presión que puede generar el nuevo uso en la construcción de nuevas viviendas o ampliación de los existentes en suelo rústico, como por ejemplo la construcción de más piscinas.
- **La oferta de viviendas turísticas en los núcleos residenciales tradicionales** de la isla excepto Palma tiene como consecuencia la excesiva utilización de las infraestructuras, la sobreexplotación de recursos, problemas de convivencia ciudadana o de acceso a la vivienda de alquiler y el peligro de la pérdida del carácter propio del núcleo. Así por ejemplo, el uso de vehículo privado en este tipo de modalidad puede provocar problemas de congestión de tráfico en temporada alta a núcleos que ya tienen de manera habitual problemas de movilidad como

consecuencia de una estructura viaria antigua y poco adaptada al tráfico de vehículos. En este sentido, los problemas de aparcamiento en centros históricos de núcleos tradicionales pueden ser evidentes.

Los consumos por habitante de recursos naturales de estos municipios son inferiores a los que se producen en las zonas turísticas. En cambio, los consumos por turista son mucho más elevados, y si se incrementa de forma importante el porcentaje de turistas de estos núcleos, podrían provocar problemas de sobreexplotación y saturación de unas infraestructuras infra-dimensionadas.

- **Tipología de las viviendas comercializados**

La comercialización de estancias turísticas en viviendas se puede relacionar con dos tipologías de viviendas diferentes: viviendas principales y viviendas secundarias.



Porcentaje de viviendas secundarias por secciones censales

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de 2011 (INE).

Los secundarios se encuentran principalmente en el litoral de la isla, a zonas turísticas residenciales. Bahía de Pollença, Puerto de Alcudia, Can Picafort, Son Serra, S'Illot-sa Coma, Calas de Mallorca, Sa Ràpita, Santa Ponça, Costa de la Calma, Peguera, Puerto de Andratx, son las zonas con más volumen de viviendas secundarias, y en muchos casos coinciden con las que tienen también una mayor presencia del fenómeno de alquiler de viviendas turísticas.

También en el suelo rústico tienen un mayor peso las viviendas secundarias. La comercialización de estancias turísticas en estas viviendas secundarias no debería suponer un conflicto para el acceso a la vivienda.

Por otra parte, la comercialización de estancias turísticas en viviendas en núcleos de tipo residencial, y en tipología de viviendas principales, sí puede contribuir a dificultar el acceso a la vivienda. Es en los núcleos de interior y en la ciudad de Palma donde dominan las viviendas principales.

- **La distribución territorial de las viviendas objeto de estancias turísticas**

Las estancias turísticas en viviendas (ETV) constituyen un fenómeno relativamente reciente, pero la importancia que han tomado, obliga a hacer una valoración independiente respecto a la oferta convencional, en cuanto a su distribución territorial en términos de cantidad y densidad. También exige una valoración de su relevancia respecto a la oferta en establecimientos turísticos para STT y por municipios, teniendo en cuenta que la oferta turística de plazas comercializadas en viviendas representa el 30% del total de la oferta de alojamiento turístico en Mallorca.

Con todas las cautelas requeridas en cuanto a la cuantificación de una oferta no reglada, el análisis realizado para determinar el volumen de la oferta destinada a estancias turísticas, nos proporciona un dato aproximado de 20.000 viviendas, lo que representaría una capacidad de 123.700 plazas en la isla de Mallorca. Alrededor de un 40% del total de la oferta de ETV (regladas y no regladas) la encontramos en dos de los STT con más plazas en establecimientos turísticos de la isla: Bahías del Norte y Península de Llevant, con un 28,29% y 12,90% respectivamente. En cuanto al STT Bahías del Norte, la oferta de ETV representa un 35% de la oferta de alojamiento total del sistema, y la mitad es no reglada, con

un fuerte peso en el suelo rústico posterior a las Bahías de Pollença. En cuanto al STT Península de Llevant, el peso del turismo en viviendas de alquiler es inferior, representa un 20% del total de la oferta de alojamiento del sistema. La oferta no reglada puede suponer el 41%.

El STT Área Metropolitana de Palma, concentra un porcentaje significativo de plazas vinculadas a viviendas objeto de estancias turísticas con un 17,15% del total de la isla. Estas plazas representan el 69,8% del total de la oferta turística de la ciudad con más de 20.000 plazas en este tipo de alojamiento. Por lo tanto esta modalidad tiene un peso muy significativo, aunque sólo el 10% de las plazas se encuentran regularizadas. Por municipios, los mayores volúmenes de oferta turística en viviendas los encontraríamos en las bahías de Palma y del norte, así como en Manacor y Santanyí.

En términos generales, la oferta ha sido hasta ahora relacionada con las segundas residencias del suelo rústico de la isla y con los núcleos turísticos del litoral. En Palma y en los núcleos tradicionales de interior en cambio, el fenómeno es diferente, porque está ocupando pisos y viviendas tradicionalmente ligados a primera residencia. Esta tendencia, podría extenderse aún más, ante el auge de esta forma de turismo emergente, especialmente teniendo en cuenta que en la actualidad, el 54% de las viviendas comercializados en suelo urbano, se sitúan en calificaciones intensivas o de centro histórico .

- **Los principales focos de la oferta**

Si consideramos la densidad de plazas en ETV (número de plazas por hectárea), la media global de la isla es de 0,34 plazas/ha. Vuelven a destacar muy por encima de la media los STT del Área Metropolitana de Palma (0,98) y Bahías del Norte (0,92).

En el caso del Área Metropolitana de Palma, el mayor número de viviendas comercializadas se concentran en el centro histórico, con densidades que superan las 1.000 plazas/km². Las densidades en suelo rústico y en los núcleos de interior, son bastante inferiores. En cuanto al STT Bahías del Norte, es significativa la densidad alrededor del núcleo de Pollença y de la bahía de Pollença, aunque las zonas turísticas de este STT concentran también gran parte de la oferta.

En el caso del STT Litoral de Levante, existe una creciente importancia de la oferta de las ETV, que representan ya el 26,2% del alojamiento. El principal foco del

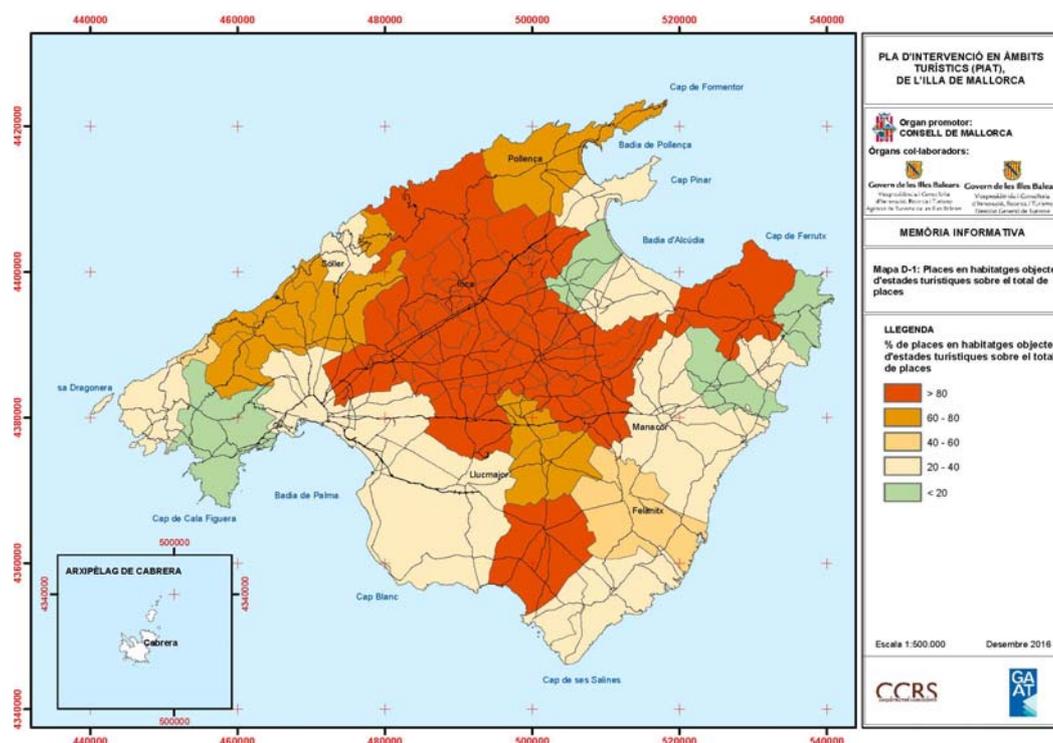
fenómeno es a los núcleos de costa, como Cala d'Or o Portocolom, pero también existen elevadas densidades del fenómeno a los núcleos de segunda línea, aldeas del interior como Cas Concos, s'Horta, S'Alqueria Blanca es Llombards.

En cuanto a los STT de interior, destaca el Raiguer, con densidades importantes a los municipios de Alaró y Selva, y sobre el mismo eje, dentro del STT Bahías del Norte, sobresalen los municipios de Búger y Sa Pobla. Cabe destacar también el núcleo de Artà al STT Península de Llevant. Es significativo como la mayor concentración de ámbitos con densidades relevantes de viviendas que se comercializan hacia el interior de la isla, la encontramos a lo largo del eje territorial mejor comunicado entre las dos bahías y con acceso relativamente fácil a la Serra de Tramuntana. Los principales focos de la oferta quedan reflejados en el plano de diagnóstico D.4 "Alojamiento turístico".

Los STT con menor densidad relativa a la media, son el Plan de Mallorca (0,08) y la Serra de Tramuntana (0,10), aunque los núcleos de Sóller y el Port de Sóller presentan densidades significativas.

- **La relevancia de las ETV respecto a los establecimientos turísticos convencionales**

En cuanto al porcentaje de plazas en ETV respecto a las de los establecimientos convencionales (apartamentos, hoteles, turismo interior ...), resulta muy significativo que justo a la mitad de los STT, la oferta de plazas en establecimientos de alojamiento turístico es mayor que la de la oferta en ETV, coincidiendo precisamente con aquellos STT donde no predomina el producto de sol y playa, a excepción del STT Migjorn. En cambio, en el Raiguer el 95% de las plazas son en ETV, se calcula que hay unas 6.000 plazas de esta tipología. Un comportamiento similar es el del Plan, un 82,47% de la oferta total de plazas se produciría en viviendas objeto de estancias turísticas, se han estimado unas 6.400 plazas de esta tipología.

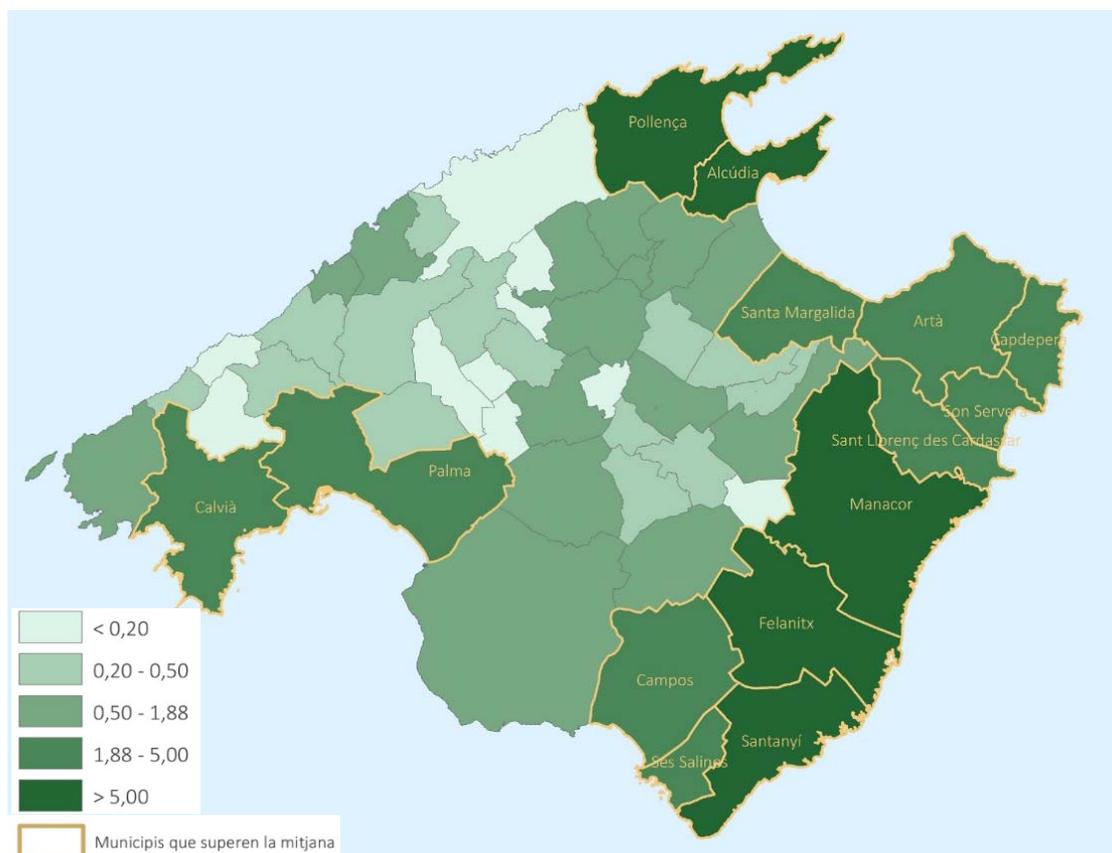


Font: Elaboración propia a partir de Registro de establecimientos turísticos Fuente: Elaboración propia a partir de Registro de establecimientos turísticos y <http://insideairbnb.com/mallorca/>.

Los otros STT, donde la oferta en ETV es mayor que la oferta en establecimientos turísticos, por razones bien diferentes son: Área Metropolitana de Palma (69,79%), particularmente en el Centro y Paseo Marítimo de Palma; Migjorn (58,40%) concentrada fundamentalmente en Sa Ràpita y S'Estanyol; y Serra de Tramuntana (57,39%) donde hay que destacar el núcleo de Sóller.

Es significativo señalar que, respecto al análisis por municipios, de acuerdo con el plano de diagnóstico D-1 "Plazas en viviendas objeto de estancias turísticas sobre total de plazas (oferta reglada y no reglada)", Pollença es el único que a pesar de alojar una zona turística tradicional, la oferta de las ETV tiene un mayor peso respecto a la de establecimientos turísticos. Con una capacidad muy inferior de plazas en el litoral, hay que hacer igualmente mención los municipios de Campos y Artà, donde la oferta de ETV representa más del 80% respecto al total de la oferta. Por el contrario, la oferta de ETV los municipios de Muro, Capdepera, Sant Llorenç y Calvià representa menos del 20%.

- **La Incidencia territorial y las bolsas de suelo vacante en los núcleos de interior**



% plazas ETV regladas por municipio respecto total plaza ETV regladas en la isla

. Font: Elaboración propia a partir de Registro de establecimientos turísticos turísticos (Conselleria de Turisme 29/03/2016)

El STT Migjorn cuenta con una gran reserva de plazas vacantes, pendientes de construir, en forma de nuevos establecimientos turísticos, como de nuevas viviendas.

En cuanto al STT Migjorn, las cifras de plazas vacantes alcanzan el mismo volumen que las plazas existentes. No olvidemos que la oferta de ETV tiene un gran peso en este sistema y representa alrededor del 58,4%, donde más de la mitad se oferta no reglada (60,6%). Por lo tanto, el potencial de plazas vacantes lo podríamos considerar un factor de alarma, si tenemos en cuenta además, que es un STT con pocas plazas en establecimientos turísticos y los asentamientos litorales son principalmente residenciales.

En el caso del STT Pla de Mallorca, las plazas vacantes representan un 75% de las plazas existentes. Se trata de una proporción muy elevada, sí se compara con el resto de la isla; hecho que habrá que tener en cuenta ante las prospectiva turística del sistema.

- **La legislación sobre estancias turísticas en viviendas**

Las Leyes 2/1999, de 24 de marzo, general turística (en adelante Ley 2/1999), que regulaba y configuraba las viviendas turísticas de vacaciones como alojamientos turísticos y 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas (en adelante Ley 2/2005), que llevó a cabo la regulación de ciertas viviendas ya no como alojamientos turísticos, sino como viviendas objeto de comercialización turística, admitían la comercialización turística en viviendas unifamiliares aisladas, pero la Ley 8/2012, que también configura con carácter general este tipo de actividad como una comercialización turística de viviendas, amplía esta posibilidad a viviendas pareadas sometidos al régimen de propiedad horizontal, y las viviendas unifamiliares entre medianeras siempre que sean únicos en la parcela la.

Por otra parte, la Ley 6/2017 introduce la posibilidad de admitir estancias turísticas en viviendas residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, o edificios plurifamiliares, más allá de los anteriormente mencionados.

La Ley 6/2017, además, independientemente de la tipología de edificación, introduce una modalidad llamada alquiler de vivienda principal cuando la comercialización se lleve a cabo por parte del mismo propietario en su vivienda principal durante un plazo máximo de 60 días en un periodo de un año. Excepcionalmente, en esta modalidad se permite la convivencia de las personas residentes en la vivienda con las personas usuarias, siempre que se indique claramente en toda publicidad y el número total de personas no supere el número de plazas de la cédula de habitabilidad o título de habitabilidad análogo de la vivienda.

2.6 LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL (CALIDAD AMBIENTAL)

No se puede plantear el futuro de un destino turístico sin priorizar su sostenibilidad, un modelo respetuoso con los recursos disponibles, y especialmente atento a las consecuencias derivadas del cambio climático. Una de las principales externalidades negativas de la actividad turística en Mallorca se relaciona con los problemas ambientales derivados, en el marco de una isla que tiene recursos limitados.

1. Los elevados consumos de agua y energía por parte de la actividad turística. A un estudio realizado en el marco del presente PIAT e incluido en la memoria informativa se hizo una estimación de los consumos de agua y energía por parte de la actividad turística. A partir de un análisis de regresión múltiple, los consumos por habitante residente y turista, y dentro de estos últimos se diferenció entre aquellos alojados en establecimientos hoteleros o similares y demás. El estudio utiliza los datos disponibles de consumos municipales de 2012 y de pernoctaciones de turistas disponibles en el IBESTAT. Hay que aclarar que se trata de una estimación teórica, a falta de suficientes datos disponibles y fiables de consumos, el hecho de disponer sólo de una cifra de partida, no desglosada por usos, implica que en el ratio de consumo definitiva se incluyan consumos que no son directamente imputables a turistas o residentes. El ratio de consumo por habitante definida debe entenderse como un cálculo teórico que incluye los consumos indirectos (servicios, equipamientos, infraestructuras, usos industriales ...).

Según el estudio indicado, los consumos medios de los turistas son siempre muy superiores a los consumos medios de la población residente habitual, aunque en cierto modo pueden resultar equiparables a los de la población que ocupa las segundas residencias. El consumo de agua medio por persona residente se situaría con estas estimaciones sobre los 136,16 litros por habitante y día y el de un turista entorno a los 466 litros por habitante y día. El consumo de energía de un residente sería de 3,95 kW hora por habitante y día, frente a los 14,7 kW hora por habitante y día de un turista. Por tipologías de alojamiento, el consumo de agua de un turista alojado en un establecimiento hotelero o similar (475,34 litros por habitante y día) sería ligeramente superior al de un turista alojado en otro tipo de alojamiento (alojamiento en régimen de alquiler, alojamiento en propiedad, familiares / amigos y otros), mientras que el consumo de energía muestra claramente el mayor consumo producido por los turistas

alojados en establecimientos diferentes a hoteles o similares, 19,28 7 kW hora por habitante y día , frente los 12,31 kW hora por habitante y día de los turistas alojados en hoteles, lo que podría indicar una mayor eficiencia del segundo tipo de alojamiento.

	l/hab/día	KWh/hab/día
Turistas en establecimientos hoteleros	475,34	12,31
Resto de turistas	445,49	19,28
Residentes	136,16	3,95

Tabla resumen de estimaciones de consumos medios diarios de agua y energía, Mallorca 2012. Fuente: elaboración propia.

2. Problemas puntuales de depuración de aguas residuales en temporada alta. Si bien por todo el territorio y para el conjunto del año, los datos muestran suficiencia de las infraestructuras, hay que comentar que hay depuradoras que presentan problemas de falta de suficiencia y también se detectan problemas puntuales durante la temporada alta, cuando la producción de aguas residuales es mucho mayor y las capacidades de diseño se pueden ver superadas puntualmente. El caudal de diseño de las depuradoras de la isla es de 589.063 m³ por día y la producción de aguas residuales se sitúa en torno 198.000 m³ por día. Sin embargo algunas depuradoras de zonas turísticas como la de Alcúdia o la de Palma-Sant Jordi tienen capacidades de diseño por debajo de los caudales reales producidos.

NOMBRE EDAR	Año de construcción	Caudal de diseño (m³/día)	POBL. EQUIVALENTE DISEÑO (h.e.)	Caudal 2016 (m³/día)	Población equivalente 2016
Alaró	2010	1200	9000	648	1684
Algaida-Montuïri	1994	1200	7000	685	6.711
Alcúdia - Port d'Alcúdia	2018	21.650	108.000	12380*	80000
Andratx	1999	2000	15000	1914	12018
Artà	1990	2284	9166	1281	5964
Banyalbufar	1994	200	1000	59	430
Bendinat		3000	33417	1565	13216
Binissalem	1993	1000	5000	873	3874
Cala d'Or	1992	10500	57750	3445	48087
Cala Ferrera	2001	1500	8750	1269	4585
Cales de Mallorca	1991	5500	22917	1227	5422
Cales de Manacor	1992	4000	16000	1117	5214
Calvià		1200	3400	112*	3630
Camp de Mar	1998	700	4083	372	2154

PLAN DE INTERVENCIÓN EN ÁMBITOS TURÍSTICOS DE LA ISLA DE MALLORCA (PIAT)

Campanet-Búger	1997	500	3083	560	1609
Campos	1998	1200	7000	917	4834
Canyamel	1990	2250	13125	562	2306
Capdepera	2004	10000	52500	3805	20890
Cas Concos	2005	150	700	52	635
Colònia de Sant Jordi	2004	4500	21000	1430	4952
Colònia de Sant Pere	1994	500	2167	265	1254
Consell	1998	437	2652	621	2788
Costitx	1994	200	1167	67	315
Deia	1993	465	3100	240	1423
Estellencs	1992	158	790	40	180
Felanitx	1982	2500	17083	2894	10457
Font de Sa Cala	1991	1500	8750	415	1920
Formentor	1995	330	2475	77	170
Inca	1997	4410	25725	6605	17192
Lloret	1994	240	1400	115	480
Lloseta	1993	1300	7605	614	1721
Llubí	2001	625	3646	259	1598
Lluc	1996	150	875	57	221
Llucmajor	2006	15900	79500	5368	34730
Manacor		3500	27000	3912*	
Mancor	1995	240	1400	130	838
Muro	1978	1875	9375	965	4428
Muro-Santa Margalida	1992	12500	62115	6379	98911
Palma I (Coll den Rebassa)		65000	564000	48435*	
Palma II (Sant Jordi)		12000	460000	41398*	
Peguera		4500	27300	2608*	17249
Pollença	1993	16500	99000	6715	61093
Porreres	1994	825	4813	634	5067
Portocolom	1991	2000	10000	1014	4076
Porto Cristo		25000	26667	1677*	7942
Puigpunyent	1995	232	1547	190	869
Randa	2001	125	938	19	231
Sa Calobra	1995	157	1963	15	157
Sa Pobla	1991	2000	15000	2051	13945
Sa Ràpita	1995	1750	8750	317	683
Sant Elm	1993	1000	5833	129	818
Sant Joan	1994	500	2500	354	1246
Sant Llorenç -sa Coma	2018	11.500	80500	5534*	33628
Santa Eugenia	1996	225	1313	203	1154
Santa Margalida	1994	1100	6417	737	347
Santa Maria	1998	1000	5833	682	5408
Santanyí	2000	3000	17500	600	2446
Santa Ponsa		253000	118000	11737*	79221
Selva	1995	600	3500	349	1173

Ses Salines	1995	375	2188	188	954
Sineu-Petra-Maria-Ariany	1994	2000	11667	1100	6409
Sóller	1992	5400	29700	2825	15198
Son Serra	2003	800	4667	166	823
Son Servera	1996	9000	67500	4504	25603
Valldemossa	1992	660	4840	298	1339
Vilafranca	1994	600	3500	403	2337
Mallorca		589063	2169652	195241	

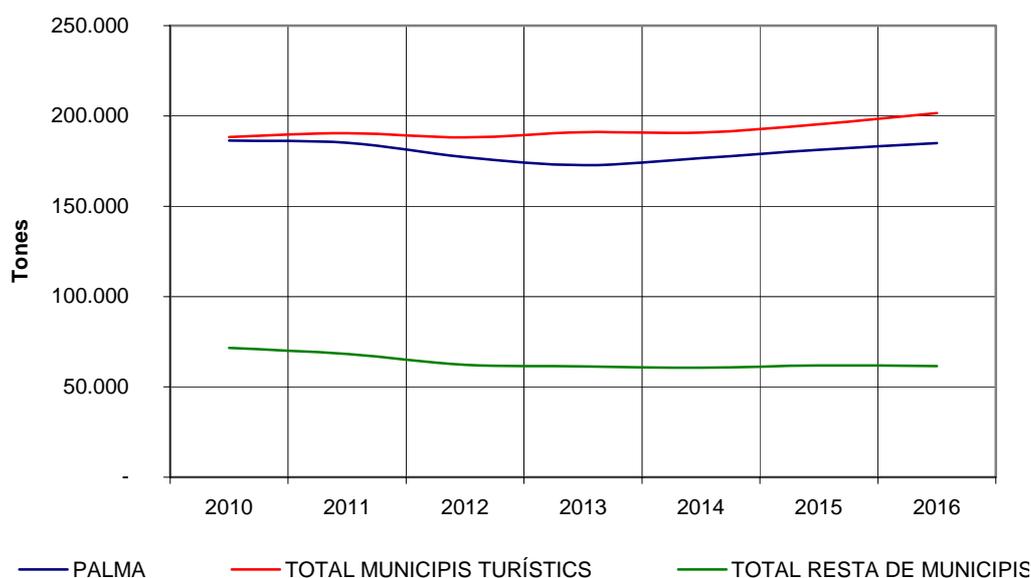
TAULA I. Principales características de diseño y caudales de todas las depuradoras de la isla.

Font: ABAQUA. Estat del Medi Ambient de les Illes Balears (2014) y ABAQUA (2016).

* Datos de 2012

3. Incrementos elevados de producción de residuos en los últimos años. Según datos del Consell de Mallorca en el año 2016 en Mallorca se produjeron 605.889,87 toneladas de Residuos Sólidos Urbanos (RSU). Este dato equivale a 1,92 kg por habitante y día. Entre los años 2014 y 2016 la producción de residuos de la isla de Mallorca se incrementó de manera significativa, un 10,76%.

Los municipios turísticos son los que más han aumentado la producción de residuos en los últimos años. La producción de rechazo en los municipios turísticos, entre 2010 y 2016, experimentó un incremento del 7,05%. El resto de municipios, en cambio, ha mantenido cifras mucho más estables, lo que se podría explicar porque se han visto mucho más afectados por la crisis.



Evolución de la producción de la fracción de resto (2010-2016). Fuente: Consell de Mallorca.

En cuanto a las infraestructuras de tratamiento, hay que decir que, aunque en general su diseño permite absorber la producción actual de residuos, incluso en algunos casos se encuentran sobredimensionadas como en la valorización por incineración, también es cierto que en otros casos las infraestructuras se encuentran infradimensionadas como es el caso de los depósitos de cenizas resultado de la incineración. Actualmente se encuentra en tramitación un nuevo Plan director sectorial de residuos no peligrosos de Mallorca que ha de establecer nuevos parámetros para la gestión sostenible de este recurso.

4. La movilidad es uno de los factores más afectados por la actividad turística.

Los turistas utilizan diferentes modalidades de transporte para desplazarse de la zona de su alojamiento a los lugares de consumo de los recursos turísticos. No existen datos de movilidad desagregados para turistas y por ello los datos que se aportan son el conjunto de la isla, e incluyen tanto movilidad de residentes como movilidad de la población turística.

Las cifras de las Intensidades Medias Diarias de tráfico muestran un notable incremento en los últimos años. A partir de los datos de las 170 estaciones de aforo de la isla de Mallorca, se puede constatar que alcanza el 20,52% de incremento entre 2004 y 2015, y el 12,55% entre 2008 y 2015. Entre 2010 y 2012 se interrumpe esta tendencia, como consecuencia de la crisis, pero ha vuelto a repuntar en los últimos años, entre 2013 y 2015 con un incremento del 10,3%, el cual ha mantenido una tasa similar hasta las últimas datos del año 2017. Se deberá contemplar las determinaciones y contenido del Plan director sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, actualmente en tramitación, sin embargo conviene adelantar algunas medidas, aunque sea en régimen transitorio, en cuanto a la movilidad turística en la isla de Mallorca.

Hay que decir que estas cifras de incremento de las IMD contrastan con los datos de relativo estancamiento del parque automovilístico, lo que se puede explicar en parte por el incremento del uso de vehículos de alquiler. La movilidad motorizada en vehículos de alquiler es una de las características de la nueva modalidad de turismo que se aloja en viviendas turísticas de alquiler.

El transporte público de viajeros también se ve fuertemente afectado por la actividad turística. Las líneas de bus con más viajeros fueron al 2014: la 352 Can Picafort - Port de Pollença (1.281.171) pasajeros, la 102 Puerto de Andratx-Palma (1.046.301 pasajeros), la 104 Peguera-Magaluf-Palma (997.007 pasajeros) y la 106 Magaluf-Palma (502.401). Todas ellas líneas que unen destinos claramente turísticas.

5. En la historia más reciente, podríamos decir que la presión de la actividad turística ha generado grandes **transformaciones en el paisaje de la isla**, con grandes impactos, muy especialmente en la franja litoral, aunque las nuevas dinámicas que se están generando en torno al turismo, tanto para la mejora de la movilidad como para las nuevas formas de alojamiento, hacen que esta presión empiece a tener efecto también hacia los paisajes del interior de la isla.

Las fragilidades del paisaje de Mallorca se encuentran en aquellos lugares donde se han producido interferencias sobre las dinámicas que hacen posible la configuración de un paisaje determinado, normalmente valorado por sus condiciones naturales, históricas, estéticas y/o sociales. Así pues, además de las fragilidades visuales que estos fenómenos generan sobre los paisajes percibidos dada la alteración de sus cualidades armónicas, podríamos reconocer también varias fragilidades en la configuración del paisaje, derivadas de la actividad turística. En cuanto al turismo litoral, de carácter masivo, vinculado muy especialmente al boom de los años sesenta, podemos señalar las siguientes:

- Conurbaciones turísticas que actúan como barrera entre el paisaje litoral y el paisaje del interior.
- Alteración geomorfológica del litoral acantilado con vertientes totalmente edificadas.
- Asientos o instalaciones turísticas litorales situadas sobre paisajes dunares, zonas húmedas o desembocaduras de torrentes.
- Instalaciones y equipamientos turísticos, aparcamientos incluidos, en espacios de alta sensibilidad ambiental como son los espacios protegidos o el litoral virgen, poniendo en peligro el paisaje tanto para su implantación como por la presión de los flujos generados.
- Vertidos en el mar, por la saturación de infraestructuras en temporada alta, con consecuencias sobre el paisaje marino, especialmente con respecto a los bosques de posidonia ...

En cuanto a las nuevas formas de turismo emergente, como son las estancias turísticas en viviendas, con un incremento muy significativo en los últimos años, podemos destacar nuevas problemáticas que inciden sobre el paisaje, generando nuevos focos de alarma principalmente en el interior del isla. Factores como su ubicación en entornos rurales o en tramas extensivas urbanas de un elevado consumo territorial y otras condiciones del fenómeno como la difusión de la oferta en todo el territorio, y la movilidad obligada que conlleva en la mayoría de casos, suponen una incidencia directa en el paisaje además de la huella ecológica significativa. Entre las principales fragilidades paisajísticas podemos destacar aquellas vinculadas al suelo rústico ante la tendencia en aumento y no controlado del fenómeno, aunque hay que decir que se trata de dinámicas que ya hace décadas que existen en el campo mallorquín y que se están agravando con las nuevas modalidades de turismo:

- Paisajes agrícolas periurbanos, fragmentados por la presencia de edificación difusa no vinculada a la actividad agrícola, derivando por ejemplo en un incremento de cultivos abandonados, con la consecuente degradación del paisaje tradicional.
- Sustitución de los elementos tradicionales para instalaciones ajenas como piscinas y vallas en lugar de lavaderos y bancales ...
- Presión sobre infraestructuras que configuran el paisaje tradicional no dimensionadas para la afluencia turística: caminos rurales, pozos, etc. con la consecuente alteración de su configuración ...

En cuanto a la presión turística del paisaje en términos de afluencia y frecuentación. A grandes rasgos, cabe destacar la concentración de visitas a lo largo de la franja litoral de la isla, en la Serra de Tramuntana y en el centro de Palma ciudad. Los paisajes más presionados en términos de frecuentación coincidirían fundamentalmente con el entorno de todas las zonas turísticas del litoral, añadiendo además los paisajes aislados de la playa de Es Trenc y del Cap de Ses Salines. En cuanto a los puntos neurálgicos de la Serra de Tramuntana hay que señalar la Península de Formentor, principalmente el mirador des Colomer, la Playa de Formentor y el Cap de Formentor; y todo el ámbito central de la Serra donde cabe destacar el entorno de bancales y viñedos de Banyalbufar, los paisajes vinculados a la ruta de miradores del Archiduque

Luis Salvador, entre Valldemossa y Deià, con una afluencia significativa en el mirador de Sa Foradada, las calas aisladas de Cala Tuent Sa Calobra y el Torrent de Pareis.

Asimismo, hay que tener presente que el Consell de Mallorca, por acuerdo plenario de 4 de febrero de 2008, se adhirió a los principios, objetivos y medidas del Convenio Europeo del Paisaje (Florencia, 2000), elaborando un documento de referencia llamado "Bases para una estrategia de paisaje de Mallorca" que debe servir de referente en cuanto a la adopción de criterios generales en el desarrollo de la política de paisaje de la isla.

3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Una vez identificados y tratados los principales temas del diagnóstico, en el presente apartado se formulan los objetivos de ordenación y se justifican las actuaciones previstas en el Plan.

3.1 OBJETIVOS

Se plantean objetivos y principios generales para el conjunto del PIAT y específicos para cada una de las áreas temáticas fundamentales tratadas en la fase de diagnóstico y que constituyen la base de las actuaciones previstas.

3.1.1 Objetivos generales y principios básicos

El Plan de intervención en ámbitos turísticos de la isla de Mallorca (en adelante PIAT) es el Plan director sectorial que regula el planeamiento, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de las infraestructuras, los equipamientos, los servicios y las actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística de la isla.

El PIAT tiene como objetivo fundamental contribuir a la transición hacia un modelo turístico más equilibrado en el conjunto de la isla; que no supere las plazas turísticas legalmente existentes, o que incluso las disminuya en los ámbitos saturados, las distribuya por categorías y en función de la densidad de población turística y aborde la amortización de las que desaparecen; que ayude a reducir la estacionalidad, planteando nuevas dotaciones y productos turísticos; que garantice un uso más sostenible de los recursos y un modelo que sea más diverso, responsable y competitivo, que cubra las necesidades tanto de los visitantes, como de los propios residentes de la isla.

Los esfuerzos para avanzar hacia un modelo turístico más equilibrado en el conjunto del territorio, con un uso más sostenible de los recursos, más diverso, segmentado, responsable y competitivo, deben basarse en la mejora de la calidad de la oferta turística (alojamiento, urbanización, dotaciones y entorno); en la regulación de las nuevas formas de alojamiento; en el control de la afluencia a determinados lugares saturados; en una especial atención al paisaje como recurso; en la incentivación de nuevos atractivos y dotaciones que disminuyan la marcada estacionalidad; y, en la

innovación, competitividad, calidad y diversidad de los productos turísticos, introduciendo nuevos instrumentos, como los indicadores.

Como base para la ordenación del PIAT se proponen los siguientes principios básicos de ordenación, que se relacionan directamente con los trabajos de diagnóstico del PIAT:

- a) Implantación de manera efectiva de un modelo turístico equilibrado en el conjunto del territorio con un uso adecuado de los recursos naturales.
- b) Implantación y desarrollo del turismo responsable en el marco del objetivo estratégico recogido en el Plan Integral de Turismo de las Islas Baleares (2015 a 2025).
- c) Incorporación al modelo turístico de las variables socioeconómicas y medioambientales.
- d) Corrección de los impactos y externalidades negativas que produce el modelo turístico imperante.
- e) Reconocimiento de la capacidad limitada del territorio con la definición y el establecimiento del umbral admisible de alojamiento turístico total.
- f) Mejora de la calidad de las zonas y alojamientos turísticos.
- g) Corrección de la estacionalidad con la propuesta de nuevas alternativas en la oferta y la puesta en valor de los atractivos naturales, paisajísticos, culturales y etnológicos de la isla, potenciando la identidad mediterránea como recurso.
- h) Impulso de la innovación, la competitividad, la calidad y la diversidad de los productos turísticos, con la introducción de indicadores que permitan una mayor adaptación a las realidades cambiantes.
- i) Sostenibilidad en cualquier intervención derivada de este PIAT.

En ejecución de los principios enunciados, el despliegue del PIAT debe asegurar como mínimo los siguientes objetivos:

- a) La regeneración y mejora de las zonas turísticas y el fomento de la renovación y de los alojamientos turísticos.
- b) La limitación del uso turístico en las distintas zonas en función de sus aptitudes territoriales.

c) La determinación de la capacidad de la oferta turística a nivel global de la isla diferenciando la realizada en establecimientos de alojamiento turístico se la realizada mediante la comercialización de estancias en viviendas residenciales.

d) La sostenibilidad de los establecimientos turísticos y cualquier modalidad de alojamiento, fomentando la utilización de tecnologías orientadas al reciclaje, el ahorro energético y del agua y la correcta gestión de los residuos.

La implantación territorial del modelo turístico debe asegurar particularmente un uso eficiente del suelo como recurso; la conservación y puesta en valor del paisaje y de los recursos patrimoniales (naturales y culturales); el ajuste de la oferta, reduciéndola a lugares saturados; la reutilización y recuperación frente a cualquier nueva extensión; y la recalificación, re-urbanización y mejora de los espacios turísticos.

Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades e intervenciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, lo que exige una ordenación y regulación integrada. Ahora bien, este atractivo hay que fundamentarlo en los recursos propios de cada lugar, tanto paisajísticos, como patrimoniales (naturales y culturales), buscando la especificidad y autenticidad a partir de su puesta en valor.

Corresponde a este PIAT, junto con el PTI y otros documentos previos (Pla Destins 20, Plan Integral de intervención en ámbitos turísticos; Plan Integral de Turismo de las Islas Baleares; Planes de desarrollo turístico municipal) orientar adecuadamente las intervenciones que conduzcan hacia este modelo, de acuerdo con los requerimientos del mercado y los retos que se planteen desde otros destinos competidores, pero muy fundamentalmente, de acuerdo con las características de cada fragmento de nuestro territorio y cultura, de nuestra identidad y de los intereses y bienestar de los habitantes de Mallorca.

3.1.2 Modelo Territorial Turístico

Dada la necesidad de tratar gran parte de la isla como un ámbito donde se manifiesta, con diferentes intensidades, la actividad turística y a la hora de tratar el alcance territorial del PIAT se plantean los siguientes objetivos:

- a) **Definir un modelo territorial en base a los siguientes principios derivados del análisis y diagnóstico:** reparto territorial equilibrado, mejora de la competitividad, lucha contra la estacionalidad, sostenibilidad e innovación en nuevos sistemas de planificación.
- b) **Afrontar la ordenación del turismo en toda la isla de Mallorca**, teniendo en cuenta las características y exigencias de los turistas y agentes turísticos, pero también las de los trabajadores y residentes. El PIAT debe adaptarse a esta nueva realidad y extender la regulación y las intervenciones propuestas en el conjunto de la Isla.
- c) **Prever una primera subdivisión de la actividad turística de la isla para Sistemas Turísticos Territoriales** que abarquen el conjunto de Mallorca. Unidades territoriales funcionales nos permitan identificar la situación y la incidencia de las nuevas dinámicas turísticas a partir de las diferentes realidades territoriales de la isla, teniendo en cuenta sus singularidades, potencialidades, puntos críticos y / o carencias específicas y permitiendo establecer objetivos concretos para los diferentes casos, además de los que se puedan establecer genéricamente por el conjunto de la isla.
- d) Reestudiar la definición y delimitación de las **Zonas Turísticas** que definió el POOT al 1995, como áreas urbanas ligadas estrechamente a la actividad turística, que requieren de un tratamiento especial. Hay que tener en cuenta que algunas de las zonas costeras que el POOT delimitaba como zonas turísticas tienen el uso residencial como predominante, sea como primera o como segunda residencia.
- e) Prestar especial atención al suelo rústico como elemento cohesivo esencial del territorio insular y sustrato de su paisaje, procurando que se destine a su naturaleza y destino propias.
- f) Posibilitar una diferenciación del espacio turístico que constituye la capital de Palma, lo manifiesta especialidades en la actividad turística que no se manifiestan en el resto de la isla o lo hacen con una intensidad mucho menor (turismo de ciudad, cruceros, turismo comercial y MICE, ...).

3.1.3 Capacidad de alojamiento turístico (Limitación de plazas)

Por los motivos expuestos en apartados anteriores del diagnóstico, y para fuerza de los indicadores están empezando a superar los máximos admisibles, se hace necesaria una intervención que pasaría necesariamente por:

- a) **Introducir un límite de plazas turísticas por el conjunto de la isla de Mallorca**, tal como prevé la Ley 8/2012 y continuando la estrategia de contención iniciada por el POOT 1995.
- b) **Introducir límites diferentes para establecimientos de alojamiento turístico y para estancias turísticas en viviendas**, porque presentan dinámicas y afecciones diversas, y tal y como ya prevé la Ley 8/2012.
- c) **Introducir límites a partir de las densidades de población turística**. Las densidades se calculan según el número de plazas turísticas, tanto de establecimientos de alojamiento turístico como de estancias turísticas en viviendas, por unidad de superficie de suelo en áreas de desarrollo urbano de uso residencial, turístico o mixto.

Transitoriamente se tendrán en cuenta los índices de intensidad de alojamiento turístico (IIAT). El IIAT es el número de plazas turísticas que se pueden dar de alta en una parcela en relación a su superficie construida, el cual establece para limitar la actividad de alojamiento turístico en función de los recursos territoriales disponibles. Se establecerán diversas IIAT según el ámbito (zonas turísticas, zonas residenciales, Palma capital y suelo rústico) y las calificaciones concretas de cada zona.

3.1.4 Calidad del espacio turístico. Renovación y rehabilitación

Considerando la diagnosis realizada desde el PIAT se plantean los siguientes objetivos a alcanzar relacionados con esta área temática clave:

- a) **Mantener y mejorar la calidad de los espacios turísticos de la isla** evitando consumos de territorio innecesarios y proponiendo medidas de integración de aquellos más impactantes.
- b) Favorecer e incentivar la **renovación y adecuación ambiental de las zonas turísticas y la calidad de la edificación**, de manera general por el conjunto de la isla y por zonas turísticas.

- c) **Identificar las zonas turísticas maduras o saturadas de la isla de Mallorca** a partir de los indicadores definidos en fase de diagnóstico. En la definición de la ley 8/2012, son básicamente dos los motivos para declarar zonas turísticas maduras o saturadas: por un lado que el límite de la oferta sobrepase lo que reglamentariamente se establece, lo que pueda generar problemas ambientales o , por otro lado, que la obsolescencia de las infraestructuras lo haya transformada en una zona degradada.
- d) **Delimitar las zonas turísticas maduras o saturadas** identificadas o recoger y en su caso modificar la delimitación de las zonas turísticas maduras ya reconocidas.
- e) **Establecer criterios para desplegar Planes de desarrollo de las zonas turísticas maduras o saturadas.** Entendemos que corresponde a los PIAT desplegar, hasta donde sea necesario, no sólo el procedimiento para la redacción, tramitación y aprobación de los Planes, sino también los objetivos y determinaciones que estos deben incluir, y el detalle, en su caso, de los parámetros que estos planes deben establecer.

3.1.5 Dotaciones turísticas

En relación a los recursos y dotaciones turísticas de la isla de Mallorca se proponen los siguientes objetivos:

- a) **Redistribuir territorialmente los beneficios y presiones del turismo.** Se trata de reducir la presión sobre los recursos más sobrecargados y evitar mayor presión sobre el territorio. En el caso de las playas se pueden introducir medidas que permitan controlar los accesos y los aparcamientos; en el caso de las rutas cicloturísticas o senderistas, ofrecer alternativas para descongestionar las existentes, proponiendo rutas senderistas por Levante o interior de la isla para descongestionar las de la Serra de Tramuntana. Cada sistema turístico territorial presenta aptitudes o vocaciones que hay que poner en valor, y potenciar así nuevos productos turísticos.
- b) **Redistribuir temporalmente la presión a lo largo del año.** Se pretende repartir mejor la avalancha de visitantes a lo largo del año, sin incrementar su número. Para ello se plantea impulsar productos turísticos no estacionales, sostenibles y

enfocados a la singularidad de nuestro patrimonio; definir redes temáticas, tanto de tipo cultural (talayótica, gótico), como natural (observación fauna y disfrute de la geología o la naturaleza) con diferentes medios (senderistas, ciclistas, automovilistas, recorridos colectivos ...); particularmente aquellos que ayuden a promover la imagen de la isla como destino atractivo fuera de la temporada estival.

- c) Controlar el acceso a aquellos recursos que sufren mayor presión sobre el territorio y sobre el medio ambiente insular.** El PIAT ya establece límites de plazas que deben contribuir a frenar la presión sobre los recursos más saturados, pero también hay, en la misma línea, poner límites a aquellos recursos turísticos que consumen más espacio y recursos naturales.
- d) Favorecer la identidad insular en las dotaciones que se propongan.** A la hora de apostar por el fomento de productos turísticos alternativos se quiere hacer especial incidencia en aquellos que se relacionen con la identidad insular, aquellos recursos propios que promocionen la cultura, el patrimonio, el medio ambiente y el paisaje de la isla.
- e) Favorecer la versatilidad de los equipamientos.** Como principio de ordenación el PIAT pretende impulsar dotaciones turísticas que tengan doble funcionalidad. Se trata de promocionar equipamientos que a la vez sean para turistas y residentes. Turistas y residentes compartimos espacios, infraestructuras, equipamientos, y no se puede pretender impulsar dotaciones exclusivamente para turistas y que durante una parte importante del año queden infrautilizadas.
- f) Fomentar aquellas dotaciones que impliquen bajos consumos de territorio y recursos naturales,** que sean respetuosas con el medio y que permitan su funcionamiento con máxima eficiencia energética y mínimos consumos de agua.

3.1.6 Estancias turísticas en viviendas

A partir de los cambios introducidos en la Ley 8/2012 por la Ley 6/2017 el Consell Insular, conjuntamente con los municipios, podrán establecer una cierta zonificación por ámbitos y las correspondientes limitaciones en aquellas zonas que muestren signos de saturación o desajustes que se pueden agravar con un incremento de la oferta; o complementar las características físicas de las viviendas que pueden acoger estancias turísticas, que deberán cumplir con todas las condiciones legales de

habitabilidad; limitar el número de plazas o la duración del empleo; o establecer cautelas para evitar procesos de expulsión de la población residente.

En función de lo previsto en la Ley 8/2012 y considerando **razones imperiosas de interés general**, el PIAT establecerá los objetivos y criterios para la zonificación de las estancias turísticas en viviendas. Sobre la base de estos criterios, los ayuntamientos deben delimitar, motivadamente, las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales incorporándolas al planeamiento urbanístico respectivo mediante la correspondiente documentación cartográfica.

Los **objetivos** esenciales de la delimitación deben ser:

- a) Favorecer un desarrollo sostenible que evite la sobreexplotación de recursos, infraestructuras y equipamientos.
- b) Salvaguardar los valores naturales y paisajísticos, especialmente con respecto al suelo rústico, preservando los valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, y forestales.
- c) Asegurar el acceso a la vivienda por parte de la población residente.
- d) Asegurar la convivencia ciudadana y optimizar la relación entre residentes y población flotante, con densidades adecuadas a los servicios y dotaciones disponibles.
- e) Fomentar el equilibrio territorial de los beneficios del turismo.
- f) Adecuar la ordenación a la tipología de viviendas de los diferentes núcleos y zonas de la isla.
- g) Fomentar la conservación y mejora del patrimonio y la identidad de los diferentes territorios.

Los **criterios** básicos para delimitar zonas son:

- a) Definir zonas de exclusión por falta de aptitud, entre otros: las servidumbres aeronáuticas y polígonos industriales
- b) Diferenciar entre suelo rústico y suelo urbano
- c) Diferenciar entre suelo rústico común y protegido
- d) Diferenciar dentro del suelo urbano los núcleos turísticos definidos en este PIAT del resto.

- e) Delimitar zonas homogéneas de acuerdo con las diferentes calificaciones urbanísticas dentro de los núcleos

Para determinar las zonas con mayor presión turística se definen una serie de criterios diferenciados para las ZT, por el sistema territorial de Palma y por el resto de núcleos. Estos criterios son:

- a) Criterios para las zonas turísticas: El criterios para definir las zonas turísticas con mayor presión serán los empleados en el PIAT para definir las zonas turísticas Maduras y Saturadas.
- b) Criterios para el área de Palma capital: dado que presenta una casuística territorial especial y distinta al resto de la isla, se podrán emplear criterios diferentes a los empleados en el resto de poblaciones y que se definirán cuando se produzca la adaptación del planeamiento.
- c) Criterios para las zonas residenciales: La determinación de las zonas residenciales con mayor presión turística se efectuará mediante un análisis multi criterio tomando cuatro indicadores como mínimo que hagan referencia a la problemática territorial siguiente:

Indicador 1: Incidencia sobre las infraestructuras y recursos territoriales

Indicador 2: Incidencia sobre la caracterización local

Indicador 3: Incidencia sobre el acceso a la vivienda de la población residente

Indicador 4: Incidencia sobre el equilibrio territorial

Hasta que el PIAT no entre en vigor, se contará con la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, tramitado en paralelo al presente Plan.

Asimismo, se considera como objetivo de este PIAT desarrollar lo previsto en el artículo 50 de la Ley 8/2012, con las modificaciones introducidas en la Ley 6/2017. En el punto 21 del artículo se dispone que los PIAT pueden desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

"En este sentido, por razones de saturación, corrección de la estacionalidad, motivos de orden medioambiental y de limitación de recursos naturales, los señalados instrumentos de ordenación territorial o las disposiciones normativas de aplicación de

esta ley, podrán establecer cláusulas temporales que limiten o excluyan la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en determinadas zonas. Estas limitaciones temporales o estacionales deben ser proporcionadas y debidamente justificadas ".

3.1.7 Sostenibilidad territorial (Calidad ambiental)

Como ya se ha comentado, uno de los aspectos que hay que afrontar desde el PIAT es corregir la presión sobre los recursos y sobre el medio ambiente. En relación a esta área temática se proponen los siguientes objetivos específicos:

- a) Hay que definir estrategias para **compatibilizar el turismo con la protección del medio ambiente y la calidad de vida de los residentes**. Conviene plantear medidas y acciones transversales que ayuden a reducir la huella ecológica y combatir los efectos del cambio climático desde una óptica integral, con las imprescindibles prohibiciones, limitaciones o medidas de mitigación.

- b) **Hay que considerar el paisaje y los recursos patrimoniales** (tanto naturales como culturales) como la principal razón de ser del turismo (más allá del sol y las playas), **potenciando su protagonismo y valorización en cualquier tipo de intervención**, ya sea plan, programa o proyecto. El paisaje, en su sentido más amplio, es el principal recurso del turismo.

3.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

A partir de los objetivos planteados y con el fin de alcanzarlos se desarrollan las siguientes propuestas de actuaciones organizadas por cada una de las áreas temáticas clave definidas hasta el momento.

3.2.1 Modelo Territorial Turístico

Se consideran los efectos del turismo en toda la isla y se apuesta por un reparto equilibrado en el territorio de la actividad turística, todo en consonancia con los principales objetivos y principios de la Estrategia Territorial Europea (Postdam, 1999), sobre desarrollo policéntrico y más equilibrado.

a) Se proponen diversos ámbitos territoriales para la ordenación en este PIAT. Así todas las actuaciones propuestas se pueden circunscribir dentro uno de los tres niveles siguientes:

1. **Insular**, el conjunto de la isla de Mallorca. Se incluirá regulación en diferentes temas que afectará a toda la isla de Mallorca. El objetivo es que se establezcan medidas que afecten al conjunto de la isla con el fin de adaptarse la nueva realidad y para fomentar un reparto equilibrado en el territorio de la actividad turística.

2. **Los Sistemas Turísticos Territoriales (STT)** que son unidades funcionales que abarcan en el conjunto de la isla y que atienden a relaciones entre núcleos y su entorno, con dinámicas socioeconómicas, rasgos de identidad y elementos territoriales propios que hacen que tenga un comportamiento diferenciado respecto de los demás.

Tienen por finalidad implementar los objetivos y principios de este PIAT, principalmente definir los equipamientos o dotaciones de ámbito supramunicipales adecuados a las especificidades de los distintos sectores de la isla.

Por lo tanto, para abordar cuáles son estos sistemas turísticos territoriales, se toma como punto de partida las zonas turísticas tradicionales del litoral, su ámbito de influencia en la primera y segunda línea, integrando los núcleos de

cabecera de referencia y el medio rural de los alrededores, así como todo el entramado de infraestructuras y servicios que apoyan al conjunto.

En relación a las principales zonas turísticas tradicionales del litoral, se identifican las siguientes conurbaciones turísticas o zonas turísticas aisladas interrelacionadas:

1. Badia de Pollença – Badia d'Alcúdia
2. Cala Ratjada - Cala Millor
3. Cales de Llevant Sud
4. Platja d'Es Trenc i sa Ràpita
5. Badia de Palma Llevant-Platja de Palma
6. Badia de Palma-Ponent - Cales de Ponent

Se define por tanto, un sistema turístico territorial para cada una de las conurbaciones turísticas, integrante, como se ha dicho antes, toda la franja territorial y el medio rural de segunda línea, con las infraestructuras y el principal núcleos de interior de referencia. A estas zonas, se podrían considerar subsistemas del Sistema turístico territorial al que pertenecen.

En el mismo orden, darían lugar a los siguientes 6 sistemas turísticos territoriales:

1. STT Badies del Nord
2. STT Península de Llevant
3. STT Litoral de Llevant
4. STT Migjorn
5. STT Platja de Palma
6. STT Litoral de Ponent

Por su singularidad territorial, se ha definido otro sistema correspondiente al entorno Metropolitano. Este sistema concentra la mayor parte de la población residente de Mallorca y las principales infraestructuras insulares. La incidencia de la actividad turística es particular y muy relevante respecto al resto de la isla en cuanto al fenómeno de viviendas turísticas, la afluencia de cruceros y, en

términos generales, por la intensidad creciente del turismo urbano, concentrado principalmente en el centro histórico, pero que empieza a extenderse de manera significativa hacia otros barrios como el Molinar y Ciutat Jardí.

En cuanto a la Serra de Tramuntana, con una entidad suficientemente consolidada, se ha considerado como un sistema turístico territorial independiente, desvinculando aquellas zonas turísticas que tienen una relación funcional y territorial más directa con los sistemas turísticos territoriales contiguos como es el caso de Cala Sant Vicenç y la Península de Formentor, más relacionados con el STT Bahías del Norte; o de San Telmo, más vinculado al STT Litoral de Poniente.

En cuanto al territorio del interior de la isla, donde no hay zonas turísticas como tal, se han considerado el Raiguer y el Pla como sistemas turísticos territoriales independientes, tanto por las diferencias en las relaciones territoriales y funcionales de cada una de ellas, condicionadas en gran medida por la presencia de la autopista Palma-Inca, como por las particularidades en su configuración paisajística.

Por lo tanto, quedarían definidos 4 sistemas turísticos territoriales más:

7. STT Àrea Metropolitana de Palma
8. STT Serra Tramuntana
9. STT Raiguer
10. STT Es Pla

3. **Zonas turísticas.** Las zonas turísticas son áreas urbanas producidas o regeneradas para el propósito casi exclusivo del ocio, por lo que se encuentran estrechamente ligadas a la actividad turística. Su finalidad es la de producir, vender y consumir servicios y bienes para residentes temporales. En consecuencia se han incluido aquellos espacios urbanos o urbanizables en los que hay presencia importante de alojamientos turísticos y segundas residencias, además de infraestructuras y servicios vinculados a la actividad turística. Se trata por tanto de identificar aquellas zonas que se produjeron con una finalidad turística y que coinciden con las zonas turísticas hasta los años noventa.

La norma 60 del PTI es la que dispone las condiciones para el Plan director sectorial de la oferta turística de Mallorca y en el punto 3 se determina que:

"3. En caso de revisión del Plan de ordenación de la oferta turística, se estudiará la modificación de la delimitación de las zonas turísticas, atendiendo a lo que determina el artículo 5 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, para excluir las áreas que tengan el uso residencial no turístico como claramente predominante y todo ello siempre derivado de un estudio detallado de toda la zona. "

Para cumplir con este mandato del PTI se han revisado las Zonas Turísticas definidas en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística (1995), de las que la delimitación de las áreas de desarrollo urbano se ha revisado y se concreta en el Plan territorial insular de Mallorca, y se han excluido aquellas que tenían un uso residencial predominante, bien de primera residencia bien de segunda. Con esta finalidad se han relacionado las plazas turísticas (en alojamientos y en estancias turísticas en viviendas para el 2017) y el área de cada una las zonas turísticas del POOT.

Para redelimitar las zonas turísticas hemos utilizado un factor de densidad mínima de plazas en establecimientos de alojamiento turístico reglado (hoteles, aparthoteles, apartamentos turísticos, ...), sin tener presentes en este caso los ETV, además de criterios de coherencia de la estructura funcional, urbanística, y de correlación de usos del suelo de las tramas urbanas analizadas

A efectos de este Plan se consideran pues las siguientes zonas turísticas:

1. Litoral de Ponent
 - 1.1. Calvià: Ses Illetes y Cas Català Nou (excluyendo urb. Parque Bendinat – ZR1)
 - 1.2. Calvià: Portals Nous (excluyendo urb. Costa den Blanes – ZR1)
 - 1.3. Calvià: Palmanova, Magaluf y Cala Vinyes (excluyendo Son Caliu ZR1 y Urb. Sol de Mallorca ZR2)
 - 1.4. Calvià: Santa Ponça y Costa de sa Calma (excluyendo El Toro ZR1 y Urb. Nova Santa Ponça ZR2)
 - 1.5. Calvià: Peguera y Cala Fornells

- 1.6. Andratx: Es Camp de Mar
- 1.7. Andratx: Sant Elm
2. Serra Tramuntana
 - 2.1. Sóller: Port de Sóller
3. Badies del Nord
 - 3.1. Pollença: Cala Sant Vicenç
 - 3.2. Pollença: Port de Pollença
 - 3.3. Alcúdia: Badia de Pollença (excluyendo es Barcarès, es Mal Pas y Bonaire ZR2)
 - 3.4. Alcúdia/Muro: Badia d'Alcúdia y Platja de Muro
 - 3.4.1 Subzona Badia d'Alcúdia
 - 3.4.2 Subzona Platja de Muro
 - 3.5. Santa Margalida: Can Picafort
4. Península de Llevant
 - 4.1. Capdepera: Cala Mesquida
 - 4.2. Capdepera: Font de sa Cala, es Carregador, sa Pedruscada, Platja de Son Moll, Cala Rajada y Cala Agulla
 - 4.2.1 Subzona Cala Rajada-Cala Agulla
 - 4.2.2 Subzona Font de sa Cala, es Carregador, sa Pedruscada y Son Moll
 - 4.3. Capdepera: Platja de Canyamel (excluyendo urb. Costa de Canyamel ZR2)
 - 4.4. Son Servera/ Sant Llorenç: Cala Bona y Cala Millor
 - 4.4.1 Subzona Son Servera (excluyendo urb. Costa dels Pins)
 - 4.4.2 Subzona Sant Llorenç
 - 4.5. Sant Llorenç/Manacor: sa Coma, s'Illot y Cala Moreia
 - 4.5.1 Subzona Sant Llorenç

4.5.2 Subzona Manacor

5. Litoral de Llevant

5.1. Manacor: Cala Estany, Portocristo Novo, Platja Romàntica, Cala Anguila, Cala Mendia y Cala Magrana

5.2. Manacor: Cales de Mallorca, es Domingos (excluyendo Cala Murada ZR2)

5.3. Felanitx: Portocolom y Cala Marçal (excluyendo àrea tradicional Portocolom ZR1)

5.4. Felanitx/Santanyí: Cala Ferrera, Cala Serena, Cala Esmaragda, Cala d'Or, Cala Llonga y Cala Gran

5.4.1 Subzona Felanitx

5.4.2 Subzona Santanyí

5.5. Santanyí: Portopetro

5.6. Santanyí: Cala Santanyí, Cala Figuera y Cala Mondragó (excluyendo urb. Cala Llombards, urb. Son Mòger ZR2)

6. Migjorn

6.1. Ses Salines: Colònia de Sant Jordi

7. Platja de Palma

7.1. Llucmajor: s'Arenal (excloent Bellavista, Cala Blava, Son Verí, Son Verí Nou ZR1)

7.2. Palma: Platja de Palma y Can Pastilla

4. **Palma capital.** El ámbito de Palma capital comprende las áreas de desarrollo urbano fuera de zona turística sometidas al régimen singular de capitalidad, donde el uso residencial es prioritario y está generalizado, sin perjuicio de su compatibilidad con el uso turístico. Este ámbito requiere de un tratamiento diferenciado atendiendo a la especialidad de la actividad turística que acoge.

5. **Zonas residenciales.** Son aquellas áreas de desarrollo urbano, fuera de una zona turística, donde el uso residencial es predominante, ya sea de primera como de segunda residencia, sin perjuicio de que en ellas pueda ser

compatible el uso turístico en menor intensidad. Se trata de espacios urbanos en los que se ubican las infraestructuras y servicios vinculados a la población residente. La delimitación diferenciada de estas zonas es porque se quiere moderar la turistificación.

Se diferencian dos tipos de zonas residenciales, en función del tipo de viviendas que se ha extraído del Censo de 2011. Se ha calculado el ratio de viviendas secundarias sobre viviendas principales por núcleos costeros con predominio del uso residenciales.

- a. Zonas residenciales tipo 1 (ZR1): áreas destinadas principalmente a vivienda de primera residencia de la población. Están formadas por todas las zonas residenciales que no se encuentren en la subcategoría ZR2.
- b. Zonas residenciales tipo 2 (ZR2): áreas costeras destinadas principalmente a vivienda de segunda residencia. Estas zonas se corresponden con los siguientes ámbitos:

ZR2.1 Calvià: Urbanización Sol de Mallorca

ZR2.2 Calvià: Urbanización Nova Santa Ponça

ZR2.3 Andratx: Port d'Andratx i urbanizaciones adyacentes

ZR2.4 Pollença: Formentor

ZR2.5 Alcúdia: es Barcarès, es Mal Pas, Bonaire

ZR2.6 Santa Margalida: Son Serra de Marina

ZR2.7 Artà: s'Estanyol, Colònia de sant Pere, Betlem

ZR2.8 Capdepera: urbanización Costa de Canyamel

ZR2.9 Son Servera: Costa dels Pins

ZR2.10 Manacor: Cala Murada

ZR2.11 Santanyí: Cala Llombards, Son Móger

ZR2.12 Campos: ses Covetes, sa Ràpita

ZR2.13 Lluçmajor: s'Estanyol, Son Bieló

ZR2.14 Lluçmajor: Cala Pi, es Pas, Vallgornera

6. **Suelo rústico.** El suelo rústico está constituido por los ámbitos de suelo sustraído el desarrollo urbano por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Disfruta de la naturaleza y destino propias que establece la normativa y cohesiona el conjunto del territorio insular apoyar su recurso paisajístico principal.

b) Con el PIAT **se limita la implantación de nuevos usos turísticos.** La ordenación del uso turístico se difiere a los planeamientos urbanísticos, si bien sólo se puede calificar suelo con uso turístico de alojamiento en las zonas o ámbitos siguientes:

- a. En las áreas de desarrollo urbano de las zonas turísticas excepto para la implantación de hoteles de ciudad.
- b. En las áreas de desarrollo urbano de las zonas ZR1 cuando se delimiten como zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad.
- c. En los cascos antiguos de las poblaciones cuando se delimiten como zonas aptas para la implantación de establecimientos de turismo de interior. En estas zonas o ámbitos, sin perjuicio de su carácter alternativo, el uso turístico debe ser predominante y ha de ocupar un mínimo del 70% de la edificabilidad de la parcela.

En suelo rústico, no se permitirá el uso turístico salvo aquellas actividades que sean complementarias del sector primario.

Con esta ordenación del uso turístico, se pretende limitar la turistificación de las zonas residenciales y del suelo rústico.

3.2.2 Capacidad de alojamiento turístico (Limitación de plazas)

El establecimiento de un límite de plazas turísticas se establece en tres niveles: el conjunto de la isla, por tipologías (Establecimientos de alojamiento turístico/ETV) y por densidad máxima de población turística.

La necesidad de la implementación de estos límites se justifica para no superar la capacidad teórica que se ha estimado en el punto 2.2 de esta memoria, que se cifra en unas 430.000 plazas (casi la mitad de la población residente). Los últimos meses de agosto, el IPH medio del mes parece indicar que se ha equiparado o superado este umbral si se tiene en cuenta la oferta irregular. La apuesta por un modelo más equilibrado implica la aplicación de límites de contención para evitar superar la

capacidad de la isla de Mallorca y de incrementar la presión humana sobre territorio, recursos e infraestructuras.

Se proponen las siguientes líneas de actuación para el establecimiento de límites:

1. Límite total de plazas para la isla de Mallorca

La Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las islas Baleares, prevé en su artículo 5 que los PIAT y, en su caso, los PTI pueden determinar el límite máximo de plazas turísticas por isla tanto para alojamientos turísticos, como en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, de las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes en cada ámbito. En este supuesto, las bolsas de plazas deben adaptarse a esta cifra.

En el mismo artículo se establece que hasta que no se determine esta cifra, o si no se considera necesario determinarla, el techo máximo de plazas por isla debe ser el determinado por las existentes legalmente, más las que integren las bolsas gestionadas por los organismos gestores de plazas turísticas o las administraciones turísticas insulares.

En función de lo expuesto en el artículo indicado, se propone mantener como límite de plazas para la isla de Mallorca el techo determinado por las existentes legalmente en fecha de entrada en vigor de la Ley 6/2017, más las que integran la bolsa gestionada por el organismo gestor de plazas turísticas. Y se incorporan posibles estrategias de decrecimiento por amortización de plazas obsoletas.

La cifra que representa este límite coincide en buena medida con los turistas alojados en hoteles y similares y alojamientos de alquiler durante el mes de agosto de 2015, (417.287 turistas de media), cuando los datos del Índice de Presión Humana de Mallorca casi coincidieron con la capacidad de la isla.

	Plazas
Establecimientos hoteleros o similares	290.057
Establecimientos hoteleros o similares (en tramitación)	9.519
Viviendas turísticas de vacaciones	10.222
Viviendas turísticas de vacaciones (en tramitación)	59
Estancias turísticas en viviendas	29.851

Estancias turísticas en viviendas (en tramitación)	45.090
Estancias turísticas en viviendas (expedientes a informatizar)	11.000*
Bolsa de plazas (Mallorca)	42.718
Total	438.516

Distribución de plazas , según Registro de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme de les Illes Balears en fecha de setiembre de 2017. * Places estimadas. Todas aquellas plazas que se encuentran en tramitación si finalmente no se diesen de alta se tendrían que sustraer la cifra indicada

En este PIAT, bajo la hipótesis de rechazo de los expedientes de ETV en tramitación que no cumplían los requisitos de inscripción en el momento de publicación de la Ley 6/2017, se redondea la cifra total a la baja y **se fija el techo en 430.000 plazas turísticas como capacidad de carga turística máxima** para el total de la isla de Mallorca, la cual la experiencia ha constatado que se puede atender con los recursos territoriales existentes aunque con indicios locales de saturación, apostando así por un modelo de contención.

2. Distribución de plazas por tipologías

Se propone crear dos bolsas de plazas: una relativa a alojamientos turísticos y la otra relativa a estancias turísticas en viviendas, en sustitución de la bolsa actualmente existente. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 5.3 de la LTIB.

Para la determinación de las plazas de la bolsa que se destinarán a alojamiento turístico y estancias turísticas en viviendas se han considerado los siguientes criterios:

- Considerar las plazas en suelo vacante, calificado de manera exclusiva para uso turístico. Según el estudio de suelo vacante de 2008 (SITIBSA, 2008) en Mallorca en suelo vacante calificado de uso exclusivo turístico se pueden levantar 12.545 plazas. Se incluye a continuación un estudio de la distribución de estas plazas por Sistemas Territoriales

Sistemas Territoriales	Plazas vacantes turísticas
Badies del Nord	2255
Península de Llevant	1221
Litoral de Llevant	1364
Migjorn	4141
Platja de Palma	1223
Litoral de Ponent	2299
Àrea Metropolitana de Palma	0

Serra de Tramuntana	42
Raiquer	0
Pla de Mallorca	0
Mallorca	12545

Distribución de places vacantes per Sistemas Turísticos Territoriales . Fuente: Estudio de suelo vacante de la CAIB 2008.

Hay que considerar que hay otros tipos de establecimientos de alojamiento turístico que no se sitúan específicamente en parcelas donde el uso turístico es el principal (hoteles de ciudad, alojamientos de turismo de interior, agroturismos), para la implantación de los que también habrá que reservar un determinado número de plazas.

- b. Fomentar la estabilización de plazas turísticas en las zonas turísticas maduras y saturadas. Las ZTM1 propuestas en el PIAT, Platja de Palma, Palmanova-Magaluf, Peguera, Santa Ponça, Calas de Mallorca y Cala Millor son espacios afectados por problemas de saturación, con una elevada densidad de plazas y con síntomas de degradación ambiental, fruto obsolescencia de las construcciones e infraestructuras. Los objetivos de su ordenación deberán encaminarse a frenar la producción de plazas turísticas y favorecer el mantenimiento de la población residente. Por este motivo, el objetivo en estas zonas podría ser el de no agotar las plazas que queden en suelo vacante con nuevas implantaciones, y favorecer que en estos sólo se puedan trasladar plazas que se den de baja dentro de la misma zona para reconversión .
- c. Fomentar el reequilibrio territorial de los beneficios del turismo y apostar por reducir la marcada estacionalidad. En este sentido se deberá fomentar la disponibilidad de plazas en modalidades propias de núcleos no turísticos: agroturismo, turismo de interior o hoteles de ciudad y estancias turísticas en viviendas.

Así las cosas, se ha estimado oportuno para mayor claridad y seguridad jurídica de la regulación, establecer un número de partida del contenido de plazas de cada una de las bolsas de nueva creación, con las cantidades siguientes:

Bolsa de plazas para establecimientos de alojamiento turístico: 15.000 plazas

Bolsa de plazas para estancias turísticas en viviendas residenciales: 28.000 plazas

Que en conjunto suponen 43.000 plazas turísticas (un 10% del techo total máximo).

En su caso a los ETV se incorporarán las plazas de viviendas turísticas vacacionales, de los que no se pueden dar más altas, pero que cuando las plazas se den de baja pasarán a incorporarse a la bolsa de ETV. La equiparación entre Viviendas turísticas vacacionales y ETV la hace la propia ley 6/2017 cuando en su disposición adicional segunda estipula que *"los efectos de las obligaciones determinadas en esta ley, se entenderán incluidos en el concepto de viviendas objeto de comercialización turística las viviendas turísticas de vacaciones."*

Con la distribución de plazas entre las dos tipologías indicadas no se pretende invertir el modelo actual, dado que en conjunto se apuesta por mantener una distribución que dé más peso al volumen de plazas en alojamientos turísticos frente a las estancias turísticas en viviendas, incrementando no sin el peso de esta modalidad, ya que se le atribuye aproximadamente el 65% de las plazas de la bolsa, para dar pie a una normalización de la planta inmobiliaria que aún presenta una elevada componente de irregularidad. se debe aclarar que las viviendas turísticas de vacaciones que representan el 2,39% de las plazas, y al amparo de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 6/2017, se computarán a todos los efectos como estancias turísticas en viviendas, de tal manera que si se dan plazas de baja en esta modalidad pasarían a formar parte de la bolsa de ETV.

3. Densidad máxima de población turística

Con el fin de distribuir territorialmente las plazas de las dos bolsas, se establecen unos índices de intensidad de alojamiento turístico, que variarán en función de las características de los distintos ámbitos delimitados en este PIAT. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan Territorial Insular de Mallorca en relación a la densidad máxima de población, se establece la densidad global máxima de población turística en 25 plazas turísticas/ha de suelo urbano y suelo urbanizable o apto para urbanizar de uso residencial , turístico o mixto de toda la isla.

Se establecen las siguientes densidades turísticas máximas:

- a) La densidad turística máxima para las distintas zonas turísticas es la indicada en el Anexo III

b) La densidad turística máxima para las zonas residenciales es la siguiente:

- En los ámbitos ZR1: 6 plazas/hectárea
- En los ámbitos ZR2: 12 plazas/hectárea

c) La densidad turística máxima para el ámbito de Palma Capital es de 8 plazas/hectárea, lo tendrá que equilibrar entre las diferentes subzonas específicas que se establezcan.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal cuando se adapten al PIAT, en función de las densidades turísticas y de las plazas turísticas legalmente existentes, independientemente de la ratio turística de calidad que corresponda a cada tipo de establecimiento de alojamiento turístico, deberán establecer el número máximo de plazas turísticas que puede alcanzar cada población e incorporar los mecanismos de control necesarios para que no se supere (establecimiento de índice de intensidad de uso, limitación de zonas aptas para ETV, ...).

Transitoriamente, para procurar un equilibrio adecuado entre los recursos territoriales y la actividad turística, hasta que los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal se adapten al PIAT, en las zonas aptas para esta actividad el número máximo de plazas turísticas que se podrán dar de alta a establecimientos de alojamiento turístico en una parcela, sin perjuicio de otras regulaciones más restrictivas, será el resultado predeterminado de aplicar el índice de intensidad de alojamiento turístico que corresponda a la zona donde se 'ubique según la siguiente tabla:

Ámbito	Índice de intensidad de alojamiento turístico (IIAT)
Zonas turísticas	
Suelo de uso turístico	equivalente al índice de intensidad de uso turístico establecido o, en su defecto, al que figura en la tabla del anexo III correspondiente a la zona
Suelo de uso residencial	1 plaza/ 25 m² de superficie construida
Palma capital:	
Zonas extensivas	1 plaza/25 m² de superficie construida
Resto de zonas	1 plaza/40 m² de superficie construida
Zonas residenciales:	
Zonas extensivas	1 plaza/25 m² de superficie construida
Zonas intensivas	1 plaza/30 m² de superficie construida
Casco antiguo	1 plaza/35 m² de superficie construida
Suelo rústico:	
Suelo rústico común	1 plaza/25 m² de superficie construida
Suelo rústico protegido	1 plaza/40 m² de superficie construida

La capacidad de alojamiento turístico de cada parcela deberá calcularse por el conjunto de las plazas turísticas registradas y las que se presente declaración responsable de inicio de actividad en establecimientos de alojamiento turístico en relación a la superficie construida de todas las edificaciones con uso residencial o turístico que consten registradas.

4. Bolsa de plazas turísticas

A la entrada en vigor del PIAT se cancela la bolsa existente de plazas para los alojamientos turísticos y las estancias turísticas en viviendas residenciales y, en su lugar, se crean dos nuevas bolsas de plazas diferenciadas, una para alojamientos turísticos y una otra para estancias turísticas en viviendas residenciales. En ningún caso se podrá transferir plazas de una de las bolsas a la otra.

El número de plazas inicial de cada una de las bolsas de nueva creación será:

- a) Para la bolsa de plazas de alojamiento turísticos: 15.000 plazas, de las que se deberán restar aquellas plazas de las que se haya dispuesto en el periodo comprendido entre la publicación del acuerdo de aprobación inicial y el de la aprobación definitiva de este PIAT, y en las que también se deberán sumar aquellas plazas que tengan que devolver a la bolsa de acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, en el mismo periodo.
- b) Para la bolsa de plazas de estancias turísticas en viviendas de uso residencial: 28.000 plazas, de las que se deberán restar aquellas plazas de las que se haya dispuesto en el periodo comprendido entre la publicación del acuerdo de aprobación inicial y el de la aprobación definitiva de este PIAT, y en las que también se deberán sumar aquellas plazas que tengan que devolver a la bolsa de acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la ley 8 / 2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, en el mismo periodo ..

5. Acreditación de plazas

Con efectos del día en que se publique en el BOIB la aprobación definitiva del presente Plan Director, el órgano gestor de las bolsas de plazas, emitirá resolución en

la que se especifique el número total de plazas de cada una de las bolsas de acuerdo con las operaciones aritméticas especificadas en los dos párrafos anteriores.

6. Límite de plazas en zonas residenciales

Como medida de corrección territorial y de preservación de la identidad y tipología de determinadas zonas o núcleos, el planeamiento urbanístico podrá delimitar zonas o núcleos donde no se permitan nuevas plazas en establecimientos de alojamiento turístico. Los planeamientos urbanísticos limitarán las plazas turísticas que se pueden comercializar en ETV.

En las zonas residenciales ZR1, excepto la modalidad de hoteles de ciudad o alojamientos de turismo de interior no se permiten actuaciones urbanísticas que puedan suponer un incremento de plazas en establecimientos de alojamiento turístico respecto de las que contemple el planeamiento urbanístico a la fecha de publicación de la aprobación inicial del PIAT. En las ZR2 no se podrá incorporar nuevo suelo de uso turístico.

Se trata de evitar mayor consumo de territorio para uso turístico, para ser coherentes con los principios de este PIAT y para detener el empeoramiento y degradación del paisaje y el territorio. No tendría mucho sentido seguir permitiendo nuevas actuaciones que impliquen ocupación de más territorio y consumo de más recursos, cuando desde el PIAT se apuesta por la contención.

Sólo aquellos suelos que a pesar de suponer incremento de plazas turísticas, ya estén clasificados como urbanos o urbanizables a la entrada en vigor del PIAT, y hayan desplegado actuaciones urbanísticas se podrán ejecutar, siempre que se ajusten a los límites de crecimiento previstos en el PTI .

Por tanto, no se permitirán actuaciones urbanísticas en las 14 zonas residenciales costeras ZR2. Todos aquellos sectores urbanizables que se han desclasificado en virtud de la DA 16ª de la Ley de Urbanismo de la Islas Baleares, no podrán reclasificarse para destinarse a uso turístico. Resulta significativo el caso de la antigua zona turística de sa Ràpita, la cual a partir de la entrada en vigor del PIAT perderá esta condición para venir regulada con una función territorial más acorde a su realidad e identidad, como núcleo de veraneo de segunda residencia. Hay que indicar no obstante que se ha observado un volumen significativo de viviendas que se destinan a

la oferta ETV. Se deberá contrastar a través del planeamiento urbanístico la aptitud de este ámbito para acoger nuevas inscripciones mientras no se rebase la densidad máxima establecida.

Referente a los antiguos sectores de suelo urbanizable THM-II y THM-V de las NNSS de Campos, se considera que han quedado desclasificados por ministerio de ley debido a la aplicación de la Disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de urbanismo de las islas Baleares, al tratarse de un planeamiento general no adaptado a las DOT y haber transcurrido sobradamente los plazos establecidos para su desarrollo. No así los suelos de uso turístico los que ya se encuentran urbanizados, aunque estén vacantes, los cuales podrán edificarse con el ratio que los haya fijado el planeamiento en su momento.

3.2.3 Calidad del espacio turístico. Renovación y rehabilitación

Las actuaciones relacionadas con el área temática indicada son las que se proponen a continuación:

1. Sobre la intervención en zonas turísticas. Por el conjunto de zonas turísticas definidas en este PIAT se definen criterios de ordenación para la redacción y aprobación de planes especiales de adecuación ambiental y paisajística. La finalidad es mejorar y renovar las zonas turísticas.

Se trata de directrices para la adecuación ambiental y paisajística y la integración de las zonas turísticas en las áreas naturales cercanas. Elementos como arroyos, bosques, colinas y otros, constituyen hitos de identidad del paisaje de los ámbitos turísticos y urbanos. Se puede proceder a su reconocimiento mediante planes especiales para la recuperación ambiental y paisajística.

En las áreas posteriores de las zonas turísticas se plantea un doble objetivo que hay que trabajar:

- a) Por un lado se debe poner en valor el paisaje y mejorar la permeabilidad desde las zonas turísticas. Fomentar la creación de zonas de recreo, paseos de conexión con rutas, etc. En este sentido a las ZTM1 ya se prevén áreas de influencia para tratar actuaciones como las indicadas (Torrent dels Jueus en la Platja de Palma o Punta de n'Amer en Cala Millor-S'Illot). También se pueden

poner en valor otros tipos de espacios como las Canteras en la Platja de Palma.

- b) Por otro lado hay que regular la posibilidad de implantar aquellos usos y actividades dotacionales que por sus características no se pueden ubicar dentro de los suelos urbanos de las zonas turísticas y que necesitan ser ubicados en sus áreas posteriores, como por ejemplo los aparcamientos .

Se propone, pues, la valorización de las partes posteriores de las zonas turísticas y armonizar hay usos y actividades.

2. Intervención en las zonas turísticas maduras o saturadas. Partiendo de la situación vigente y de los estudios de análisis multicriterio elaborados en fase de diagnóstico, con los 5 indicadores definidos antes, se hace la siguiente propuesta de definición e identificación de zonas turísticas maduras.

- **Zonas turísticas maduras y saturadas (ZTM1).** Se trata de zonas que tienen a la vez problemas de madurez y problemas derivados de una elevada presión como consecuencia de una elevada densidad de plazas. Es decir, se trata de zonas que presentan las dos casuísticas de la ley 8/2012. Son zonas que su ordenación requiere de unos ámbitos de alcance territorial, es decir, no sólo el tejido urbano más envejecido y que aloja los establecimientos más viejos, sino todo el núcleo en el que se encuentran e incluso ámbitos posteriores de suelo rústico para poder llevar a cabo operaciones de reconversión y facilitar su integración. Las ZTM1 pueden contener tejidos más degradados que necesitan de un tratamiento de reurbanización.

Se propone que estos ámbitos se ordenen mediante los Planes de rehabilitación turística integral previstos en el artículo 77 de la ley 8/2012 y desde el PIAT aportará delimitación y objetivos y criterios para su ordenación. Al tratarse de ámbitos, en ocasiones supramunicipales, se propone que la redacción y aprobación de los planes corresponda al CIM. No obstante lo anterior, y con el fin de flexibilizar la implementación, los Ayuntamientos a través de los instrumentos de planeamiento también podrán realizar su ordenación, y si cumple con los requisitos establecidos, podrá sustituir el PRTi.

Dado que se trata de espacios afectados por problemas de saturación, fruto de densidad de plazas elevadas y de degradación ambiental, fruto de la

obsolescencia de las infraestructuras, los objetivos de su ordenación deberán encaminarse a fomentar la reducción de plazas turísticas, favorecer el mantenimiento de la población residente, ya la reurbanización y dotación de aquellos espacios que lo requieran.

Formarán parte de esta tipología las zonas que ya han sido objeto de declaración como Zona Turística Madura por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de diciembre de 2014TM:

- **Peguera.**
- **Santa Ponça.**
- **Palmanova-Magaluf.**

La Platja de Palma, que había sido declarada anteriormente como zona turística madura por el Decreto Ley 1/2013 y la Ley 8/2010 (derogada por la Ley 6/2017).

- **Platja de Palma-s’Arenal.**

Se sustraen de las delimitaciones ya aprobadas aquellos ámbitos que se ha detectado que pertenecían a tejidos urbanos claramente residenciales. Estas áreas residenciales se mantienen como área de influencia de las ZTM1 y son: una pequeña franja al sur de Santa Ponça y las urbanizaciones de Bellavista, Son Verí y Cala Blava (en el continuo urbano Platja de Palma - Arenal).

También formarán parte de esta tipología dos zonas que sin haber sido declaradas como Zona Turística Madura hasta el momento presentan importantes síntomas de saturación y madurez, detectados en los estudios de evaluación multicriterio de la fase de diagnóstico del PIAT. Estas son:

- **Cala Millor - Cala Bona - Son Moro – S’Illot.** Que presenta elevadas densidades de plazas turísticas (con una densidad de 85,22 plazas por hectárea) e infraestructuras hoteleras relativamente antiguas (la edad media de apertura de los establecimientos hoteleros es de 1981). Se trata de la zona con mayor densidad de plazas tras Platja de Palma – s’Arenal.
- **Cales de Mallorca.** Que presenta elevadas densidades de plazas turísticas (con una densidad de 63,62 plazas por hectárea) e

infraestructuras hoteleras relativamente antiguas (la edad media de apertura de los establecimientos hoteleros es de 1979,83) y una trama urbana que en más del 70 % de su extensión fecha de antes de 1973.

- **Zonas turísticas maduras (ZTM2).** Se trata de ámbitos concretos, de tejidos urbanos maduros o degradados que requieren de una mejora de la urbanización. Para su identificación se ha partido de los estudios de evaluación multicriterio de la fase de diagnóstico del PIAT. En estas zonas el peso del fenómeno de las viviendas turísticas es mayor que en las zonas turísticas maduras de tipo 1, existen densidades estimadas de viviendas turísticas superiores.

Se propone que estos ámbitos no sean delimitados detalladamente por PIAT, sino que se remita su delimitación a los planeamientos urbanísticos municipales, dado que se trata de intervenciones de mejora de la urbanización y que cada zona afecta a un solo municipio. Los instrumentos más adecuados para la realización de operaciones de mejora de la urbanización, son instrumentos ya previstos en la legislación del suelo como planes especiales y desde el PIAT aportarán objetivos y criterios generales para su ordenación. Formarán parte de esta tipología las zonas siguientes:

- o **Cala Rajada – Font de sa Cala.** Se caracteriza por tener establecimientos antiguos (año de apertura mediante los establecimientos es de 1976) y de categoría inferior, especialmente en la trama más antigua de Cala Rajada.
- o **Can Picafort.** Tiene una densidad cercana a las 45 plazas por hectárea, un tejido urbano ejecutado principalmente antes de mediados de la década del setenta, y un año medio de apertura de los establecimientos de 1979. Más del 63% de la trama urbana es anterior a 1973.
- o **Port d'Alcúdia.** También dispone de un tejido urbano del primer boom turístico que se ha ido densificando, con una densidad media de 61 plazas por hectárea, el 66,77% de la trama es anterior a 1973. En cambio la edad de los establecimientos es inferior en las demás zonas, en medio de apertura de los establecimientos turísticos es de 1986.

Zona Turística Madura	% tejido urbano anterior 1973	Densidad plazas en establecimientos/ha *	Año apertura media establecimientos	Ratio plazas 1972/2016	Categoría media de los establecimientos
Platja de Palma - S'Arenal	50,39%	62,73	1970,94	0,92	2,69
Peguera	40,50%	79,21	1974,47	0,5	2,89
Palmanova - Magaluf	61,38%	123,39	1977,86	0,46	2,95
Santa Ponça	35,59%	33,45	1980,38	0,41	3,14
Cala Millor - Cala Bona - Son Moro- s'Illot	29,97%	85,22	1981,63	0,29	3,13
Cales de Mallorca	70,09%	63,62	1979,82	0,35	3
Can Picafort	63,25%	45,34	1979,22	0,59	3,04
Cala Rajada - Font de sa Cala	32,88%	70,71	1976,31	0,54	2,70
Port d'Alcúdia	66,77%	60,57	1985,76	0,18	3,27

* Las densidades se calculan sobre la superficie de trama urbana existente de la zona

Principales indicadores de las Zonas Turísticas maduras identificadas. Fuentes: elaboración propia y Registro de establecimientos turísticos de la CAIB.

Una vez identificadas las zonas turísticas maduras, el siguiente paso es la **delimitación (Plano O-3)**. Para las ZTM2 se hace una delimitación orientativa en este instrumento, que deberá detallar con el instrumento de planeamiento general o de desarrollo. La finalidad es que se delimiten aquellas áreas que tienen los tejidos urbanos más degradados con el objetivo de reurbanizar los mismos, por lo que se cree conveniente que la delimitación definitiva la haga un instrumento de planeamiento, que podrá estudiar y analizarlo de manera más detallada. Para las ZTM1, en cambio, se propone una delimitación de alcance territorial que va más allá de la estricta delimitación de las tramas urbanas afectadas, se trata de incluir ámbitos con suficiente dimensión para poder alcanzar los objetivos de reconversión.

A las **ZTM1** se diferencian dos ámbitos: la zona turística madura, definida por los tejidos urbanos centrales, y el área de influencia que incorpora espacios contiguos que se creen convenientes para llevar a cabo las tareas de ordenación y para alcanzar los objetivos y criterios que se plantean.

Para las tres zonas del municipio de Calvià (Palmanova-Magaluf, Santa Ponça y Paguera) y dado que en su declaración ya se trabajaron delimitaciones de carácter territorial adecuadas, se conserva la delimitación. Sin embargo, se ha procedido dentro del espacio delimitado en los correspondientes acuerdos a diferenciar entre la zona turística madura y el área de influencia. La zona turística madura la constituyen las tramas urbanas centrales destinadas a la actividad turística y el área de influencia se

delimita, principalmente, a partir de las zonas residenciales y de los suelos rurales incluidos en la delimitación de ZTM aprobada.

Para el caso de Palma se ha tenido en cuenta la delimitación que preveía la Ley 8/2010, derogada por la 6/2017 y se propone una ampliación de carácter territorial. Las áreas de desarrollo urbano constituyen la zona turística madura, y los terrenos rurales y las ampliaciones quedan recogidas con la figura de área de influencia.

En los casos de Cala Millor-Cala Bona-Son Moro- S'Illot y Cala Murada se propone una delimitación de alcance territorial, que se extiende a las zonas residenciales de su ámbito de influencia y parte de los espacios protegidos contiguos.

Los criterios seguidos para la delimitación de estas Zonas Turísticas Maduras responden a objetivos de carácter territorial, definiendo el paisaje como estrategia de intervención y la estructura urbana territorial como modelo de ordenación.

En la definición del modelo de ordenación se ha puesto el énfasis en el reconocimiento y potenciación de los valores paisajísticos (culturales y naturales) del lugar, como eje principal para generar una estrategia de intervención basada en la diferenciación y en la identidad propia (marca) frente a la monotonía y indiferenciación de muchos espacios turísticos, reconociendo de este modo los elementos naturales y patrimoniales de interés y potenciando sus valores singulares como recurso. Así, por ejemplo en el caso de la ZTM de Cala Millor-Cala Bona-Son Moro-S'Illot, se incluye el LIC de Punta de n'Amer, en el caso de la Platja de Palma se incorpora parte ANEI los barrancos de Son Gual y Xorrigo, y en el caso de Cala Murada parte del LIC de Calas de Manacor.

Para evitar la desconexión entre los valores del paisaje interior y del litoral, interrumpidos por el continuo urbano y la fragmentación territorial se ha apostado por incluir dentro de las áreas de influencia de estas ZTM1 espacios situados en la parte posterior. En la Platja de Palma se delimita un espacio posterior a modo de área de influencia que abarca la zona sur de la unidad paisajística, definida en fase de diagnóstico, los Turons de Pòrtol y Costas de Xorrigo. También se aprovecha para incluir una pequeña área de influencia de la zona turística madura que llega hasta el Cap Enderrocat. Se incluyen estos espacios para facilitar la conectividad de la zona turística con el espacio posterior. En la ZTM1 Cala Millor-Cala Bona-Son Moro- S'Illot,

también se incluyen espacios situados hasta la carretera Ma-4027 y Ma-4023, con la misma funcionalidad.

Para las **ZTM2**, se ha tomado como base la delimitación de las zonas turísticas del POOT que es estrictamente, indicativa.

Desde el PIAT incluyen criterios y determinaciones para los instrumentos de ordenación de las ZTM.

Como ya se ha comentado, a las Zonas turísticas maduras y saturadas 1 (ZTM1) se prevé que la ordenación se haga a través de un Plan de rehabilitación turística integral (PRTI). Corresponderá al Consell Insular de Mallorca redactar, aprobar e impulsar su ejecución. No obstante lo anterior, si los instrumentos de planeamiento municipal incluyen la ordenación de estos ámbitos y con esta ordenación se alcanzan los objetivos y se cumplen los principios definidos en este PIAT para las ZTM1, estos instrumentos urbanísticos podrán hacer las funciones del PRTI.

En las Zonas turísticas maduras 2 (ZTM2), la ordenación se podrá hacer mediante un plan especial o cualquiera de los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística. Si en el plazo de dos años de la aprobación del PIAT éstos no han iniciado este procedimiento, el Consell Insular podrá proceder a subrogarse esta redacción.

Entendemos que corresponde a los PIAT desplegar, hasta donde sea necesario, no sólo el procedimiento para la redacción, tramitación y aprobación de los Planes de rehabilitación turística integral, sino los objetivos y determinaciones que estos deben incluir, y el detalle, si se tercia, los parámetros que estos planes deben establecer. En este sentido se incluyen criterios generales y específicos para la redacción de los planes de desarrollo de las ZTM.

Asimismo, se prevé la posibilidad de que se definan las zonas turísticas saturadas tipo 3 (ZTM3), pero no maduras, que serán delimitadas atendiendo al grado de saturación detectado sobre los indicadores que hacen referencia al grado de saturación (no de madurez) de las ZTM1. La revisión de los indicadores para determinar el grado de saturación de un ámbito turístico tendrá carácter bienal.

2. Medidas paisajísticas

El PIAT incorpora medidas paisajísticas para el **espacio público en zonas turísticas**. Para mejorar la calidad paisajística del espacio público de las zonas turísticas, en las áreas donde se lleven a cabo actuaciones urbanísticas de nueva urbanización o de dotación, así como en los proyectos de reforma del espacio público urbano, se deberán cumplir los siguientes criterios:

- a) En vía pública, siempre que la sección viaria lo permita se dotará de un mínimo de 3 árboles por cada 20 metros lineales de acera.
- b) En las áreas de aparcamiento exteriores, se deberá asegurar un mínimo de 1 árbol por cada 4 plazas de aparcamiento.
- c) Excepcionalmente en las áreas de aparcamiento se permitirá sustituir los árboles para marquesinas cubiertas con placas fotovoltaicas. Estas instalaciones no computarán como superficie construida ni como ocupación.

Los espacios libres de las zonas turísticas situadas en nuevos desarrollos urbanos o aquellas que se reformen integralmente se diseñarán como mínimo con un 50% de terreno permeable, vegetación preferentemente autóctona con utilización de especies de baja necesidad hídrica propias del paisaje mediterráneo rehuyendo especialmente de especies que quieran reproducir paisajes foráneos.

También se incorporan medidas paisajísticas para los edificios turísticos diferenciando entre ordenación aislada, alineación a vial o retroceso y, sobre todo, en los edificios en suelo rústico:

- Ordenación aislada: En caso de nuevas edificaciones, reformas integrales y ampliaciones o reformas parciales que afecten a las zonas exteriores de los edificios destinados a establecimientos de alojamiento turístico, se deberá fomentar la permeabilidad y relación visual entre el espacio público y el espacio libre de los establecimientos, con el fin de integrarlos en el entorno más cercano y mejorar la calidad urbana. También se deberán reducir los efectos de la impermeabilización del suelo y evitar una excesiva escorrentía superficial, así como disminuir el efecto "isla de calor". Por ello se limitarán las áreas pavimentadas del espacio libre. A tal efecto, se establecen los parámetros de los cerramientos, el espacio libre de la parcela y de las zonas de aparcamientos.

- Ordenación a vial o retroceso: En el caso de cierres de parcela de las zonas privadas retrocesos de los establecimientos de alojamiento turístico que limitan con el espacio público, se dará prioridad a soluciones en que no sea necesario el cierre de la parcela, permitiendo una relación más directa entre el establecimiento de alojamiento turístico y el espacio público. Se establecen los parámetros de cierres y del espacio libre de la parcela.
- En suelo rústico: En caso de nueva implantación de uso, reformas integrales y ampliaciones o reformas parciales que afecten a las zonas exteriores de los edificios destinados a establecimientos de alojamiento turístico para evitar una banalización del paisaje rural, las actuaciones que se puedan efectuar en la parcela se realizarán con criterios sostenibles y de integración. Por ello:
 - a) El ajardinamiento de la parcela será el mínimo posible y se realizará sólo en torno a las edificaciones y en él se emplearán especies propias del paisaje mediterráneo, preferentemente del entorno más cercano y con bajo requerimiento hídrico.
 - b) Sólo se permitirá una piscina por parcela y por establecimiento de alojamiento turístico; la lámina de agua no será superior a 75m² y será de planta rectangular; no podrá sobresalir más de 0,50 m sobre el terreno natural en cualquier punto de su perímetro, y los materiales, colores y acabados utilizados estarán integrados en el ambiente circundante.
 - c) Se deberá asegurar la sombra de la zona de aparcamientos con 1árbre / 2plazas de aparcamiento. Además, las superficies destinadas a aparcamientos y caminos de acceso, no podrán ser recubiertas con asfalto, cemento, hormigón ni ninguna otra técnica similar que implique el sellado y la impermeabilización del firme.

3. Intervenciones para mejorar la calidad de la edificación.

Uno de los objetivos del PIAT es el de favorecer e incentivar la calidad de la edificación ya sea de los establecimientos de alojamiento turístico, mediante su rehabilitación o sustitución, ya sea para nuevos alojamientos o incluso para edificaciones destinadas a uso residencial a las Zonas turísticas. Con la finalidad indicada se propone que:

a) En el suelo urbano del conjunto de la isla de Mallorca (excepto zonas turísticas):

- Los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y las ampliaciones de los existentes, salvo los supuestos legalmente establecidos, deberán respetar la ratio fijada por el planeamiento urbanístico y en su defecto un ratio mínimo de 60 m² de superficie de parcela por plaza.

- Los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y las ampliaciones de los ya existentes, con una capacidad superior a 20 plazas, deberán prever una plaza de aparcamiento por cada 5 plazas turísticas nuevas.

b) En las zonas turísticas: establecen condiciones edificatorias para cada zona turística.

c) En el suelo rústico, se prohíbe la implantación de nuevos Hoteles rurales. La autorización de nuevos establecimientos de agroturismo, la ampliación, la reforma o rehabilitación de los existentes estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Para poder acoger nuevos establecimientos de agroturismo la antigüedad de las edificaciones iniciales deberá ser anterior a 1956.

- En ningún caso podrán superar las 24 plazas y 12 unidades de alojamiento.

- La superficie máxima del resto de dependencias vinculadas a la actividad turística que no se destinen a unidades de alojamiento será 15 m² por plaza.

- Tanto el espacio destinado a alojamiento como el resto de dependencias e instalaciones destinadas a la actividad turística deberán concentrarse en una única parcela ocupando el mínimo de cuerpos edificados posible.

- No se permitirán unidades de alojamiento independientes que reúnan el programa mínimo de vivienda por sí mismas.

- Las eventuales ampliaciones siempre irán ligadas a una edificación existente, con la que se integrarán funcional y ambientalmente, y nunca superarán el 50% de la superficie de la edificación original.

También se establecen determinaciones particulares que deberá cumplir la ordenación de suelo de uso residencial sometido a nuevas actuaciones de transformación urbanística en las diferentes zonas turísticas y zonas residenciales ZR2, por zonas.

3.2.4 Dotaciones turísticas

Con el fin de alcanzar los objetivos planteados se proponen líneas de actuación organizadas en diferentes finalidades:

- a) Racionalización de la distribución estacional de la actividad turística y diversificación del turismo:
 - a. Fomento del turismo deportivo y sostenible por medio de las rutas cicloturísticas y senderistas;
 - b. Fomento del turismo cultural;
 - c. Regulación de los equipamientos complementarios;
 - d. Dotaciones al servicio del turismo náutico.
- b) Adecuación del acceso a las playas;

1. Dotaciones para la racionalización de la distribución estacional de la actividad turística

Para mejorar la oferta turística y conseguir una racionalización de la distribución estacional de la actividad el PIAT propone una serie de dotaciones turísticas enfocadas hacia el disfrute equilibrado de los espacios libres, la cultura, el deporte y el ocio. Las Dotaciones propuestas han de poner en valor el paisaje mediterráneo y deben adecuarse a las características propias de cada sistema territorial así como potenciar la movilidad sostenible y la protección de los espacios naturales.

El Consell de Mallorca podrá elaborar y desarrollar planes de acción específicos, a través del departamento responsable en materia de promoción turística o de la colaboración entre éste y otros departamentos, relativos a diferentes productos turísticos o rutas de interés turístico, en particular :

- a) turismo deportivo, con sus variantes concretas, con especial atención al diseño de rutas ciclistas de interés turístico, senderistas, etc ...

b) turismo cultural, en relación a lugares de interés para la cultura en general, el cine, el patrimonio artístico del histórico o por su actividad cultural consolidada, y específicamente la ruta cultural basada en la vida y el hecho de personajes históricos como Ramon Llull.

c) turismo relacionado con la gastronomía y el producto agroalimentario local.

d) turismo relacionado con la naturaleza o actividades que tengan que ver con las características medioambientales de Mallorca, como la observación de aves.

e) otros productos turísticos que puedan fijar los planes estratégicos o planes de acción del Departamento responsable en materia de promoción turística o los organismos que tengan delegada la gestión.

Se regulan específicamente los siguientes tipos de dotaciones:

- Red de vías cicloturísticas:

A nivel insular: Para fomentar la movilidad sostenible y el cicloturismo en toda la isla el Consejo de Mallorca puede desplegar una estrategia en forma de Plan de vías ciclistas de Mallorca, la cual será vinculado por los instrumentos de ordenación y las actuaciones en las vías que afecte.

A escala local, en las zonas turísticas los planeamientos municipales, si ya están definidas las rutas, deberán dar continuidad a estas por calles con predominio de uso peatón y seguirán los mismos criterios establecidos en los Planes de rehabilitación turística integral de las Zonas turísticas maduras y saturadas.

Los planeamientos municipales también podrán proponer nuevas rutas que complementen las rutas supramunicipales de los distintos Sistemas territoriales Turísticos.

- Regulación de equipamientos turísticos complementarios:

Se entiende por equipamiento turístico complementario aquella dotación de carácter colectivo o público; de iniciativa y titularidad normalmente privada y aprovechamiento lucrativo, destinada fundamentalmente a los turistas y dedicada entre otras actividades de espectáculo, ocio, deportes y congresos.

Estos equipamientos turísticos complementarios deberán acreditar su capacidad como instrumento para diversificar y cualificar la oferta turística.

En suelo rústico se limitan los equipamientos turísticos complementarios. Sólo se admitirán nuevos equipamientos turísticos complementarios o la ampliación de los existentes en los siguientes casos:

- Cuando estén previstos en un instrumento de planificación,
- Cuando sean de uso deportivo o cultural y no superen una hectárea de superficie con una ocupación máxima del 5%
- Cuando se sitúen en la categoría de suelo rústico de área de transición.

Quedan prohibidos nuevos campos de golf o la ampliación de los existentes en todo tipo de suelo.

Los nuevos equipamientos deberán incorporar las medidas necesarias para corregir los efectos derivados sobre la movilidad.

Los planeamientos municipales deberán identificar los equipamientos turísticos de gran impacto (circuitos de carreras, pistas deportivas, parques acuáticos, museos de carretera, etc.) existentes o previstos e incluir medidas de mejora ambiental e integración paisajística.

- Centros de interpretación:

Los centros de interpretación son dotaciones culturales, que tienen como función fundamental promover un aprendizaje creativo, transmitiendo el significado del legado cultural, natural o histórico de los bienes materiales o inmateriales de un determinado lugar.

Para cada STT, para promover un turismo cultural y poner en valor las singularidades de cada sistema Territorial, con carácter orientativo se establece una propuesta de red de centros de interpretación del patrimonio cultural, natural o histórico, material o inmaterial de Mallorca que incorporan y complementan el definido en el PTIM.

- a) Litoral de Ponent. Centro de interpretación del Parque Natural de Sa Dragonera y de las reservas marinas en el Puerto de Andratx y centro de interpretación de las posesiones de la Serra de Tramuntana en Galatzó.
- b) Serra de Tramuntana. Museo del aceite en Sóller y los centros de interpretación de la Serra de Tramuntana en Raixa (Patrimonio Mundial de la Humanidad) y Ca s'Amitger (Paraje Natural).
- c) Bahías del Norte: Centro de interpretación del Parque Natural de s'Albufera y Centro de interpretación de la ornitología de Mallorca.
- d) Península de Llevant: Centro de interpretación de los castillos y el centro de la Mallorca talayótica.
- e) Litoral de Levante: centro de interpretación de las calas de levante y del Parque Natural de Mondragó.
- f) Migjorn: centro de interpretación del Salobrar y del Parque Natural des Trenc y centro de Interpretación del Parque Nacional de Cabrera.
- g) Platja de Palma. Centro de interpretación del Parque Agrario del Pla de Sant Jordi y centro de interpretación de la marina y los barrancos.
- g) Raiguer: Museo del Vino en Binissalem y Museo del Calzado y la Piel en Inca.
- h) Pla de Mallorca: Centro de interpretación de las colinas y las ermitas.

- Dotaciones al servicio del turismo náutico (marinas secas):

Para 'marina seca' se conoce el conjunto de instalaciones náuticas necesarias para almacenar en el suelo embarcaciones de eslora relativamente pequeña. Normalmente, las marinas secas ofrecen servicios propios de una dársena o instalación marítima, es

decir servicios relacionados con la recogida y depósito de embarcaciones por medios mecánicos, así como ciertas operaciones de conservación y mantenimiento.

Mientras en las marinas secas se custodian embarcaciones en cualquier momento del año -sustituyendo, por tanto, un amarre-, hay áreas de hibernación de embarcaciones, la función de las cuales es almacenar embarcaciones, pero restringida a la temporada de invierno.

El desarrollo del sector náutico en Mallorca, como una actividad recreativa complementaria al turismo ha generado la **problemática de la aparición de las marinas secas** en el suelo rústico, una situación aparecida como una opción a la falta de amarres a los puertos y los clubes náuticos de la isla y la escasez de suelo industrial cerca de la costa.

Para dar una solución a esta circunstancia se ha hecho un análisis con diferentes datos y así conocer la realidad de la situación sobrevenida, y que se sintetiza a continuación:

Distribución geográfica. Los municipios donde más marinas secas hay son los que tienen los núcleos de población donde históricamente se ha desarrollado una intensa actividad marinera y portuaria, que han mantenido un estrecho contacto con el mar mediante ejes viarios singularizados (Pollença-Port de Pollença, Manacor-Port de Manacor/Porto Cristo, Felanitx-Port de Felanitx/Porto Colom, Sóller-Port de Sóller, Andratx-Port d'Andratx, Palma-Bahía de Palma, Campos-Sa Ràpita, etc.). Con la aparición de nuevos puertos, se han añadido otros municipios como Calvià y Santa Margalida.

Zonas de implantación: Puertos y clubs náuticos, polígonos industriales, entorno inmediato de los ejes viarios y marinas dispersas en el territorio.

Porcentaje de marinas secas según tipo de parcelas:

-parcela urbanas / industriales: 33,4%

-parcela rústicas: 36,2%

-parcela portuarias: 30,4%

Con estos datos se observa que la mayoría de las marinas se concentran en instalaciones portuarias o en polígonos industriales; también los ejes viarios son elementos que catalizan su implantación.

La aparición de marinas secas en el suelo rústico es un hecho que debe regularse con el fin de evitar su proliferación en áreas de vocación rural, forestal y agraria con el objetivo de integración paisajística y ambiental y dar cumplimiento en el marco europeo, el Convenio Europeo del Paisaje de 20 de octubre de 2000, ratificado por el Estado español el 26 de noviembre de 2007 y con vigor el 1 de marzo de 2008, que tiene como objetivo fundamental promover la protección, gestión y ordenación de los paisajes europeos y así lo expresa su ratificación por España.

Los instrumentos de planeamiento general de los municipios que dispongan de puertos deportivos, calificarán el suelo necesario para dotar de servicios náuticos de almacenamiento y mantenimiento de embarcaciones recreativas en áreas de desarrollo urbano de uso industrial o de servicios (marinas secas).

Mientras tanto el planeamiento no delimite las zonas aptas para desarrollar la actividad de almacenamiento o de internada de embarcaciones en marinas secas, estas actividades sólo serán **excepcionalmente autorizables en el suelo rústico en régimen transitorio**.

Asimismo, para garantizar una correcta integración en el ambiente y en el paisaje, se proponen unas medidas correctoras. Estas medidas excepcionales se fundamentan en:

- La adecuación de las marinas secas a los valores intrínsecos del paisaje (armonización)
- La adecuación de las marinas secas a los valores intrínsecos del territorio (implantación de ms según determinaciones del PTIM)
- La adecuación de las marinas secas a los valores intrínsecos del medio ambiente (sólo se permitirá el almacenamiento y no se permitirá quema de residuos, enterramientos de materiales ya contaminados, etc.)

Adecuación del acceso a las playas

Para regular el más adecuado acceso a las playas de Mallorca, particularmente a aquellas aisladas, se ha calculado su capacidad máxima, y, en función de ésta, la de la superficie de aparcamiento necesaria para garantizar que los visitantes no superen la capacidad de carga y los vehículos no invaden otros espacios.

La regulación y ordenación de los aparcamientos deberán preverse en los planeamientos municipales cuando estos se adapten al PIAT o mediante Planes Especiales específicos. Si en el plazo de dos años de la aprobación del PIAT los municipios no han iniciado estos procedimientos, el Consell Insular podrá proceder a subrogarse esta redacción.

Con el fin de establecer en qué playas aisladas se deben prever aparcamientos, se introduce una tabla con las playas aisladas más visitadas (Anexo VI), excluidas las que se ubican en espacios naturales protegidos y las que tienen dificultad de acceso por parte de vehículos motorizados.

La superficie útil de cada playa se ha obtenido digitalizándola para cada una de las playas. En la digitalización de estas superficies se ha considerado que en playas muy anchas aprovechan como máximo sólo los 30 metros más cercanos al agua. Esta consideración no se ha tenido en cuenta en Cala Llobards donde se han contabilizado hasta 70 metros de ancho de playa como superficie útil dado que en la ortofotografía aérea del año 2015 se puede observar la presencia de tumbonas y sombrillas en toda esta extensión.

Dado que se trata de playas aisladas, se quiere apostar por un grado de ocupación inferior al que tienen las playas urbanas, en consecuencia se plantea un ratio de 15 m² por persona, el doble que la que preveía en su momento el POOT. Las plazas de aparcamiento se han calculado teniendo en cuenta un ratio de 1 plaza de aparcamiento por cada 4 usuarios, sin embargo, para playas aisladas se ha contemplado un factor de mayor esponjamiento.

Playa o Cala	Municipio	Superficie (m ²)	Superficie útil (m ²)	Usuarios potenciales	Plazas aparcamiento estimadas
Cala de s'Illot	ALCÚDIA	1544,8	1390,3	93	23
es Coll Baix	ALCÚDIA	12287,4	5810,7	387	97
Platja de Sant Joan	ALCÚDIA	1447,7	1302,9	87	22
Cala Blanca	ANDRATX	2632,4	1606,7	107	27
Cala d'Egos	ANDRATX	1856,0	1057,9	71	18
Cala Estreta *	ARTÀ	1171,3	596,2	40	10
Cala Mitjana *	ARTÀ	11343,2	4096	273	68
Cala Torta	ARTÀ	24462,0	5304	354	88
Caló d'es Camps	ARTÀ	459,3	413,4	28	7
Cala Falcó	CALVIÀ	1342,9	394,3	26	7
Cala Portals Vells I	CALVIÀ	1900,4	1211	81	20

Cala Sa Nau	FELANITX	2748,0	956	64	16
Cala Magraner	MANACOR	3356,7	1658	111	28
Cala Pilota **	MANACOR	1308,3	790	53	13
Cala Varques	MANACOR	3616,9	1942,4	129	32
Caló Bota **	MANACOR	1650,7	830,7	55	14

Playas aisladas que podrían sufrir problemas de saturación

Font: Elaboración propia a partir de SITIBSA (2015) i <http://www.platgesdebalears.com> i Plan Indicativo de usos del dominio público litoral

* Se propone una única zona de aparcamiento para Cala Estreta y Cala Mitjana

** Se propone una única zona de aparcamiento para Cala Pilota y Caló Bota

3.2.5 Estancias turísticas en viviendas

Se proponen las siguientes líneas de actuación para la ordenación de las ETV en el PIAT a partir de los objetivos definidos:

1. Criterios de zonificación de las Estancias Turísticas en Viviendas (ETV)

Se proponen criterios u objetivos para que los Ayuntamientos implanten zonas aptas para la comercialización de ETV, incorporando la delimitación al planeamiento urbanístico respectivo mediante la correspondiente documentación cartográfica, tal como prevé la Ley 6/2017.

De la interpretación de la Ley 8/2012 se pueden derivar los siguientes tipos de ETV que deben ser objeto de zonificación:

- Estancias turísticas en viviendas unifamiliares, de las que la inscripción en el Registro oficial de establecimientos turísticos no caduca y la comercialización de las cuales puede ejercerse durante todo el año (ETV-365 UNI).
- Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares, de las que la inscripción oficial caduca en 5 años y la comercialización de las cuales puede ejercerse durante todo el año (ETV-365PLURI).
- Estancias turísticas en viviendas unifamiliares principales a cargo del propietario, de las que la inscripción oficial caduca en 5 años y la comercialización de las cuales puede desempeñarse como máximo durante 60 días al año (ETV-60UNI).
- Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares principales a cargo del propietario, de las que la inscripción oficial caduca en 5 años y la

comercialización de las cuales puede desempeñarse como máximo durante 60 días al año (ETV-60PLURI).

En el PIAT establece qué modalidades de ETV serán admitidas a las distintas zonas según el grado de presión turística:

- a) Suelo Rústico Común: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliares y ETV60 unifamiliares en viviendas existentes a la fecha de aprobación inicial de este PIAT. De esta manera que se puedan hacer nuevas construcciones en suelo rústico con el objetivo de destinarlas a su comercialización turística.
- b) Suelo Rústico Protegido: Se ha considerado oportuno en el modelo territorial del PIAT mantener las restricciones de la Ley 8/2012 en estas categorías de suelo. A pesar de las previsiones excepcionales de esta misma ley en el sentido de que el PIAT puede, de manera motivada, establecer otras previsiones al respecto.
- c) Zonas turísticas: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar y ETV60 unifamiliar y plurifamiliar
- d) Zonas Turísticas Saturadas: Se pueden permitir los ETV60 unifamiliar y plurifamiliar mientras esta actividad no se produzca de forma mayoritaria en época estival.
- e) Zonas residenciales: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar y ETV60 unifamiliar y plurifamiliar
- f) Zonas residenciales vulnerables: Se pueden permitir los ETV60 unifamiliar y plurifamiliar, así como los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar en edificios que figuren incorporados en un catálogo de patrimonio histórico vigente.

2. Condiciones temporales de las ETV

En virtud de lo establecido en el punto 21 del artículo 50 de la Ley 8/2012 se propone la introducción de condiciones temporales para la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Los condicionantes incluidos se justifican por diferentes motivos:

- Para corregir las consecuencias de la excesiva presión humana en los meses de temporada alta. Se pretende así contribuir a reducir la capacidad de alojamiento de acuerdo con los objetivos y principios del PIAT.

- Para corregir problemas de estacionalidad, favoreciendo así la desestacionalización de la actividad turística. Con esta finalidad se intenta que la temporalización pueda convertirse en un mecanismo que distribuya las llegadas de turistas a lo largo del año y no se concentren exclusivamente en verano.

Como medida de racionalización de la estacionalidad de la actividad turística, en las zonas maduras y saturadas (ZTM1) establece una limitación temporal de comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales que se den de alta a partir del entrada en vigor del PIAT de tal manera que sólo se pueda ejercer la actividad durante uno de los dos meses de temporada alta: Julio o Agosto. Esta condición deberá indicarse al presentarse el DRIAT correspondiente.

3. Condiciones de calidad paisajística y ambiental en las ETV

A partir de la entrada en vigor del PIAT, las viviendas que se den de alta para la comercialización de estancias turísticas deberán cumplir una serie de condiciones de calidad paisajística y ambiental.

Calidad paisajística

- a) Disponer de un sistema de riego de bajo consumo en las zonas ajardinadas.
- b) Disponer de un espacio para tender ropa oculto a las visuales desde el espacio público o en su defecto disponer de secadora de ropa.
- c) Disponer de un espacio de almacenamiento de residuos oculto a las visuales desde el espacio público.

Evitar la disposición de elementos en fachada que sean disonantes con el resto del inmueble en el que se ubique la vivienda, tales como: acabados, carpinterías, toldos, marquesinas, carteles publicitarios, etc.

Calidad ambiental

- a) Consumo y gestión del ciclo del agua:
 - Deberán estar conectados a la red de alcantarillado de su núcleo o zona, y si no existe, disponer de fosas sépticas estancas y homologadas según normativa vigente.
 - Deberán incorporar sistemas de reducción del caudal de duchas y grifos

- Deberán incorporar sistemas de doble descarga en los inodoros.

b) Medidas de eficiencia energética:

- Tener una calificación energética mínima de clase B en edificaciones posteriores a 2006 o de clase C en edificaciones anteriores a 2006

- Deberán contar con un sistema de calefacción y/o refrigeración de eficiencia energética mínima A ++.

- En caso de viviendas unifamiliares aisladas, deberán alcanzar un mínimo de un 70% de generación de ACS mediante placas solares, siempre que sea posible, o por otras instalaciones alternativas de energías renovables en edificaciones posteriores en el año 2006 o de un 50% en edificaciones anteriores a 2007

- Las viviendas unifamiliares aisladas deberán disponer de un punto de recarga para coches eléctricos en la propia parcela o las inmediaciones.

c) medidas de integración en el suelo rústico y de interacción positiva con el paisaje, el entorno rural y la actividad agraria

3.2.6 Sostenibilidad territorial (Calidad ambiental)

Con el fin de compatibilizar el turismo con el medio ambiente, reducir la huella ecológica del turismo y hacer frente el cambio climático desde una óptica global se proponen las siguientes medidas ambientales, que se deberán añadir a las medidas ambientales y paisajísticas específicas para las ETV y paisajísticas para los establecimientos turísticos que se han expuesto en los apartados respectivos.

1. Medidas ambientales en alojamientos turísticos

Eficiencia energética: en caso de nuevas edificaciones, nueva implantación de uso, reformas integrales y ampliaciones o reformas parciales de los edificios destinados a establecimientos de alojamiento turístico, se deberán tomar medidas que aumenten la eficiencia energética de los edificios y sus instalaciones.

La iluminación exterior se deberá diseñar con criterios de eficiencia energética (tecnología LED o similar) reduciendo o evitando, según el caso, la contaminación lumínica en la visión del cielo, según la Ley 3/2005, de 20 de abril , de protección del medio nocturno de las Islas Baleares o normativa vigente.

a) En caso de nuevas edificaciones:

Tener una calificación energética mínima de clase B

-Deberán de alcanzar un mínimo de un 50% de producción de energía para autoconsumo con energías renovables.

-Deberán de alcanzar un mínimo de un 70% de generación de ACS mediante placas solares siempre que sea posible o por otras instalaciones alternativas de energías renovables.

-La contribución solar mínima podrá disminuir en los siguientes casos:

b) En rehabilitación de edificios cuando haya limitaciones no subsanables derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística aplicable.

- El proyecto incluirá la justificación de medidas de aislamiento térmico y rendimiento energético de los equipos, como medida alternativa al ahorro energético que se obtendría con la instalación solar.

c) En caso de ampliaciones superiores al 50% de superficie existente, reformas integrales o reformas que afecten al menos al 25% de la envolvente térmica del edificio:

- Se deberá reducir la demanda energética conjunta del edificio reformado o ampliado por lo menos en un 30% respecto al edificio existente, adoptando medidas energéticas pasivas y activas.

d) Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción, las ampliaciones y aquellos que se sometan a una rehabilitación integral, caso de que cuenten con aparcamiento deberán prever, como mínimo, un 5% del total de plazas de estacionamiento para vehículos eléctricos con punto de recarga operativo y la preinstalación de dotación hasta el 50%.

Consumo y gestión del agua: se incorporan medidas para reducir el consumo de agua en caso de renovación de la instalación térmica del establecimiento:

a) Instalación de un circuito separado para la futura reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas por los inodoros y para las instalaciones de riego.

b) Instalación de sistemas de almacenamiento de las aguas pluviales en un depósito de un volumen mínimo de 40m³ que se utilizará para proveer la red de

riego, limpieza de espacios exteriores, así como otros usos que no requieran de agua potable.

c) Incorporación de sistemas de reducción del caudal de duchas y grifos.

2. Medidas de armonización de la movilidad turística

Con el fin de garantizar una movilidad turística sostenible, evitar la saturación de las infraestructuras viarias y el relleno de las dotaciones de aparcamiento existentes, se deberá redactar un **Plan de movilidad turística insular** que desarrolle para la isla de Mallorca las previsiones que formule al respecto el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, y que en cualquier caso contemple el fomento de la intermodalidad (pública/privada) así como la accesibilidad y eficiencia en los desplazamientos por la isla, en referencia a las principales infraestructuras de llegada / salida, destinos de alojamiento y atractivos turísticos.

Las empresas de alquiler de automóviles deberán acreditar que disponen de espacios de almacenamiento suficientes para su flota, en suelos compatibles con este uso y en instalaciones legalmente implantadas con las autorizaciones que correspondan en cada caso.

Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción y aquellos que se sometán a una rehabilitación integral o ampliación, deberán disponer en parcelas de uso turístico o compatible, de una reserva de plazas de aparcamiento en la proporción establecida. Igualmente, estos establecimientos deberán prever fuera de la vía pública, y preferentemente dentro del recinto del establecimiento de alojamiento, un espacio para la parada de autobuses suficiente para la carga y descarga segura de sus clientes.

3.2.7 Seguimiento del PIAT

La correcta implementación, ejecución y gestión del PIAT requiere de mecanismos que para su seguimiento. El seguimiento de este PIAT y del desarrollo de sus determinaciones requiere de la colaboración interadministrativa, de las empresas turísticas y de los expertos, y muy particularmente de la Universidad de las Islas Baleares, por la implantación de un sistema de información turística compartido por todas las administraciones y vinculado a los diversos registros de empresas, actividades y establecimientos turísticos, o de viviendas susceptibles de acoger ETV, estableciendo los mecanismos para suministrar y mantener los datos.

Para impulsarlo se creará un Observatorio del turismo en Mallorca, que analizará además, la evolución de los establecimientos de alojamiento turístico (incluyendo las viviendas autorizados para acoger ETV), de las dotaciones complementarias, del suelo clasificado con destino turístico, y de su capacidad y nivel de urbanización y edificación. Resulta imprescindible mantener actualizado un sistema de indicadores, de carácter ambiental, social y económico.

La normativa del PIAT ha hecho hincapié en nueve indicadores específicos, que se relacionan a continuación. Los seis primeros deben servir para monitorizar la evolución de las plazas turísticas de todo tipo, en relación a los correspondientes límites. Los tres últimos se utilizarán para valorar la mejora y renovación de las plazas hoteleras.

1. Proporción entre residentes y plazas turísticas
2. Densidad global plazas turísticas para STT. Plazas turísticas en establecimientos hoteleros y ETV por hectárea (superficie global STT).
3. Densidad plazas turísticas en suelo urbano. Plazas turísticas en establecimientos hoteleros y ETV por hectárea (superficie urbana total de núcleos para STT).
4. Densidad potencial. Plazas en establecimientos turísticos + viviendas (descontando los que son objeto de ETV) x 2,5 + viviendas objeto de ETV x 6,1. Estas dos medias de empleo se podrán revisar una vez se vayan disponiendo de datos actualizados y sustituir por los datos aprobados.
5. Tipo de alojamiento de uso turístico
6. Categoría media de las plazas hoteleras
7. Categoría media de las plazas en establecimientos de apartamentos
8. Edad media de los establecimientos de alojamiento turístico (exceptuando ETV)
9. Índice de Gini de la ocupación de los alojamientos turísticos

4 RESUMEN EJECUTIVO

A modo de resumen se incluye este apartado para facilitar la comprensión de las propuestas del PIAT. Se relacionan a continuación las principales propuestas del Plan organizadas por temas clave:

En cuanto al modelo territorial turístico

1. Se proponen diversos ámbitos territoriales para la intervención del PIAT:

- a. Insular;
- b. Sistemas Turísticos Territoriales;
- c. Zonas turísticas;
- d. Palma capital;
- e. Zonas residenciales principales (ZR1) y secundarias (ZR2);
- f. Suelo rústico

2. **Se limita la implantación de nuevos usos turísticos.** La ordenación del uso turístico se difiere a los planeamientos urbanísticos, si bien sólo se puede calificar suelo con uso turístico de alojamiento en las zonas o ámbitos siguientes:

- a. En las áreas de desarrollo urbano de las zonas turísticas, salvo para hoteles de ciudad que no estarán permitidos.
- b. En las áreas de desarrollo urbano de carácter residencial ZR1 cuando se delimiten como zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad.
- c. En los cascos antiguos de las poblaciones cuando se delimiten como zonas aptas para la implantación de establecimientos de turismo de interior.

En suelo rústico, no se permitirá el uso turístico salvo aquellas actividades que sean complementarias del sector primario.

En cuanto a la capacidad de alojamiento turístico y limitación de plazas:

1. **Se incluye un límite total de plazas para la isla de Mallorca.** El techo máximo de plazas turísticas se establece en 430.000 plazas

2. **Este límite de plazas a la hora se distingue por tipologías.** Se admitirán 315.000 plazas en establecimientos de alojamiento turístico y 115.000 en viviendas residenciales.
3. Se prevé la **distribución del límite de plazas en función de la densidad máxima de población turística:**
 - a) La densidad turística máxima para las distintas zonas turísticas es la indicada en el Anexo III
 - b) La densidad turística máxima para las zonas residenciales es la siguiente:
 - En los ámbitos ZR1: 6 plazas / hectárea
 - En los ámbitos ZR2: 12 plazas / hectárea
 - c) La densidad turística máxima para el ámbito de Palma Capital es de 8 plazas/hectárea, lo tendrá que equilibrar entre las diferentes subzonas específicas que se establezcan.
4. Se establecen **dos bolsas diferenciadas.** El número de plazas inicial de cada una de las dos bolsas de nueva creación es, para cada tipología, la diferencia entre el techo máximo de plazas establecido y las plazas oficialmente registradas.
5. En cuanto a la **amortización de las plazas**, el contenido de las bolsas cuando se encuentren agotadas se podrá actualizar mediante una modificación del PIAT, mientras no se sobrepasen los límites de capacidad máxima establecidos.
6. **Límite de plazas en zonas residenciales.** En las zonas residenciales, salvo las zonas ZR1 para hoteles de ciudad no se permiten actuaciones urbanísticas que puedan suponer un incremento de plazas en establecimientos de alojamiento turístico respecto de las que contemple el planeamiento urbanístico a la fecha de publicación de la aprobación inicial del PIAT. Esta limitación no afectará a los establecimientos de turismo de interior.

En cuanto a la calidad del espacio turístico. Renovación y rehabilitación:

1. **Sobre la intervención en zonas turísticas.** Por el conjunto de zonas turísticas definidas en este PIAT se definen criterios de ordenación para la redacción y aprobación de planes especiales de adecuación ambiental y paisajística. La finalidad es mejorar y renovar las zonas turísticas.

2. Intervención en las zonas turísticas maduras o saturadas:

- Se definen **6 Zonas Turísticas Maduras y Saturadas (ZTM1)**. Peguera, Santa Ponça, Palmanova-Magaluf, Platja de Palma-s'Arenal, Calas de Mallorca, Cala Millor - Cala Bona - Son Moro - S'Illot. Se deberán ordenar mediante los Planes de rehabilitación turística integral a redactar y aprobar por el CIM, aunque también se pueden integrar en el Planeamiento municipal. La delimitación incluye ámbitos territoriales que van más allá del límite de la zona turística.

Se definen criterios de ordenación relacionados con: mejorar la calidad de los tejidos urbanos, mejorar la movilidad (principalmente aquella no motorizada), establecer redes de espacios libres que conecten los espacios urbanos y exteriores, fomentar la reducción del número de plazas, renovación de la planta hotelera, favorecer el mantenimiento de la población residente ...

- **Se definen 3 Zonas Turísticas Maduras (ZTM2)**. Cala Rajada - Font de sa Cala, Can Picafort y Port d'Alcúdia. Estos ámbitos no serán delimitados detalladamente por PIAT, sino que se remitirá su delimitación a los planeamientos urbanísticos municipales. Sólo afectan espacios urbanos. Se deberán ordenar mediante planes especiales u otros instrumentos urbanísticos. El objetivo principal es mejorar la urbanización de sus tejidos.

- Se prevé la posibilidad de que se definan las **zonas turísticas saturadas tipo 3 (ZTM3)**, pero no maduras, que serán delimitadas atendiendo al grado de saturación detectado sobre los indicadores que hacen referencia al grado de saturación (no de madurez) de las ZTM1. La revisión de los indicadores para determinar el grado de saturación de un ámbito turístico tendrá carácter bienal.

3. **Medidas paisajísticas.** El PIAT incorpora medidas paisajísticas para el **espacio público en zonas turísticas**, con el fin de mejorar la calidad paisajística del espacio público de las zonas turísticas, en las áreas donde se lleven a cabo actuaciones

urbanísticas de nueva urbanización o de dotación, así como en los proyectos de reforma del espacio público urbano.

También se incorporan medidas paisajísticas para los edificios turísticos diferenciando entre ordenación aislada, alineación a vial o retroceso y, sobre todo, en los edificios en suelo rústico

4. Intervenciones para mejorar la calidad de la edificación. Se introducen en la normativa condiciones para la autorización de nuevos establecimientos turísticos. Se trata de ratios de superficie de solar por plaza, superficie de aparcamientos por plaza y alturas. Condiciones para agroturismos con el fin de mantener la naturaleza del suelo rústico y prohibición de nuevos hoteles rurales. También se incluyen medidas encaminadas a mejorar la calidad de las nuevas viviendas planificados de las zonas turísticas y de las zonas residenciales ZR2.

En cuanto a dotaciones turísticas:

1. Dotaciones para racionalizar la distribución estacional de la actividad turística:

- a. Fomento del turismo deportivo y sostenible mediante la propuesta de rutas cicloturísticas y senderistas;
- b. Fomento del turismo cultural, previsión de una red de centros de interpretación;
- c. Regulación de equipamientos complementarios: se limita su implantación en suelo rústico y se prohíben los nuevos campos de golf (y ampliaciones) en cualquier clase de suelo;
- d. Dotaciones al servicio del turismo náutico: autorizan especialmente en suelo rústico en régimen transitorio y se incorporan medidas correctoras.

2. Se regulan y ordenan aparcamientos y accesos a las playas aisladas. Para regular el más adecuado acceso a las playas de Mallorca, particularmente a aquellas aisladas, se ha calculado su capacidad máxima, y, en función de ésta, la de la

superficie de aparcamiento necesaria para garantizar que los visitantes no superen la capacidad de carga y los vehículos no invaden otros espacios.

La regulación y ordenación de los aparcamientos deberán preverse en los planeamientos municipales cuando estos se adapten al PIAT o mediante Planes Especiales específicos. Si en el plazo de dos años de la aprobación del PIAT los municipios no han iniciado estos procedimientos, el Consell Insular podrá proceder a subrogarse esta redacción.

En cuanto a las estancias turísticas en viviendas:

1. Se establecen criterios para la zonificación de las ETV, en función de razones de interés ambiental (recursos, infraestructuras, valores naturales y paisajísticos), socioeconómicas (acceso a la vivienda, convivencia ciudadana, reequilibrio territorial) y territorial- urbanísticas (Tipología de viviendas dominantes y conservación y mejora del patrimonio e identidad).

En el PIAT establece qué modalidades de ETV serán admitidas a las distintas zonas según el grado de presión turística:

- a) Suelo Rústico Común: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliares y ETV60 unifamiliares en viviendas existentes a la fecha de aprobación inicial de este PIAT ..
- b) Suelo Rústico Protegido: Prohibido
- c) Zonas turísticas: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar y ETV60 unifamiliar y plurifamiliar
- d) Zonas Turísticas Saturadas: Se pueden permitir los ETV60 unifamiliar y plurifamiliar (con limitaciones temporales)
- e) Zonas residenciales: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar y ETV60 unifamiliar y plurifamiliar
- f) Zonas residenciales vulnerables: Se pueden permitir los ETV60 unifamiliar y plurifamiliar, así como los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar en edificios que figuren incorporados en un catálogo de patrimonio histórico vigente.

2. Se introducen condicionantes para la temporalización en la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Como medida de racionalización de la estacionalidad de la actividad turística, en las zonas maduras y saturadas (ZTM1) establece una limitación temporal de comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales que se den de alta a partir del entrada en vigor del PIAT de tal manera que sólo se pueda ejercer la actividad durante uno de los dos meses de temporada alta: Julio o Agosto.

3. Condiciones de calidad paisajística y ambiental en las ETV. A partir de la entrada en vigor del PIAT, las viviendas que se den de alta para la comercialización de estancias turísticas deberán cumplir una serie de condiciones adicionales de calidad paisajística y ambiental.

En cuanto a la sostenibilidad territorial y calidad ambiental:

Además de las medidas ambientales y paisajísticas específicas para las ETV y paisajísticas para los establecimientos turísticos que se han expuesto en los apartados respectivos.

1. Se incluyen medidas ambientales en los alojamientos turísticos relacionadas con consumo de agua y gestión de agua y en la eficiencia energética de los edificios, para nuevas edificaciones y renovaciones.

2. Se incorporan medidas de armonización de la movilidad turística. Con el fin de garantizar una movilidad turística sostenible, evitar la saturación de las infraestructuras viarias y el relleno de las dotaciones de aparcamiento existentes, se deberá redactar un Plan de movilidad turística insular que desarrolle para la isla de Mallorca las previsiones que formule al respecto el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares.

Las empresas de alquiler de automóviles deberán acreditar que disponen de suelos de almacenamiento suficientes para su flota, en suelos compatibles con este uso y en instalaciones legalmente implantadas.

Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción y aquellos que se sometán a una rehabilitación integral o ampliación, deberán disponer en parcelas de uso turístico o compatible, de una reserva de plazas de aparcamiento en la proporción establecida.

Firmado en representación de CCRS-GAAT,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical line, positioned to the left of the name.

Joaquim Sabaté Bel
Dr. arquitecto
i licenciado en ciencias económicas
Director de los trabajos

Palma, 18 de julio de 2018



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE BALEARES ILLES BALEARS





Índice



¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Urbanismo de Baleares. Illes Balears. Ley del suelo de Baleares.

Capítulo 1. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

NEGOCIACIONES PARA EVITAR EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA LA LEY DEL SUELO DE BALEARES

1. Un planeamiento más ágil mediante dos instrumentos de ordenación (uno (el plan general) para las determinaciones estructurales y otro (el plan de ordenación detallada) para el detalle y desarrollo de las primeras).

a. Problemática del PGOU tradicional.

1. Legislación sectorial estatal y autonómica

2. Información pública de los planes y reparto injusto de plusvalías por recalificación.

b. La solución balear: dos instrumentos de ordenación, uno (el plan general) para las determinaciones estructurales y otro (el plan de ordenación detallada) para el detalle y desarrollo de las primeras.

1. Se simplifica su documentación (memoria general, normas urbanísticas globales y planos únicamente de gran escala).

2. Los planes de ordenación detallada puede abarcar toda la ordenación detallada o ser planes independientes coordinados entre sí.

2. Gestión urbanística

a. Memorias de viabilidad económica

b. Informes de sostenibilidad económica

c. Actuaciones de dotación

d. Complejos inmobiliarios

e. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador.

3. Disciplina urbanística.

a. Procedimiento sancionador y de restablecimiento de legalidad y realidad física alterada.

b. Competencias en suelo rústico protegido de las ANEI, ARIP y APT costeras

c. Responsabilidad administrativa para las autoridades y los cargos públicos.

d. Plazo máximo para la ejecución subsidiaria de las órdenes de demolición.

TALLER DE TRABAJO.

Estructura de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

Título I. «Régimen urbanístico del suelo»

Título II. «Planeamiento urbanístico»

Título III. «Gestión y ejecución del planeamiento»

Título IV. «Intervención en el mercado de suelo»

Título V. «Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo»

Título VI. «Expropiación forzosa por razón de urbanismo»

Título VII. «La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo»



Título VIII. «La disciplina urbanística»

TALLER DE TRABAJO

Reforma de la disposición transitoria 14 de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo las Islas Baleares.

La polémica la disposición transitoria 14 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Urbanizaciones en suelo protegido. Reclasificación de suelo urbanizable para evitar indemnizaciones millonarias.

TALLER DE TRABAJO

La derogación de la disposición adicional séptima de la ley 7/2012 de compleción de tramas urbanas en zonas costeras que impide edificar en Ses Variades en el ayuntamiento de Sant Antoni (Ibiza).

TALLER DE TRABAJO

Modificación de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal.

1. Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Disposición final tercera Modificación de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal
2. Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal
3. Antecedentes de la reforma de la disposición final segunda bis que permite la ampliación del centro de tecnificación. La ‘enmienda Nadal’.

TALLER DE TRABAJO

El reglamento de la ley del suelo de Baleares.

1. Disposición final primera Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Desarrollo reglamentario
2. Disposición final segunda Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Régimen transitorio de normativa reglamentaria
3. Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

CHECK-LIST

Entrada en vigor y régimen transitorio

Régimen de suelo urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos

Terrenos que a la entrada en vigor de la misma se encuentren clasificados formalmente como suelo urbanizable.

Capítulo 2. Ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad.

1. Limitaciones del ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad.
 - a. Silencio administrativo
 - b. Inexistencia del derecho de indemnización por la ordenación urbanística de terrenos
 - c. Patrimonialización de la edificabilidad



2. Participación ciudadana y acceso a la información.

3. Iniciativa privada de la actividad urbanística

TALLER DE TRABAJO

La acción pública para exigir a las autoridades el cumplimiento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

TALLER DE TRABAJO

Los derechos de tanteo y retracto municipales para incrementar el patrimonio de suelo público.

1. Delimitación de áreas sobre transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones con la finalidad de incrementar los patrimonios públicos de suelo.
2. Notificación de transmisión por los propietarios.
3. Ejercicio del retracto
4. Caducidad de la notificación
5. Pago del precio
6. Transmisiones sin notificación previa

PARTE SEGUNDA

Planeamiento urbanístico

Capítulo 3. Instrumentos de ordenación urbanísticos.

1. Instrumentos de planeamiento y legislación sectorial
2. Ejercicio de las competencias en materia urbanística

TALLER DE TRABAJO

Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) son planes directores sectoriales. Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de la Isla de Mallorca.

1. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) son planes directores sectoriales.
2. Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de la Isla de Mallorca.

CHECK-LIST

Medidas que obligan a potenciar viviendas de protección oficial para el alquiler social.

Capítulo 4. El planeamiento urbanístico.

1. Ordenación urbanística de los municipios.
 - a. El plan general y los planes de ordenación detallada.
 - b. Los planes parciales y los planes especiales.
2. El Plan general
 - a. Contenido.
 - b. Objeto del plan general
 - c. Determinaciones del plan general
 - d. Documentación de los planes generales
 - g. Programación de las actuaciones
 - h. Contenido de la memoria del plan general





e. Contenido de los estudios económicos del planeamiento

3. Planes de ordenación detallada

- a. Contenido.
- b. Documentación de los planes de ordenación detallada
- c. Determinaciones de los planes de ordenación detallada

4. Planes parciales

- a. Función de los planes parciales.
- b. Superficies de los terrenos dotacionales
- c. Plazo de ejecución y memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica.
- d. Documentación de los planes parciales

5. Planes especiales

- a. Concepto de planes especiales.
- b. Objeto de los planes especiales.
- c. Determinaciones de los planes especiales.
- d. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas.

6. Estudios de detalle

7. Catálogos de elementos y espacios protegidos

8. Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.

TALLER DE TRABAJO

Actuaciones urbanísticas del planeamiento urbanístico.

1. Actuaciones edificatorias.
2. Actuaciones de transformación urbanística.
3. Actuaciones aisladas

TALLER DE TRABAJO

El aprovechamiento urbanístico.

1. Aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación.
2. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos

TALLER DE TRABAJO

El plan general en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

El plan general.

Objetivos de la ordenación del plan general.

Determinaciones del plan general

Densidades máximas y estándares dotacionales mínimos del plan general.

TALLER DE TRABAJO

Los planes parciales en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Los planes parciales.
- Objeto y determinaciones de los planes parciales.
- Disposiciones generales





- Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios.
- Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos.
- Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos.
- Determinaciones relativas a los servicios urbanísticos y las obras de urbanización.



Determinaciones relativas a la ejecución del plan.

- Documentación de los planes parciales.
- Disposiciones generales.
- Contenido de la memoria.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Normas reguladoras.
- Evaluación económica y plan de etapas.
- Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales.
- Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales.



TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Los planes especiales.
- Disposiciones generales.
- Objeto de los planes especiales y efectos específicos.
- Planes especiales y planeamiento general.
- Determinaciones de los planes especiales urbanísticos.
- Determinaciones específicas de los distintos planes especiales.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica.
- Determinaciones específicas de los planes especiales reguladores de actuaciones urbanísticas.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de zonas de servicios portuarios.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo de instrumentos de ordenación territorial.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los asentamientos en el medio rural.
- Documentación integrante de los planes especiales.
- Documentación de los planes especiales.
- Los planes especiales de reforma interior.
- Planes especiales de reforma interior.
- Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior.
- Documentación de los planes especiales de reforma interior.

TALLER DE TRABAJO

Los estudios de detalle en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Los estudios de detalle.
- Objeto y determinaciones de los estudios de detalle.
- Límites de los estudios de detalle.
- Documentación de los estudios de detalle.



TALLER DE TRABAJO

Caso real. Modelo completo de Estudio de detalle en Baleares.

CHECK-LIST

Remedios para la suspensión de planeamientos urbanísticos por sentencia judicial

PARTE TERCERA

Tipología del suelo

Capítulo 5. Régimen urbanístico del suelo

1. Suelo urbano

- a. Concepto de solar
- b. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano
- c. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano

2. Suelo urbanizable

- a. Concepto de suelo urbanizable.
- b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable

3. Suelo rústico

- a. Núcleos rurales
- b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico
- c. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural
- d. Actos de división de terrenos clasificados como suelo rústico

TALLER DE TRABAJO

Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado en Mallorca.

CHECK-LIST

Asentamientos rurales

Falsos urbanos

PARTE CUARTA

Gestión y ejecución del planeamiento.

Capítulo 6. Técnicas instrumentales de gestión urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

1. Técnicas instrumentales

- a. Las memorias de viabilidad económica
- b. Los informes de sostenibilidad económica
- c. Las actuaciones de dotación
- d. Los complejos inmobiliarios
- e. La ejecución sustitutoria concertada

2. Formación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento urbanístico.

TALLER DE TRABAJO.

Ejecución del planeamiento e intervención en el mercado del suelo en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears





Capítulo 7. El agente urbanizador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.



1. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador.

- a. Acuerdo entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor, siempre sometida a un control público estricto.
- b. Cuando la reparcelación adopta la modalidad de cooperación.
- c. Cuando el empresario-urbanizador asuma los costes de producción a cambio de parcelas edificables de valor equivalente.

2. Proyecto de reparcelación presentado por la entidad urbanística actuante por gestión indirecta.



Capítulo 8. Reparcelación urbanística.

1. Sistemas de actuación

- a. Obtención de suelo y ejecución directa.
- b. Actuaciones de transformación urbanística mediante reparcelación
- c. Costes de urbanización a sufragar por propietarios.

2. Concepto de la reparcelación urbanística.

3. Clases de reparcelación.

- a. Económica.
- b. Voluntaria.

4. Equidistribución del incremento de aprovechamiento.

5. Procedimiento. Expediente de reparcelación.

6. Proyecto de reparcelación

7. Efectos del proyecto de reparcelación

8. Inscripción en el Registro de la Propiedad

TALLER DE TRABAJO

TALLER DE TRABAJO

La reparcelación urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Sistema de actuación urbanística por reparcelación.
- Concepto y objeto de la reparcelación.
- Comunidad de reparcelación y personas interesadas.
- Procedimiento de reparcelación y formulación del proyecto.
- Fincas aportadas y participación de las personas propietarias.
- Obligaciones de información y supuestos de discrepancia.
- Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación.
- Supuestos de exclusión en la reparcelación.
- Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.
- Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación.

Expropiación de fincas en la reparcelación.

- Adjudicación de fincas resultantes.
- Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación.
- Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.
- Valoración de las fincas en la reparcelación.



Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.
Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico
Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal.
Contenido del proyecto de reparcelación
Contenido de la memoria.
Personas interesadas en el expediente.
Circunstancias de las fincas aportadas.
Definición y adjudicación de fincas resultantes.
Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal.
Cuenta de liquidación provisional.
Documentación gráfica del proyecto de reparcelación.
Efectos del proyecto de reparcelación.
Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación.
Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización.
Vigencia de la afección.
Innecesariedad de la afección.
Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación.
Concentración de responsabilidad.
Hipotecas en garantía de obras.
Cuenta de liquidación definitiva.
Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales.
Certificación para la inscripción en el Registro de la propiedad.

Capítulo 9. Junta de Compensación urbanística.

1. Participación en la Junta de compensación.

- a. Propietarios.
- b. Empresas urbanizadoras
- c. Representante de la administración.

2. Naturaleza jurídica de la junta de compensación.

- a. Naturaleza administrativa
- b. Fiduciaria.

3. Bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación.

4. Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y de obras e instalaciones.

5. Responsabilidad de la Junta de Compensación

6. Disolución de la junta de compensación.

TALLER DE TRABAJO

Las Juntas de compensación en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Modalidad de compensación.
Concepto e iniciativa de la modalidad.
Constitución y naturaleza de la junta de compensación.
Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión.
Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación.
Ejecución de las obras de urbanización.
Transmisión de terrenos, de obras y de instalaciones.
Potestades de la junta de compensación sobre las fincas.
Responsabilidad de la junta de compensación.
Disolución de la junta de compensación.



Estatutos de las juntas de compensación.

Bases de actuación de las juntas de compensación.

TALLER DE TRABAJO

Modalidad de cooperación

- 1. Modalidad de cooperación mediante gestión directa o de gestión indirecta mediante la delegación a un concesionario.**
- 2. Distribución de las cargas de la urbanización.**

TALLER DE TRABAJO

La ejecución de obras de urbanización.

Capítulo 10. Entidades de conservación.

- 1. Deber de conservación de las obras de urbanización**
- 2. Las entidades urbanísticas de conservación**
- 3. Recepción de las obras de urbanización**

TALLER DE TRABAJO

Las entidades urbanísticas colaboradoras en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Entidades urbanísticas colaboradoras.
- Definición, tipos y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora.
- Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Capítulo 11. Expropiación urbanística.

- 1. Sistema de expropiación por unidades de actuación completas**
- 2. Expropiación para patrimonio del suelo con fin social.**
- 3. Procedimiento expropiatorio.**
- 4. Concesión discrecional por la administración de la liberación de la expropiación.**
- 5. Expropiaciones urbanísticas.**
 - a. Supuestos de expropiación forzosa de urbanismo.
 - b. Procedimientos que se seguirán para la expropiación forzosa
 - c. Aprobación y efectos de la tasación conjunta
 - d. Procedimiento de tasación individual
 - e. Ocupación y adquisición de las fincas e inscripción en el Registro de la Propiedad
 - f. Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones de transformación urbanística de promoción pública
 - g. La reversión de terrenos expropiados

TALLER DE TRABAJO



Expropiación forzosa por razón de urbanismo en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Supuestos de expropiación por razón de urbanismo.

Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.

- Procedimientos que se tienen que seguir para la expropiación forzosa.
- Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta.
- Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.
- Efectos de la aprobación definitiva de la tasación conjunta.
- Procedimiento de tasación individual.
- Destino de los terrenos expropiados y supuestos de reversión.

CHECK-LIST

Expropiación urbanística de actuaciones aisladas.

PARTE QUINTA

Convenios urbanísticos

Capítulo 12. Convenios urbanísticos.

- 1. Concepto de convenios urbanísticos.**
- 2. Clases de convenios urbanísticos.**
 - a. Convenios de planeamiento.
 - b. Los convenios de gestión urbanística.
- 3. Sustitución de la cesión obligatoria por cantidad en metálico previa valoración pericial.**
- 4. Responsabilidad de la urbanización del ámbito de actuación del convenio urbanístico.**
- 5. Aprobación y publicidad de los convenios urbanísticos.**

TALLER DE TRABAJO.

Los convenios urbanísticos en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Convenios urbanísticos.
- Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.
- Convenios sobre planeamiento.
- Convenios de gestión.
- Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares.
- Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares.
- Publicidad e impugnación de los convenios.

PARTE SEXTA

Deber de edificar, rehabilitar y ruina.

Capítulo 13. Obligación de edificar y rehabilitar.

- 1. Plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares.**
- 2. Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar**
- 3. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa**
 - a. Declaración de incumplimiento



b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria

4. Agente rehabilitador. Programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria.

5. Obligaciones de las personas adquirentes de la titularidad de los solares edificables o de edificios por rehabilitar, o las adjudicatarias de la ejecución sustitutoria forzosa.

TALLER DE TRABAJO

El agente edificador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

1. La ejecución sustitutoria en la edificación o rehabilitación.

2. Operador privado (empresario-edificador o rehabilitador)

3. Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria.

4. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa

a. Declaración de incumplimiento

b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria

5. Agente rehabilitador. Programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria.

TALLER DE TRABAJO

El deber de edificar en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable.

Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano.

Derecho de edificación en suelo urbano.

Deber de urbanización y de edificación en plazo.

Deber de urbanización en ámbitos no sujetos a actuaciones urbanísticas.

Deberes de las personas propietarias de suelo urbano incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas.

Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.

Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable.

Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.

TALLER DE TRABAJO

Las actuaciones de reforma interior (ARI) y regeneración urbanas.

1. Actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.

2. Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.

TALLER DE TRABAJO

Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears.

1. Señalada como ejemplo por la norma estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el “agente rehabilitador”.

2. Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes



Balears.

CHECK-LIST

Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria y, de otra, la de las actuaciones de reforma interior y renovación urbana.

Capítulo 14. Ruina urbanística.

1. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación
2. Órdenes de ejecución
3. Actuaciones de rehabilitación edificatoria de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y de adaptación al medio.
4. Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones
5. Declaración de estado ruinoso
 - a. Declaración del estado ruinoso por parte del ayuntamiento
 - b. Ruina física inminente

TALLER DE TRABAJO

La ruina urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Supuestos de ruina de inmuebles.
- Declaración de estado ruinoso.
- Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso.
- Tramitación del procedimiento.
- Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento.
- Efectos de la declaración de estado ruinoso.
- Supuesto de ruina física inminente.

PARTE SÉPTIMA

Disciplina urbanística.

Capítulo 15. Licencias urbanísticas.

1. Intervención preventiva de los actos de edificación
2. Licencia urbanística y de comunicación previa
3. Actos sujetos a licencia urbanística municipal
4. Actos sujetos a comunicación previa
5. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas
6. Caducidad de la licencia urbanística

TALLER DE TRABAJO

Las licencias urbanísticas en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Licencia urbanística.
- Concepto y actuaciones sujetas a licencia urbanística.
- Concepto de licencia urbanística.
- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.



Actos no sujetos a licencia urbanística.
Actos promovidos por los ayuntamientos.
Nulidad de pleno derecho y anulabilidad de licencias, órdenes de ejecución o acuerdos de aprobación.
Competencia y procedimiento.
Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Iniciación del procedimiento.
Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia.
Instrucción del procedimiento.
Resolución del procedimiento.
Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento.
Determinaciones de los proyectos técnicos.
Determinaciones generales de los proyectos técnicos.
Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico.
Contenido del proyecto técnico de obras.
Efectos generales, vigencia y caducidad de las licencias.
Efectos de las licencias urbanísticas.
Transmisión de la licencia.
Plazos de vigencia de las licencias urbanísticas.
Caducidad de la licencia urbanística.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios. Solicitud de cédula de habitabilidad.

La cédula de habitabilidad.
Tipo de Cédulas de habitabilidad.
Documentación necesaria para obtener la cédula de renovación.
Documentación necesaria para obtener la cédula de primera ocupación.
Documentación necesaria para obtener la cédula por carencia.
Certificado de situación urbanística.
Documentación necesaria para obtener un duplicado de la cédula.

TALLER DE TRABAJO

Formularios. Modelo de solicitud de autorización de obras, instalaciones y actividades a ubicar en zona de servidumbre de protección prevista en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, siempre que se hayan de producir en terrenos clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable o categoría equivalente.

TALLER DE TRABAJO

Formularios. Modelo de comunicación previa de obras.

CHECK-LIST

La licencia urbanística y la comunicación previa

La parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable contraria a lo que establezca el planeamiento.

La indivisibilidad de las parcelas.

Capítulo 16. Edificaciones fuera de ordenación.

- 1. Usos, obras o instalaciones de carácter provisional.**
- 2. Edificaciones y construcciones inadecuadas y fuera de ordenación.**

TALLER DE TRABAJO



Legalización de actos o de usos ilegales.

CHECK-LIST

Mecanismos para hacer efectiva la disciplina urbanística.

Procedimiento de restablecimiento/ejecución de las demoliciones.

Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas

Capítulo 17. La inspección urbanística.

1. Funciones de la inspección urbanística.

2. Obligaciones ante la inspección urbanística.

TALLER DE TRABAJO

La inspección urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Protección de la legalidad urbanística

Inspección urbanística.

Naturaleza y funciones de la inspección.

Capítulo 18. Sanciones urbanísticas.

1. Clases de infracciones urbanísticas

- a. Infracciones leves.
- b. Infracciones graves
- c. Infracciones muy graves

2. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.

3. Personas responsables

4. Sanciones por infracción urbanística

- a. Por la realización de obras de construcción
- b. Actos contra el patrimonio histórico-artístico
- c. Actos contra el medioambiente.
- d. Parcelaciones ilegales, segregaciones, divisiones y agrupaciones.
- e. Incumplimiento de gestión y ejecución del planeamiento.

5. Circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas

PARTE OCTAVA

Formularios.

A. REPARCELACIÓN FORZOSA

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.



- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.



MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

- 1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
 - c. Modelo 3.
 - d. Modelo 4.
- 2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.**
- 4. Anuncio.**
- 5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.**
- 6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas**
- 7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).**
- 8. Incoación a iniciativa privada: Edicto**
- 9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
 - c. Modelo 3.
 - d. Modelo 4.
- 10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**
- 12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 13. Proyecto de Reparcelación**

Modelo 1
Modelo 2.
- 14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**
- 15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.**
- 16. Expediente de normalización de fincas**
- 17. Apertura del trámite de información pública**
 - a. Modelo 1
 - b. Modelo 2
- 18. Certificación del resultado del trámite de información pública**
- 19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal**



- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración

21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

22. Anuncio de aprobación inicial.

23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados

24. Certificación del resultado del trámite de información pública

25. Tramitación de las alegaciones.

26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

32. Anuncio de la aprobación definitiva.

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua,



segregación y cesión gratuita

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

1. Expediente administrativo del proyecto de compensación

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
- b. Escrito del propietario único
- c. Actuación municipal
- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- e. Información pública y notificación a los propietarios.
- f. Adhesión a la Junta de Compensación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación
- j. Informe técnico
- k. Informe jurídico
- l. Aprobación inicial.
- m. Información pública y audiencia de los propietarios
- n. Aprobación definitiva
- ñ. Supuestos especiales.

2. Proyecto de Compensación.

- a. Formulario de Proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.-PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN



X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN

b. Modelo 2.

Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos

Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo

Parcelas resultantes

Gastos de urbanización. Estimación del coste.

Cuenta de liquidación provisional

c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

COMENTARIOS PRÁCTICOS.

JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.

3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.

4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación

5. Estatutos de la junta de compensación.

a. Modelo 1.

b. Modelo 2.



Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines

Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Título III. De los Órganos de Gobierno

6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3 (con urbanizador).

7. La inscripción registral de la junta.

- a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
- b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
- c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.

8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación

9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento

10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

- A) Formulación del proyecto de compensación.**
- B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.**
- C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.**
- D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.**
- E) Informe de los servicios técnicos municipales.**
- F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-**
- H) Formalización del Proyecto de Compensación.**
- I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.**

EXPONE

C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

- 1. Estatutos de la Entidad de Conservación**
- 2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad**
- 3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.**
- 4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria**
- 5. Información pública: Anuncio.**
- 6. Certificación del secretario**
- 7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)**
- 8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)**
- 9. Notificaciones a interesados.**



10. Anuncio público.
11. La asamblea constituyente
12. Adhesión a la entidad
13. Acta de constitución
14. Escritura de constitución.
14. Ratificación de la constitución de la entidad
15. Acuerdo de disolución de la entidad
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias

D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA

1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios
3. Dictamen jurídico.
4. Aprobación inicial.
5. Anuncios.
6. Aprobación definitiva.
7. Requisitos administrativos.

E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio
2. Descripción del bien expropiado
3. Descripción de un edificio expropiado
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado
6. Hoja de aprecio de la administración
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo
9. Propuesta de adquisición
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta
11. Modelo de convenio

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.

F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.



3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS

1. Providencia de alcaldía
2. Informe de secretaría
3. Textos preliminares y diligencias.
4. Publicidad.
5. Alegaciones.
6. Informes técnicos.
7. Textos finales de convenios. Modelo.
8. Diligencias finales.
9. Informes y dictámenes.
10. Acuerdo plenario.

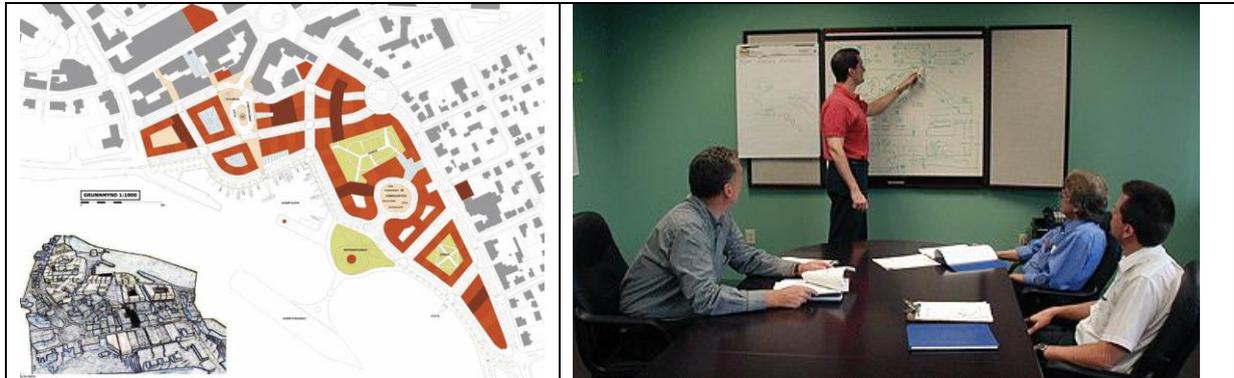


ANEXO

Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.



¿QUÉ APRENDERÁ?

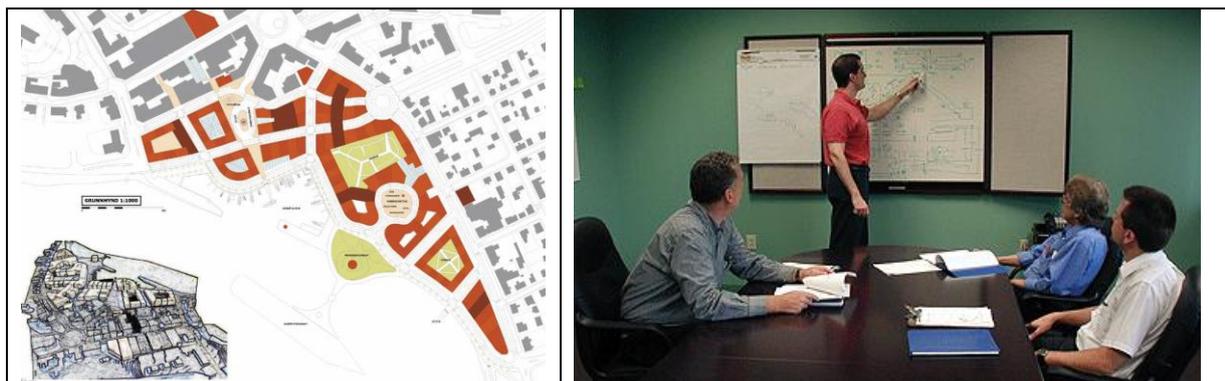


- **Ventajas de la nueva ley del suelo de Baleares en materia de planificación. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears**
- **Urbanismo de Baleares. Illes Balears. Ley del suelo de Baleares.**
- **Clasificación del suelo en el urbanismo balear.**
- **El planeamiento urbanístico balear.**
- **Los planes parciales para la isla de Mallorca.**
- **Los planes especiales para la isla de Mallorca.**
- **Los estudios de detalle para la isla de Mallorca.**
- **Convenios urbanísticos para la isla de Mallorca.**
- **La reparcelación urbanística en el urbanismo balear.**
- **Las juntas de compensación en el urbanismo balear.**
- **Expropiaciones urbanísticas en Baleares.**
- **Las entidades urbanísticas colaboradoras en la isla de Mallorca.**
- **La ruina urbanística en la isla de Mallorca.**
- **Las licencias urbanísticas en la isla de Mallorca.**
- **Licencia urbanística de legalización para la isla de Mallorca.**

PARTE PRIMERA.

Urbanismo de Baleares. Illes Balears. Ley del suelo de Baleares.

Capítulo 1. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.



NEGOCIACIONES PARA EVITAR EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA LA LEY DEL SUELO DE BALEARES

La Agencia de Defensa del Territorio del Consell Insular de Mallorca informa en su página web que los siguientes preceptos, y transcribimos literalmente, no han sido considerados inconstitucionales por los Servicios Jurídicos de la Administración del Estado:

- **La no prescripción de la posibilidad de ordenar la demolición en todo el suelo rústico**
- **La competencia exclusiva de los consells insulars en suelo rústico protegido**
- **La posibilidad de que los consells insulars suspendan la ejecución de licencias presuntamente ilegales en suelo rústico protegido.**
- **La prohibición de que, a partir del 1 de enero de 2018, las viviendas ilegales se puedan dar de alta como vivienda vacacional ante la Conselleria de Turisme.**
- **La publicación de nombres y apellidos de las personas infractoras.**
- **La presunción de que el propietario es siempre responsable de la infracción urbanística, salvo prueba en contrario.**
- **El régimen de retroactividad sobre los hechos ocurridos antes de entrar en vigor la LUIB.**



El gobierno de España ha remitido al de Baleares un requerimiento previo a la presentación del recurso de inconstitucionalidad por la Disposición Transitoria 14 de la Ley de Urbanismo de Baleares Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, que legaliza la situación de determinados establecimientos de la familia Matutes en la Platja d'en Bossa (hoteles y discotecas). La disposición transitoria, conocida como 'enmienda Matutes'. El Gobierno central ha revisado la ley balear y ha elaborado una lista de artículos, doce en total y una disposición transitoria, que considera invaden competencias del Estado o directamente son inconstitucionales. Las cuestiones a tratar serán la regulación en cuanto a la evaluación ambiental estratégica y a las expropiaciones urbanísticas. Uno de los artículos que Madrid considera inconstitucional es el 132, que permite a la administración expropiar terrenos 'por razones urbanísticas'. La norma se refiere a casos concretos como la obligatoriedad de ceder porciones de suelo por parte de un promotor para uso público. Ya se han creado tres comisiones bilaterales para resolver las discrepancias.

1. Un planeamiento más ágil mediante dos instrumentos de ordenación (uno (el plan general) para las determinaciones estructurales y otro (el plan de ordenación detallada) para el detalle y desarrollo de las primeras).