Consell de Mallorca

Pla territorial de Mallorca

MODIFICACIÓ NÚM. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA **PTIM**

APROVACIÓ DEFINITIVA (acord de Ple de 11 maig 2023)

DOCUMENT I.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

ELABORAT PER:

Consell de Mallorca

cotesa

CONTINGUT

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA 5

1. OBJECTE I CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ NÚM. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR 5

1.1. Justificació 5
1.2. Objectius de la modificació 6
1.3. Marc jurídic 7
1.4. Continguts de la modificació del PTIM 8
1.5. Documents que formen aquesta modificació 8

2. MODIFICACIONS DERIVADES DE LA POTESTAT EN ELS ÀMBITS D'UA QUE COMPLEIXEN ELS REQUISITS ESTABLERTS EN EL DECRET LLEI 9/2020 DE MESURES URGENTS DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI DE LES ILLES BALEARS. 10

2.1. Objecte i marc d´actuació 10
2.1.1. Requisits i supòsits establerts al DL 9/2020 per seleccionar els àmbits objecte d'aquesta modificació 13
2.1.2. Consideració com a supòsit no indemnitzable 19
2.1.3. Selecció d'Àmbits d'UA subjectes als supòsits amb potestat de modificació 20
2.1.4. Possibilitats d'intervenció 23
2.1.5. Criteris generals sobre la potestat de modificar el planejament urbanístic 26
2.2. Propostes de modificació 28
2.2.1. Sobre la documentació necessària per articular la modificació del planejament 32
2.3. Propostes de modificació 36
2.3.1. Annex 36

3. IDENTIFICACIÓ DELS SÒLS URBANITZABLES I APTES PER A LA URBANITZACIÓ QUE HAN ESTAT DESCLASSIFICATS PER LA DA16a DE LA LUIB, EL DL 9/2020 I LA LLEI 4/2008 37

3.1. Objecte i criteris 37
3.2. Metodologia de treball d'identificació 39
3.3. Sectors urbanitzables i aptes per a la urbanització afectats per la Llei 12/2017 D'URBANISME de les Illes Balears (LUIB) 41
3.4. Sectors urbanitzables i aptes per a la urbanització afectats pel Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears (DL 9/2020) 59
3.5. Sectors urbanitzables i aptes per a la urbanització afectats per la Llei 4/2008 70
3.6. Municipis no afectats per cap dels supòsits anteriors 78
3.7. Síntesi de sectors desclassificats per llei 81

4. ALTRES CONFLICTES AMB EL MODEL TERRITORIAL 83

4.1. Polígon industrial i de serveis al costat de la MA-15 en el TM de Montuïri" 83
4.1.1. Antecedents específics 83
4.1.2. Tramitació del Pla Parcial 84
4.1.3. Valors ambientals i paisatgístics del lloc. 86
4.2. Conclusions i proposta 88

5. REVISIÓ DEL CREIXEMENT DE SÒL DE DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL, TURÍSTIC O MIXT. 90

5.1. Introducció i objectius. 90
5.2. Previsions devolució demogràfica 90
5.2.1. Introducció 90
5.2.2. Evolució, situació actual i previsió a 2030 90
5.2.3. Evolució de l'Índex de Pressió Humana 93
5.3. VARIACIÓ DE CONSUM DE SÒL URBANITZAT 95
5.3.1. INTRODUCCIÓ 95
5.3.2. SITUACIÓ DE SÒL VACANT 95
5.4. Metodologia de la "Revisió del creixement potencial de sòl de desenvolupament urbà residencial, turístic o mixt" 97
5.4.1. Taules síntesi de la situació actual 100
5.5. Conclusions globals 101

5.6. Proposta d'ajustaments al creixement potencial per municipis 102

6. ACTUALITZACIÓ CARTOGRÀFICA: RE DELIMITACIÓ DE LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I URBANITZABLE O DE LES ÀREES D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÈS 104

6.1. Procés de revisió i ajustament cartogràfic 104
6.2. Actualització de la cartografia dels espais protegits 104
6.3. Precisió cartogràfica a la franja costanera 105
6.4. Sistemes Generals territorials 105
6.5. Actualització de les Àrees de Prevenció de Riscos d'Incendis i depuració de les Àrees de Transició 105

7. MODIFICACIONS DEL PTI RELATIVES A LA IMPLANTACIÓ DE L'ESTRATÈGIA DEL PAISATGE DEL CONSELL DE MALLORCA A L'ESTADI ACTUAL 106

7.1. Implementació de l'Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca dins el marc D'AQUESTA Modificació del PTIM 106
7.1.1. El concepte de paisatge al CEP i les polítiques de paisatge 107
7.1.2. Instruments de les polítiques de paisatge 108
7.1.3. Els objectius de qualitat paisatgística i L'ACCIÓ sobre el paisatge 111
7.1.4. L´Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca. 112
7.2. Paisatge, canvi climàtic i connectivitat ecològica. 114
7.3. Proposta de Noves Normes. 116
7.4. Unificació de les categories d'àrees de transició 124
7.5. Mesures per minimitzar l'impacte a sòls amb pendent 126

8. REVISIÓ DE LES ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART) I ÀMBITS D'INTERVENCIÓ PAISATGÍSTICA. (AIP) 128

8.1. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART) 128
8.1.1. Objecte 128
8.1.2. Criteris 129
8.1.3. Propostes 130
8.2. ÀMBITS D'INTERVENCIÓ PAISATGÍSTICA (AIP) 140
8.2.1. Objecte 140
8.2.2. Actualització de les normes del títol IV ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL 151

9. ACTUALITZACIÓ DE LES NORMES DEL TITULO VII PLANS DIRECTORS SECTORIALS. 153

9.1. Revisió de la Norma 60. Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l´Illa de Mallorca. 153
9.2. Revisió de la Norma 61 "Pla Director Sectorial de Camps de Golf" (ED) 154
9.3. Revisió de la Norma 62 "Pla Director Sectorial de Carreteres" (ED) i de la norma 52 I NOVA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINZENA 154
9.4. REVISIÓ DE LA NORMA 62 "PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES" (ED) 155
9.5. Revisió de la Norma 63 Pla director Sectorial d'Equipaments Comercials (ED) 155
9.6. Revisió de la Norma 64 Plans Directors Sectorials de Residus No Perillosos (ED) 157

10. ADAPTACIÓ A UNA ALTRA NORMATIVA SOBREVINGUDA 158

11. ACTUALITZACIÓ DE LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC 165

12. DESPLEGAMENT D'UNA SÈRIE D'INDICADORS DE SEGUIMENT DEL PTIM 167

12.1 Orientació 167
12.2 Proposta d'indicadors 168
12.2.1 Indicadors per a l'anàlisi del creixement que ha de realitzar el Consell 168
12.2.2 Indicadors per a l'anàlisi del creixement que han de realitzar els municipis 170
12.2.3 Desenvolupament i gestió dels indicadors 171

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 174

1. NATURALESA I ABAST D'AQUEST DOCUMENT 174

2. CARÀCTER DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA TERRITORIAL INSULAR 175

3. INDEMNITZACIONS I RESPONSABILITATS 176

3.1. Marc legal de referència 176
3.1.1. Situacions bàsiques de sòl i valoració 176

3.1.2. Valoracions urbanístiques 177
3.2. Situacions d'alteració del planejament que produeix aquesta modificació 177
3.2.1. Modificacions descrites als apartats 2 i 3 (decisions reglades i decisions assumides) 178
3.2.2. Altres decisions incloses en aquesta modificació 178
3.3. Criteris de valoració 179
3.4. Conclusions 179

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. OBJECTE I CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ NÚM. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR

1.1. JUSTIFICACIÓ

El Pla territorial insular de Mallorca (PTIM) constitueix l'instrument general per l'ordenació del territori de l'Illa de Mallorca. Va ser aprovat pel Ple del Consell Insular de Mallorca el dia 13 de desembre de 2004 (BOIB núm. 188 Ext. de 31 de desembre de 2004) i va entrar en vigor el dia 1 de gener de 2005. Posteriorment ha estat objecte de dues modificacions , la número 1 aprovada el 3 de juny del 2010 (BOIB núm. 90 de 15 de juny del 2010), que va tenir com a objecte principal l'adequació a la realitat física de l'àmbit des Guix; i la número 2, aprovada el 13 de gener de 2011 (BOIB núm. 18 de 4 de febrer de 2011), que, que va ajustar les capacitat de creixement i, a més d'algunes correccions cartogràfiques, va eliminar una sèrie d'Àrees de Reconversió Territorial (ART) en considerar després d'una anàlisi profunda, que no responien a la lògica del model proposat al PTIM o implicaven complexes operacions sense garanties de viabilitat. Així mateix s'han dut a terme alguns pocs ajustos en forma d'Instrucció tècnica per a actualitzacions derivades de l'aplicació i execució de sentències fermes dels tribunals.

De manera simultània, el seu règim d'aplicació ha vingut condicionat per canvis importants que es deriven de la normativa sobrevinguda entre la qual, pel que fa a l'objecte d'aquesta modificació, destaca la següent:

- La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- El Decret llei 9/2020, de mesures urgents de la protecció del territori de les Illes Balears, modificat posteriorment per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la pandèmia de la Covid-19, que encarrega als consells insulars assumir les competències dels municipis en relació a la modificació del planejament municipal per donar compliment al que disposa la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica de les Illes Balears, juntament amb la normativa estatal bàsica en la matèria.
- També és especialment interessant el Conveni Europeu del Paisatge (Florència, 2000), que va ser ratificat per Espanya el 2007, i va impulsar una nova forma d'entendre el paisatge i la nostra relació amb ell. I el desenvolupament posterior de l'Estratègia del Paisatge del Consell de Mallorca.

Així mateix, s'han aprovat alguns plans directors sectorials vinculats amb el PTIM, el desenvolupament dels quals ha exigit, en el procés de la seva elaboració, actualitzar i corregir alguns aspectes de les Normes respectives del PTIM sobre la base de problemes derivats de la coherència amb la normativa sobrevinguda i del model territorial específic plantejat en cada matèria . Aquests han estat:

- Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa)
- Pla Director Sectorial de Residus no Perillosos de l'Illa de Mallorca (PDSRNPMA)
- Pla d'Intervenció a Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT)

1.2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

Així, la present modificació número 3 del PTIM té els següents objectius generals:

1. Avaluar el context en el qual es troben les unitats d'actuació dels planejaments urbanístics que les regulen, i determinar la vigència i la rellevància dins el marc de l'article 2 del Decret llei 9/2020, plantejant propostes d'acord amb la situació actual.
2. Analitzar i, si escau, actualitzar les àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable així com les àrees d'assentaments en paisatges d'interès, d'acord amb els canvis de classificació implantats pel planejament urbanístic i per la legislació vigent.
3. Estudiar les necessitats d'ajust dels paràmetres de creixement del sòl urbanitzat als diferents municipis i nuclis de població de l'illa d'acord amb la seva funcionalitat territorial, una projecció demogràfica actualitzada, les dinàmiques socioeconòmiques i la dificultat de l'accés a l'habitatge, sempre sota un paradigma de sostenibilitat territorial i d'adaptació al canvi climàtic.
4. Desplegar l´Estratègia del Paisatge del Consell de Mallorca des d´una mirada interpretativa, transversal i respectuosa amb el medi ambient i els valors naturals i culturals de l´illa, afavorint la integració paisatgística dels assentaments de naturalesa urbana.
5. En conseqüència, avaluar la classificació d'àmbits de sòl urbà o urbanitzable si aquests resulten contraris al model territorial exposat al PTIM.
6. Revaluar les Àrees de Reconversió Territorial i els Àmbits d'Intervenció Paisatgística que, afectant àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable, hagin estat objecte de transformació o la seva motivació original de les quals s'hagi modificat prou per requerir una consideració nova dels seus objectius i línies d'actuació .
7. Adaptar les categories del sòl rústic a l'entorn dels nuclis de població i reconsiderar els paràmetres d'assentament.
8. En vista dels canvis sobrevinguts a la legislació, coordinar el PTIM amb la normativa vigent, especialment a les àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable o a les àrees d'assentament en paisatges d'interès, i el seu entorn immediat, tant als seus Títols com a les disposicions , normes d'ordenació i annexes del document.
9. Desenvolupar les millores tècniques necessàries per al desenvolupament efectiu del PTIM.
10. Establir una base d'informació geogràfica i establir un sistema d'indicadors coherent i útil que facilitin el seguiment i el control dels processos de creixement i desenvolupament urbà.

1.3. MARC JURÍDIC

- **La Llei 14/2000, del 21 de desembre, d'ordenació del territori (LOT).**

Estableix el repertori dels instruments d'ordenació territorial de les Illes Balears i situa en el seu vèrtex, com a instrument superior i bàsic, les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT).

En desenvolupament de les DOT, s'estableixen els Plans Territorials Insulars, com els instruments generals d'ordenació del territori de les illes de Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera.

- **Directrius d'ordenació Territorial de les Illes Balears, Llei 6/1999, de 3 d'Abril, de les Directrius d'ordenació Territorial de les Illes Balears (DOT)**

Les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears tenen com a objectiu primordial definir un model territorial per les Illes Balears, a fi de promoure un desenvolupament territorial i sectorial equilibrat, la sostenibilitat ambiental i dels recursos, la protecció de la qualitat ambiental, el paisatge , la biodiversitat i el patrimoni.

- **Llei 2/2001, de 7 de març, d'Atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori**

La Llei 2/2001, de 7 de març, d'Atribució de Competències als Consells Insulars en Matèria d'Ordenació del Territori, atribueix, a l'article 1, la competència per a l'elaboració i aprovació del Pla Territorial Insular:

> *D'acord amb l'article 39 de l'Estatut d'Autonomia, per aquesta Llei s'atribueixen als consells insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera, amb el caràcter de pròpies, i en el marc del que disposa la legislació d'ordenació territorial , les competències següents:*
>
> *1. Les relatives a l'elaboració i l'aprovació dels plans territorials insulars.*
>
> *…*

De manera anàloga s'atribueix l'elaboració de la modificació.

- **Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears**

Modifica l'Annex II de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. En aquest annex es relacionen sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització situats totalment o parcialment dins la delimitació de la Serra de Tramuntana i en altres àmbits de rellevància ambiental de Mallorca que es mantenien com a sòl urbanitzable. Doncs bé, la Llei 4/2008, al seu article 9, exclou diversos sectors d'aquest llistat d'excepcions, i modifica la delimitació d'alguns espais naturals. Suposa la reclassificació com a sòl rústic de determinats àmbits considerats fins aquest moment com a àrees de desenvolupament urbà.

- **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**

Aquesta Llei estableix entre altres coses, la concreció del règim de sòl, els instruments de planejament i gestió urbanístics d'aplicació, a més de moltes altres consideracions de la regulació urbanística que són d'interès per aquest Pla Territorial. Entre d'altres, conté un mandat de revisió del sòl urbà sense urbanització consolidada i, d'altra banda, suposa la reclassificació directa a sòl rústic de determinats àmbits considerats fins a aquest moment com a àrees de desenvolupament urbà.

- **Indicació específica i taxativa de revisió d'UAs i actualització de sòls urbanitzables desclassificats: la DT 11 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i el Decret llei 9/2020.**

Aquesta modificació del PTIM se sustenta en gran manera en les conseqüències d'un mandat legal derivat de l'entrada en vigor de la LUIB i reforçat en el DL 9/2020 de maig.

Així, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) va preveure dins del seu règim transitori la situació en la qual quedaven els terrenys classificats al planejament general com a sòl

urbà però que no comptaven amb els serveis urbanístics bàsics. A la Disposició Transitòria Onzena es regula el règim del sòl urbà que, estant classificat en el planejament general, no disposa d'aquests serveis urbanístics bàsics. Així mateix, a l'apartat 1 assenyala que si el planejament general (vigent en aquell moment) classifica un sòl com a urbà, però aquest no compta amb els serveis urbanístics bàsics, se'l considerarà com a sòl urbà sense urbanització consolidada. Incorpora un mandat als ajuntaments, en un termini determinat, per poder alterar la classificació i l'ordenació d'aquests àmbits per aclarir el seu règim urbanístic.

Davant l'incompliment generalitzat per part dels Ajuntaments de la seva obligació d'adaptació del règim del sòl urbà sense serveis urbanístics segons les determinacions de la DT 11a LUIB, el Decret Llei 9/2020 preveu la regla d'intervenció de l'administració insular en primer terme, o autonòmica en el seu defecte, en la subrogació de la potestat d'alteració de l'ordenació urbanística, que és un dels aspectes rellevants que inciten aquesta modificació del PTIM.

1.4. CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL PTIM

Sobre la base de la diferent naturalesa i marc d'exigències de cada contingut d'aquesta modificació núm. 3 del PTI, es proposa estructurar la memòria en diferents apartats. Per això en els capítols següents es descriu i justifica amb precisió el contingut i l'abast d'aquesta modificació amb la següent estructura:

- Modificacions derivades de la potestat en els àmbits de la UA que compleixen els requisits establerts al decret llei 9/2020 de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.
- Identificació dels sòls urbanitzables que han estat desclassificats per la DA16a de la LUIB, el DL 9/2020 i la llei 4/2008.
- Revisió de conflictes amb el model territorial del PTIM.
- Revisió del creixement del sòl de desenvolupament urbà residencial, turístic o mixt.
- Actualització de les àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable o de les àrees d'assentament a paisatge d'interès.
- Modificacions del PTI relatives a la implantació de l'estratègia del paisatge del Consell de Mallorca a l'estadi actual.
- Revisió de les àrees de reconversió territorial (ART) i àmbits d'intervenció paisatgística (AIP).
- Desplegament d'una sèrie d'indicadors de seguiment del PTIM.
- Actualització de les normes del títol VII Plans Directors Sectorials.
- Adaptació a una altra normativa sobrevinguda.

1.5. DOCUMENTS QUE FORMEN AQUESTA MODIFICACIÓ

Aquesta modificació està formada pels documents següents:

DOCUMENT I MEMÒRIA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA i ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Annexos a la memòria

Annex 1: PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Annex 2: NORMATIVA COMPARADA

Annex 3: CARTOGRAFIA DE PENDENTS

DOCUMENT II NORMES D'ORDENACIÓ

NORMES D'ORDENACIÓ

DOCUMENT III CARTOGRAFIA

Plànol 1: E 1:25.000 «Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic» (AP)

Plànol 2: E 1:25.000 «Àrees de Prevenció de Riscos» (AP)

DOCUMENT IV ANNEXOS

Annex IV. Àmbits modificats a l'empara pel Decret Llei 9/2020, de 25 de maig (AP).
Annex V. Indicadors de seguiment del PTIM.
Annex VI. Servituds aeronàutiques.
DOCUMENT V ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC DE LA MODIFICACIÓ NÚM. 3 DEL PTIM
ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC.
Annex 1. Cartografia ambiental
Annex 2. Impacte energètic i de vulnerabilitat davant del canvi climàtic
Annex 3. Repercussions ambientals en la Xarxa Natura 2000
Annex 4. Incidència paisatgística de la modificació

2. MODIFICACIONS DERIVADES DE LA POTESTAT EN ELS ÀMBITS D'UA QUE COMPLEIXEN ELS REQUISITS ESTABLERTS EN EL DECRET LLEI 9/2020 DE MESURES URGENTS DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI DE LES ILLES BALEARS.

2.1. OBJECTE I MARC D´ACTUACIÓ

L'objecte d'aquest apartat és la justificació i assenyalament dels àmbits de sòl urbà en unitats d'actuació que estan subjectes a revisió del seu règim urbanístic per incompliment dels deures legals exigibles d'acord amb els criteris i terminis establerts a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i el Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

També és objecte establir els criteris per a la identificació i revisió de les situacions en què s'assumeix la subrogació legal en la potestat d'alteració de la seva ordenació i, finalment, desenvolupar la proposta de actuació d'acord amb les opcions i possibilitats que ofereix el mandat.

■ Mandat de la LUIB sobre la consideració com a sòl urbà sense urbanització consolidada

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) va preveure dins del seu règim transitori la situació en què quedaven els terrenys classificats al planejament general com a sòl urbà però que no comptaven amb els serveis urbanístics bàsics.

Tingueu en compte que la definició del sòl urbà de l'art. 19 LUIB no distingeix dues categories de sòl en funció del grau d'execució de la urbanització, cosa que condiciona aquesta derivació regulatòria cap al règim transitori del que comunament s'ha conegut com a sòl urbà no consolidat.

La Disposició Transitòria Onzena de la LUIB regula el règim del sòl urbà que, estant classificat en el planejament general, no disposa dels serveis urbanístics bàsics. Aquests serveis urbanístics bàsics estan definits a l'art. 22 LUIB com el viari pavimentat, proveïment d'aigua, sanejament d'aigües residuals, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic. La presència d´aquests serveis determina el compliment de les condicions per a la classificació del sòl urbà, d'acord amb l'art. 19 LUIB.

Amb caràcter general l'apartat 1 assenyala que, si el planejament general vigent en el moment de l'entrada en vigor de la LUIB classifica un sòl com a urbà, però aquest no compta amb els serveis urbanístics bàsics especificats a l'art. 22 LUIB, se'l considerarà sòl urbà sense urbanització consolidada:

> *"1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposin dels serveis urbanístics bàsics a què fa referència l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada."*

A l'apartat 2 de la mateixa DT11ª, sobre la base del manteniment de l'ordenació urbanística, es desenvolupen les obligacions de les persones propietàries en aquesta situació, que bàsicament es concreten en les obligacions de finalització de la urbanització. Per això, el mandat es concreta sobre el compliment dels deures i càrregues d'aplicació que han de desenvolupar les persones propietàries; així s'assenyala que acabaran, completaran o executaran a càrrec seu la urbanització necessària, cediran els terrenys destinats a vials i, si escau, edificaran en els terminis previstos a l'art. 29 de la Llei. Si cal, es delimitarà una unitat d'actuació. No obstant això, pel que fa a les obligacions i el seu mode de gestió i solució, es diferencien dues situacions (que anomenem 2a i 2b):

(2a) Aquelles situacions en què per aconseguir la condició de solar siguin necessàries actuacions de transformació urbanística diferents de la simple compleció de la urbanització. És a dir, que es troba en alguns dels supòsits d'***actuacions de transformació*** (segons es defineixen a l'art 23.2 LUIB, i la seva connexió amb el TRLSRU).

(2b) Aquelles situacions en què la condició de solar pugui assolir-se i executar-se mitjançant la simple compleció de la urbanització en els termes de l'apartat 2 de l'art 29 LUIB, és a dir: "*quan siguin suficients, per assolir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament*." Aquest supòsit equival que les parcel·les es puguin edificar mitjançant una ***actuació d'edificació*** (segons es defineixen a l'art 23.1 de la LUIB en connexió amb el TRLSRU).

No obstant això, l'apartat 3 de la DT11a assenyala una altra possibilitat consistent en que l'ajuntament conserva la potestat d'alteració del planejament (*ius variandi*), podent establir una nova ordenació al sòl urbà sense urbanització consolidada o reclassificar com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic (desclassificar). Aquesta opció es reserva als Ajuntaments durant el termini d'un any des de l'aprovació de la llei perquè els municipis afectats per la disposició indicada modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi. Les opcions que ofereix aquest apartat 3 per afrontar aquestes situacions de sòl urbà sense urbanització consolidada són molt diverses: modificar l'ordenació, o reclassificar el sòl, bé com a sòl urbanitzable, bé com a sòl rústic.

Finalment, l'apartat 5 d'aquesta DT 11a estipula expressament que "*les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no donaran lloc a indemnització, d'acord amb el que preveu la legislació estatal*".

En síntesi, la LUIB precisa que els sòls classificats com a urbans que no disposin dels serveis urbanístics bàsics es considerin com a urbans sense urbanització consolidada i estableix unes obligacions que han de ser observades pels propietaris dels terrenys. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística s'especificarà si es tracta d'actuacions de nova urbanització, renovació urbana, dotació o reforma interior, d'acord amb allò especificat a l'art.23.2 LUIB i legislació bàsica concordant.

Assignació de potestats d'ordenació al Consell assignades pel Decret llei 9/2020.

Davant l'incompliment generalitzat per part dels Ajuntaments de la seva obligació d'adaptació del règim del sòl urbà sense serveis urbanístics, segons les determinacions de la DT 11a LUIB, el Decret Llei 9/2020 preveu la regla d'intervenció de l'administració insular, en primer lloc, i de l'administració autonòmica a falta d'actuació de l'anterior, atribuint-les la subrogació en la potestat de l'alteració de l'ordenació. Això determina el contingut de l'art. 2, sota la rúbrica *Determinacions sobre sòl urbà amb urbanització no consolidada*.

El primer paràgraf de l'art.2 del Decret – Llei 9/2020, amb el text donat per la disposició final 24 de la Llei 2/2020, estableix que:

1. *Transcorregut el termini previst a l'apartat 4 de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense que el municipi afectat hagi iniciat l'adaptació a la disposició esmentada, els consells insulars, abans del dia 31 de desembre del 2021, han d'assumir les potestats d'ordenació urbanística dels terrenys afectats. Aquesta ordenació pot considerar el manteniment del règim que resulti de l'aplicació de l'apartat 2 de la disposició transitòria esmentada onzena, o bé alterar el planejament en els termes que determina l'apartat 3, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic,*

Aquesta norma preveu l'habilitació dels consells insulars per assumir les potestats d'ordenació urbanística relacionades amb el previst a la Disposició Transitòria 11 de la LUIB. Hi ha dos elements temporals a tenir en compte:

- *Termini per realitzar l'adaptació a la DT 11a LUIB.*

La DT 11a de la LUIB fixava un termini d'un any des de la seva aprovació perquè els municipis adaptessin el seu planejament general a aquesta determinació sobre el sòl urbà sense urbanització consolidada.

L'aprovació de la LUIB es va produir el 29 de desembre del 2017, per la qual cosa el termini concloïa el dia 29 de desembre del 2018.

El Decret Llei 9/2020 no vincula l'habilitació als Consells insulars a la manca d'adaptació a la DT 11a abans del 29 de desembre de 2018, sinó a la manca d'inici de l'adaptació en aquesta data. Es considera que se n'ha iniciat l'adaptació quan s'hagi dut a terme formalment l'aprovació inicial, d'acord amb l'apartat 4 de l'art. 2 i, en termes similars, el paràgraf segon de la Disposició Transitòria Primera del Decret – Llei 9/2020: *"s'entén iniciat el procediment d'adaptació a què fa referència l'apartat 4 de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per part dels ajuntaments, quan s'hagi dut a terme l'aprovació inicial abans de l'entrada en vigor d'aquest decret llei*."

Per tant, el Consell Insular està habilitat a intervenir en aquells expedients que no s'haguessin aprovat inicialment.

- *Termini per a l'assumpció de les potestats d'ordenació pels Consells Insulars*

L'assumpció de les potestats d'ordenació pel Consell Insular s'ha de fer abans del 31 de desembre de 2021. Es podria entendre per assumpció de les potestats d'ordenació allò que raonablement podria trametre a la tramitació de l'expedient de subrogació de competències urbanístiques per incompliment. No obstant això, el Decret – Llei habilita els Consells insulars a la realització de les adaptacions mitjançant modificacions puntuals del pla territorial insular corresponent, cosa que evita l'aplicació d'aquest procediment en configurar-se les determinacions sobre sòl urbà sense urbanització consolidada com a contingut del pla territorial .

Així mateix, l'apartat 4 de l'art. 2 entén "*que els consells insulars han assumit les potestats d'alteració del planejament referides a l'apartat 1, si han aprovat inicialment l'instrument d'ordenació abans del dia 31 de desembre de 2021*". Aquesta determinació reforça la idea que la substitució de la potestat municipal de planejament es considera extraordinària i vinculada a un període temporal concret i limitat. Superat el termini fixat el 31 de desembre de 2021, la potestat passaria per subrogació al Govern de les Illes Balears, que hauria d'aprovar el corresponent instrument d'ordenació abans del 31 de desembre de 2022.

Per tant, s'ha assignat la competència subrogada al Consell i s'articula com a instrument adequat per exercir-la la modificació del Pla territorial insular, tot això amb una caducitat temporal que, si no es compleix, implica la subrogació del Govern de les Illes Balears.

El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de dia 29 de desembre de 2021 (BOIB núm. 180 de 30-12-2021), va acordar exercir la subrogació amb caràcter extraordinària i d'aplicació directa prevista a l'article 2 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents per a la protecció del territori de les Illes Balears, mitjançant l'acord d'aprovació inicial de la Modificació número 3 del Pla territorial insular de Mallorca pel qual s'entenen assumides les potestats d'alteració del planejament urbanístic referides a l'apartat 1 d'aquest article.

Es desprèn del règim legal esmentat que, fins al moment precís en què s'acorda l'exercici de la subrogació, la potestat d'alteració del planejament urbanístic en els àmbits afectats continuava residint en la respectiva administració municipal.

Extensió de la potestat. Possibilitats.

L'altra qüestió a analitzar és l'extensió de les potestats conferides per la norma, és a dir, què es pot fer per complir amb la DT 11a LUIB o com a conseqüència del seu incompliment:

a) **Mantenir el règim** que resulti de l'aplicació de l'apartat 2 de l'esmentada DT 11a.

   Aquesta opció confirma que el règim previst a la DT 11a en realitat no és un règim transitori stricto sensu sinó un mandat a un planificador "adaptador" perquè estableixi amb la major rapidesa possible un règim urbanístic específic al sòl urbà sense serveis urbanístics bàsics. Per això se solapa una aplicació directa del règim transitori previst amb un termini d'adaptació a la DT 11a LUIB.

El Decret llei 9/2020 planteja que, si el municipi no ha realitzat l'ajust adaptador en el planejament, s'està dins del supòsit habilitant per a la substitució en la potestat d'ordenació, si bé es pot mantenir l'ordenació urbanística amb les especialitats sobre els deures dels propietaris referits a l'esmentat article.

b) **Alterar el planejament** (en els termes que determina l'apartat 3), sigui per conferir una nova ordenació als terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, o una nova classificació com a sòl urbanitzable o rústic.

Aquesta segona alternativa planteja diversos supòsits, que en essència atorguen llibertat per reordenar l'àmbit al planificador, en principi des del punt de vista de la classificació. Aquests supòsits són:

- **sòl urbà**
- **sòl urbanitzable**
- **sòl rústic**

En tot cas, cal una elaboració dels motius que han portat a l'opció triada, ja que la discrecionalitat administrativa en el planejament requereix un esforç augmentatiu respecte de l'opció urbanística triada entre totes les alternatives possibles. Aquesta motivació haurà de prendre en consideració la realitat fàctica concurrent, així com l'adequació de la decisió adoptada a les finalitats públiques perseguides.

No obstant això, d'acord amb la literalitat de l'habilitació, no sembla possible la proposta de modificacions que excedeixin les de dins de l'àmbit de les UA, ja que aquestes són de l'àrea sobre la qual s'assigna mandat.

2.1.1. REQUISITS I SUPÒSITS ESTABLERTS AL DL 9/2020 PER SELECCIONAR ELS ÀMBITS OBJECTE D'AQUESTA MODIFICACIÓ

Com s'ha descrit a l'apartat anterior, l'art 2 del Decret llei 9/2020 estableix una sèrie de requisits per poder considerar que l'àmbit d'una unitat d'actuació està subjecte a una revisió de les condicions d'ordenació per part del Consell Insular de Mallorca, eventualment mitjançant una modificació del PTI.

És un supòsit extraordinari de possibilitat de subrogació, si bé es defineix per la successió de diverses condicions. Per tant, per exercir la potestat establerta, s'ha de fer una comprovació de compliment dels requisits descrits a l'article esmentat, que s'exposen a continuació:

- **Objecte: sòls classificats com a urbans**

  - La norma es refereix a sòls classificats com a urbans pel planejament general. Per tant, l'aplicació de la norma no permet fer una nova anàlisi del que hagi de ser sòl urbà o no, ni reviure una discussió sobre la concurrència de les circumstàncies fàctiques classificatòries ("la força normativa del fàctic") que només correspon al planejament general. D'aquí l'expressió "els terrenys que el planejament general classifica formalment com a urbans".

- **Sòl amb ús residencial, turístic o mixt**

  - El sòl urbà afectat per la modificació està limitat a uns usos específics que són el residencial, turístic o mixt. Aquesta menció ja avança que no es busca fer una anàlisi parcel·la a parcel·la (o solar a solar), sinó d'àrees de terreny, cosa que es reforça amb l'exigència d'inclusió a la delimitació d'un àmbit o unitat d'actuació, especificada més endavant . La lògica de la norma ens indica que l'ús mixt és aquell on un dels usos afectats és el residencial o turístic, amb independència que siguin concurrents entre si o amb usos globals comercials o industrials.

Es tracta doncs de dos requisits genèrics que es combinen a l'exigència de sòl urbà destinat a ús residencial, turístic o mixt.

Seguint l'exposició de l'article analitzat, procedeix l'anàlisi dels cinc apartats que contenen les circumstàncies la concurrència acumulativa de les quals permet l'aplicació de l'art. 2 del DL 9/2020.

- **(a) Que el planejament general municipal on s'han previst no estigui adaptat íntegrament al corresponent Pla territorial insular.**

El Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat el 2004, ja va preveure a la seva Disposició Addicional Tercera un termini de dos anys des de la seva entrada en vigor per a l'adaptació del planejament general municipal. No obstant això, s'ha analitzat per a cada municipi la situació del planejament municipal en relació al grau d'adaptació al PTI, comprovant-se la baixa incidència, fins i tot havent-se superat notablement el termini establert, si bé existeixen municipis el planejament dels quals sí s'ha adaptat parcialment al PTI. En coherència amb la DT1ª del DL 9/2020, s'entén que l'adaptació es refereix a les determinacions relatives a les àrees de desenvolupament urbà.

- En relació a aquesta condició del grau d'adaptació al PTI del planejament municipal, cal considerar així mateix l'excepció que suposa el contingut de la Disposició transitòria primera del propi DL 9/2020, sobre el règim transitori aplicable als sòls urbans sense urbanització consolidada, urbanitzables o aptes per a la urbanització. Aquesta disposició estableix que mantenen la classificació de sòl urbà o de sòl urbanitzable programat o apte per a la urbanització, aquells terrenys així classificats per instruments de planejament general que en el moment de l'entrada en vigor d'aquest decret llei estiguin tramitant la seva adaptació a les determinacions relatives al sòl de desenvolupament urbà del corresponent Pla territorial insular. S'ha d'entendre que s'està tramitant aquesta adaptació quan s'hagi adoptat l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret llei, i sempre que no hagin transcorregut més de tres anys des de l'últim acte essencial de tramitació del procediment d'adaptació del planejament municipal a les determinacions relatives al sòl de desenvolupament urbà del corresponent Pla territorial insular. Per tant, en els casos en què es compleixi aquesta excepció, no procedirà un canvi de classificació urbanística dels terrenys que eventualment poguessin estar afectats per l'abast del art. 2 del DL 9/2020.
- Singularment, el DL 9/2020 exclou el municipi de Palma del seu àmbit d'aplicació per part del Consell de Mallorca.

- **(b) Que per poder disposar de tots els serveis urbanístics bàsics hagi de dur a terme una actuació de transformació urbanística i que, a aquests efectes, els terrenys hagin estat inclosos a la delimitació del corresponent àmbit o unitat d'actuació.**

En aquest apartat es desenvolupa una doble condició o condició consecutiva:

- La primera és la necessitat que per dotar-se de serveis urbanístics bàsics calgui dur a terme una actuació de transformació urbanística.
- La segona, conseqüència de l'anterior, és que s'hagi delimitat un àmbit o unitat d'actuació per dur a terme aquesta actuació de transformació urbanística. S'han considerat com a unitats d'actuació afectades els àmbits subjectes al desenvolupament d'un pla especial en els quals es requereixi una actuació unitària de transformació urbanística per a la seva execució.

Sobre el concepte d'actuacions de transformació urbanística a la legislació urbanística.

A l'article 23.2, la LUIB defineix les actuacions de transformació urbanística com aquelles que afecten un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà o urbanitzable, la finalitat de les quals és transformar l'espai urbanístic preexistent conforme a les determinacions del nou planejament. Es diferencien de les actuacions aïllades i de les actuacions edificatòries.
Dins de les actuacions de transformació urbanística, la LUIB distingeix:

- Actuacions de nova urbanització.

- Actuacions de renovació urbana.
- Actuacions de dotació.
- Actuacions de reforma interior.

D'altra banda, el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (RDL 7/2015), amb el seu precedent a la Llei 8/2007 i les posteriors normes modificatives, recull el terme d'actuació de transformació a l'article 7. No obstant això, no es descriu un concepte específic, sinó que enumera les actuacions que es consideren com de transformació urbanística, diferenciant-les de les actuacions edificatòries, segons la relació següent:

- Actuacions d'urbanització:
    - Nova urbanització.
    - Reforma o renovació de la urbanització a sòl urbanitzat.
- Actuacions de dotació.

Aquests es consideren com a conceptes homogenis, si bé la legislació balear ha desenvolupat amb més detall i qualque matís les característiques de cada supòsit, ja que es fa necessari delimitar els àmbits per diferenciar-los de les actuacions aïllades (on pot haver-hi dificultats en l'aplicació pràctica de la diferència d'enquadrament) i per clarificar el règim de la gestió posterior. Aquest esforç delimitador és una pràctica constant en la regulació generada per les diferents comunitats autònomes.

El nostre sistema urbanístic determina que la delimitació d'un àmbit sigui conseqüència de la necessitat d'una actuació de transformació. El que s'anomena transformació urbanística s'identifica amb l'execució jurídica i material del planejament mitjançant els processos de reparcel·lació i urbanització en els diferents sistemes d'execució anteriors que, en el cas de les Illes Balears, atesa la tardança a dotar-se de normativa pròpia, serien els previstos a la legislació estatal (1992, i 1976 després de la STC 61/1997) i al Reglament de Gestió Urbanística de 1978. Si hi hagués algun planejament aprovat després de l'entrada en vigor de la Llei urbanística de 2008 hi podria haver també referències a conceptes com els plans especials de millora urbana o polígons d'actuació urbanística (art. 5 Llei 4/2008). Així mateix, caldria considerar les especialitats dels planejaments aprovats a l'empara de l'anterior llei urbanística autonòmica, la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl, avui dia derogada, i el seu reglament general de desplegament per a l'illa de Mallorca aprovat en 2015 i actualment vigent en tot allò que no contradigui la vigent llei 12/2017 d'Urbanisme.

En síntesi, la potestat es pot aplicar sobre àmbits definits pel planejament urbanístic com a àmbits de gestió que tinguin per objecte una actuació de transformació urbanística, això és, en els quals siguin necessàries actuacions sistemàtiques per a poder disposar de tots els serveis urbanístics bàsics més enllà de les simples actuacions edificatòries.

Resulta d'interès incidir en els supòsits de consideració com a actuació edificatòria. Es tracta de les situacions en què la compleció de la urbanització no requereixi actuacions de transformació urbanística, és a dir, els casos en què es considera que per assolir la condició de solar sigui suficient la connexió de les parcel·les afectades a les instal·lacions limítrofes ja en funcionament (fins i tot en el cas que fos necessària una cessió d'una mica de terra per completar viari).

Efectivament es detecten situacions en què la figura d'Unitat d'Execució no aporta el sentit ni l'objecte d'una **actuació de transformació,** sinó que sembla haver-se establert per identificar un àmbit en què cal completar els serveis urbans fins i tot sense necessitat d'equidistribució. Això no obstant, es tracta d'un deure per a tot el sòl urbà.

Aprofundint en la casuística, es podran considerar com a sòl urbà subjecte de forma directa a actuacions d'edificació els supòsits següents:

- En els casos on no calgui equidistribució entre diferents propietaris per a la compleció de la urbanització. Es pot considerar que no és necessària la delimitació ni la gestió.
- En aquells casos en els quals, si bé es proposen aportacions significatives per a l'eixamplament d'un enfront de vial (canvi d'alineació), aquestes poden realitzar-se per aportacions "parcel·la a parcel·la". En aquests casos no es consideraria necessari el manteniment de la UA, en poder-se

executar mitjançant actuació d'edificació, si bé no forma part de l'objecte d'anàlisi en el manament legal que regeix aquesta modificació del PTI.

- En les parts d'Unitats d'Actuació que ja estiguessin edificades i urbanitzades. En aquest cas es diferenciarà amb criteris de continuïtat la part que passi a ser urbana consolidada, havent de complir aquesta el requisit d'eficiència funcional, això és, que està connectada a sòl urbà. (És l'hipotètic cas de modificació del planejament amb divisió de la UA, deixant part en sòl urbà i part en la UA per a la seva execució posterior o fins i tot el seu eventual canvi de classificació).
- En els casos en què hi hagi edificacions existents sobre l'àrea (que ocupen una o diverses parcel·les) i es poden executar edificacions d'acord amb l'ordenança d'aplicació sense el procés de reparcel·lació, sinó sobre el parcel·lari existent. És possible que la complexitat geomètrica del parcel·lari comporti a una menor possibilitat d'edificació (llevat nova parcel·lació per acord entre propietaris), però es consideri que aquesta situació és fins i tot positiva per al seu entorn.
- En tots els casos d'Unitats d'Actuació en els municipis seleccionats en els quals s'identifiquin situacions capaces de ser llegides com a actuacions edificatòries, per tant, sense transformació urbanística, aquestes no passen a ser cobertes per la situació de plantejar modificacions de la seva classificació o ordenació des d'aquest instrument.
- No cal menysprear que en aquests casos, la garantia cap al compliment de les seves obligacions queda en mans de l'Ajuntament i descansa en el procés i les condicions que s'estableixin a la llicència d'edificació que hauria de portar associada si escau la cessió de sòl per completar el viari i la compleció d'urbanització, incloent-hi la cessió –si fos necessària– de sòl, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries: "*En aquests casos, les persones propietàries també estaran obligades a cedir, si escau i de forma prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials. L'ajuntament podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voreres i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries*." Tot això sense perjudici dels deures inherents al sòl urbà sense urbanització consolidada derivats de l'aplicació de l'apartat 2 de la DT11ª de la Llei 12/2017.
- En síntesi, els àmbits delimitats en el planejament municipal com a Unitats d'Actuació que puguin ser desenvolupats exclusivament mitjançant actuacions edificatòries no es troben en el supòsit de l'article 2 del DL 9/2020, per la qual cosa no són objecte de l'assumpció de competències desenvolupada a través d'aquesta modificació del PTI.

(c) Que no s'hagi iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.

L'enunciat diferencia l'instrument d'execució material de l'actuació de transformació urbanística de l'inici real de l'execució material.

Si bé l'instrument d'execució material és el projecte d'urbanització (art. 71 LUIB), la precisió d'aquest apartat es refereix a l´inici de la seva execució física, que quedarà reflectida en una acta d'inici d'obres o replanteig. En tot cas, la verificació fefaent de la urbanització executada conforme a planejament es pot considerar com a dada fàctica real equivalent.

S'han analitzat diferents casuístiques més enllà del procés ordinari d'urbanització, considerant els casos següents:

- Existència de vials dins d'unitats d'actuació executades parcialment per l'administració pública a càrrec de plans d'obra i serveis, sense un projecte d'equidistribució ni d'urbanització de tot l'àmbit. En aquest cas, s'han considerat iniciades les obres d'urbanització.

- Existència d'unitats d'actuació discontínues executades parcialment, en les quals s'han fet cessions prèvies de terrenys per a equipaments públics o vials, i aquests s'han urbanitzat. En aquests casos també es consideren iniciades les obres.

- Existència d'unitats d'actuació en les quals s'havien iniciat obres d'urbanització, però una sentència va anul·lar el planejament que les emparava. S'ha analitzat l'ordenació urbanística del planejament vigent.

- Existència d'unitats d'actuació en tramitació que per a aprovar el projecte d'urbanització han hagut d'actuar sobre infraestructures fora del seu àmbit delimitat. En el cas en què s'hagi justificat la seva execució amb càrrec als propietaris de la unitat s'han considerat les obres com iniciades.

- En connexió amb el contingut dels apartats 1.e) i 2 de l'article 2 del DL 9/2020, també es consideren iniciades les obres d'aquelles unitats que hagin aprovat el projecte d'urbanització en els dos anys anteriors a la seva entrada en vigor.

(d) Que no estiguin envoltats en més de dos terços del perímetre per sòls que tinguin la condició d'urbans per haver estat completament urbanitzats.

Aquesta és una qüestió fàctica o numèrica. Si el sòl està envoltat en més de dos terços del seu perímetre per sòls urbans completament urbanitzats, no es pot aplicar aquest règim de subrogació. Noteu que la norma exigeix que els sòls confrontants estiguin completament urbanitzats, és a dir, que siguin urbans amb la condició de solar, sotmesos a llicència directa. No es poden comptar com a habilitants els sòls urbans que, fins i tot estant en situació bàsica de sòl urbanitzat, no tenen urbanització consolidada.
S'entén que aquest criteri pretén salvaguardar els àmbits inserits a la trama urbana i que per tant puguin ser considerats com de compleció. No obstant això, aquesta prioritat en la compleció de la trama, a l'hora de plantejar una actuació i en una anàlisi més detallada, pot considerar altres factors diferents de la magnitud del contacte (que en molts casos depèn de les característiques del lloc), com ara la compleció d'un carrer connector interior o d'altres situacions anàlogues. És, doncs, un factor mesurable que ha de ser complementat per una revisió de l'estructura urbana.

(e) Que ja hagin vençut qualsevol dels terminis que, a l'efecte de legitimar o fer efectiva l'actuació de transformació urbanística, estiguin previstos als instruments de planejament, a la delimitació de l'àmbit d'actuació o al projecte d'urbanització, i que el venciment no sigui imputable a l'administració.

El venciment dels terminis per legitimar o fer efectives les actuacions de transformació urbanística és un criteri singularment rellevant per la configuració del règim estatutari de la propietat, en què concorren dues circumstàncies:

- El nostre sistema es basa en l'adquisició condicionada de facultats urbanístiques o en la patrimonialització de les mateixes. No hi ha un dret predeterminat a l'aprofitament urbanístic, sinó a desenvolupar el procés urbanístic per obtenir el resultat immobiliari final. El dret comporta el compliment dels deures que paral·lelament preveu el sistema (deure d'urbanitzar, de costejar la urbanització, de cedir dotacions públiques i percentatge d'aprofitament, deure d'edificar). Aquí és on té especial importància el termini per al compliment dels deures esmentats.
- Després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, que condueix a l'actual TRLS15, el règim de valoració del sòl es va modificar, renunciant al mètode residual que s'aplicava a sòl urbanitzable (predeterminant el màxim valor d'expropiació), considerant com a més ajustat valor el sòl en funció de les circumstàncies reals (sòl en situació bàsica rural o urbanitzat), però prenent en consideració la possible privació de la facultat de participar en les actuacions de transformació. El valor del sòl susceptible de transformació no és el màxim possible, sinó que es descompon en el seu valor com a sòl rural més una indemnització per no poder urbanitzar i beneficiar-se de la urbanització.

Com s'explica més detalladament més endavant, els canvis d'ordenació urbanística poden determinar la fi d'una expectativa de desenvolupament urbanístic, però això no generarà responsabilitat administrativa més que en unes circumstàncies concretes. Segons el que indica l'art. 6 LUIB:

> *L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no conferirà als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits establerts expressament a la present llei i la legislació estatal aplicable.*

La clau està en el compliment dels deures inherents a l'adquisició de drets urbanístics dins els terminis per al desenvolupament del planejament o l'execució de l'actuació. Habitualment aquests terminis estan previstos al propi planejament. No obstant això, davant d'una eventual –i habitual– absència de previsió de terminis a l'instrument de planejament, l'apartat 2 de l'article descrit determina amb caràcter legal uns criteris subsidiaris:

- *Haver transcorregut vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general, o de l'aprovació de la delimitació de l'àmbit d'actuació, si aquesta no estigués continguda en el pla, i no haver dictat acte d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.*
- *Haver transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i no haver iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.*

En conclusió, el control dels paràmetres que preveu aquest subapartat e) de l'art. 2.1 haurà de realitzar-se amb la següent llista de revisió:

a. Identificació dels terminis d'execució de l'actuació en el planejament general o de desenvolupament, en la delimitació de l'àmbit d'actuació o en el projecte d'urbanització.
b. Subsidiàriament, si no hi ha aprovació de projecte d'urbanització, es comprovarà el transcurs de 8 anys des de la vigència de l'instrument de planejament general o l'aprovació de l'acte de la delimitació de l'àmbit d'actuació. Tingueu en compte que l'entrada en vigor ve determinada per la publicació del contingut normatiu del pla.
c. Si hi ha aprovació del projecte d'urbanització, es comprovarà que no s'ha iniciat l'execució material de l'actuació, cosa que en realitat coincideix amb la condició establerta al subapartat c) de l'art. 2.1.

Finalment, s'exigeix que el venciment del termini no sigui imputable a l'Administració, cosa que a priori s'exclou en el supòsit que el planejament hagués previst que el sistema d'execució fos d'iniciativa pública (expropiació o cooperació), o que es tractés de un expedient d'iniciativa privada (compensació, agent urbanitzador) s'hagués produït una demora a la tramitació imputable a l'Administració.

SÍNTESI DELS REQUISITS EXIGITS

En base al marc descrit, són requisits necessaris per a l'assumpció de competències i la decisió sobre àmbits d'Unitat d'Actuació els següents:

- Municipis amb planejament general no adaptat al PTIM, considerant en el seu cas la limitació d'actuació derivada de l'excepció inclosa en la DT1ª del DL 9/2020 per a aquells que estan en procés.
- Sòl classificat com a urbà, amb ús residencial, turístic o mixt.
- Que el sòl necessiti una actuació de transformació urbanística i que per això s'hagin inclòs en una UA.

Amb aquests criteris es realitza una selecció de municipis, i dins els UAs existents.

- S'analitzen quines d'aquestes unitats d'execució o actuació exigeixen una actuació de transformació urbanística d'entre les establertes a l'article 23. 2:

Actuacions de nova urbanització.

Actuacions de renovació urbana.

Actuacions de dotació.

Actuacions de reforma interior.

No es consideren actuacions de transformació les que tinguin la consideració d'actuacions d'edificació (art. 23.1) ni d'actuacions aïllades (art. 23.3).

De manera complementària s'analitza:

- Que no estiguin envoltats de més de 2/3 del seu perímetre per sòls que tinguin la condició d'urbans completament urbanitzats. S'ha avaluat el contacte amb sòl urbanitzat

Que hagin vençut els terminis per executar-los

- S'ha acarat l'incompliment de terminis amb la informació subministrada per les administracions municipals.

2.1.2. CONSIDERACIÓ COM A SUPÒSIT NO INDEMNITZABLE

Els canvis d'ordenació urbanística poden determinar la fi d'una expectativa de desenvolupament urbanístic. Segons s'exposa a la legislació urbanística de les Illes Balears, sempre d'acord amb la legislació bàsica estatal, aquests canvis no generen responsabilitat administrativa llevat d'unes circumstàncies concretes.

Així, l'art. 6 LUIB cita de manera directa la seqüència:

Article 6. Inexistència del dret d'indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys.

1. L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no conferirà als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits establerts expressament a aquesta llei i la legislació estatal aplicable.

2. La simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà al contingut del dret de propietat del sòl.

La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i moció de les càrregues pròpies del règim corresponent, en els termes previstos en aquesta llei

Aquest text guarda plena coordinació amb l'apartat 6 de la DT11a que s'ha esmentat als apartats anteriors i és en qualsevol cas coincident amb la remissió a supòsits ja previstos a la llei estatal, i en aquest cas, al contingut al subapartat a) de l'art 48 TRLS15:

Article 48. Supòsits indemnitzatoris.

Donen lloc en tot cas a dret d'indemnització les lesions en els béns i drets que resultin dels supòsits següents:

a) L'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística o de l'acte o negoci de l'adjudicació d'aquesta activitat, sempre que es produeixi abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenvolupament o, transcorreguts, si l'execució no s'ha dut a terme per causes imputables a l'Administració.

Com podem veure, la condició prevista al subapartat e) de l'art. 2 DL 9/2020 guarda una gran sintonia i paral·lelisme amb la definició del supòsit indemnitzatori del subapartat a) de l'art. 48 TRLS15.

Es fa evident que l'objectiu exprés de la norma és evitar la lesió antijurídica al particular i el conseqüent supòsit indemnitzatori: si l'actuació respon a un supòsit que és susceptible de ser indemnitzat, aleshores

no és dins l'àmbit de l'art. 2. Això és, si es demostra que no s'han superat els terminis establerts, o que aquests no es poguessin donar per conclosos, s'entén que l'àmbit no estaria dins dels supòsits exigits per al desenvolupament d'aquesta potestat de modificació de la classificació o ordenació del sòl.

Per tant, la clau és la verificació d'aquest incompliment dels terminis per al desenvolupament del planejament o l'execució de l'actuació. Habitualment aquests terminis estan previstos al propi planejament. Això no obstant, davant d'una eventual absència de previsió de terminis, l'apartat 2 de l'article analitzat determina uns criteris subsidiaris:

> *a) Haver transcorregut vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general, o de l'aprovació de la delimitació de l'àmbit d'actuació, si aquesta no estigués continguda al pla, i no haver-se dictat acte d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.*
>
> *b) Haver transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i no haver iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.*

Per això, aquest és un aspecte rellevant a l'hora de justificar que no s'està en supòsits d'indemnització.

Conseqüència de l'aplicació dels criteris descrits s'han identificat un conjunt d'àmbits UA en diferents plans urbanístics la potestat d'alteració del planejament dels quals s'entén que ha recaigut sobre el Consell, d'acord amb l'art 2 del Decret Llei 9/2020, amb el text fixat a la Disposició Final de la Llei 2/2020.

2.1.3. SELECCIÓ D'ÀMBITS D'UA SUBJECTES ALS SUPÒSITS AMB POTESTAT DE MODIFICACIÓ

D'acord amb els criteris anteriorment descrits s'ha realitzat un procés de filtrat. S'han eliminat, en primer lloc, els municipis el planejament municipal dels quals s'ha adaptat al PTI (9 municipis); en segon lloc, a Palma (1); en tercer lloc s'han analitzat els municipis amb planejament municipal en procés obert d'adaptació al PTI recent (4 municipis); dels municipis restants s'eliminen aquells que no disposen d'àmbits amb consideració d'Unitats d'Actuació o figures anàlogues en sòl urbà (14 municipis); i, finalment, s'eliminen els municipis sense UAS afectades (8 municipis) i un (1) municipi sense cap figura de planejament urbanístic, per la qual cosa en total estan en situació d'anàlisi 16 municipis dels 53 de l'Illa.

En la taula adjunta es diferencien les situacions:

9	MUNICIPIS AMB PLANEJAMENT ADAPTAT AI PTIM	
1	Alcúdia	NNSS 2007
2	Andratx	NNSS 2007
3	Artà	NNSS 2015
4	Calvià	PGOU 2012
5	Costitx	NNSS 2017
6	Inca	PG 2012
7	Sant Joan	Ad. PTM 2016
8	Son Servera	NNSS 2014
9	Manacor	PGOU 2021
1	MUNICIPI EXCLOSOS PEL DECRET	
1	Palma	PGOU 1998 + PRIPdP 2015
4	MUNICIPIS AMB EL PLANEJAMENT EN REVISIÓ	
1	Bunyola	PG AI 2019
2	Llubí	NNSS AP2018
3	Porreres	NNSS AI 2017
4	Santanyí	AP 2018
14	MUNICIPIS AMB PLANEJAMENT SENSE UAs	

1	Ariany	PDSU 1981
2	Banyalbufar	NNSS 1986
3	Búger	PDSU 1981
4	Campanet	NNSS 2003
5	Escorca	NNSS 1993
6	Felanitx	PGOU 1969 + PDSU 1995
7	Fornalutx	NNSS 2006
8	Lloret de Vistalegre	PDSU 1981
9	Mancor de la Vall	NNSS 1992
10	Maria de la Salut	NNSS 1997
11	Montuïri	NNSS 1996
12	Sant Llorenç des Cardassar	NNSS 1994
13	Santa Margalida	NNSS 1996
14	Selva	PDSU 2020
8	MUNICIPIS AMB PLANEJAMENT SENSE UAs AFECTADES	
1	Capdepera	NNSS 1986 + TR NNUU 2020
2	Esporles	NNSS 2002
3	Llucmajor	PGOU 1984 PRIPdP
4	Petra	NNSS 1995
5	Puigpunyent	NNSS 2003
6	Santa Eugenia	NNSS 2003
7	Sencelles	NNSS 1995
8	Vilafranca de Bonany	NNSS 1986 + TR NNUU 1997
1	MUNICIPIS SENSE PLANEJAMENT	
1	Estellencs	

Per tant, finalment tan sols 16 dels 53 municipis de l'illa estan en situació d'anàlisi detallada. Són els següents:

- Alaró
- Algaida
- Binissalem
- Campos
- Consell
- Deià
- Lloseta
- Marratxí
- Muro
- Pollença
- Sa Pobla
- Santa Maria del Camí
- Ses Salines
- Sineu
- Sóller
- Valldemossa

No obstant això, recentment i mentre la competència d'ordenació urbanística d'aquests àmbits seguia en seu municipal, s'han produït actes administratius de tramitació de modificacions de planejament municipal, la qual cosa suposa que en els àmbits en els quals s'hagués iniciat la tramitació municipal de la

seva ordenació d'acord amb la DT11ª de la LUIB, a priori, no procedeix considerar-los en el tràmit excepcional de l'article 2 del DL 9/2020 que habilita al Consell per a la subrogació.

No obstant això i a fi de que no es produeixin actuacions que no concloguin el seu procés i que haguessin evitat l'actuació del Consell de Mallorca en subrogació de competències, s'estableix en el PTI una DT 13a que atorga un termini màxim per a l'aprovació definitiva d'aquestes actuacions municipals que finalitza el 31 de desembre de 2023. En aquest cas el Consell de Mallorca se subrogarà i aprovarà, en el termini màxim de dos anys, la modificació dels corresponents planejaments per donar el tractament oportú i classificarà com a sòl rústic totes aquelles àrees que correspongui en aplicació del previst a l'assenyalat article 2 del decret llei esmentat.

D'entre els municipis objecte d'anàlisi detallada, s'han produït les següents modificacions d'àmbits, la qual cosa comporta la seva exclusió del procés de revisió:

- **Algaida**, que ha aprovat inicialment en ple de 9/11/2021 la modificació de la UE-R2
- **Consell** ha aprovat inicialment en data 16/11/2021 la modificació sobre les unitats 3, 7 i 8
- **Lloseta** ha aprovat inicialment en data 24/11/2021 la modificació del seu planejament i afecta les UA-5 i UA-8
- **Puigpunyent** ha aprovat una modificació de l'àmbit i de l'ordenació de la UA-2 amb data 23/02/2021
- **Santa Maria del Camí** ha aprovat inicialment en data 9/11/2021 la modificació del seu planejament i afecta les UA-8 i UA-7.
- **Sencelles** ha aprovat inicialment en data 5/06/2021 la desclassificació i la supressió d'una part i modificació de l'ordenació de la resta de la UAC-1.
- **Ses Salines** ha aprovat inicialment en data 9/11/2021 la modificació del seu planejament i afecta les UA-5 i UA-8
- **Sineu** ha aprovat inicialment en data 27/10/2021 la modificació del seu planejament i afecta les UA-23, UE-24 i UE-25.**Valldemossa** ha aprovat definitivament en data 31/05/2020 la desclassificació de la UE-1.

D'altra banda, l'ajuntament de Pollença ha certificat que la UNAC 16 va ser suprimida al seu dia per l'aprovació del Pla especial (PECH).

Així mateix es consideren en aquest suposat tots aquells municipis que hagin exercit la seva legítima competència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta modificació.

A partir d'una anàlisi urbanística de cada cas i una vegada contrastada la informació amb les administracions municipals corresponents, es considera que es troben en una situació de potencial intervenció per part del Consell a l'empara del DL 9/2020 els següents àmbits:

	MUNICIPI	Planejament general vigent	UA afectades
1	Alaró	NNSS 2003	
			UA-3
2	Algaida	NNSS 2002	
			UE-10
			UE-11
			UE-1C
			UE-1D
			UE-P1
			UE-R1
	Binissalem	NNSS 2008	

			UA-11
3	Campos	NNSS 1991/93 TR NNUU 2014	
			UA-C1
			UA-C11
			UA-C12
			UA-C13
4	Deià	NNSS 1992 TR NNUU 2004	
			UE-4
			UE-1
			UE-2
5	Marratxí	NNSS 1999	
			UE-1.01
			UE-4.06
			UE-4.13
6	Muro	NNSS 2003	
			UA-1
			UA-2
7	Pollença	PGOU 1991 Ad. POOT 2008	
			UNAC-15
			UE-11.2
			PE-4
8	Sa Pobla	NNSS 2003	
			UA-7
9	Sóller	PGOU 1998 Ad. DOT 2000	
			UEC-4

2.1.4. POSSIBILITATS D'INTERVENCIÓ

S'ha procedit a analitzar amb detall el conjunt dels àmbits de gestió en sòl urbà (unitats d'actuació) als municipis que no haguessin estat adaptats al PTI, de manera que aquests es diferencien en funció dels criteris que estableix l'article 2 del DL 9/2020 descrits anteriorment.

En primer lloc, s'han assenyalat el conjunt d'àmbits d'Unitat d'Actuació que compleixen els requisits perquè el Consell Insular de Mallorca pugui exercir la potestat d'ordenació mitjançant subrogació d'aquesta competència per incompliment per part dels ajuntaments de la mateixa.

En segon lloc, s'analitza de manera sistemàtica les característiques d'aquests àmbits (realitat existent davant de la proposta d'ordenació del planejament). Per a aquest segon punt s'ha recopilat la suficient informació relativa tant a la realitat existent i les característiques del sòl (edificacions existents, serveis urbans disponibles, estructura de parcel·lari, etc.), com a la seva situació legal i normativa.

En tercer lloc, s'analitza la proposta d'ordenació del planejament urbanístic d'aplicació.

S'avança des de diverses perspectives complementàries:

- Des de l'anàlisi de les diferents situacions que reconeix el marc legal i com s'aclareixen a partir d'elles les situacions dels diferents sòls (marc legal).

- Des de l'anàlisi de les característiques reals existents a l'àmbit (realitat).
- Des de l'anàlisi de les propostes i els objectius del planejament urbanístic (propostes del pla).

Per tal de donar la solidesa requerida a les propostes d'intervenció s'analitzen i estableixen una sèrie de criteris. Per documentar l'anàlisi i complir l'objectiu de definir el mode d'intervenció sobre cadascun dels àmbits s'han identificat les fites següents:

- S'ha de desplegar una anàlisi de la situació de cadascun, tot això des de diferents perspectives.
- Per mostrar aquestes circumstàncies s'ha desenvolupat un annex, identificat com a Annex 4 de la memòria d'aquesta modificació núm. 3 del PTI, que té un caràcter mixt: informatiu, en els seus continguts, en els quals aporta documentació justificativa del compliment dels criteris i en la seva descripció; i propositiu, en la part concloent que, al seu torn, deriva en una determinació de caràcter normatiu en la modificació.
- Per últim, per a cadascun dels àmbits seleccionats i analitzats s'adjunta una proposta de classificació de sòl.
- La part analítica de cada àmbit subjecte a reclassificació es complementa amb una fitxa individualitzada de l'avaluació ambiental que acompanya a l'estudi ambiental estratègic de la MD3PTIM.

Opcions alternatives

Les opcions de proposta són:

a) **Mantenir el règim** que resulti de l'aplicació de l'apartat 2 de la DT 11a LUIB.
b) **Alterar el planejament** (en els termes que determina l'apartat 3), sigui per conferir una nova ordenació als terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o sòl rústic.

   Aquesta segona alternativa planteja diversos supòsits, que es poden resumir en la llibertat del planificador per reordenar l'àmbit, en principi des del punt de vista de la classificació:

   - **sòl urbà no consolidat**
   - **sòl urbanitzable**
   - **sòl rústic**

Això no obstant, d'acord amb la literalitat de l'habilitació, no sembla possible plantejar a l'empara d'aquest supòsit de subrogació competencial extraordinari modificacions que excedeixin l'àmbit de les UA definides, ja que aquest és de l'àrea sobre el qual no s'ha assumit cap potestat.

En tot cas, cal una motivació de l'opció triada, ja que la discrecionalitat administrativa en el planejament requereix un esforç argumentatiu respecte de l'opció urbanística triada entre moltes altres alternatives. Aquesta motivació haurà de prendre en consideració la realitat fàctica concurrent, així com l'adequació de la decisió adaptada a les finalitats públiques perseguides.

En els apartats següents es diferencien i analitzen les característiques dels diferents tipus d'actuació i la seva relació amb l'abast i el contingut de les UA seleccionades.

Característiques dels tipus d'actuació urbanística establerts per la LUIB i criteris per a la seva adscripció.

A l'article 23 LUIB es descriuen els diferents tipus d'actuació de transformació urbanística. Així, es diferencien els tipus d'actuació següents:

Actuacions de nova urbanització

"és aquella que habilita per a la completa transformació de la seva situació originària rural a la final del sòl urbanitzat. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació serà el d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el pla general".

Són actuacions integrades amb equidistribució de càrregues i beneficis, que suposen la transformació de sòl rústic a sòl urbanitzat, amb disseny i execució de nous vials de nova obertura. D'acord amb la LUIB són actuacions pròpies de sòl urbanitzable.

Per tot això, en els supòsits que compleixin aquestes característiques, el criteri general serà la seva reclassificació com a sòl urbanitzable.

Actuacions de dotació

"és aquella que habilita per a l'obtenció al sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes en els termes establerts al paràgraf següent d'aquest apartat i sempre que no necessiti la reforma integral de la urbanització".

D'acord amb l'exposició de motius de la LUIB:

Les actuacions de dotació tenen per objecte garantir el manteniment de l'equilibri entre aprofitament i dotacions públiques en l'evolució del sòl urbà, amb la finalitat d'evitar els creixements anteriors amb dèficits dotacionals que, lamentablement, es produïen a la ciutat consolidada. En aquest sentit, la tècnica comporta que qualsevol increment d'aprofitament que s'atribueixi a una o diverses parcel·les edificables al sòl urbà en relació amb allò establert pel planejament anterior, comportarà la previsió d'una reserva de sòls dotacionals públics que satisfacin les demandes socials derivades dels nous o les noves habitants o persones usuàries generades per aquest increment d'aprofitament, i queden vinculades a la gestió conjunta, tant de les parcel·les edificables com de les dotacionals públiques. Amb això es possibilita l'obtenció gratuïta per l'administració d'aquests sòls dotacionals públics a la ciutat consolidada, en règim d'equidistribució entre els beneficiats per l'increment d'aprofitament, i s'acaba, d'una vegada per totes, amb les expropiacions dramàtiques, que tant trencament vénen ocasionant a les sempre febles hisendes locals, com a única possibilitat d'obtenir els sòls dotacionals necessaris per satisfer les demandes de la població a les zones urbanes consolidades."

És la situació més complexa de definir. La seva complexitat deriva del fet que la definició d'actuació de dotació està associada a un increment d'aprofitament sobre el planejament anterior. A molts dels municipis es treballa sobre un planejament primigeni, per la qual cosa no hi ha comparació prèvia amb què explicitar que s'ha produït aquest increment d'aprofitament o edificabilitat. Així mateix, s'estableix amb una relació directa entre necessitat de dotació, la qual "genera o exigeix", a mode de compensació o bé ubicació a altres parcel·les o zones la aprofitaments materialitzables, un increment d'edificabilitat sobre la situació prèvia, i la visió inversa: que, d'un increment d'edificabilitat sobre la situació anterior, es dedueix l'exigència de dotacions urbanístiques més grans.

Actuació de reforma interior

"és aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al mateix temps altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts als articles 130 i 131 de la present llei. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació en requerirà la delimitació geomètrica al sòl urbà del pla general i l'ordenació detallada s'establirà mitjançant la formulació d'un pla especial de reforma interior.

Quan l'àmbit espacial de la reforma interior inclogui, a més de l'objectiu de resoldre l'obsolescència funcional existent, la intervenció en zones de vulnerabilitat social generalitzada, s'anomenarà "actuació de regeneració urbana".

S'entén que s'està en aquesta situació d'actuació de reforma interior, en els casos en què l'àmbit inclogui sòl urbà amb disponibilitat de serveis, i fins i tot una o diverses edificacions, però alhora l'ordenació proposada el modifiqui substancialment amb obertura de nous vials en zones interiors i/o proposi nous espais lliures o equipaments.

Actuació de renovació urbana

"és aquella que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, entenent com a tal la que implica la reurbanització general del seu àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el duna unitat d'actuació localitzada en sòl urbà delimitada en el pla d'ordenació detallada corresponent."

Les actuacions de renovació urbana supera l'actuació de reurbanització o reforma interior i conté la necessitat de demolició ("*pràcticament total*") de les edificacions existents construïdes en sòls urbans, a més "*d'un complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics*".

En definitiva, es considerarà una actuació de transformació urbanística aquella que genera noves parcel·les i/o aprofitaments urbanístics a partir de l'execució d'uns elements d'urbanització (vials i/o dotacions públiques) més enllà de la simple compleció dels serveis urbanístics.

Altres tipus d'actuacions urbanístiques

La LUIB diferencia altres tipus d'actuacions (que no són considerades com a actuacions de transformació urbanística) com són:

- Actuacions aïllades. Amb les finalitats:
  - "Les d'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements en qualsevol classe de sòl."
  - "Les adreçades a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic."
- Actuacions d´edificació. Poden comportar actuacions de compleció de serveis urbanístics i bàsicament comprenen:
  - L'edificació de nova construcció
  - La rehabilitació d'edificacions

Aquests tipus d'actuació urbanística no estan recollits en el supòsit habilitant per a la seva revisió pel Consell. Això és, els casos en què durant el procés d'anàlisi i reconeixement dels àmbits d'UA definits als plans que compleixen els requisits assenyalats a l'apartat 2 b) de l'art 2 del Decret llei 9/2020, s'hauria verificat que es tracta d'àmbits que no impliquen actuacions de transformació urbanística, no s'han tingut en compte en aquest apartat, en no ser objecte de la responsabilitat sobre la seva ordenació.

2.1.5. CRITERIS GENERALS SOBRE LA POTESTAT DE MODIFICAR EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Per al procés de decisió sobre la conveniència i la necessitat de cadascuna de les alternatives, i d'acord amb els principis i finalitats de l'activitat urbanística (art. 3 LUIB) s'han tingut en compte especialment aquests criteris:

- la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.

- Vincular els usos del sòl a la utilització racional i sostenible dels recursos naturals, tenint en compte la capacitat de creixement insular limitada, l'escassetat de recursos hídrics i la limitació del sòl fèrtil.
- Delimitar el contingut del dret de propietat del sòl i els usos i les formes d'aprofitament, d'acord amb la funció social i d'utilitat pública.
- Reconèixer i garantir una distribució justa de beneficis i les càrregues que derivin del planejament urbanístic entre els que intervinguin en l'activitat de transformació i edificació del sòl, en proporció a les seves aportacions

Tot això es concreta en la reducció en el consum innecessari de sòl, en minimitzar l'impacte ambiental, en prioritzar la compleció del teixit davant del consum de nou sòl i en la cerca de qualitat de vida i de simplicitat administrativa. Per això, s'estableixen sis criteris generals (CG):

Una solució única per a l'àmbit (CG1)

- Es considera adequat per a l'escala d'intervenció mitjançant el PTIM el fet que la solució o modificació que es proposi afecti l'àmbit complet.
- Tan sols es proposa la divisió de l'àmbit de la UA quan sigui una qüestió derivada d'un canvi de classificació legal i resulti imprescindible per les característiques reals i el grau d'urbanització o transformació executada en només una part d'aquesta.

- ***Grau de rellevància a l'estructura (CG2)***S'atén la raó de rellevància en l'estructura funcional del municipi i més concretament en el nucli urbà. De manera que s'evitarà desclassificar els àmbits i l'ordenació que aporti elements rellevants en l'estructura urbana (connexió que garanteixi continuïtat, dotació d'abast superior a la població de l'àmbit, etc.).

Disponibilitat de sòl vacant (CG3)

- A partir dels estudis existents s'ha avaluat el sòl vacant disponible a la població.
- L'objectiu és que la supressió de la situació de sòl classificat com a urbà no suposi una situació de manca del sòl disponible, una vegada desenvolupat, per a la seva edificació. Per això en l'anàlisi s'ha tingut en compte la magnitud de sòl vacant existent en el nucli de població, de manera que s'atén la disponibilitat d'aquest. Cal indicar que la superfície de sòl urbà residencial, turístic o mixt suprimida, amb inactivitat manifesta del promotor particular, podrà ser recuperada pel planificador municipal en el moment en què es requereixi, sense càrrec al límit de creixement assignat al PTIM, sempre que es reuneixin les condicions d'oportunitat i adequació a la normativa vigent. De fet, aquesta circumstància pot permetre el desbloqueig de la disponibilitat de sòl expectant per la via de la nova classificació de superfícies equivalents en altres àmbits amb major capacitat d'impuls de desenvolupament, bé pels titulars del sòl bé per l'administració.

Valor ambiental de l'àmbit (CG4)

- Així mateix, es té en compte la incidència en l'entorn i la qualitat ambiental, inclòs l'impacte paisatgístic potencial, i si és el cas si l'execució de les previsions d'urbanització i transformació del lloc que proposa aquesta UA suposa una alteració negativa, de forma singular als entorns de singular qualitat i valor ambiental .

Dificultat en la gestió (CG5)

Es considera que no resulta convenient la continuïtat de classificació urbana d'àmbits que presenten evidents dificultats per a dur a terme la seva execució jurídica i material, especialment en aquells en què hagi de procedir-se a la remoció d'un nombre significatiu

d'habitatges o altres usos d'una certa intensitat, o s'hagin d'emprendre rellevants actuacions d'infraestructures generals a càrrec dels titulars del sòl.

Manteniment de la major part dels aspectes del planejament urbanístic (CG6)

- En els casos en què es respecta la classificació de sòl urbà, és criteri general el manteniment de les condicions d'ordenació de detall del planejament vigent, (especialment les alineacions, la intensitat dels usos i les tipologies arquitectòniques i ordenances) o de condicions de detall de l'ordenació. Tot això a fi de no suposar una ruptura significativa en aquestes, ni aportar una regulació externa aliena al municipi i que supera l'escala d'intervenció del planejament territorial.

2.2. PROPOSTES DE MODIFICACIÓ

D'acord amb els criteris expressats en els apartats anteriors, es realitza una proposta de modificació. Per això s'ha analitzat:

- El compliment dels criteris
- La conveniència del manteniment de les situacions actuals
- La conveniència d'un canvi de classificació, a urbanitzable o rústic

Les propostes s'agrupen en funció de les seves consideracions als grups que es descriuen.

Consideració com a actuacions de transformació urbanística de dotació de sòl urbà. Manteniment d'unitat d'actuació

D'acord amb la LUIB, es considera Actuació de dotació-aquella que habilita per a l'obtenció al sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes en els termes establerts al següent paràgraf de aquest apartat i sempre que no necessiti la reforma integral de la urbanització".

Es tracta d'una situació complexa d'assignar, ja que la seva definició està associada a un increment d'aprofitament sobre situació anterior.

A molts dels municipis es treballa sobre un planejament primigeni, per la qual cosa no hi ha comparació prèvia amb què explicitar que s'ha produït un increment d'aprofitament o edificabilitat. Així mateix, s'estableix amb una relació directa entre necessitat de dotació la qual "genera o exigeix" a mode de compensació o bé ubicació en altres parcel·les o zones la aprofitaments materialitzables, un increment d'edificabilitat sobre la situació prèvia, i la visió inversa: que, d'un increment d'edificabilitat sobre la situació anterior, es dedueix l'exigència de més dotacions urbanístiques. Aquesta segona situació és la que es produeix en qualsevol actuació de nova urbanització, ja que exigeix la posada a disposició d'uns estàndards mínims destinats a espais lliures i equipaments als sectors esmentats.

En canvi, les situacions que han de ser considerades com a actuacions de transformació de nova urbanització, són aquells àmbits que suposin un pas de sòl rural a sòl urbanitzat. Sense prejudici que a la nova ordenació el planejament hagués proposat o no nous espais lliures públics o sòl de reserva per a dotacions o equipaments urbanístics. Bé sigui explícitament o implícitament exigits.

D'altra banda, hi ha situacions en què el grau de desenvolupament i de consolidació de la urbanització i/o de la urbanització és significatiu. En aquests casos s'ha entès, en prendre decisions sobre àmbits complets, que els avantatges de desclassificar el sòl eren molt menors que el manteniment de les mateixes. Per tant, s'han mantingut les indicacions del planejament vigent tant la consideració com el sòl urbà com els seus paràmetres.

Propostes

En les situacions d'UA que es reconeguin com a actuacions de dotació, les opcions que es plantegen i que es proposen en funció de la lectura sobre l'àmbit dels criteris generals són:

- Desclassificació a sòl rústic, si les dotacions atenen fonamentalment la població del propi àmbit.
- Consideració com a sòl urbà subjecte a Unitat d'actuació amb els seus paràmetres ajustats.

S'han analitzat el conjunt de les UAs assenyalades. Una vegada analitzades les seves característiques urbanístiques per a avaluar la seva situació dins dels supòsits establerts pel DL 9/2020.

D'entre els àmbits afectats s'han exclòs d'intervenció de reclassificació a part d'ells, en considerar més apropiat el seu manteniment com a àmbits de sòl urbà sobre la base de diferents motius, que sintèticament són els següents:

- Aquelles UAs que es troben inserides al teixit urbà, en posseir un contacte de més de 2/3 amb sòl urbà independentment del seu grau de consolidació, com les UE-1C i UE-1D d'Algaida.
- Per tenir assignada una cessió d'equipaments significativa, com la UE-1.01 a Marratxí.
- Quan l'avançat estat de desenvolupament i d'edificació existent amb urbanització parcial d'alguns dels àmbits i amb construccions d'habitatges habitats o allotjaments turístics fa necessari i convenient el manteniment d'aquesta situació de sòl urbà com a la menys perjudicial per a completar els serveis urbans. En aquest supòsit s'han inconsiderat els àmbits: UA-C-13 i UA- C-1 del municipi de Campos, la UE-4 de Deiá o l'àmbit PE-4 a Pollença.
- S'ha considerat que aquelles intervencions intersticials que són rellevants per a la compleció de l'estructura urbana o la integració paisatgística dels nuclis de població (vials, dotacions i espais lliures) s'havien de mantenir com a tals a fi de completar les mateixes. En aquesta situació estan els casos de la UE-10 i UE-11 d'Algaida, les UE-1.01, UE-4.12 i UE-4.13 i UE-4.06 a Marratxí i la UNAC-15 a Pollença.

Les UAs que s'han considerat en aquesta última situació són 13 unitats, que suposen un total de 22,29 ha de sòl. Són les següents:

Mantenimient com a sòl urbà			
Algaida	**UA**	**Àrea (ha)**	
	UE-10	1,18	Aporta un element rellevant per a l'estructura urbana del nucli de població (vial).
	UE-11	0,30	Es tracta d'un àmbit amb accès a serveis urbans què té una cessió d'un espai lliure rellevant per a l'estructura urbana del nucli de població.
	UE-1C	0,10	Es troba inserida al teixit urbà en posseir un contacte de més de 2/3 amb sòl urbà.
	UE-1D	1,14	Es troba inserida al teixit urbà en posseir un contacte de més de 2/3 amb sòl urbà.
Campos	**UA**	**Àrea (ha)**	
	UA-C1	3,45	És un sòl en transformació edificat parcialment.
	UA-C13	1,76	És un sòl en transformació edificat parcialment.

Deiá	**UA**	**Àrea (ha)**	
	UE-4	0,64	Està parcialment edificat.
Marratxí	**UA**	**Àrea (ha)**	
	UE-4.12	0,32	Actuació amb aportació rellevant de dotacions
	UE-1.01	1,68	És rellevant en l'estructura urbana i aporta espais lliures.
	UE- 4.06	2,87	És una actuació rellevant per a la compleció de l'estructura urbana.
	UE-4.13	1,97	Està en procés de transformació, és rellevant en l'estructura urbana i aporta espais lliures
Pollença	**UA**	**Àrea (ha)**	
	UNAC-15	0,44	És rellevant en l'estructura urbana.
	PE-4	6,44	Romanent de desclassificació legal. Està parcialment edificat.
	Total	**22,29 ha**	

Consideració com a actuacions de nova urbanització: reclassificació com a sòl urbanitzable

D'acord amb la definició de l'art 23.2 a) de la LUIB, les actuacions de transformació urbanística es consideren com a Actuacions de nova urbanització, en tractar-se d'actuacions que habiliten per a la completa transformació de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. Al mateix apartat s'assenyala que: "L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació serà el d'un sector de sòl urbanitzable delimitat al pla general".

Es consideraran en aquesta situació les propostes d'ordenació que impliquin una o diverses de les característiques següents:

- Quan estiguin en situació bàsica de sòl rural i sigui convenient mantenir la possibilitat del seu desenvolupament urbanístic per a la compleció de l'estructura urbana.
- Una situació sense cap o amb prou feines edificació, o edificacions alienes a l'ordenació que es proposa al planejament, bé per la tipologia o ús, bé per la seva ubicació i especialment si han de ser demolides per ubicar-se en sòl proposat per a viari, equipaments o espais lliures a la nova ordenació.
- Quan exigeixi l'execució d'un o diversos vials de nova obertura, és a dir, que no estiguin ni urbanitzats ni segregats a l'estructura parcel·lària.
- Quan suposin una reorganització completa de parcel·lari que exigeixi una reparcel·lació i la seva urbanització.
- No altera el criteri el cas en què la nova ordenació el planejament hagués proposat o no nous espais lliures públics o sòl de reserva a per a dotacions o equipaments urbanístics. Bé sigui explícitament representats gràficament o implícitament exigits.

Proposta

- No s'han reconegut situacions amb aquest supòsit.

Inconveniència del manteniment. Consideració com a sòl rústic

La reclassificació com a sòl rústic es pot donar en diversos supòsits d'acord amb els criteris següents:

- Quan es consideri que l'àmbit o una part està en una situació en què per executar l'ordenació que proposa el pla cal una actuació de nova urbanització. Es tindran en compte un o més dels factors següents:
    - Que el municipi disposi duna magnitud de sòl vacant significativa. Assenyalar que les UAs en revisió són àmbits en què no s'han donat al llarg dels seus anys de vigència cap iniciativa per al seu desenvolupament i, per tant, resulten aparentment innecessàries o presenten grans dificultats per a la seva gestió.
    - Que el límit exterior sigui aliè al parcel·lari existent i provoqui seriosos desajustos amb aquest.
    - Que de l'anàlisi ambiental i paisatgística es dedueixi la conveniència de preservar la situació de sòl rural enfront de la transformació urbanística proposada al planejament urbanístic municipal.
    - Que sigui la solució més coherent per delimitar una vora o un front urbà més ben ordenat.

En aquests casos, el sòl en principi es categoritza com a sòl rústic comú (normalment Àrea de Transició), tret que estigui afectat per la Llei 1/1991, del Règim urbanístic dels Espais Naturals (LEN). En els casos en els quals aquest sòl estigui subjecte a riscos d'incendis o d'inundació, estarà parcial o totalment regulat per aquestes limitacions (Àrea de Prevenció de Riscos, APR). Així mateix, quan es trobin en contigüitat amb una carretera es delimita la corresponent Àrea de protecció territorial (APT).

Les UA que s'han considerat en aquesta situació són 13 i suposen 19,80 ha de terra. Són les següents:

Nova classificació com a sòl rústic		
Alaró	**UA**	**Àrea (ha)**
	UA-3	1,51
Algaida	**UA**	**Àrea (ha)**
	UE-P1	0,84
	UE-R1	0,51
Binissalem	**UA**	**Àrea (ha)**
	UA-11	1,02
Campos	**UA**	**Àrea (ha)**
	UA-C11	2,33
	UA-C12	1,96
Deia	**UA**	**Àrea (ha)**
	UE-1	1,17
	UE-2	1,12
Muro	**UA**	**Àrea (ha)**
	UA-1	3,16
	UA-2	1,14
Pollença	UA	Àrea (ha)
	UE-11.2	2,59
Sa Pobla	UA	Àrea (ha)
	UA-7	1,49
Sóller	UA	Àrea (ha)
	UEC-4	0,96
	Total	**19,80**

A l'annex 4 de la memòria d'aquesta MD3PTIM es descriuen de forma detallada les característiques de les UA: la seva ubicació, condicions, paràmetres rellevants, els criteris amb els quals s'han analitzat i es conclou amb un pla normatiu de proposta.

Sobre la base de la delimitació d'espais naturals de la Llei 1/1991 i a les seves característiques ambientals, als àmbits desclassificats de les UE 1 i UE 2 de Deiá, de la UE-R1 d'Algaida i de la UE-11.2 de Pollença se'ls ha assignat la categoria bàsica de sòl rústic protegit ARIP.

2.2.1. SOBRE LA DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER ARTICULAR LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

- **L'excepcionalitat de l'ús del Pla territorial insular com a eina designada per exercir aquesta competència.**

Cal ressenyar la singularitat de l'ús del Pla territorial insular com a eina pertinent per desenvolupar aquestes modificacions d'ordenació i classificació de planejament municipal que es deriven d'aquesta assumpció de competències.

L'ús d'aquesta eina té sentit, en primer lloc, pel caràcter territorial o supramunicipal que té l'aplicació de criteris d'intervenció comuns per a la totalitat de l'illa en situacions anàlogues; i en segon lloc, per tractar-se de decisions que tenen el seu abast sobre el sòl disponible per a desenvolupament urbà, especialment residencial o turístic, al conjunt de l'illa, i les necessitats de creixement, qüestió aquesta que respon a un

dels mandats del contingut dels Plans territorials insulars establert a l'apartat c) de l'art 9 de la Llei d'ordenació territorial (LOT), "Establiment de sostres màxims de creixement per a cada ús i distribució espacial".

No obstant això, l'ús d'aquest instrument (modificació del PTI) per alterar determinacions de caràcter detallat pròpies de planejament urbanístic municipal aporta complexitat d'intervenció tant al nivell d'anàlisi com a l'escala de les seves determinacions. Per tot això, la seva interpretació i aplicació du a optar actuar tan sols sobre àmbits complets i per establir -al seu cas- la classificació urbanística del sòl i, al seu cas, les categories pròpies del Pla Territorial Insular.

Sobre la memòria de viabilitat econòmica

Davant l'absència d'altres desenvolupaments que aclareixin la interpretació, el Reglament de la Llei d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca (RLOTMa), que si bé es va elaborar com a desenvolupament a la Llei anterior i no de la LUIB, continua sent vigent en els aspectes que no el contradiguin, i serveix per tant com a mode d'interpretació. Doncs bé, a la seva exposició de motius defineix l'objecte de la memòria de viabilitat econòmica amb claredat:

a) *Les memòries de viabilitat econòmica tenen per objecte l'anàlisi de la rendibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada que comporten un increment d'aprofitament sobre allò atribuït pel planejament vigent anteriorment; és a dir, els processos de reclassificació o de requalificació de sòl que, en virtut de revisions o modificacions puntuals del planejament, suposen un increment de la plusvàlua. La metodologia consisteix a realitzar un estudi econòmic comparat de costos i ingressos aplicat a les dues situacions, la inicial i la proposta, cosa que permetrà desvetllar les plusvàlues que aquests processos generen. Tenint en compte que aquests estudis, amb els resultats econòmics, han de sortir a exposició pública, s'aconseguirà una transparència fins ara desconeguda, ja que es podrà contrastar, a la vista de tots, si es produeixen rendibilitats econòmiques molt diferenciades entre sòls localitzats en situacions anàlogues, cosa que permetrà determinar, d'una banda, el percentatge de la plusvàlua que ha de correspondre a l'administració actuant i, de l'altra, equilibrar, amb criteris igualitaris, l'atribució dels aprofitaments urbanístics a les diferents persones propietàries del sòl reclassificat o requalificat. Tot això amb el propòsit de dificultar al màxim eventuals processos de corrupció que tan mala reputació han ocasionat a l'urbanisme espanyol. equilibrar, amb criteris igualitaris, l'atribució dels aprofitaments urbanístics a les diferents persones propietàries del sòl reclassificat o requalificat. Tot això amb el propòsit de dificultar al màxim eventuals processos de corrupció que tan mala reputació han ocasionat a l'urbanisme espanyol. equilibrar, amb criteris igualitaris, l'atribució dels aprofitaments urbanístics a les diferents persones propietàries del sòl reclassificat o requalificat. Tot això amb el propòsit de dificultar al màxim eventuals processos de corrupció que tan mala reputació han ocasionat a l'urbanisme espanyol.*

b) *(…)*

c) *Les actuacions de dotació tenen per objecte garantir el manteniment de l'equilibri entre aprofitament i dotacions públiques en l'evolució del sòl urbà, amb la finalitat d'evitar els creixements anteriors amb dèficits dotacionals que, lamentablement, es produïen a la ciutat consolidada. En aquest sentit, la tècnica comporta que qualsevol increment d'aprofitament que s'atribueixi a una o diverses parcel·les edificables al sòl urbà en relació amb allò establert pel planejament anterior, comportarà la previsió d'una reserva de sòls dotacionals públics que satisfacin les demandes socials derivades dels nous o les noves habitants o persones usuàries generades per aquest increment d'aprofitament, i queden vinculades a la gestió conjunta, tant de les parcel·les edificables com de les dotacionals públiques. Amb això es possibilita l'obtenció gratuïta per l'administració d'aquests sòls dotacionals públics a la ciutat consolidada, en règim d'equidistribució entre els beneficiats per l'increment d'aprofitament, i s'acaba, d'una vegada per totes, amb les expropiacions dramàtiques, que tant trencament vénen ocasionant a les sempre*

febles hisendes locals, com a única possibilitat d'obtenir els sòls dotacionals necessaris per satisfer les demandes de la població a les zones urbanes consolidades

Per tant, només caldria una Memòria de Viabilitat econòmica en aquelles actuacions de dotació urbanística que tinguin per objecte l'increment d'edificabilitat sobre situacions prèvies. En aquesta modificació núm. 3 del PTIM no es proposa cap increment d'edificabilitat respecte a ordenacions urbanístiques prèvies, doncs no requereix d'aquesta memòria de viabilitat.

Règim d'obligacions dels propietaris en els àmbits d'actuacions de transformació

L'apartat 3 de l'art 29 LUIB estableix les exigències en els supòsits de consideració d'actuació de renovació o dotació:

> *3. ...quan la compleció, la renovació o la reforma de la urbanització en sòl urbà requereixi actuacions de transformació urbanística, definides a l'article 23.2.b) i c) anterior, es compliran els deures següents:*

Assenyala que els deures previstos a les lletres b), c), g), h) ii) es duran a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.

> *b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals inclòs a l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades al primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, en què siguin compresos els terrenys.*
> *En concret, els sòls dotacionals de cessió corresponents a les actuacions assenyalades es quantificaran en funció dels resultats de la memòria de viabilitat econòmica de l'actuació i, si escau, de l'informe de sostenibilitat econòmica, així com d'una anàlisi rigorosa de compacitat del sòl urbà preexistent. Per això, s'adoptarà com a àmbit de referència espacial el determinat per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'aplicació d'unes ordenances concretes en què s'integrin els sòls objecte de l'actuació.*
> *Finalment, de manera justificada s'adoptarà la superfície dotacional corresponent, que disposarà, com a mínim, de la ràtio dotacional existent en aquesta zona i, com a màxim, de l'estàndard establert per als sectors de sòl urbanitzable a l'article 43.4 d'aquesta llei. No obstant això, en aquells àmbits espacials de sòl urbà on la ràtio dotacional existent superi el 40 % de la mitjana resultant per a tot el sòl urbà, així com també el 40 % dels estàndards establerts per al sòl urbanitzable, el planejament general o parcial podrà establir la no exigència de la cessió de sòl dotacional derivada de l'increment d'aprofitament atribuït a l'actuació.*
> ***c) Cedir a l'ajuntament**, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el pla general hagi inclòs a l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades al primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, al qual pertanyen els terrenys, o els adscrigui en el cas de les actuacions de renovació urbana.*
> *(...)*
> *g) Executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui. En cas que no s'hagin determinat aquests terminis al planejament, seran de dos anys com a màxim per iniciar les obres i de quatre anys i mig com a màxim per finalitzar-les.*
> *h) Conservar les obres d'urbanització, a través de l'entitat de conservació corresponent, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o quan la imposi justificadament el planejament general.*
> *i) Garantir el reallotjament de les persones ocupants legals que calgui desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea d'actuació i que en constitueixin la residència habitual, així com el retorn quan hi tinguin dret, en els termes establerts a la legislació estatal.*

Del que deriva que en el supòsit en què es consideri que la UA sigui una Actuació de renovació o de dotació, d'acord amb l'art 29 LUIB, s'hauran de complir les condicions següents:

- Les cessions de sistemes locals i generals seran les establertes al planejament vigent.
- Les cessions d'aprofitament si no haguessin estat establertes al planejament en principi establirà que es tracta d'un 15%. Tot i això, una memòria de viabilitat econòmica hauria de fixar dins d'una forquilla d'entre un 5% quan les càrregues urbanístiques suposessin "un excés respecte a la mitjana de les actuacions de transformació del municipi" i de manera justificada fins al 20% "en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl"

Sobre aquest punt cal assenyalar que:

- Amb caràcter general, si no s'han establert cessions d'aprofitament, la cessió és del 15%. Supòsits específics: quan les càrregues suposessin un excés respecte a la mitjana de les actuacions de transformació s'han d'ajustar entre un 5% i un 20% en funció de la comparació amb les operacions de transformació del municipi.

- Es tracta duna avaluació de càrregues que suposin un excés respecte a la mitjana de les situacions anàlogues del planejament urbanístic, o bé que el valor resultant sigui superior al d'altres en la mateixa categoria de sòl. En tots dos cas per comparació amb la totalitat de les àrees anàlogues.

- A cadascuna de les Unitats d'Actuació que es proposi mantenir coincideixen llavors circumstàncies especials, ja que es tracta de modificacions que únicament afecten una o diverses UA a cada municipi (només una part de les UA del pla), i la resta de les unitats d'actuació no tenen establertes pel planejament cessions d'aprofitament. Per tant, no hi ha lloc per a aquest càlcul, ja que no hi ha comparació, i la xifra de referència de cessió d'aprofitament no existeix.

- Que "cediran aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte a l'atribuït pel planejament anterior", cosa que és impossible d'atendre, ja que no hi ha increment sobre situació legal prèvia. Subjeu la idea d'increment sobre una situació prèvia que no es dóna.

Així mateix la DT 11ª de la LUIB assenyala a l'apartat 2 que:

b) Els deures previstos a la lletra d) són aplicables quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no ho estableixi el planejament urbanístic en vigor.

En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajustament d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix als articles 47.2 i 47.3 de la present llei i en la legislació estatal.

Alhora, aquesta referència es concreta a l'article 29 com:

d) Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'aprofitament urbanístic que comportin les diferents actuacions assenyalades al primer paràgraf d'aquest punt 3.

En tot cas, a les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim cediran aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte a l'atribuït pel planejament anterior.

No obstant això i justificat sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, el planejament urbanístic podrà reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de rehabilitació o de renovació urbana amb un excés de càrregues amb respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

Així mateix, el planejament urbanístic podrà incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres a la mateixa categoria de sòl.

2.3. PROPOSTES DE MODIFICACIÓ

2.3.1. Annex

Es desenvolupa un document nou Annex IV del PTI denominat "Àmbits modificats a l'empara pel Decret Llei 9/2020, de 25 de maig (AP)". S'hi descriuen les Unitats d'Actuació per a les quals se'n proposa la modificació.

Se'n descriuen les característiques ordenades per nuclis:

- Alaró (UA-3)
- Algaida (Randa) (UE-R1)
- Algaida (Pina) (UE-P1)
- Binissalem (UA-11)
- Campos (UA-C11, UA-C12)
- Deià (UE-1, UE-2)
- Muro (UA-1, UA-2)
- Pollença (UE-11.2)
- Sa Pobla (UA-7)
- Sóller (UEC-4)

Per a cadascuna d'aquests àmbits se'n descriu succintament les característiques, la situació i la proposta de categorització. S'aporta una explicació prèvia de les seves característiques i una explicació de la proposta, acompanyada d'un desenvolupament cartogràfic amb els continguts següents:

1. Ubicació (sobre ortofotografia).
2. PTIM vigent.
3. Disponibilitat de serveis urbans.
4. Grau de consolidació.
5. El plànol IUR-5 "PTIM proposat" reflecteix la categorització que es proposa en aquesta modificació.

3. IDENTIFICACIÓ DELS SÒLS URBANITZABLES I APTES PER A LA URBANITZACIÓ QUE HAN ESTAT DESCLASSIFICATS PER LA DA16A DE LA LUIB, EL DL 9/2020 I LA LLEI 4/2008

3.1. OBJECTE I CRITERIS

El desenvolupament legislatiu format per la Llei 4/2008 de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i el Decret Llei 9/2020 van establir canvis en la classificació de sòl que fins al moment no han estat adequadament reflectits a la documentació del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM). Així mateix, la Llei 4/2008, en el capítol III, regula unes determinades modificacions de la Llei 1/1991, de 30 de gener, de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears que fins aquesta modificació no han estat completament reflectides al PTIM. .

Després d'una anàlisi general de les circumstàncies concurrents a cadascun dels àmbits afectats, en aquesta modificació de Pla territorial es duu a terme una mera transposició documental de la nova classificació presumpta d'aquests àmbits, operada per ministeri de la llei, sense que això comporti una acció expressa de canvi de classificació derivada del model territorial del PTIM. En qualsevol cas, la classificació efectiva de cada àmbit serà la resultant del que determini el planejament urbanístic corresponent, adaptat als textos legals esmentats. Amb caràcter subsidiari, el PTIM assigna una categoria de sòl rústic a aquests sòls segons els seus valors territorials i ambientals.

Els criteris d'identificació dels sectors, provenen de l'aplicació sistemàtica dels assenyalats als textos legals esmentats, que passen a desglossar-se de la manera següent:

- L'aplicació de la Disposició Addicional setzena de la **Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**, que, per a municipis que no s'haguessin adaptat a les Directrius d'ordenació territorial, va desclassificar el sòl urbanitzable i l'apte per a la urbanització de qualsevol ús i els va classificar com a sòl rústic comú, els sectors que estaven en algun d'aquests tres supòsits:
    a. El **sòl urbanitzable no programat** pel PGOU amb una vigència de **més de 8 anys**.
    b. El **sòl urbanitzable programat** o **apte per urbanitzar** que, havent incomplert els terminis, **no estigui tramitant el Pla Parcial**. El termini serà l'establert en el planejament general o si no n'hi ha 8 anys.
    c. El **sòl classificat com a sòl urbanitzable o apte per urbanitzar** què, malgrat disposar de planejament parcial definitivament aprovat, **no estigui tramitant el projecte d'urbanització** corresponent. El termini serà l'establert en el planejament o en defecte d'això, 4 anys des de la vigència del planejament parcial.

- Per la seva banda el **Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears**, a l'article 3 incideix en aquesta mateixa línia, ja que es desclassifica automàticament i queda classificat com a sòl rústic els següents supòsits:
    a. Els classificats com a sòl urbanitzable no programat, independentment del grau d'adaptació del planejament general a les Directrius d'ordenació del territori, amb una vigència superior a vuit anys, que no haguessin aprovat inicialment el Programa d'Actuació Urbanística amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUIB
    b. Els sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització, destinats a ús residencial, turístic o mixt, que compleixin els requisits següents:
        a. Deriven d'un pla no adaptat al PTIM.
        b. No s'ha iniciat l'actuació material de nova urbanització (eines previstes).
        Que ja hagin vençut els terminis previstos per causes no imputables a l'administració. Els terminis són:

i. Haver transcorregut vuit anys de planejament general sense un pla parcial o ordenació detallada.
ii. Amb Pla parcial, haver transcorregut quatre anys de la seva vigència i no haver aprovat definitivament el projecte d´urbanització.
iii. Amb Pla parcial i projecte d'urbanització, haver transcorregut dos anys des de la seva aprovació i no haver-se iniciat la seva execució material.

c. Se n'exclouen els casos següents:
   a. Inclosos en convenis urbanístics signats per aconseguir sòls d'equipaments i infraestructures ja construïdes o orientats a habitatges amb protecció oficial.
   b. Els inclosos a l'àmbit d'un pla parcial o projecte d'urbanització en tramitació. Això és, si s'ha aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquest decret llei i no han passat vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general, en el cas de la tramitació del pla parcial, o quatre anys de vigència de l'instrument exigit com a pressupost de l'execució, en el cas de la tramitació del projecte d'urbanització.
   c. Que la inactivitat urbanística sigui per causes imputables a l'Administració.

En ambdós casos les determinacions normatives són clares i estableixen la nova situació del sòl desclassificat com a sòl rústic comú: "**quedaran automàticament classificats com a sòl rústic amb qualificació de sòl rústic comú"**.

Per tot això dins d'aquesta modificació núm. 3 del PTIM, i com un dels processos específics dins de **l'actualització cartogràfica**, s'han identificat els sòls urbanitzables i els sòls aptes per a la urbanització que estan en aquests supòsits i s'ha recollit en el Pla territorial Insular la seva categorització com a sòl rústic comú subjacent al qual s'han superposat les afeccions de protecció corresponents a les seves circumstàncies, entenent així mateix que aquest és el seu règim d'aplicació actual, per aplicació jeràrquica dels continguts del respectiu planejament municipal, en el cas que no estigui actualitzat.

Així mateix, cal assenyalar que el Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears disposa en la seva **disposició transitòria primera, el règim transitori aplicable als sòls urbans sense urbanització consolidada, urbanitzables o aptes per a la urbanització**. Aquesta disposició estableix que:

> *"Mantenen la classificació sòl urbà o de sòl urbanitzable programat o apte per a la urbanització, aquells terrenys així classificats per instruments de planejament general que en el moment de l'entrada en vigor d'aquest decret llei estiguin tramitant la seva adaptació a les determinacions relatives al sòl de desenvolupament urbà del corresponent Pla Territorial Insular.*
>
> *Als efectes de l'aplicació d'aquesta disposició, cal entendre que s'està tramitant l'adaptació quan s'hagi adoptat l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret llei, i sempre que no en faci més de tres anys del darrer acte essencial en la tramitació del procediment d'adaptació del planejament municipal a les determinacions relatives al sòl de desenvolupament urbà del corresponent Pla Territorial Insular."*

- Finalment, **la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament sostenible a les Illes Balears**, en el capítol III revisa i modifica alguns aspectes de la Llei 1/1991, de 30 de gener, de règim urbanístic de les àrees de protecció especial de les Illes Balears.

Aquesta revisió implica la decisió d'incorporar sòl que va ser classificat com a urbanitzable amb diferent nivell de desenvolupament i la recuperació de la prevalença dels seus valors ambientals i el desplegament de categories de protecció, atès que als espais que s'enumeren es constaten valors naturals, paisatgístics i patrimonials que exigeixen la seva conservació i defensa.

Així mateix, sobre la base que des de l'any 1991 s'han aprovat diverses eines de planejament urbanístic municipal i territorials, i en aplicació d'aquesta llei, s'han modificat la classificació i la categorització de determinats terrenys que van quedar inicialment exclosos a l'annex II de la Llei 1/1991, de 30 de gener, abans esmentada, es considera necessari, per raons de seguretat jurídica, explicitar les categories vigents i d'aplicació avui dia. En particular, això implica l'actualització cartogràfica (el règim jurídic de la qual, ja era vigent) de diverses àrees dels municipis **d'Andratx, Banyalbufar, Valldemossa, Sóller, Escorca i Esporles.**

Per tant, aquesta actuació es limita a traslladar a la cartografia del PTI les desclassificacions de sòl operades per ministeri de la llei i l'assignació de les categories de sòl rústic protegit conseqüència de les seves determinacions.

Convé ressaltar que, en qualsevol cas, prevaldrà sobre el contingut del PTI la classificació urbanística dels àmbits indicats que es desprengui dels instruments de planejament urbanístic una vegada adaptats als preceptes legals esmentats.

3.2. METODOLOGIA DE TREBALL D'IDENTIFICACIÓ

El treball d'identificació dels sectors de sòl urbanitzable o apte per urbanitzar s'ha realitzat prenent com a punt de partida l'anàlisi de la situació dels planejaments municipals aprovats definitivament, identificant els sectors de sòl urbanitzable o apte per urbanitzar programat i no programat.

En aquest estudi s'han identificat 21 municipis que no tenen sòl urbanitzable classificat i per tant es descarten:

- Municipi d'Ariany
- Municipi de Banyalbufar
- Municipi de Búger
- Municipi de Campanet
- Municipi de Deià
- Municipi d'Escorca
- Municipi d'Esporles
- Municipi d'Estellencs
- Municipi de Fornalutx
- Municipi de Lloret
- Municipi de Llubí
- Municipi de Mancor de la Vall
- Municipi de Maria de la Salut
- Municipi de Muro. (Es va procedir a la desclassificació del SUP 02 en data 16 de maig de 2008, quedant el municipi sense sòl classificat com a urbanitzable).
- Municipi de Puigpunyent
- Municipi de Santa Eugènia
- Municipi de Selva
- Municipi de Sencelles
- Municipi de Ses Salines
- Municipi de Sineu
- Municipi de Vilafranca de Bonany

Als municipis que tenen sòl urbanitzable classificat, es revisen, per a cadascun dels sectors, els aspectes següents:

1. Si el planejament municipal està adaptat a les DOT o al PTIM i des de quina data.
2. Data d'incorporació del sector al planejament general i la classificació de sòl del sector.
3. Glossari d'ordenament del sector: programa d'actuació urbanística, pla parcial, projecte d'urbanització, modalitat i figures d'execució material.
4. Data d'aprovació dels diferents instruments.
5. Es deixa constància si s'ha iniciat l'execució material i si s'ha rebut.

Posteriorment es fa una anàlisi de l'afecció sobrevinguda amb l'aplicació de la disposició addicional setzena de la LUIB i de l'article 3 del Decret llei 9/2020, així com de la Llei 4/2008.

D'altra banda, d'acord amb el que disposa la **Disposició transitòria primera del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears**, mantenen la classificació de sòl urbà o de sòl urbanitzable programat o apte per a la urbanització aquells terrenys així classificats per instruments de planejament general que en el moment de l'entrada en vigor d'aquest decret llei estiguin tramitant la seva adaptació a les determinacions relatives al sòl de desenvolupament urbà del corresponent Pla Territorial Insular.

En aquest supòsit hi ha els municipis de Santanyí i Bunyola:

- ### Municipi de Santanyí

En virtut de la disposició transitòria primera del Decret Llei 9/2020 de mesures urgent de protecció del territori de les Illes Balears, els sòls urbanitzables d'aquest municipi mantenen la seva classificació ja que el planejament està tramitant la seva adaptació a les determinacions relatives al sòl de desenvolupament urbà del Pla Territorial de Mallorca. Compte amb una esmena de Patrimoni prèvia a l'aprovació definitiva amb data 28/05/2019.

- ### Municipi de Bunyola

En virtut de la disposició transitòria primera del Decret Llei 9/2020 de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, els sòls urbanitzables d'aquest municipi mantenen la seva classificació ja que el planejament està tramitant la seva adaptació a les determinacions relatives al sòl de desenvolupament urbà del Pla Territorial de Mallorca, disposant de segona aprovació inicial amb data 12/02/2019.

En síntesi, a partir de l'anàlisi de tots els municipis de Mallorca, s'han seleccionat aquells sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització afectats per la LUIB, els afectats pel DL 9/2020, o els afectats per la Llei 4/2008. S'han exclòs els municipis sense sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, així com els municipis acollits al règim transitori aplicable per la disposició transitòria primera del Decret Llei 9/2020.

3.3. SECTORS URBANITZABLES I APTES PER A LA URBANITZACIÓ AFECTATS PER LA LLEI 12/2017 D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB)

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en endavant LUIB, estableix, a la seva disposició addicional setzena, les mesures de desclassificació de sòl de desenvolupament urbà no transformat.

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

Disposició addicional setzena

Mesures de desclassificació de sòl de desenvolupament urbà no transformat

A l'entrada en vigor d'aquesta llei, a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, quedaran automàticament classificats com a sòl rústic amb qualificació de sòl rústic comú, els terrenys de qualsevol ús que, en instruments de planejament no adaptats a les Directrius d'ordenació territorial estiguin en alguna de les situacions següents:

1. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat per un pla general d'ordenació urbana amb vigència superior a vuit anys.

2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat o com a sòl apte per a la urbanització que, incomplint els terminis establerts al planejament general respectiu, no estiguin tramitant el corresponent planejament parcial. En cas que el planejament general no hagi previst terminis, s'entendrà que s'incompleixen aquests terminis quan hagin transcorregut vuit anys des de la vigència del planejament general que va preveure el polígon o el sector respectiu.

3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que, malgrat disposar de planejament parcial definitivament aprovat, no estiguin tramitant el projecte d'urbanització corresponent, en els terminis que preveu el planejament general o el planejament parcial. En cas que aquests planejaments no hagin previst terminis, s'entendrà que s'incompleixen aquests terminis quan hagin transcorregut quatre anys des de la vigència del planejament parcial.

Als efectes d'aquesta disposició s'entendrà que un pla parcial o projecte d'urbanització està en tramitació quan, havent superat el tràmit de l'aprovació inicial, no ha estat resolt definitivament.

La modificació o revisió del planejament general corresponent assignarà el règim urbanístic als terrenys afectats per aquesta disposició d'acord amb el model territorial que proposi, sense que això impedeixi l'atribució de la classificació de sòl urbanitzable dins dels límits de creixement i condicions que determinin els instruments d'ordenació territorial.

D'aquesta manera i d'acord amb la disposició addicional setzena de la LUIB es considera que a l'empara de la DA16ª ja han estat desclassificats els sectors següents:

Municipi de Campos

- Sector Son Durí II (THM II)
- Sector industrial I
- Sector Industrial II

Municipi de Llucmajor

- Sector Llucmajor Polígons 8,9,10,11,12 i 13 (I/B)
- Sector Son Noguera (SUNP 16)

Municipi de Manacor

- Sector Polígon 1-22 Manacor

- Sector Polígon 1-26.2 Manacor
- Sector Polígon 1-27 Manacor
- Sector Polígon 1-28.2 Manacor
- Sector Polígon Industrial F2 Manacor
- Sector Polígon 3-9 S´Illot
- Sector Polígon 4-19 Especial coves
- Sector Polígon 4-20 Especial coves
- Sector Polígon 7 Cala Domingos

Municipi de Marratxí

- SAU Cas Coronell (SAU RT 6.1)
- Sector Ses Tres Germanes (SAU 6.2)

Municipi de Petra

- Sector Polígon Industrial Son Dalmau

Municipi de Pollença

- Sector Polígon Industrial de Pollença (UP-4b)
- Sector La Gola (UP-7)
- Sector Polígon Tallers del Port (UP-8)
- Sector Torrent de Sant Jordi (SUNP-1)

Municipi de Sant Llorenç des Cardassar

- Sector 1
- Sector 4

Municipi de Santa Margalida

- Sector 11, polígon 2

A continuació, s'especifica per a cada municipi, en aplicació a quins aspectes de la DA 16è de la LUIB es considera que té compliment la consideració com a sectors desclassificats:

3.3.1.1. Municipi de Campos

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, la majoria de sòls urbanitzables d'aquest municipi no són objecte de desclassificació, ja que compten amb projecte d'urbanització definitivament aprovat o amb pla parcial en tramitació. No obstant això, hi ha tres sectors que sí que **es reconeixen com a desclassificats en no comptar amb ordenació en tramitació (THM II, Industrial I i II)**.

- **Sector Son Durí II (THM II)**

Procedeix la consideració com a desclassificat del sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament general no es troba adaptat a les DOT. Si bé per a aquest sector es va tramitar un pla parcial que va ser aprovat inicialment i després provisionalment, de manera prèvia a la seva aprovació definitiva va ser afectat per les DOT retallant part del mateix per projecció ortogonal de l'Àrea de Protecció Territorial de Costas, a resultes d'aquesta afecció es va denegar l'aprovació definitiva del pla parcial. Els tribunals van ratificar la denegació del pla parcial, sense perjudici d'una potencial nova tramitació i per aquest motiu es va mantenir en la modificació núm. 2 del PTIM l'any 2011. A l'entrada en vigor de la LUIB no consta que el sector disposi del planejament de desenvolupat aprovat, en aquesta situació no es pot sostreure a la iniciativa de reclassificació a rústic de la Disposició addicional 16a de la LUIB, que no distingeix entre les motivacions per les quals els planejaments no s'hagin desenvolupat en termini. Aquest sector està en el supòsit d'haver transcorregut 8 anys de vigència del planejament que va preveure el sector (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2) i per tant sembla que ha de considerar-se desclassificat per efecte directe de la LUIB.

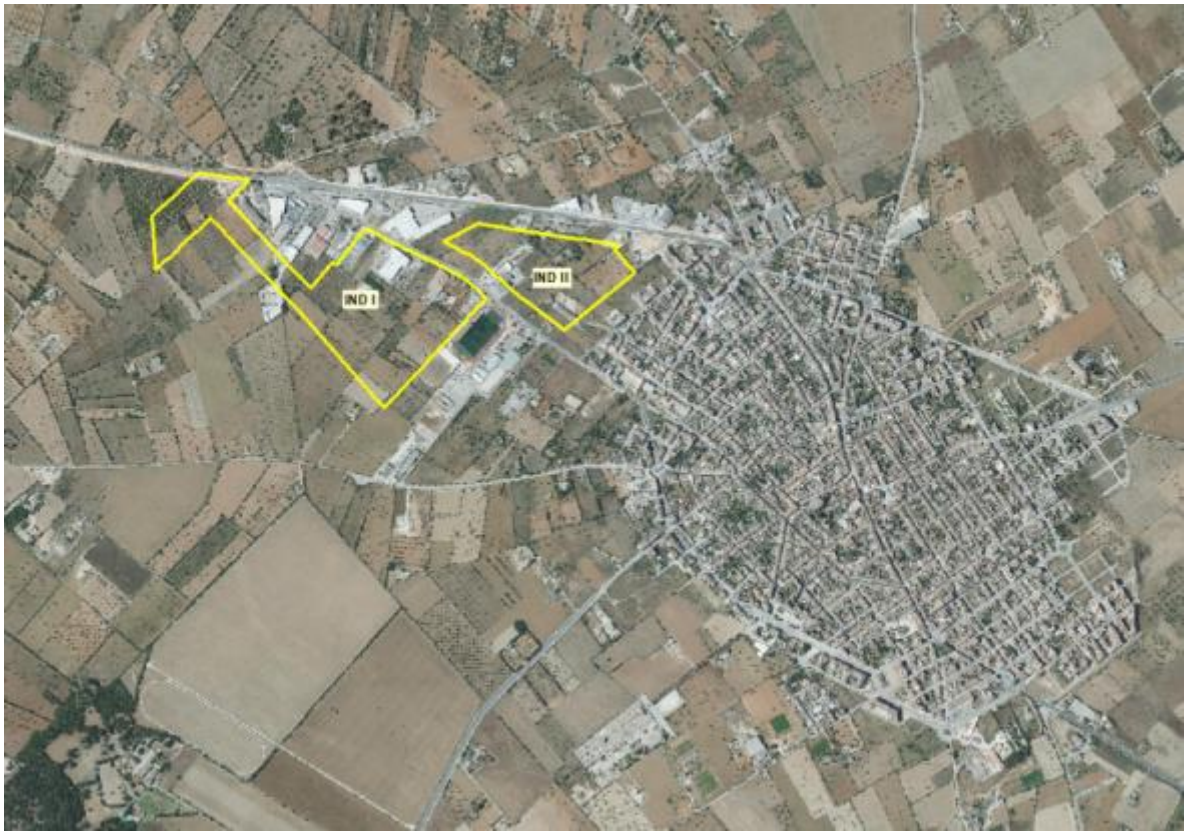
Sectors Son Durí II (THM II)

Sector Industrial I

Procedeix la desclassificació del sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament no es troba adaptat a les DOT i el sector, que està classificat com a SAU, no ha iniciat la tramitació de cap PP havent transcorregut 8 anys de vigència del planejament que va preveure el sector. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2)

Sector Industrial II

Procedeix considerar la desclassificació del sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament general el planejament general no es troba adaptat a les DOT i el sector, que està classificat com SAU, no disposa del pla parcial aprovat definitivament, havent transcorregut més de 8 anys des de la vigència del planejament general que va preveure el sector. (DONA 16a Llei 12/2017, apartat 2)



Sectors industrials desclassificats (Industrial I i II)

3.3.1.2. Municipi de Llucmajor

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, la majoria de sòls urbanitzables d'aquest municipi no són objecte de desclassificació, ja que compten amb projecte d'urbanització definitivament aprovat. N'hi ha dos sectors que sí que són objecte de desclassificació en no comptar amb ordenació en tramitació (Sectors I/B i SUNP 16).

Al municipi de Llucmajor es desclassifiquen per la LUIB els sectors:

- Llucmajor Polígons 8,9,10,11,12 i 13 (I/B)
- Són Noguera (SUNP 16)

Sector Llucmajor Polígons 8,9,10,11,12 i 13 (I/B)

Procedeix la desclassificació del sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament general no es troba adaptat a les DOT i el sector, classificat com a SUP disposa d'un planejament parcial no adaptat al planejament general i no té iniciada la tramitació del projecte d'urbanització corresponent. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 3).

Sector Llucmajor Polígons 8, 9, 10, 11, 12 i 13

Sector Son Noguera (SUNP 16)

Procedeix la desclassificació del sector en virtut de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament municipal no es troba adaptat a les DOT i el sector està classificat com a SUNP amb una vigència superior a 8 anys. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 1).

Sector Son Noguera (SUNP 16) desclassificat.

3.3.1.3. Municipi de Manacor

L'Ajuntament, en informe tècnic de 27 novembre de 2018, va considerar com a afectats per la disposició addicional 16a de la LUIB els sectors següents:

- Polígon 1-22 de Manacor
- Polígon 1-26.2 de Manacor
- Polígon 1-27 de Manacor
- Polígon 1-28.2 de Manacor
- Polígon Industrial F2 de Manacor
- Polígon 3-9 S'Illot
- Polígon 4-19 Especial coves
- Polígon 4-20 Especial coves
- Polígon 7 Cala Domingos

No obstant això, el recent PGOU aprovat definitivament al desembre de 2021 ha tornat a classificar com a sòl urbanitzable alguns dels sectors o part d'ells. El resultat del procés de canvi de classificació passa a descriure's.

- **Sector Polígon 1-22 de Manacor**

Es tracta de terrenys de sòl apte per a la urbanització que malgrat disposar de pla parcial aprovat definitivament, no han tramitat el projecte d'urbanització corresponent havent transcorregut més de quatre anys des de la vigència del pla parcial. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 3).

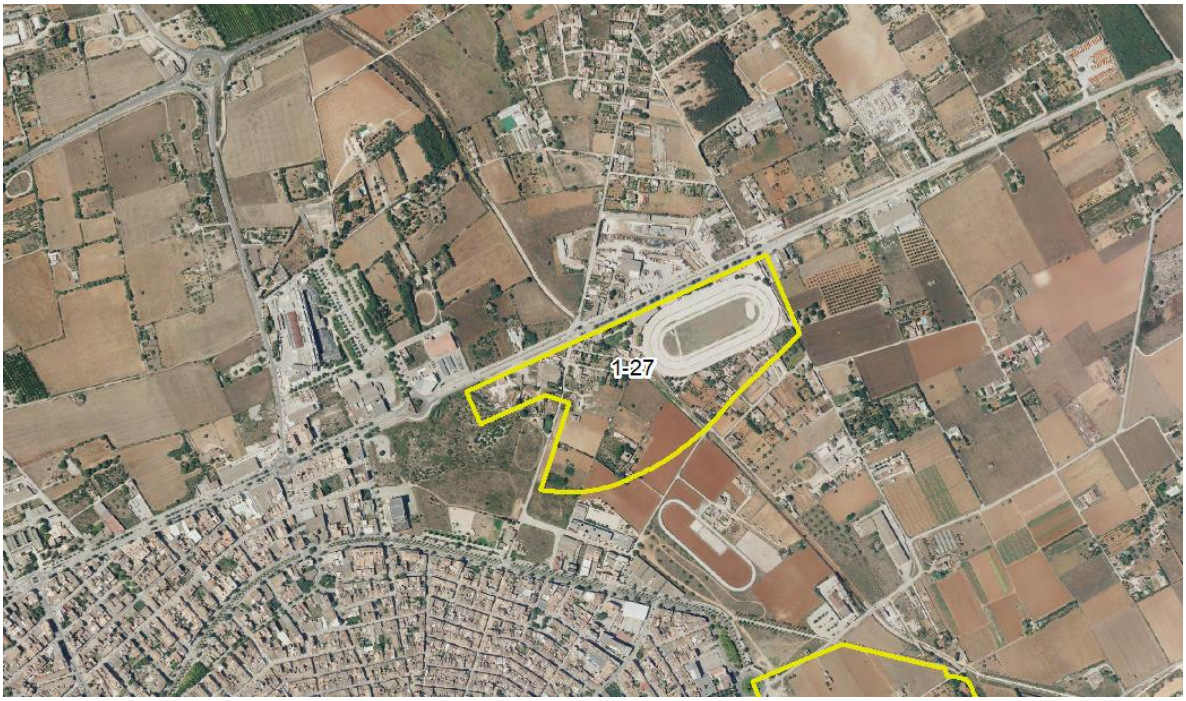
Sector Polígon 1-22 de Manacor.

- **Sector Polígon 1-26.2 de Manacor**

Es tracta de terrenys de sòl apte per a la urbanització que no han tramitat el pla parcial havent transcorregut més de 8 anys des de la vigència del planejament general que va preveure el sector. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2). No obstant això, el sòl corresponent a aquest sector s'ha classificat, de manera completa, de nou pel PGOU, com a sòl urbanitzable, per la qual cosa es no es desclassifica el sòl.

Sector Polígon 1-27 de Manacor

Es tracta de terrenys de sòl apte per a la urbanització que no han tramitat el pla parcial havent transcorregut més de 8 anys des de la vigència del planejament general que va preveure el sector. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2). No obstant això, part del sòl corresponent a aquest sector s'ha classificat, novament pel PGOU, com a sòl urbanitzable, per la qual cosa es manté la seva classificació parcial (4,7ha).



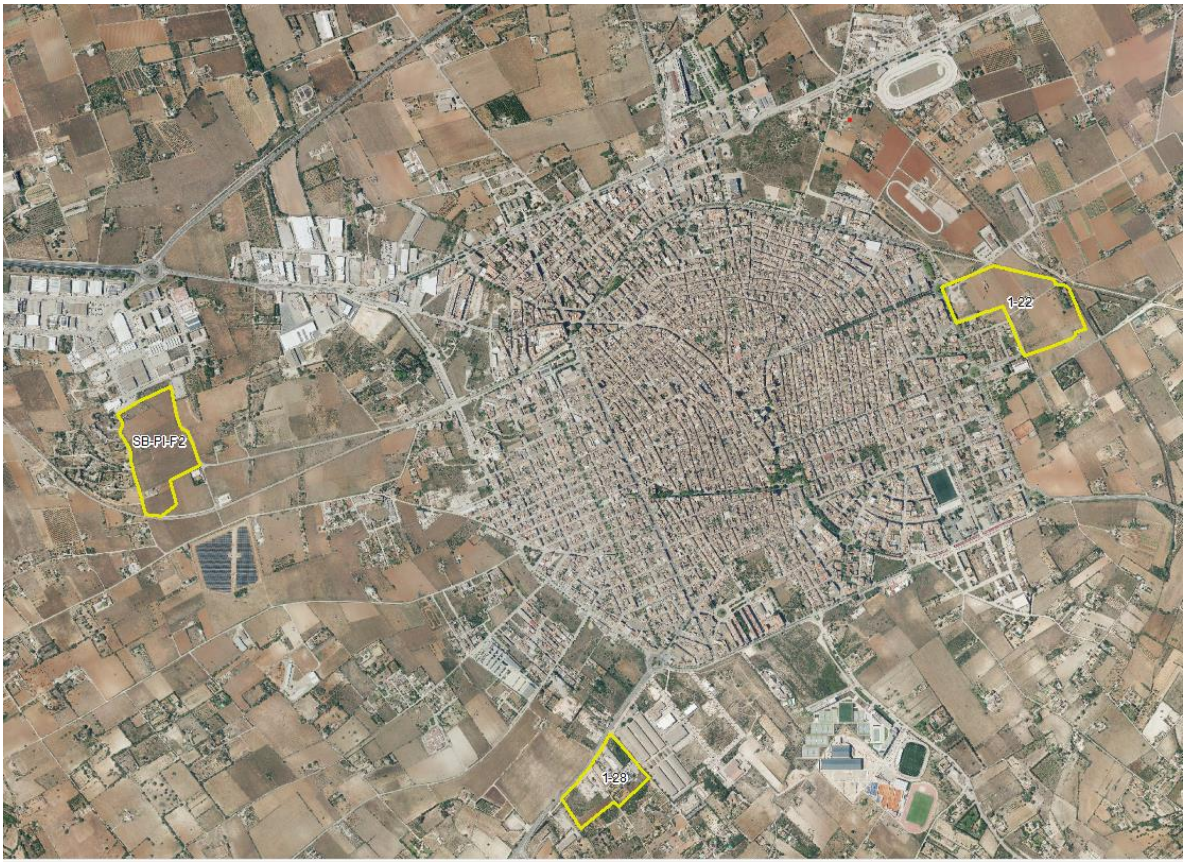
Sector Polígon 1-27 de Manacor

Sector Polígon 1-28.2 de Manacor

Es tracta de terrenys de sòl apte per a la urbanització que no han tramitat el pla parcial havent transcorregut més de 8 anys des de la vigència del planejament general que va preveure el sector. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

Sector Polígon Industrial F2 de Manacor

Es tracta de terrenys de sòl apte per a la urbanització que no han tramitat el pla parcial, havent transcorregut més de 8 anys des de la vigència del planejament general que va preveure el sector (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).



Sectors en torn al nucli de Manacor

Sector Polígon 3-9 S'Illot

Es tracta de terrenys de sòl apte per a la urbanització que no han tramitat el pla parcial havent transcorregut més de 8 anys des de la vigència del planejament general que va preveure el sector. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

Sector desclassificat a S'Illot (3-9)

Sector Polígon 4-20 Especial coves

Es tracta de terrenys de sòl apte per a la urbanització que no han tramitat el pla parcial havent transcorregut més de 8 anys des de la vigència del planejament general que va preveure el sector. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

Sector desclasificado en Porto Cristo (4.20)

Sector Polígon 7 Cala Domingos

Aquest sector va ser classificat de sòl apte per a la urbanització amb un Pla General d'ordenació del 1973, i es va aprovar definitivament el Pla Parcial que el desenvolupava el 1974. No obstant això, mai no es va tramitar el projecte d'urbanització corresponent. Tot i així les NS de Manacor de 1980 ho van classificar com a sòl urbà, la qual cosa, recorregut als tribunals, va quedar anul·lat, quedant una altra vegada com a sòl apte per a la urbanització. Havent entrat en vigor de la Llei 6/1999 DOT, i en aplicació de la seva DA 12a, va quedar desclassificat. Finalment, la MDNS de 10/12/2004 va recuperar el sector i el va classificar una altra vegada de sòl apte per a la urbanització, per la qual cosa quedaria afectat per l'apartat 2 de la DA 16a de la LUIB, en tractar-se de terrenys classificats com a sòl urbanitzable on no han tramitat el pla parcial corresponent havent transcorregut més de 8 anys des de la vigència del planejament general que va preveure el sector. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2) i no disposar de projecte d'urbanització.

Sector desclassificat Cala Domingos

3.3.1.4. Municipi de Marratxí

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, la majoria de sòls urbanitzables d'aquest municipi no són objecte de desclassificació, ja que compten amb projecte d'urbanització definitivament aprovat o en tramitació . N'hi ha un que no compta amb ordenació al sector i per tant és objecte de desclassificació: SAU 6.2. Així mateix, el sector SAU 6.1 ha superat terminis i no ha tramitat els seus reajustaments per tant està així mateix desclassificat.

- **Sector Ses Tres Germanes (SAU 6.2)**

  Es considera que s'ha procedit a la desclassificació del sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament general no es troba adaptat a les DOT i el sector, que està classificat com a SAU no ha iniciat la tramitació del PP corresponent havent passat 8 anys de vigència del planejament . (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

- **Sector Cas Coronell (SAU RT 6.1)**

  S'ha procedit a la desclassificació del sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament no està adaptat a les DOT i el sector, que està classificat com a SAU, si bé va comptar amb Pla parcial i projecte d'urbanització en tramitació, ambdós són anteriors a l'aprovació de les Normes Subsidiàries de 1999. En la tramitació d'aquest planejament general, es va preveure una reestructuració de l'àmbit i, per tant, l'exigència de tramitació d'una modificació del pla parcial i conseqüentment d'un nou projecte d'urbanització. Aquesta tramitació d'adaptació a les NS'99 no es va ultimar i, per tant, haurien prescrit els terminis que confereixen les NS per a l'adaptació dels instruments de desenvolupament de l'àmbit, amb la qual cosa seria aplicable el règim de desclassificació de la DA16a de la LUIB .

Sectors desclassificats: SAU 6.2 i SAU RT6.1

3.3.1.5. Municipi de Petra

Polígon Industrial Son Dalmau

El municipi de Petra té un sector industrial afectat per la **disposició addicional 16a de la LUIB i en concret per l'apartat 2**, terrenys classificats com a sòl apte per a la urbanització que incompleixen terminis de tramitació del corresponent planejament parcial per preveure's 4 anys des del planejament general i haver transcorregut 24 anys. Es considera desclassificat per la LUIB.

Sector industrial desclassificat, Son Dalmau

3.3.1.6. Municipi de Pollença

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, la majoria de sòls urbanitzables d'aquest municipi no són objecte de desclassificació, ja que compten amb projecte d'urbanització definitivament aprovat. Hi ha sectors que sí que han estat objecte de desclassificació perquè no compten amb ordenació aprovada ni en tramitació: UP-4, UP-7 i UP-8, i el sector SUNP-1.

- **Sector Polígon Industrial de Pollença (UP-4)**

  Procedeix considerar com a desclassificat la fase B del sector com no executada sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB, ja que es tracta d'un sector classificat com a SUP amb un planejament no adaptat a les DOT. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

- **Sector La Gola (UP-7)**

  Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB, ja que es tracta d'un sector classificat com a SUP amb un planejament no adaptat a les DOT i sense un Pla Parcial en tramitació dins els terminis que establia el planejament. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

- **Sector Polígon Tallers del Port (UP-8)**

  Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB, ja que es tracta d'un sector classificat com a SUP amb un planejament no adaptat a les DOT i sense un Pla Parcial en tramitació dins els terminis que establia el planejament. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

- **Sector Torrent de Sant Jordi (SUNP-1)**

  Procedeix considerar com a desclassificat el sector en virtut de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament municipal no es troba adaptat a les DOT i el sector està classificat com a SUNP amb una vigència superior a 8 anys. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

Sectors SUNP-1 i UP 4-b desclassificats

Sectors UP-7 i UP-8 desclassificats per la LUIB

3.3.1.7. Municipi de Sant Llorenç des Cardassar

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, la majoria de sòls urbanitzables d'aquest municipi no són objecte de desclassificació, ja que compten amb projecte d'urbanització definitivament aprovat. Hi ha dos sectors que sí que són objecte de desclassificació ja que no compten amb ordenació en tramitació (Sector 1 i Sector 4).

- **Sector 1**

  Procedeix considerar com desclassificat deixant sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament general no es troba adaptat a les DOT, el sector està classificat com a SAU i no s'ha iniciat la tramitació de cap pla parcial havent transcorregut els 12 anys de termini que indicaven les NNSS del terme municipal. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

Sector S1 desclassificat per la LUIB

Sector 4 El Costaner

Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament no es troba adaptat a les DOT, el sector està classificat com a SAU i no s'ha iniciat la tramitació de cap pla parcial havent transcorregut 8 anys de vigència de les NNSS del terme municipal. (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

Sector S4 desclassificat per la LUIB

3.3.1.8. Municipi de Santa Margalida

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, dos sectors de sòl urbanitzable d'aquest municipi no són objecte de desclassificació, ja que compten amb projecte d'urbanització definitivament aprovat. N'hi ha un que sí que és objecte de desclassificació perquè no compta amb ordenació en tramitació: sector 11.

- **Sector 11, polígon 2**

  Procedeix considerar com a desclassificat el polígon 2 del sector 11 en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè el planejament general no es troba adaptat a les DOT, el sector està classificat com a SAU i no s'ha iniciat la tramitació de cap pla parcial havent transcorregut 8 anys des de la vigència del planejament municipal que va preveure el sector.
  (DA 16a Llei 12/2017, apartat 2).

Sector 11, polígon 2 desclassificat per la LUIB

3.4. SECTORS URBANITZABLES I APTES PER A LA URBANITZACIÓ AFECTATS PEL DECRET LLEI 9/2020, DE 25 DE MAIG, DE MESURES URGENTS DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI DE LES ILLES BALEARS (DL 9/2020)

El Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, d'ara endavant DL 9/2020, inclou a l'article 3 indicacions taxatives de reclassificació de sòl urbanitzable en els termes següents:

> ***Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears***
>
> ***Article 3. Reclassificació de sòl urbanitzable***
>
> *1. Queden automàticament classificats com a sòl rústic, amb la categoria de sòl rústic comú, en virtut d'aquest decret llei, els terrenys següents:*
>
> > *a) Els classificats pel planejament general com a sòl urbanitzable no programat, amb vigència superior a vuit anys, que no haguessin aprovat inicialment el Programa d'Actuació Urbanística amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, urbanisme de les Illes Balears.*
> >
> > *b) Els classificats pel planejament general com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, destinats a ús residencial, turístic o mixt, que en el moment d'entrada en vigor d'aquest decret llei compleixin els requisits següents:*
> >
> > > *i. Que el planejament general municipal on s'han previst no estigui adaptat a les determinacions relatives al sòl urbanitzable establertes pel corresponent Pla Territorial Insular.*
> > >
> > > *ii. Que no s'hagi iniciat l'actuació material de nova urbanització a l'empara dels instruments de planejament i d'execució previstos a la legislació urbanística.*
> > >
> > > *iii. Que ja hagin vençut qualsevol dels terminis que, a l'efecte de legitimar o fer efectiva l'execució d'aquesta actuació, estiguin previstos als instruments de planejament, general o de detall, o al projecte d'urbanització, per causes no imputables a l'Administració .*
>
> *2. En el cas que no s'hagin previst els terminis a què fa referència la lletra b), epígraf iii anterior, s'entendrà que aquests han vençut si en el moment d'entrada en vigor d'aquest decret llei es donen les condicions següents:*
>
> > *a) Al sòl urbanitzable que no compti amb ordenació detallada, transcorreguts vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general i no haver recaigut acte d'aprovació definitiva del pla parcial.*
> >
> > *b) Al sòl urbanitzable que compti amb ordenació detallada, haver transcorregut quatre anys de vigència de l'instrument exigit com a pressupost de l'execució i no haver recaigut acte d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.*
> >
> > *c) Al sòl urbanitzable que compti amb ordenació detallada i projecte d'urbanització, haver transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i no haver iniciat l'execució material de l'actuació de nova urbanització.*
>
> *3. Malgrat el que disposen els apartats 1 i 2 anteriors, no es veuran afectats per aquesta norma aquells sòls en què concorri qualsevol de les circumstàncies següents:*
>
> > *a) Que estiguin inclosos en convenis urbanístics signats, a l'empara dels quals s'hagi obtingut sòl per a la construcció d'equipaments i infraestructures ja construïdes o que tinguin per objecte destinar-ne els usos lucratius a habitatge de protecció oficial o altres règims de protecció pública.*

b) Que estiguin inclosos a l'àmbit d'un pla parcial o projecte d'urbanització en tramitació. Als efectes d'aquest precepte, s'entendrà que un pla parcial o projecte d'urbanització està en tramitació si s'ha aprovat inicialment amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret llei i no han passat vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general, en el cas de la tramitació del pla parcial, o quatre anys de vigència de l'instrument exigit com a pressupost de l'execució, en el cas de la tramitació del projecte d'urbanització.

c) Que no hagin iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística per causes imputables a l'administració.

4. Les reclassificacions de sòls urbanitzables d'acord amb el que preveu aquest article no donen lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

D'aquesta manera i d'acord amb l'article 3 del Decret Llei 9/2020, es considera que estan desclassificats els sectors següents:

Municipi d'Algaida

- Sector Na Rubina

Municipi de Consell

- Sector SUP 1

Municipi de Palma

- Sector Can Fontet (SUNP 32-01)
- Sector Son Sardina (SUNP 44-01)
- Sector Son Castelló Sud (SUNP 52-01)
- Sector Sa Bomba (SUNP 53-01)
- Sector Son Güells (SUNP 69-01)
- Sector Ses Calafetes (SUNP 77-01)

Municipi de Pollença

- El Pinaret (PT-2)

Municipi de Sóller

- Hoteler Camí de sa Figuera (SUNP 1)
- Camp de sa Mar (SUNP 2)

A continuació, s'especifica per a cada municipi en aplicació a quin punt de l'article 3 del DL 9/2020 es desclassifiquen els sectors:

3.4.1.1. Municipi d'Algaida

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de la disposició addicional setzena de la Llei12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat a les directrius d'ordenació del territori.

No obstant això hi ha un sector urbanitzable del municipi que sí que entra dins dels supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears i per tant sí que és objecte de desclassificació: Sector Na Rubina .

- **Sector Na Rubina**

- Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació de l'article 3 del decret llei 9/2020 perquè el sòl està classificat com a SUP, el planejament no està adaptat al PTIM, no s'ha iniciat cap actuació material de la nova urbanització i, a més, ha vençut el termini de 8 anys des de la vigència del planejament general i no s'ha aprovat definitivament el PP del sector. (DL 9/2020, Article 3, 1b i 2a).

Sector Na Rubina, desclassificat pel DL 9/2020

3.4.1.2. Municipi de Consell

El sector urbanitzable SUP 1 sí que entra dins dels supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears i per tant sí Procedeix considerar com desclassificat deixant sector El sector urbanitzable SUP 2 no entra dins dels supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears i per tant no Procedeix considerar com desclassificat deixant sector

Per tant al municipi de Consell es considera el Sector SUP 1.

- **Sector SUP 1**

  Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació de l'article 3 del decret llei 9/2020 perquè estant classificat el sector com un SAU amb ús residencial, el planejament general no està adaptat a les determinacions relatives establertes pel PTI, no s'ha iniciat l'actuació material de la nova urbanització i han vençut els terminis que, a l'efecte de legitimar l'execució de l'actuació per causes no imputables a l'administració, han passat 8 anys de vigència del planejament sense que s'hagi aprovat definitivament el PP. (DL 9/2020, Article 3, 1b i 2a).

Sector SUP 1 desclassificat pel DL 9/2020

3.4.1.3. Municipi de Felanitx

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de la disposició addicional setzena de la Llei12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat a les directrius d'ordenació del territori.

Els sectors urbanitzables dels polígons 7 i 9 no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears i per tant no són objecte de desclassificació.

Així mateix el polígon 4 no s'inclou dins dels supòsits a l'ésser el Ajuntament de Felanitx el promotor del Pla parcial del polígon 4 d'iniciativa municipal i el seu no desenvolupament ha estat provocat per inacció municipal.

Els polígons 1 i 4 no s'inclouen dins dels supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears i, per tant, no són objecte de desclassificació. Es tracta de sectors vigents des del PGOU 1969, el Pla Parcial del qual va ser aprovat definitivament en 1977 assenyalant una gestió municipal. Després de diversos complexos intents d'actualització el PGOU va ser substituït per un PDSU aprovat en 22/09/1995. En ell es van classificar parcialment com a sòls urbans part d'aquests polígons, sobre la base del desenvolupament que s'havia realitzat d'aquests. Posteriorment en 2002 es va tramitar una modificació del sòl rústic en la qual es van ajustar els àmbits tal com estan actualment vigents.

A partir d'aquest moment, sent la gestió municipal, el seu desenvolupament no ha estat possible ja que la pròpia administració municipal ha iniciat una revisió del PGOU que ha tingut ja aprovació inicial en 2021 pel que el procés de redacció de la revisió està obert. Sobre la base de tot això s'accepta que estan en els supòsits de l'apartat 3.c de l'article 3 del Decret 9/2020 segons el qual no es veuran afectats els sòls que no haguessin iniciat l'execució material per causa imputables a l'administració.

3.4.1.4. Municipi de Palma

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, els sectors de sòl urbanitzable d'aquest municipi no són objecte de desclassificació perquè el planejament es troba adaptat a les Directrius d'ordenació del Territori .

En aplicació dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, els sectors de sòl urbanitzable classificats com a SUP no són objecte de desclassificació perquè el planejament es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca o tenen un ús industrial, els sectors classificats com a SUNP amb programa d'actuació almenys inicialment aprovat, tampoc no es desclassifiquen, mentre que els SUNP sense programa d'actuació es desclassifiquen tots (SUNP 32-01 , SUNP 44-01, SUNP 52-01, SUNP 53-01, SUNP 69-01 i SUNP 77-01) excepte el que es va incorporar al planejament amb l'aprovació de l'adaptació del planejament en matèria de creixement i no té una vigència de més de 8 anys (SUNP 18-01), ni el sector SUNP-24-01, al no haver transcorregut el termini de 8 anys des de la seva classificació descomptant el temps que va estar paralitzat en la seva tramitació per causa imputable a l'administració.

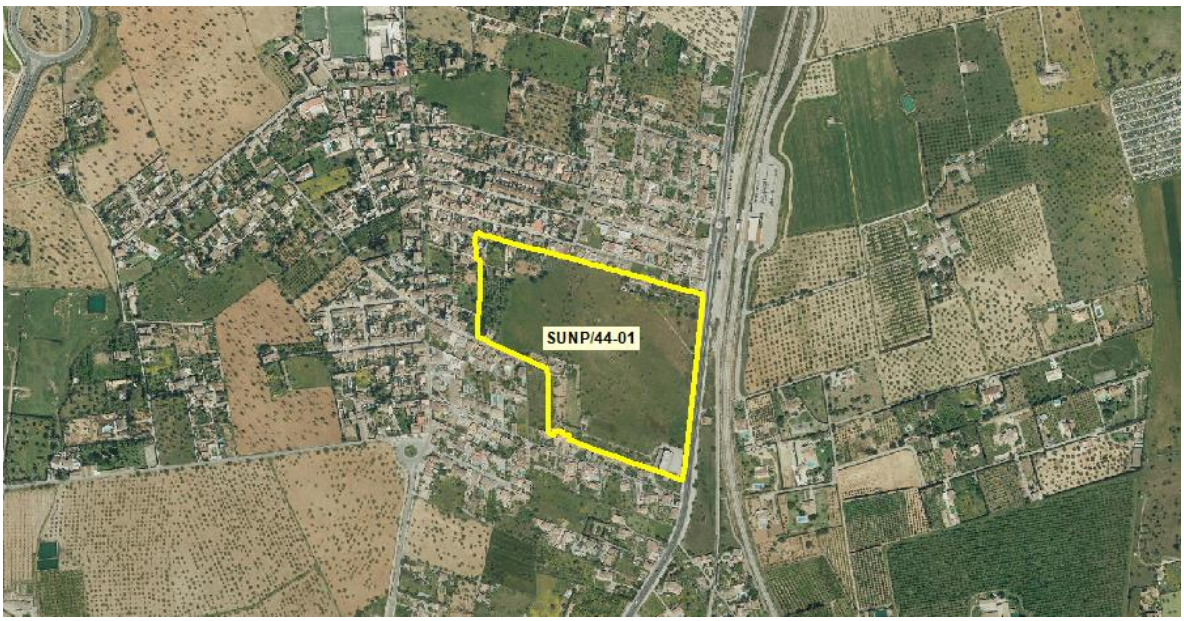
Sector Can Fontet (SUNP 32-01)

Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació del decret llei 9/2020, perquè el sector és un SUNP amb una vigència superior a 8 anys sense un PAU aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Article 3, 1a).

Sector SUNP 32-01 desclassificat pel DL 9/2020

Sector Son Sardina (SUNP 44-01)

Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació del decret llei 9/2020, perquè el sector és un SUNP amb una vigència superior a 8 anys sense un PAU aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Article 3, 1a).



Sector SUNP 44-01 desclassificat pel DL 9/2020

Sector Son Castelló Sud (SUNP 52-01)

Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació del decret llei 9/2020, perquè el sector és un SUNP amb una vigència superior a 8 anys sense un PAU aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Article 3, 1a).

Sector SUNP 52-01 desclassificat pel DL 9/2020

Sector Sa Bomba (SUNP 53-01)

Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació del decret llei 9/2020, perquè el sector és un SUNP amb una vigència superior a 8 anys sense un PAU aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Article 3, 1a).

Sector SUNP 53-01 desclassificat pel DL 9/2020

Sector Son Güells (SUNP 69-01)

Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació del decret llei 9/2020, perquè el sector és un SUNP amb una vigència superior a 8 anys sense un PAU aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Article 3, 1a).

Sector SUNP 69-01 desclassificat pel DL 9/2020

Sector Ses Calafetes (SUNP 77-01)

Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació del decret llei 9/2020, perquè el sector és un SUNP amb una vigència superior a 8 anys sense un PAU aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Article 3, 1a).

Sector SUNP 77-01 desclassificat pel DL 9/2020

3.4.1.5. Municipi de Pollença

En aplicació dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, la majoria de sòls urbanitzables no són objecte de desclassificació perquè compten amb la urbanització iniciada a l'empara de instruments de planejament. Un dels sectors sí que és objecte de desclassificació perquè no ha iniciat l'execució material de l'actuació urbanística havent passat els terminis establerts.

- **Sector El Pinaret (PT-2)**

No procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè, encara que el planejament no es troba adaptat a les DOT, el sector, classificat com a SUP, té un PP i un PU definitivament aprovats.

Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació del **punt 1b i 2c de l'article 3 del decret 9/2020**, ja que es tracta d'un sector classificat com a SUP amb un ús turístic a un planejament no adaptat al PTIM en matèria de sòl urbanitzable, no s'ha iniciat l'execució material de la nova urbanització i entenen vençuts els terminis perquè han passat 2 anys des de l'aprovació definitiva del PU sense haver iniciat l'execució material de la nova urbanització.

Sector PT-2 de Pollença desclassificat pel DL 9/2020

3.4.1.6. Municipi de Sóller

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de la Llei12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat a les directrius d'ordenació del territori.

Els dos sectors classificats com a SUNP del municipi queden desclassificats en aplicació de l'article 3 del decret llei 9/2020 per no haver aprovat cap PAU anteriorment a l'aprovació de la LUIB.

El sector SUNP 3 va ser desclassificat el 6 d'abril del 2006 i es va convertir en el sistema general en sòl rústic.

- **Sector Hoteler Camí de sa Figuera (SUNP 1)**

  Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació de l'article 3 del decret llei 9/2020 perquè el sòl està classificat com a SUNP fa més de 8 anys i no s'ha aprovat cap PAU abans de l'entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Article 3, 1a).

- **Sector Camp de sa Mar (SUNP 2)**

  Procedeix considerar com a desclassificat el sector en aplicació de l'article 3 del decret llei 9/2020 perquè el sòl està classificat com a SUNP fa més de 8 anys i no s'ha aprovat cap PAU abans de l'entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Article 3, 1a).

Sector SUNP 1 i SUNP 2 desclassificats pel DL 9/2020

3.5. SECTORS URBANITZABLES I APTES PER A LA URBANITZACIÓ AFECTATS PER LA LLEI 4/2008

La Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, defineix unes àrees d'especial protecció d'interès per a la comunitat autònoma, per raó dels seus valors ecològics excepcionals, geològics i paisatgístics, i estableix les mesures i condicions d'ordenació territorial i urbanística necessàries per conservar-les.

No obstant això, al seu Annex II es relacionen sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització situats totalment o parcialment a la delimitació de la Serra de Tramuntana de Mallorca que es mantenen. La Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, a l'article 9, exclou d'aquesta llista els àmbits que ja estaven classificats com a sòl rústic pel planejament.

La Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, amplia els àmbits de les àrees d'especial protecció afectant en alguns casos sòls urbanitzables que havien estat exclosos a la seva redacció original Annex II, i en altres casos exclusivament a sòls rústics, i les categories de sòl s'han d'ajustar en tots dos casos al règim de protecció que li correspongui segons la categoria de sòl que estableix la cartografia de l'Annex A.

D'aquesta manera i d'acord amb la Llei 4/2008, es considera que estan desclassificats els sectors següents:

Municipi d'Andratx

- Pla Parcial Montport 3
- Biniorella (part)

Municipi de Felanitx

- Cala Marçal (part)

Municipi de Llucmajor

- Cap Regana

Municipi de Pollença

- El Vilar (PT-1 part)
- Cala Carbó (part)

Municipi de Sóller

- Muleta II

Municipi de Valldemossa

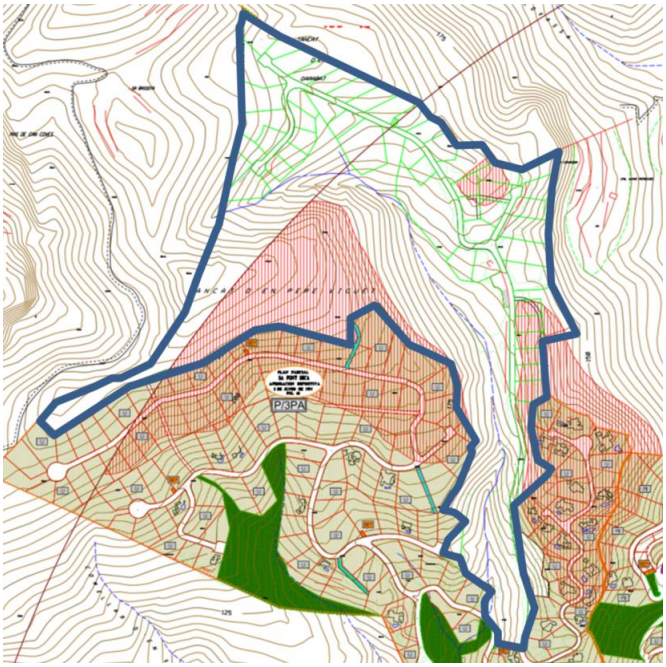
- Sector P6 “Urbanización Chopin”

3.5.1.1. Municipi d'Andratx

Al municipi d'Andratx la Llei 4/2008 desclassifica dos sectors: el Sector Montport **3a fase**, que consta de Pla Parcial aprovat el 05/04/1988, i part del sector **Biniorella**.

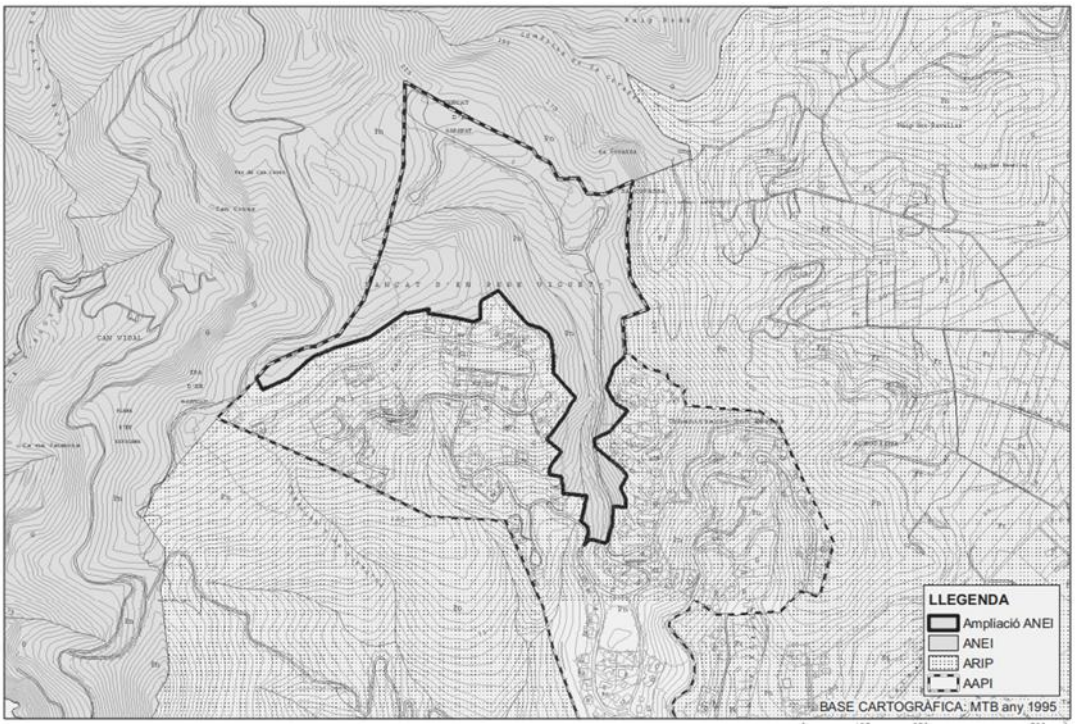
Sector Montport 3a fase

El Pla Parcial de Montport 3a fase és un dels àmbits exclosos per la Llei 4/2008 de la llista de l'apartat 1 de l'Annex II de la Llei 1/1991, per la qual cosa es desclassifica. L'Ajuntament d'Andratx va tramitar un text refós en què se substitueix el plànol d'ordenació 3.4 A, entre d'altres, per adaptar-se a la Llei 4/2008 a la Urbanització Montport 3a fase.



Imatge del Text refós de les NNSS d'Andratx

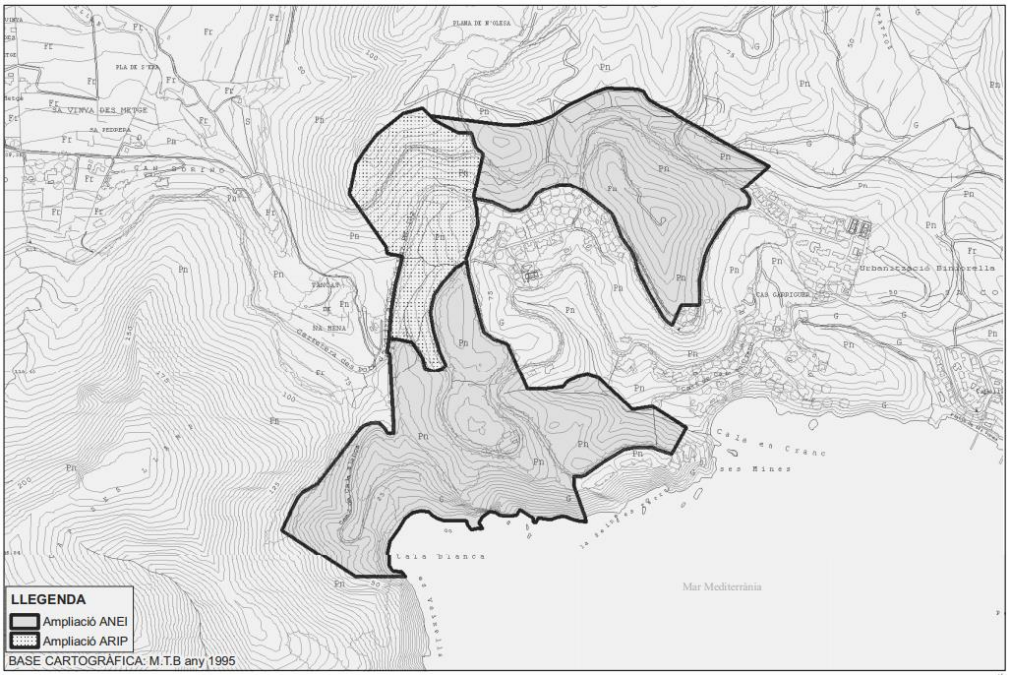
L'Annex A de la Llei 4/2008 assenyala a la fitxa "Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Montport)", com a sòl d'Ampliació ANEI a l'àmbit del Pla Parcial Montport 3a fase.



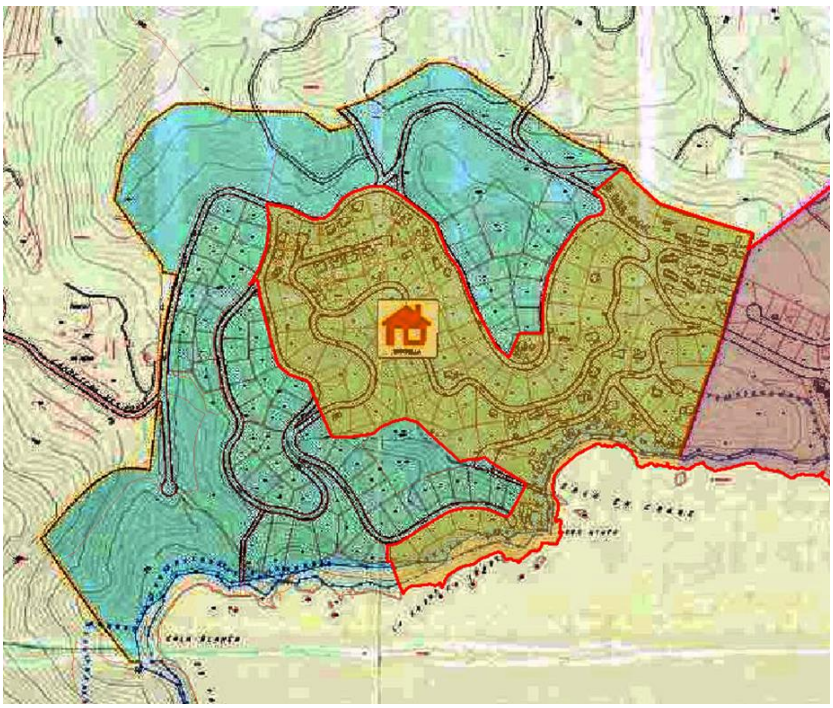
Imatge del plànol de la cartografia de l'Annex A de la Llei 4/2008

Sector Biniorella (Cap des Llamp – Cala Blanca)

El Sector Biniorella, és d'un dels àmbits classificats com a rústics, Ampliació ANEI i ARIP, per la Llei 4/2008, Annex A, per la qual cosa es desclassifica part del sector.



Imatge del plànol de la cartografia de l'Annex A de la Llei 4/2008



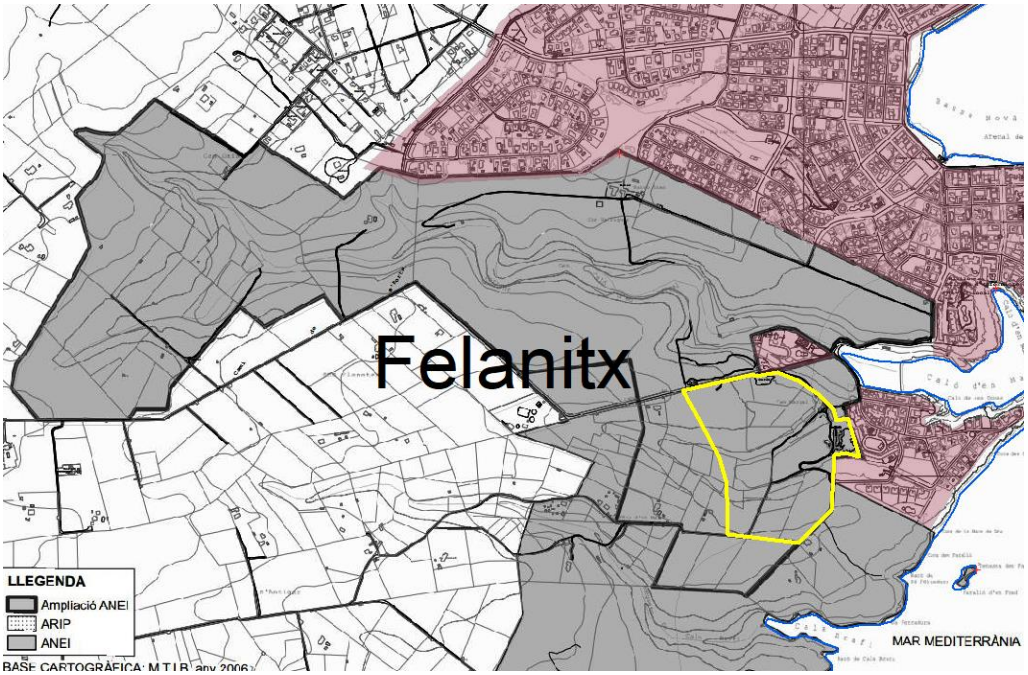
Imatge de l'àmbit desclassificat per la Llei 4/2008 (en blava)
sobre el pla de les NNSS d'Andratx (O 1.6)

3.5.1.2. Municipi de Felanitx:

Al municipi de Felanitx, la Llei 4/2008 desclassifica el sector Cala Marçal, polígon 16.

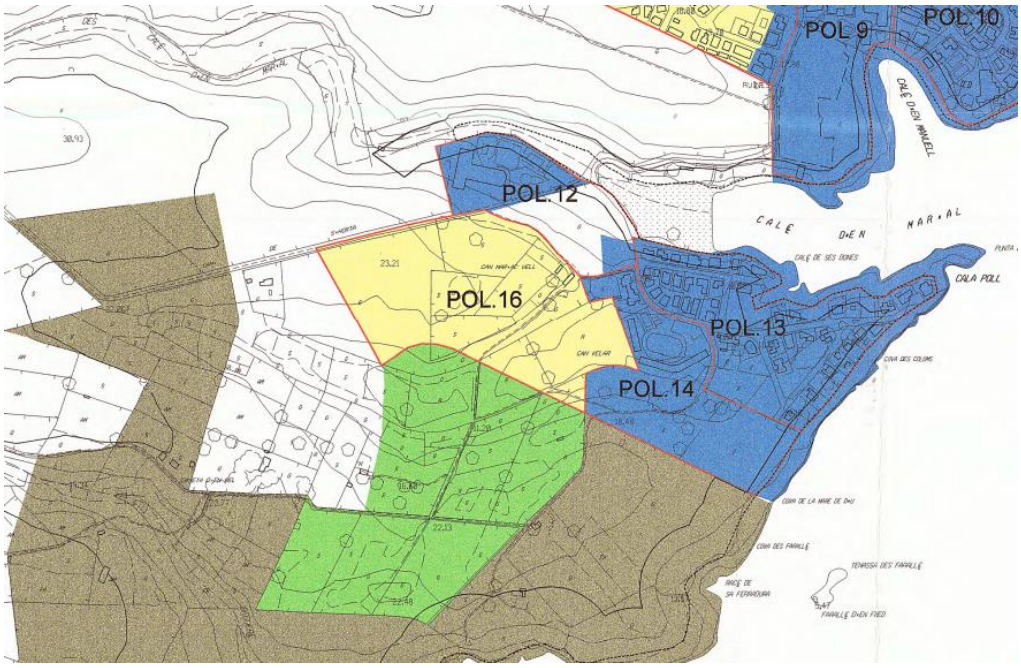
- **Cala Marçal (Polígon 16)**

L'Annex A de la Llei 4/2008 assenyala a la fitxa "Punta Negra-Cala Mitjana –Caló den Marçal", l'àmbit del sector Cala Marçal, com a ANEI, per la qual cosa queda desclassificat.



Imatge del plànol de la cartografia de l'Annex A de la Llei 4/2008

El PGOU havia desclassificat part del sector original, classificant la seva part sud com a Sòl Rústic Protegit de Cala Brafi, per la qual cosa la Llei 4/2008 només desclassifica el polígon 16, que passa a ser ANEI.



Imatge del plànol del PGOU de Felanitx

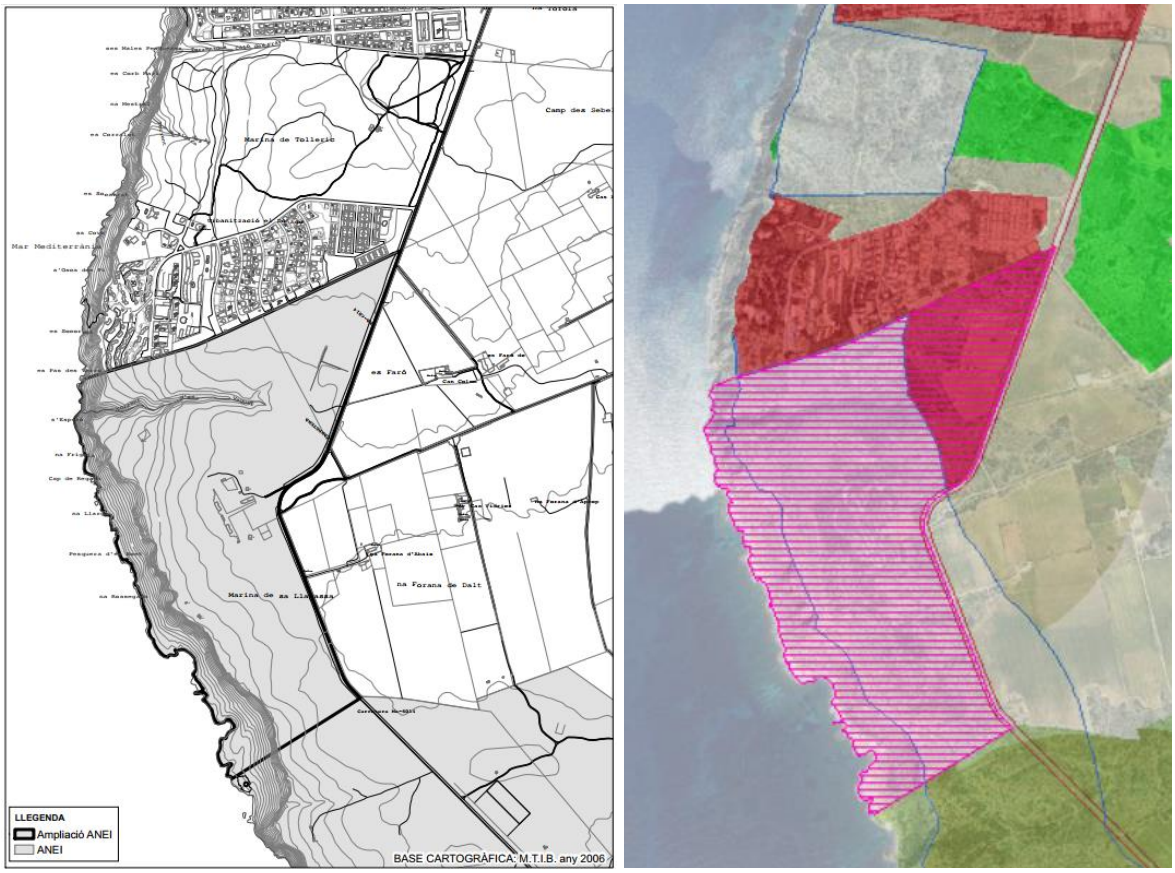
3.5.1.3. Municipi de Llucmajor

Al municipi de Llucmajor la Llei 4/2008 desclassifica el Sector III/C – Cap Regana.

Cap Regana – Sector III/C

El Sector III/C consta del Pla Parcial aprovat amb data 09/03/1995, però no té projecte d'urbanització. Part del sector original, ja va ser re classificat com a sòl rústic per estar dins de l'àrea de protecció de la costa.

Per tant, la Llei 4/2008 desclassifica només el sector III/C que passa a ser Ampliació ANEI.



Imatge del pla de la cartografia de l'Annex A de la Llei 4/2008 a l'esquerra. Imatge del Visor cartogràfic del PTIM sobre ortofoto a la dreta.

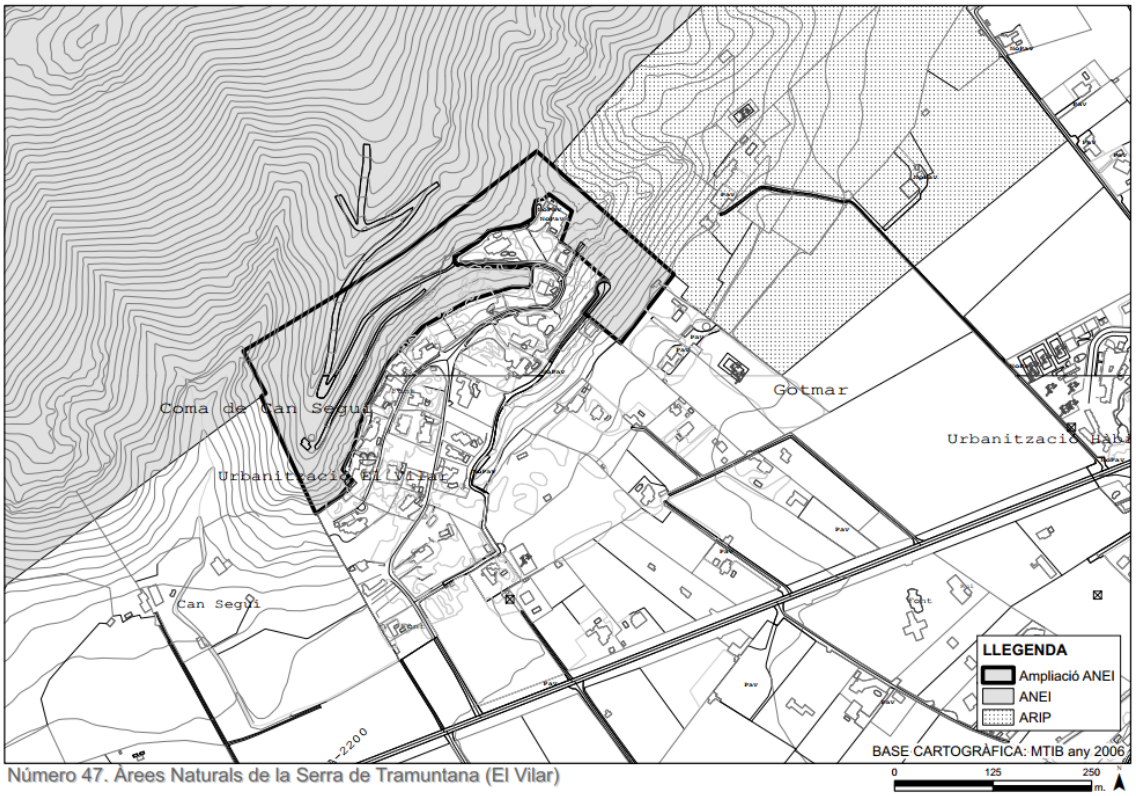
3.5.1.4. Municipi de Pollença

Al municipi de Pollença, la Llei 4/2008 desclassifica els sectors del Vilar (PT-1) i Cala Carbó.

El Vilar (PT-1)

Es tracta d´un sector amb un Pla Parcial aprovat el 29/11/1991 i Projecte d´Urbanització aprovat el 28/04/1983. La desclassificació només afecta la zona nord-oest del sector, que queda segons l'annex A, com a ampliació d'ANEI.

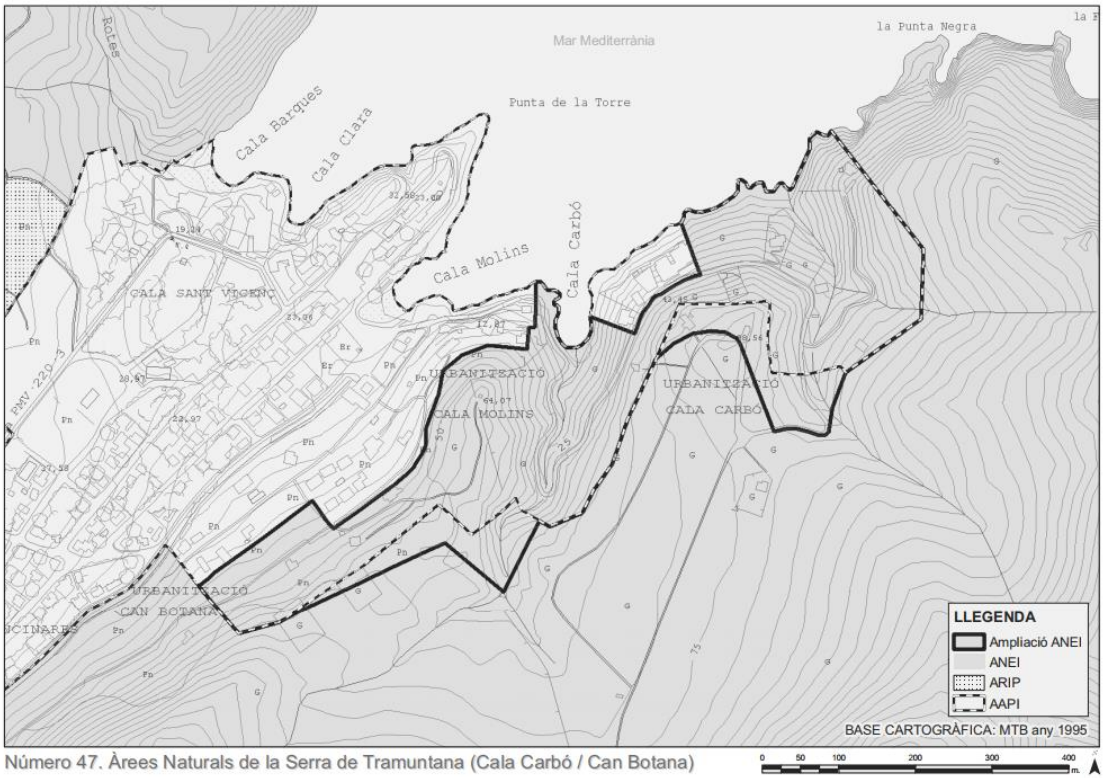
Imatge del plànol d'ordenació del Text Refós del PGOU 1991



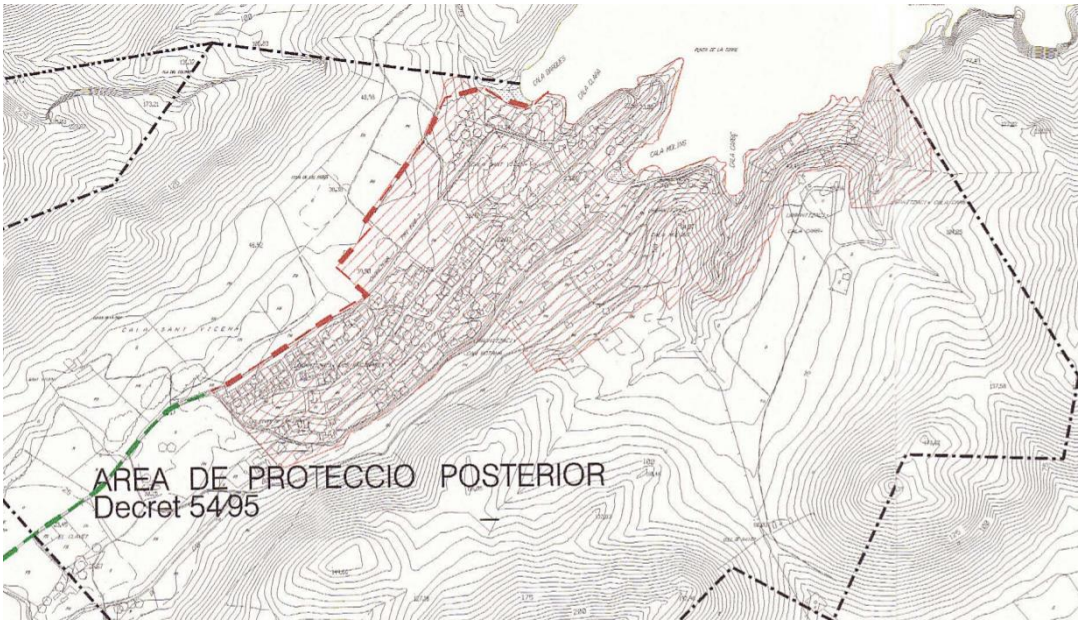
Imatge del plànol de la cartografia de l'Annex A de la Llei 4/2008

Cala Carbó

És una zona que, per la seva ubicació al vessant, dominant un conjunt de cales, és especialment sensible i vulnerable. La Llei 4/2008, la classifica com a Ampliació ANEI.



Imatge del plànol de la cartografia del Annex A de la Llei 4/2008



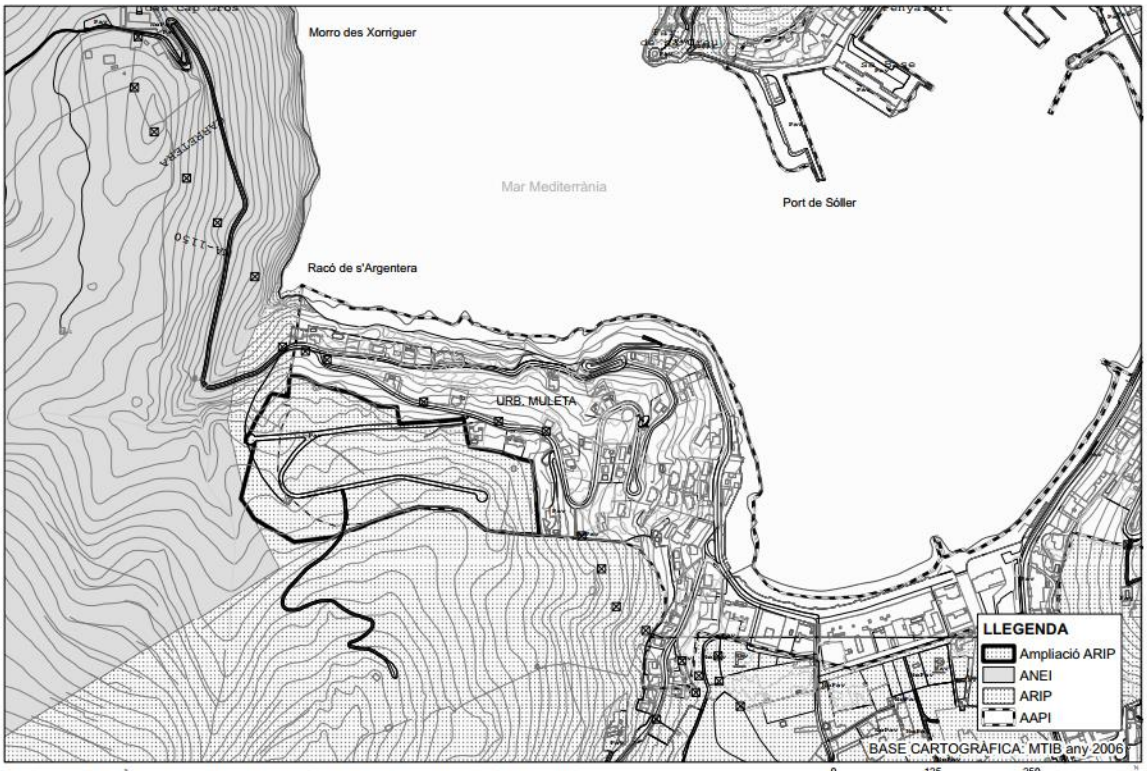
Imatge del plànol d'adaptació del Pla General al POOT

3.5.1.5. Municipi de Sóller

Al municipi de Sóller, la Llei 4/2008 desclassifica el sector Muleta II.

Sector Muleta II

El sector Muleta II passa a ser per la Llei 4/2008, Ampliació ARIP.



Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Muleta II)

3.5.1.6. Municipi de Valldemossa

No procedeix considerar com desclassificats els sectors urbanitzables P-4 i P-5 del municipi ni en aplicació de la disposició addicional 16a de la LUIB perquè tenen aprovat el projecte d'urbanització, ni en aplicació de l'article 3 del decret llei 9/2020 perquè l'execució material de les obres d'urbanització ha estat iniciada.

El sector P-6 pot considerar-se sòl rústic segons la Llei 4/2008 a causa de la seva exclusió de l'Annex II de la LEN, si bé prèviament la major part dels terrenys d'aquest àmbit havien de ser considerats sòl rústic protegit en la categoria d'Àrea natural d'especial Interès d'alt nivell de protecció (ANEI-AANP) per aplicació de l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i del règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN) i a conseqüència de la prevalença del reconeixement del seu valor ambiental derivat de l'ordenació realitzada pel Decret 130/2001, de 23 de novembre, de delimitació de les àrees d'alzinar protegit, la qual cosa va fer inviable el desenvolupament del sector. Aquesta modificació del PTIM no procedeix a dur a terme cap actuació sobre l'ordenació territorial dels terrenys d'aquest àmbit, excepte l'ajust de la delimitació de les categories de sòl rústic APR d'incendis derivada de l'aplicació de la Llei 3/2019, Agrària de les Illes Balears.

3.6. MUNICIPIS NO AFECTATS PER CAP DELS SUPÒSITS ANTERIORS

Els municipis següents no estan afectats per la LUIB ni pel DL 4/2008:

- Alaró
- Alcúdia
- Artà
- Binissalem
- Calvià
- Capdepera
- Costitx
- Inca
- Lloseta
- Montuïri
- Porreres
- Sa Pobla
- Sant Joan
- Santa Maria del Camí
- Són Servera
- Valldemossa

Municipi d'Alaró

El sòl urbanitzable d'aquest municipi no entra dins dels supòsits de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, perquè **el planejament municipal es troba adaptat a les directrius d'ordenació del territori.**

Tampoc entra dins dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que té un ús industrial.

Municipi d'Alcúdia

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, perquè **el planejament municipal es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca i a les directrius d'ordenació del territori**.

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que el planejament es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca.

Municipi d'Artà

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de Llei 12/2017 de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca i a les directrius d'ordenació del territori.

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020 de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que el planejament es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca.

Municipi de Binissalem

El sòl urbanitzable d'aquest municipi no entra dins dels supòsits de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat a les Directrius d'ordenació del territori .

Aquest sòl no entra dins dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que té un ús industrial.

- **Municipi de Calvià**

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca i a les directrius d'ordenació del territori.

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que el planejament es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca .

- **Municipi de Capdepera**

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, els sòls urbanitzables d'aquest municipi no són objecte de desclassificació, ja que compten amb projecte d'urbanització definitivament aprovat o en tramitació .

En aplicació dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, els sòls urbanitzables no són objecte de desclassificació perquè compten amb la urbanització iniciada a l'empara de instruments de planejament.

- **Municipi de Costitx**

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca i a les directrius d'ordenació del territori.

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que el planejament es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca .

- **Municipi d'Inca**

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca i a les directrius d'ordenació del territori.

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que el planejament es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca .

- **Municipi de Lloseta**

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el sòl urbanitzable d'aquest municipi no és objecte de desclassificació, ja que compta amb el projecte d'urbanització definitivament aprovat.

En aplicació dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, el sòl urbanitzable no és objecte de desclassificació perquè té un ús industrial i categoria de SUP.

El sector urbanitzable P-4 es va ordenar com a sòl urbà a través de la modificació puntual de les NNSS de Lloseta nº2/2002.

- **Municipi de Montuïri**

En aplicació de la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el sòl urbanitzable industrial d'aquest municipi no sembla ser objecte de desclassificació, en la mesura en què el pla parcial en tramitació s'adeqüi a les previsions del planejament general.

En aplicació dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, el sòl urbanitzable no és objecte de desclassificació perquè té un ús industrial i categoria de SUP.

- **Municipi de Porreres**

Els solc urbanitzable d'aquest municipi no entra dins dels supòsits de disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, perquè encara que el planejament municipal no es troba adaptat a les Directrius d'ordenació del territori, el sector compta amb pla parcial i projecte d'urbanització definitivament aprovats.

El sector urbanitzable del municipi no entra dins dels supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que està classificat com a SAU i té un ús industrial i per tant no és objecte de desclassificació.

- **Municipi de Sa Pobla**

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat a les directrius d'ordenació del territori.

El sectors urbanitzables del municipi no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que estan classificats com a SAU i tenen un ús industrial i per tant no són objecte de desclassificació.

- **Municipi de Sant Joan**

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca i a les directrius d'ordenació del territori.

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca.

- **Municipi de Santa Maria del Camí**

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins els supòsits de disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, ni dins els supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, i per tant no escau la seva desclassificació.

- **Municipi de Son Servera**

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, perquè el planejament municipal es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca i a les directrius d'ordenació del territori.

Els sòls urbanitzables d'aquest municipi no entren dins dels supòsits de l'article 3 del Decret 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears ja que es troba adaptat al Pla Territorial de Mallorca.

3.7. SÍNTESI DE SECTORS DESCLASSIFICATS PER LLEI

Se sintetitza en una taula els sectors que es consideren desclassificats agrupats per ministeri de llei (sobre fons rosat) agrupats per municipis. S'incorpora la proposta de desclassificació del Polígon industrial de Montuïri.

Municipi	Sector	Codi
Algaida		
	Na Rubina	
Andratx		
	Plan Parcial de Montport 3	
	Biniorella	S-V
Campos		
	Son Durí II	THM II
	Sector industrial I	
	Sector Industrial II	
Consell		
	SUP 1	
Felanitx		
	Polígon 1	
	Cala Marçal	POLIGON 16 A
Llucmajor		
	Llucmajor Polígonos 8,9,10,11,12 y 13	I/B
	Son Noguera	SUNP 16
	Cap Regana	III/C
Manacor		
	Polígon 1-22 Manacor	1-22
	Polígon 1-27 Manacor	1-27
	Polígon 1-28.2 Manacor	1-28.2
	Polígon Industrial F2 Manacor	I F2
	Polígon 3-9 S´Illot	3-9
	Polígon 4-20 Especial coves	4-20
	Polígon 7 Cala Domingos	P 7
Marratxí		
	Cas Coronell	SAU RT 6.1
	Ses Tres Germanes	SAU 6.2
Montuïri		
	Polígon Industrial	
Palma		
	Can Fontet	SUNP/32-01
	Son Sardina	SUNP/44-01
	Son Castelló Sud	SUNP/52-01
	Sa Bomba	SUNP/53-01
	Son Güells	SUNP/69-01
	Ses Calafetes	SUNP/77-01
Petra		
	Polígon Industrial Son Dalmau	
Pollença		
	Polígon Industrial de Pollença	UP-4
	La Gola	UP-7
	Polígon Tallers del Port	UP-8
	El Vilar	PT - 1
	El Pinaret	PT - 2
	Torrente de Sant Jordi	SUNP-1
Sant Llorenç des Cardessar		
	Sector 1	
	Sector 4	
Santa Margalida		
	Sector 11	
Sóller		
	Hoteler Camí de sa Figuera	SUNP 1
	Camp de sa Mar	SUNP 2
	Muleta 2	SUP 1

A la taula adjunta se sintetitzen algunes de les seves característiques. En concret, se n'ha tabulat l'ús predominant, la superfície global del sector, les dates de les aprovacions dels seus plans parcials i projectes d'urbanització —si escau—, així com els supòsits legals pels quals s'ha considerat sòl desclassificat. Suposa un total de sòl desclassificat pròxim a les 660 ha.

Municipi	Sector	Codi	Superfície sector	Tipus	Ús predom.	PP	Desclassificació	Desclassificació	Desclassificac	Sup. Desclas.	Total Sup
Algaida											**4,81**
	Na Rubina		4,81	SUP	Residencial	Arxivat	No	Sí		4,81	
Andratx											**64,51**
	Plan Parcial de Montport 3		25,73	SUP	Residencial	05/04/1988			Sí	25,73	
	Biniorella	S-V	38,78	SUP	Residencial				Si	38,78	
Campos											**43,58**
	Son Durí II	THM II	18,82	SAU	Turístic	Denegat	Sí			18,82	
	Sector industrial I		17,59	SAU	Industrial		Sí			17,59	
	Sector Industrial II		7,17	SAU	Industrial		Sí			7,17	
Consell											**2,57**
	SUP 1		2,57	SUP	Residencial	13/09/2005	No	Sí		2,57	
Felanitx											**8,21**
	Cala Marçal	POLIGON 16 A	8,21	SUP	Residencial					8,21	
Llucmajor											**238,62**
	Llucmajor Polígonos 8,9,10,11,12 y 13	I/B	16,87	SUP	Residencial	21/01/1967	Sí			16,87	
	Son Noguera	SUNP 16	199,01	SUNP	Industrial		Sí			199,01	
	Cap Regana	III/C	22,74	sup	Residencial	9/03/1995			Si	22,74	
Manacor											**54,98**
	Polígon 1-22 Manacor	1-22	6,70	SUP	Residencial	08/03/1991	Sí			6,70	
	Polígon 1-27 Manacor	1-27	9,20	SUP	Servicios		Sí			9,20	
	Polígon 1-28.2 Manacor	1-28.2	4,38	SAU	Servicios		Sí			4,38	
	Polígon Industrial F2 Manacor	I F2	6,71	SUP	Industrial y servicios		Sí			6,71	
	Polígon 3-9 S´Illot	3-9	3,50	SUP	Servicios		Sí			3,50	
	Polígon 4-20 Especial coves	4-20	4,00	SUP	Servicios		Sí			4,00	
	Polígon 7 Cala Domingos	P 7	20,49	SUP	Residencial	25/02/1974	Sí			20,49	
Marratxí											**24,35**
	Cas Coronell	SAU RT 6.1	13,57	SAU	Infraestructures	30/12/1993	SI	No		13,57	
	Ses Tres Germanes	SAU 6.2	10,78	SAU	Equipament		Sí			10,78	
Montuïri											**6,34**
	Polígon Industrial		6,34	SAU	Serveis	05/12/2013	No	No		6,34	
Palma											**114,59**
	Can Fontet	SUNP/32-01	40,39	SUNP	Residencial		No	Sí		40,39	
	Son Sardina	SUNP/44-01	8,84	SUNP	Residencial		No	Sí		8,84	
	Son Castelló Sud	SUNP/52-01	9,06	SUNP	Serveis		No	Sí		9,06	
	Sa Bomba	SUNP/53-01	9,12	SUNP	Residencial		No	Sí		9,12	
	Son Güells	SUNP/69-01	42,32	SUNP	Residencial		No	Sí		42,32	
	Ses Calafetes	SUNP/77-01	9,67	SUNP	Serveis		No	Sí		4,86	
Petra											**10,71**
	Polígon Industrial Son Dalmau		10,71	SAU	Industrial		Sí			10,71	
Pollença											**49,49**
	Polígon Industrial de Pollença	UP-4	21,04	SUP	Industrial	15/10/1999	Sí	No		5,20	
	La Gola	UP-7	7,53	SUP	Infraestructures		Sí			7,53	
	Polígon Tallers del Port	UP-8	4,98	SUP	Industrial		Sí			4,98	
	El Vilar	PT - 1	21,51	SUP	Residencial		No	No	SI	6,63	
	El Pinaret	PT - 2	2,42	SUP	Turístic		No	Sí		2,42	
	Torrente de Sant Jordi	SUNP-1	5,33	SUNP	Residencial		Sí			5,33	
	Cala Carbó			SUP	Residencial				SI	17,40	
Sant Llorenç des Cardessar											**13,35**
	Sector 1		8,79	SAU	Industrial		Sí			8,79	
	Sector 4		4,56	SAU	Residencial		Sí			4,56	
Santa Margalida											**10,24**
	Sector 11		25,55	SAU	Equipament	07/06/1991	Sí (polígono 2)			10,24	
Sóller											**13,07**
	Hoteler Camí de sa Figuera	SUNP 1	7,02	SUNP	Turístic		No	Sí		7,02	
	Camp de sa Mar	SUNP 2	1,08	SUNP	Esportiu		No	Sí		1,08	
	Muleta 2	SUP 1		SUP	Residencial				SI	4,98	
							TOTAL SUPERFÍCIE DESCLASSIFICADA				**659,42**

4. ALTRES CONFLICTES AMB EL MODEL TERRITORIAL

Aquesta modificació núm. 3 del Pla Territorial Insular, desplega tant la Llei 10/2019 de Canvi Climàtic i transició energètica de les Illes Balears, com el Conveni Europeu del Paisatge (Florència, 2000) a través de l'Estratègia de Paisatge del Consell de Mallorca (2019), i una mirada derivada des de les obligacions de preservació ambiental; aquest enfocament té un desenvolupament normatiu específic.

S'ha detectat alguna situació de sòls previstos de desenvolupament urbà planificats i sense executar la culminació del qual es considera que seria contrària a un model territorial sostenible i en harmonia amb el paisatge. Algun d'ells ja ha estat objecte de reclassificació a sòl rústic segons la descripció d'apartats anteriors però, amb tot, en. El desenvolupament d'un sector "Polígon Industrial de Montuïri" situat al costat de l'accés a la localitat convergeixen uns factors negatius que aconsellen la seva reconsideració, entre els quals destaquen, la seva situació bàsica de sòl rural, una atzarosa i dilatada tramitació, la seva disconformitat amb el model territorial, i l'impacte paisatgístic negatiu del seu desenvolupament.

4.1. Polígon industrial i de serveis al costat de la MA-15 en el TM de Montuïri"

La present modificació del PTIM assenyala la contradicció amb el model territorial que comporta el desenvolupament d'un sector de sòl urbanitzable d'ús industrial i de serveis del municipi de Montuïri en la localització aïllada del nucli de població on se situa en la que s'està tramitant, segons es dedueix del planejament vigent i de la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament que es tramita. Per tot això aquesta modificació del PTIM proposa la supressió d'aquest desenvolupament mitjançant la classificació dels terrenys com a sòl rústic amb les seves categories corresponents.

Aquesta mesura es justifica en què una proposta de desenvolupament urbanístic industrial aïllat confronta amb el model general dissenyat pel vigent PTI i les DOT per a la ubicació del nou sòl industrial i de serveis, que parteix de la impossibilitat de situació d'aquests desenvolupaments de manera dispersa sobre el territori, i ordena, per contra, la ubicació en les àrees de transició (AT) dels nuclis existents o en contacte amb elles), tot això de forma orientada a afavorir el model de base de compacitat urbana en els nous desenvolupaments urbanístics.

Cal assenyalar que el planejament urbanístic general de Montuïri no ha ultimat la modificació que delimita de manera estricta el sector, ni els sistemes generals assignats a aquest. Així mateix, cal indicar que els terrenys afectats no han iniciat encara el procés de transformació urbanística, per la qual cosa té la condició de sòl en situació bàsica rural.

4.1.1. ANTECEDENTS ESPECÍFICS

Per a comprendre l'aparent incoherència entre la seva ubicació i el model territorial, s'ha d'assenyalar que la seva grafia en la sèrie de plans d'ordenació del vigent PTI aprovat definitivament el 13 de desembre de 2004, de la condició genèrica de «àrea de desenvolupament urbà» (en la modalitat de sòl urbanitzable), no va obeir lògicament a l'encaix en la regla general que s'acaba d'exposar. Això s'explica sobre la base d'un fet concurrent, ja que, en el règim transitori, aquesta versió originària del PTI de Mallorca, va establir que les delimitacions de sòl urbà i urbanitzable conseqüència de l'aprovació definitiva de modificacions d'instruments de planejament general produïdes abans de la seva entrada en vigor, prevaldrien sobre les delimitacions representades gràficament en els plans del PTI.

Naturalment, passats disset anys des de la versió originària del PTI produïda el 13 de desembre de 2004, i davant la circumstància que no s'ha aprovat definitivament la modificació de les normes subsidiàries que delimiti el sector i els sistemes generals assignats ni – per tant- haver iniciat el procés de transformació urbanística dels terrenys, es justifica l'exercici del ius variandi propi del planificador d'ordenació territorial, a aquest efecte de preservar els terrenys citats d'aquest procés de transformació, tenint en compte, com s'exposa més endavant, la possibilitat de donar satisfacció a les eventuals necessitats de disposició de terrenys per a usos industrials o de serveis en el municipi de Montuïri en les àrees en què,

d'acord amb el règim general del PTI, hagin de situar-se, en una extensió equivalent a la superfície de l'àmbit que es re classifica com a rústic.

A aquest efecte, resulta il·lustratiu exposar que el procés que, en la primera dècada dels anys 2000, va permetre la proposta de modificació puntual de les normes subsidiàries a la qual s'ha al·ludit anteriorment, s'acollia en definitiva a un règim excepcional que permetia prescindir del procés de planificació integral, a través de la primera formulació o revisió del planejament urbanístic general, a l'hora de crear nou sòl urbanitzable d'ús industrial o de serveis, i en el que ara ens ocupa, prescindint també de l'obligatòria i simultània adaptació als instruments d'ordenació territorial. Això perquè en el moment en què es va produir l'aprovació inicial de la modificació de les normes subsidiàries de planejament l'Ajuntament de Montuïri es va acollir al règim excepcional que neutralitzava l'obligació d'adaptació completa del seu planejament als instruments d'ordenació territorial, concretada en el punt 2 de la disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, d'ordenació territorial. Aquesta disposició permetia, com s'ha exposat com a excepció a la norma general, les modificacions puntuals de planejament urbanístic per a la implantació d'usos industrials o de serveis. L'ús d'aquesta excepció es va traslladar a un acord d'aprovació definitiva amb prescripcions adoptat en data 20 de febrer de 2004 i que va induir circumstancialment a la identificació de l'àrea com a sòl de desenvolupament urbà en l'aprovació definitiva del PTI originari, produïda al desembre d'aquell mateix any 2004.

A això es va afegir encara la circumstància de la impugnació de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació de les normes subsidiàries, que va derivar en una estimació parcial dels recursos interposats davant un defecte formal del tràmit d'informació pública produïda després de l'aprovació inicial de la modificació de les normes subsidiàries, acordant-se la retroacció d'actuacions a la realització correcta del tràmit d'informació pública. La legalitat d'aquests acords estimatoris va ser avalada mitjançant la sentència núm. 962/2007, de 21 novembre, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears. La retroacció acordada, una vegada solucionats els aspectes formals de la nova informació pública, va culminar en un nou acord d'aprovació definitiva adoptat en data 15 de febrer de 2008 amb la prescripcions, entre altres, la d'ajustar el nou sector apte per a urbanitzar a les normes, tant d'aplicació plena (AP) com d'eficàcia diferida (ED) del Pla territorial insular de Mallorca, especialment en relació a les Àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.

4.1.2. TRAMITACIÓ DEL PLA PARCIAL

Les actuacions d'inici de la tramitació del planejament parcial no es produeixen fins al 5 de desembre de 2013, data en què el ple de l'Ajuntament efectua l'aprovació inicial del “Pla Parcial d'ordenació del polígon industrial i de serveis de Montuïri”, sol·licitant-se per part de l'Ajuntament la seva aprovació definitiva a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 28 de novembre de 2014. Els serveis de la mencionada Comissió van detectar defectes de l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament que impedien iniciar la fase d'aprovació definitiva, destacant-se la manca d’acreditació del tràmit d’informació pública telemàtica, o la manca d’acreditació de la realització de la fase de memòria ambiental prevista a la Llei 11/2006, d’avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, en aquest moment vigent.

Amb posterioritat, no és fins a la data de 8 de novembre de 2019, quan per part de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, es requereix informe al Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca amb relació a la conformitat de la memòria ambiental del pla parcial, d’acord amb la citada Llei 11/2006. La direcció insular d'Urbanisme del Departament de Territori va manifestar mitjançant informe de data 2 de desembre del 2019, que la tramitació de la memòria ambiental es va produir amb posterioritat a l'aprovació provisional del pla parcial, assenyalant que, als efectes del procediment urbanístic, no podia donar-se com a vàlida la documentació aprovada provisionalment per l'Ajuntament, tramesa l'any 2014 per aprovar-la definitivament. En qualsevol cas, cal fer igualment esment a les consideracions efectuades conjuntament per les direccions insulars d'Urbanisme i d'Ordenació del Territori i Paisatge davant aquest òrgan ambiental, manifestant la seva opinió a una proposta d'acord d'informe de sostenibilitat ambiental desfavorable.

Així mateix, en aquest informe reprodueixen les condicions de suspensió de la tramitació de l'aprovació definitiva del pla esmentat, no donant per iniciat el tràmit fins que no s'aportés un conjunt de documents, i amb l'advertiment exprés que el Pla parcial no pot ser aprovat definitivament fins que de manera prèvia o simultània s'aprovi definitivament la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Montuïri per classificar una franja al costat de la carretera com a sistema general d'espai lliure a sòl rústic.

Aquesta modificació puntual es va aprovar inicialment el 10/10/2013 i provisionalment el 4/6/2014. En les consideracions tècniques es posa de manifest que encara no s'ha no s'ha pogut aprovar definitivament aquesta modificació puntual ja que s'està pendent que l'Ajuntament esmeni unes deficiències.

No obstant això, el ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, en sessió de 24 de setembre de 2020, acorda la conformitat de la memòria ambiental del pla parcial, encara amb uns forts condicionaments i algunes recomanacions. En allò que ara interessa destacar, aquest acord ambiental ja avançava, específicament en un apartat segon separat, la següent consideració: «en atenció a l'informe del departament de Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular de Mallorca de 9 de desembre de 2019, així com la proposta d'acord alternatiu de 11 d'Agost de 2020 presentada conjuntament pel director insular d'urbanisme i el director insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca, s'adverteix la conveniència de valorar la reubicació del sector urbanitzable del polígon industrial i de serveis de Montuïri, en no adequar-se al model territorial previst al pla territorial insular de Mallorca i presentar un impacte significatiu de caràcter negatiu sobre el territori del seu entorn.»

En definitiva, aquesta conveniència de valorar, evidentment per part de l'Ajuntament, la reubicació del sector de sòl urbanitzable ja avançava d'alguna manera la proposta que ara s'introdueix mitjançant la present modificació del PTI de Mallorca. Això no obstant, una vegada adoptat l'acord per part de l'òrgan ambiental, l'Ajuntament de Montuïri, en data 24 d'abril de 2021, remet al Consell Insular de Mallorca el dictamen del mencionat òrgan, així com una altra documentació per a la continuació de la fase de aprovació definitiva del pla parcial. A la vista de la documentació anterior, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme produeix l'acord de 18 de juny de 2021, en els termes següents:

> *Vist l'expedient relatiu al Pla parcial d'ordenació del polígon industrial i de serveis de Montuïri, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda:*
>
> *Primer. Advertir que aquest Pla parcial no es podrà aprovar definitivament fins que de manera prèvia s'aprovi definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de Montuïri per classificar una franja de vora la carretera de 4.254 m² com a sistema general d'espai lliure públic a sòl rústic, que es va aprovar inicialment per acord de Ple de dia 10/10/2013 (BOIB núm. 146 de 24/10/2013), i provisionalment dia 4/6/2014. Així mateix, recordem a l'Ajuntament que dia 29 de gener de 2015 us notifiquem la documentació que calia aportar per completar l'expedient sense que a dia d'avui s'hagi aportat cap tipus de document.*
>
> *Segon. Declarar que no és procedent l'aprovació definitiva sol·licitada per l'Ajuntament atès que no s'han esmenat les deficiències procedimentals esmentades quant a la documentació que integra el Pla Parcial que s'haurà de modificar per donar compliment a les condicions de l'acord del Ple de la Comissió de Medi ambient de les Illes Balears de 24 de setembre de 2020 i el de l'informe signat pel director general de Telecomunicacions i Tecnologies de la Informació de dia 21 d'abril de 2015. Documentació que requerirà una nova aprovació a seu municipal, amb un nou tràmit d'informació pública quant al document ambiental, i si els canvis respecte del document anterior són substancials.*
>
> *Tercer. Advertir que, atès que l'article 54 de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), que regula les competències en l'aprovació del planejament, a la redacció actual de la lletra c), que és*

la conferida per l'apartat 7 de la disposició final tercera de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per al impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, que estableix que l'aprovació definitiva dels plans parcials correspon als ajuntaments i posat en relació amb la disposició transitòria segona de la Llei 12/2017 atès que no es pot considerar vàlida l'aprovació provisional feta per l'ajuntament el 2014,

Cambra. Recordeu que, una vegada aprovada la documentació per l'Ajuntament, i abans de l'aprovació definitiva municipal, caldrà remetre un exemplar diligenciat d'aprovació i sol·licitar l'informe del Consell Insular de Mallorca al tràmit que preveu l'article 55 de la Llei 12 /2017 (LUIB)."

De l'acord anterior, es poden extreure les conclusions següents:

- Segons el planejament general vigent de les NS de Montuïri, que no es troba adaptat a les Directrius d'ordenació territorial, el sector no disposa de pla parcial aprovat definitivament. La tramitació del pla parcial del sector duta a terme fins al moment no es correspon amb el planejament general vigent.
- L'aprovació del pla parcial està subjecta a l'aprovació definitiva de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries que habilitaria per al desenvolupament mitjançant la delimitació del sector i dels sistemes generals assignats. Aquesta modificació puntual es va aprovar inicialment el 10/10/2013 i provisionalment el 4/6/2014, per segona vegada en 2019 i més recentment per tercera vegada el 2/12/2021, pràcticament al mateix temps que la tramitació d'aprovació inicial d'aquesta MD3PTIM, però en conclusió encara avui dia no s'ha aprovat definitivament.
- Que ja s'havia informat i assenyalat la situació en precari que seria avançar en l'elaboració d'un pla parcial d'impossible aprovació sense l'aprovació prèvia o simultània de la modificació de les NNSS,, especialment atenent la llarga tramitació i la no solució de les deficiències detectades a la seva tramitació.
- Que efectivament si bé la competència per a la l'aprovació del pla parcial, per normativa sobrevinguda de rang legal, tant en fase inicial com definitiva, ha passat a ser competència de l'ajuntament, no es pot procedir aquesta aprovació definitiva municipal, tant en estar condicionada a la prèvia aprovació definitiva de la modificació de les normes subsidiàries abans esmentada, i superat aquest impediment, a més retrotraure la tramitació del pla parcial a una nova aprovació inicial amb la incorporació dels requeriments substantius exposats, tràmit d'informe de l'article 55 de la Llei d'urbanisme, i nova informació pública. Cal considerar també els efectes suspensius associats a l'aprovació inicial d'aquesta MD3PTIM.
- Eventualment es podria considerar que el sector entra dins dels supòsits de reclassificació a sòl rústic contesos en la DA16ª LUIB, si el pla parcial en tramitació no s'ajustés a les previsions del planejament general.

4.1.3. VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS DEL LLOC.

L'àmbit sobre el qual es pretenia la implantació ofereix una fragilitat en la preservació dels valors paisatgístics del municipi de Montuïri, però també d'alt valor insular en la mesura en què són fàcilment perceptibles per la població de l'illa que circula per la carretera de Manacor. Aquests valors ja han estat ressenyats al document d'aprovació inicial de la modificació núm. 2 del PTI en aquests termes:

"Existeix un altre grup de poblacions que encara no tenen elements individualitzats d'alt valor històric i/o artístic, conserven en conjunt una forta empremta de l'urbanisme i de ***l'arquitectura vernacla de caràcter popular que els fan mereixedors d'una protecció, ja sigui al àmbit d'algun tipus de declaració de caràcter paisatgístic-ambiental (com a paisatge urbà),*** *ja sigui a través*

*dels catàlegs introduint fitxes de conjunts o de caràcter tipològic-ambiental. Entre aquestes poblacions inclourem sens dubte Llucmajor, Selva, Alaró, Algaida, **Montuïri**, Llubí, Santa Margalida, etc."*

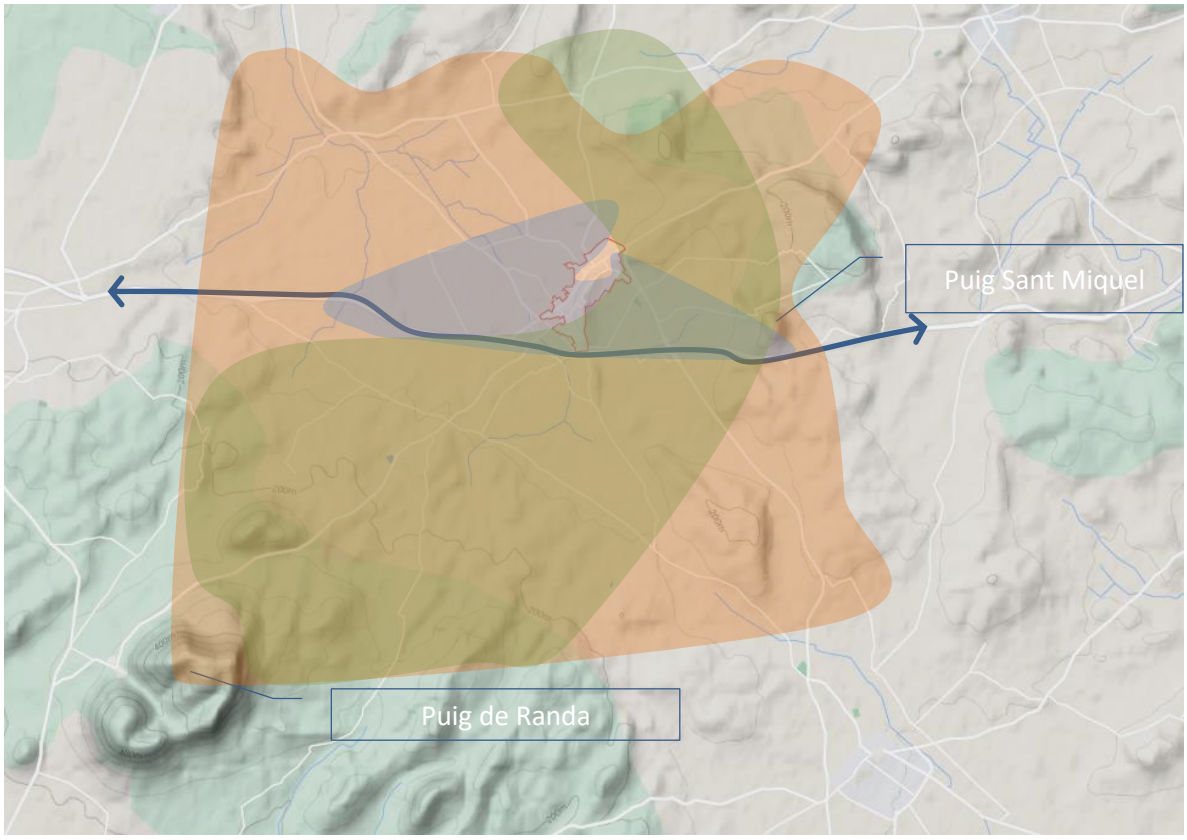
Vistes del paisatge des del sector industrial

"Topografia circumdant. Independentment de la implantació del nucli antic, els accidents topogràfics del territori circumdant condicionen el creixement posterior de les poblacions. L'existència d'elevacions (turons), barrancs, lleres de rieres o altres desnivells condicionaran necessàriament el creixement posterior de les poblacions.

*Els exemples més clars els podem veure en poblacions com **Montuïri**, Campanet o Felanitx. Les dues primeres s'ubiquen sobre una carena (igual que passa amb Sineu), cosa que ens remet al seu origen àrab. **En el cas de Montuïri, el suau pendent cap al NO. ha afavorit l'expansió de la població a aquesta àrea. Cap al SE. el pendent és més gran, cosa que ha limitat el creixement (zona d'Es Dau), fins a arribar a zones de pendent abrupte (Es Molinar) on s'ha interromput tot possible creixement i que constitueix una de les visuals més característiques de la població** ."*

La ubicació del nucli de Montuïri situat sobre una lleugera lloma elevada a la plana és percebuda en la seva imatge actual des de la Ma-15, la qual cosa es veuria fortament alterada.

En aquest sentit, cal assenyalar que en el procés de revisió de les ART i AIP que es tramita conjuntament (punt 8 d'aquesta memòria), s'ha modificat l'àmbit de l'ART 6 "Connector paisatgístic lineal Na Borges Massís de Randa" que, de forma coherent amb les seves característiques de connector paisatgístic, ha inclòs la totalitat del Puig de Molins i el seu entorn com a àrea d'interès paisatgístic. Es tracta d'una ampliació dotada de coherència en incorporar de forma completa la relació entre la fita del cor del Massís de Randa al Santuari de Cura que estableix una forta relació amb el seu entorn així com el referent paisatgístic del Puig de Sant Miquel, amb la seva ermita com a lloc de referència.



1 Visuals compromeses.: 1. Puig de Randa, 2.Puig de Sant Miquel, 3. Recorregut per la Ma-15

4.2. CONCLUSIONS I PROPOSTA

Dels aspectes exposats, es dedueix perfectament que no s'han fet els passos necessaris per al seu desenvolupament, ni es preveu que prosperi el procés de transformació urbanística d'uns terrenys que deriven en un model de sòl d'ús industrial dispers sobre el territori, contrari a les pautes generals anteriorment exposades que es contenen al model general que regula el vigent PTI.

Per tant, la mesura del canvi cartogràfic i assenyalament del seu conflicte amb el model territorial es justifica:

- Des del fet que actualment la modificació de les NUM en la qual es delimita el sector de sòl urbanitzable i assigna els sistema generals no està aprovat. La tramitació del planejament parcial, certament causada per defectes formals no imputables al Consell Insular de Mallorca, i per la necessitat de corregir la viabilitat d'una actuació de transformació urbanística atípica, va ser acollida simplement al PTI originari sobre la base d'una situació de transitorietat i de respecte a modificacions també atípiques del planejament general ja aprovades abans de l'aprovació definitiva del PTI.

- S'afegeix a això, en els termes que ja s'han anat exposant, l'impacte significatiu de caràcter negatiu sobre el territori de l'entorn del desenvolupament urbanístic, i la seva alta incidència negativa en la desvirtuació del paisatge, afegint-se que el caràcter aïllat i separat de trames urbanes existents implica igualment la necessitat de dotació de serveis mitjançant xarxes externes de nova implantació.

Cal afegir, finalment, que la mesura de desclassificació que es proposa no obsta a que les eventuals necessitats de sòl d'ús industrial o de serveis que demandi el municipi de Montuïri puguin seguir satisfent-se, lògicament a través d'una revisió ulterior, adaptació o modificació del seu planejament general, plantejant-se la creació de nou sòl dels usos esmentats adaptant-se a les normes generals d'ubicació previstes al PTI. En aquest sentit, cal assenyalar que actualment la legislació urbanística balear admet la modalitat de sòl urbanitzable directament ordenat en l'instrument de planejament general, permetent-se així una major rapidesa i agilitat, ja que a través d'una modificació d'aquest planejament general es pot tancar l'ordenació completa d'aquestes actuacions de transformació urbanística, sense necessitat de concurrència d'un pla parcial ulterior.

La possibilitat i habilitació a favor dels plans territorials insulars per establir mesures de reclassificació de sòls urbanitzables a sòl rústic, per raons objectives d'interès supramunicipal com les anteriorment exposades, afegit a la manca d'aprovació definitiva dels instruments de planejament general que li donen cobertura i del planejament parcial de detall i dels instruments d'execució de la urbanització, es troba establerta sobre la base de la legislació d'ordenació territorial de les Illes Balears, i així s'ha reconegut reiteradament per la jurisprudència interpretativa.

Per això s'entén que l'absència de l'aprovació definitiva de les modificacions de les Normes Subsidiàries de Montuïri sobre l'àmbit, la situació bàsica de sòl rural dels terrenys i la constància expressa de la necessitat d'aprovació definitiva de forma prèvia o simultània per al desenvolupament del Pla Parcial implica que no es preveu una contraprestació econòmica a favor de la propietat del sòl afectada per una tramitació que no ha estat consolidada administrativament, s'ha desenvolupat a precari, i que és contrària al model territorial.

5. REVISIÓ DEL CREIXEMENT DE SÒL DE DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL, TURÍSTIC O MIXT.

5.1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS.

Atenent els principis de desenvolupament sostenible i minimització del consum d'un bé escàs insular com el sòl, s'analitza l'evolució i les necessitats de superfície de creixement sobre la base de l'evolució del sistema de la seva revisió establerta en el PTI, si bé analitzant altres factors significatius com són: l'evolució demografia, el sòl consumit i el sòl vacant.

El PTI vigent (d'acord amb les indicacions de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació Territorial de les Illes Balears) va assignar a cada municipi unes potencials superfícies de creixement. Per això s'estableix una xifra de creixement màxim d'ús residencial, turístic o mixt per a cada municipi, amb l'objectiu d'adequar-les a les necessitats reals, atès que es presumeix que les previsions formulades al PTIM vigent resulten excessives o innecessàries en part.

Així mateix, cal considerar la reclassificació de terrenys urbans o urbanitzables que existien a l'entrada en vigor de les DOT el 1999, l'extensió dels quals, quan passen a sòl rústic, és recuperable segons el model actual.

Per modular l'ajustament dels creixements potencials s'han desenvolupat tres aspectes clau en aquesta decisió:

- Les previsions d'evolució demogràfica i de pressió humana previsible per a un horitzó de 10 anys
- Una anàlisi del consum de sòl desenvolupat en el període de vigència del Pla territorial insular.
- La metodologia seguida per veure quant sòl s'ha consumit i quant està pendent o és una resta amb capacitat potencial de ser consumit en un futur proper.

Aquests continguts es descriuen als tres apartats següents.

5.2. PREVISIONS DEVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA

5.2.1. INTRODUCCIÓ

El model territorial de les Illes Balears, establert mitjançant la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directriu d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT), va derivar als Plans territorials insulars la concreció sobre cada illa determinacions que regulen el creixement màxim de les àrees de desenvolupament urbà.

El creixement de sòl urbà i urbanitzable s'ha vist influït més o menys per la població, la demanda d'habitatge i les tendències demogràfiques. Per això per a la revisió i la regulació del creixement màxim de sòl és convenient fer, en primer lloc, una aproximació al context actual i a les previsions d'evolució demogràfica a Mallorca.

5.2.2. EVOLUCIÓ, SITUACIÓ ACTUAL I PREVISIÓ A 2030

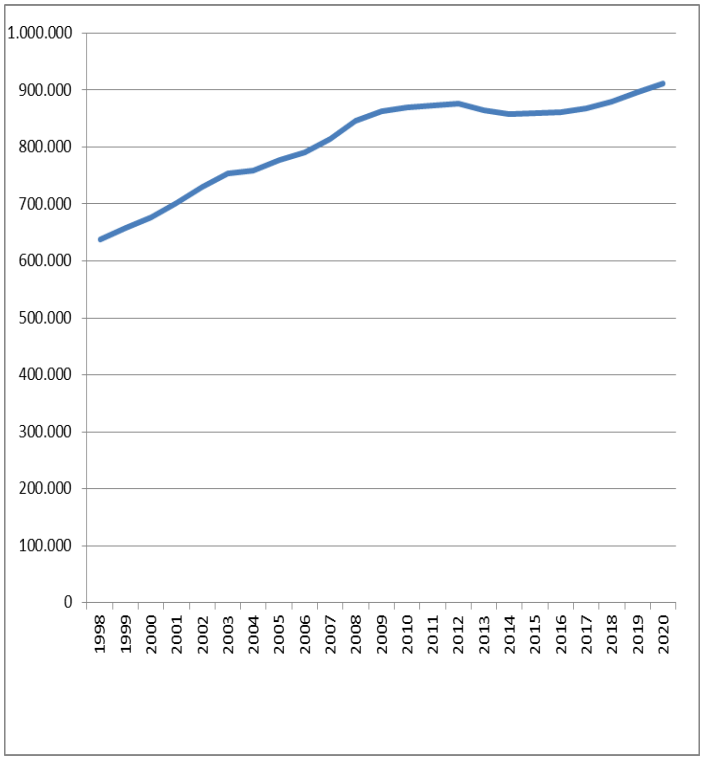
Analitzem l'avaluació de la població del període 1998-2020. Durant aquest període l'evolució de la població de l'illa de Mallorca des del 1998 fins al 2020 ha estat intensa i complexa. S'ha triat 1998 com a dades de base de les DOT.

Segons dades d'IBESTAT, la població resident a Mallorca, a 1 de gener de 1998 era de 637.510 habitants i a 1 de gener de 2020 era de 912.171 habitants.

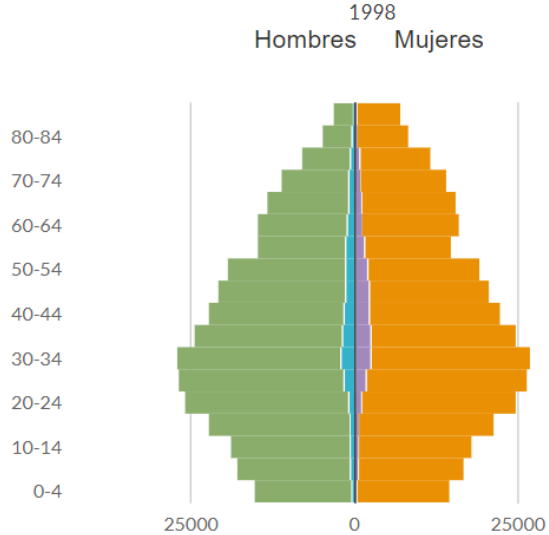
Des del punt de vista quantitatiu, cal assenyalar que s'ha produït un intens creixement de gairebé 275.000 habitants, fet que ha suposat un 43% de creixement en aquest període. No obstant això, aquest creixement no ha estat lineal. Si analitzem l'evolució anual (veure taula) ha oscil·lat notablement amb

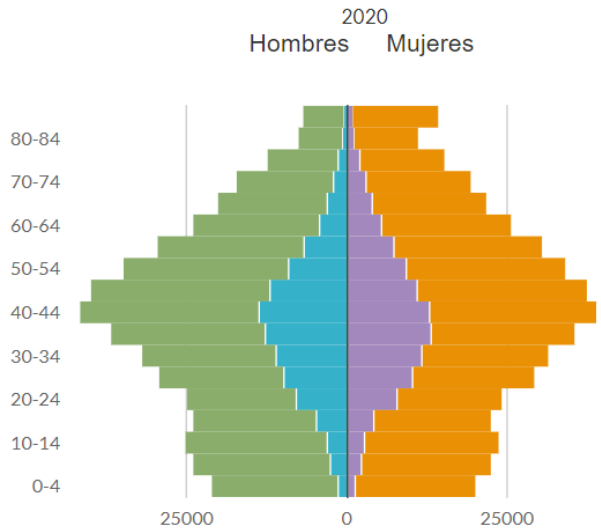
anys d'un 4,1% de creixement (2002), cosa que equival a més de 28.500 nous habitants, juntament amb altres anys amb una reducció de l'1,3% i pèrdues de gairebé 11.400 habitants.

año	población residente	crecimiento anual	en %
1998	637.510		
1999	658.043	20.533	3,2%
2000	677.014	18.971	2,9%
2001	702.122	25.108	3,7%
2002	730.778	28.656	4,1%
2003	753.584	22.806	3,1%
2004	758.822	5.238	0,7%
2005	777.821	18.999	2,5%
2006	790.763	12.942	1,7%
2007	814.275	23.512	3,0%
2008	846.210	31.935	3,9%
2009	862.397	16.187	1,9%
2010	869.067	6.670	0,8%
2011	873.414	4.347	0,5%
2012	876.147	2.733	0,3%
2013	864.763	(11.384)	-1,3%
2014	858.313	(6.450)	-0,7%
2015	859.289	976	0,1%
2016	861.430	2.141	0,2%
2017	868.693	7.263	0,8%
2018	880.113	11.420	1,3%
2019	896.038	15.925	1,8%
2020	912.171	16.133	1,8%



Aquesta irregularitat es justifica des de la pauta d'una relació molt intensa entre el període de bonança econòmica amb un creixement fort de població, davant de la identificació del període de crisi 2009-2017 amb estabilització i fins i tot pèrdues de població substancials. Per tant, cal assenyalar que l'evolució de la població ha estat influïda de manera molt intensa per la variació de creixement econòmic i per tant no és sostinguda, de manera regular, malgrat que el balanç és de gran creixement.





D'una anàlisi de les característiques de la població en els dos moments 1998-2020 mitjançant la piràmide d'edat s'obtenen altres dades complementàries molt significatives:

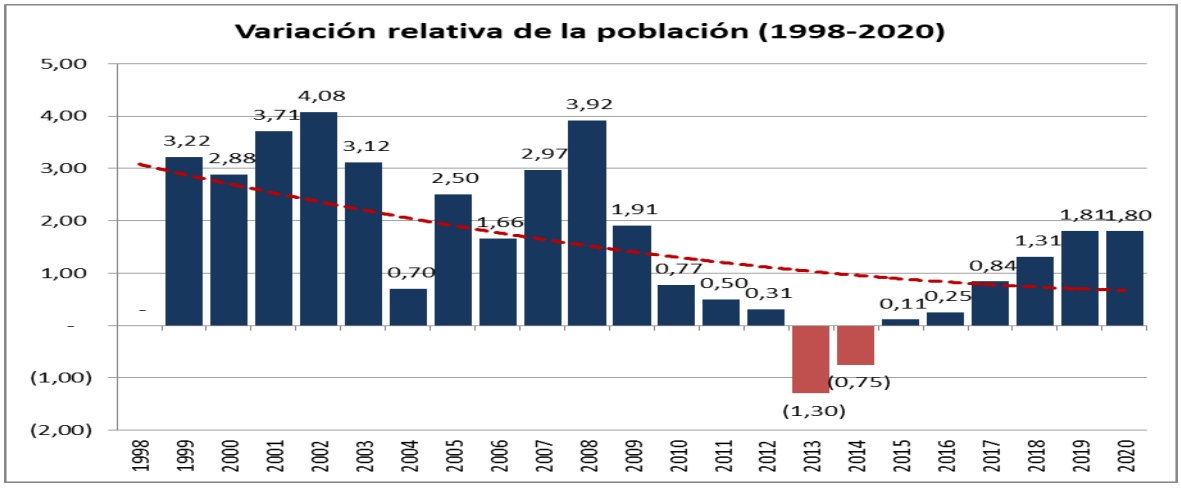
Des del punt de vista absolut, assenyalar que amb semblant creixement de població avui existeix una població més gran en totes les cohorts.

En segon lloc, assenyalar que s'ha evolucionat cap a una estructura de població més madura, en què s'endevina una proporció més baixa dels segments d'edat fèrtil (20-40) que són desplaçats com a grups majoritaris per alguns segments d'edat més madura (40- 54). Així mateix, es percep un grup sensiblement important de les majors edats. S'infereix un estancament o reducció del creixement vegetatiu.

Aquestes gràfiques diferencien els nascuts a l'estranger, i radica en aquesta diferència la comprensió d'un creixement que no és vegetatiu. Avui, el percentatge d'estrangers en alguns segments de població és rellevant. Per tant, s'endevina com l'important creixement de població del període es deu en gran mesura a l'arribada de població estrangera.

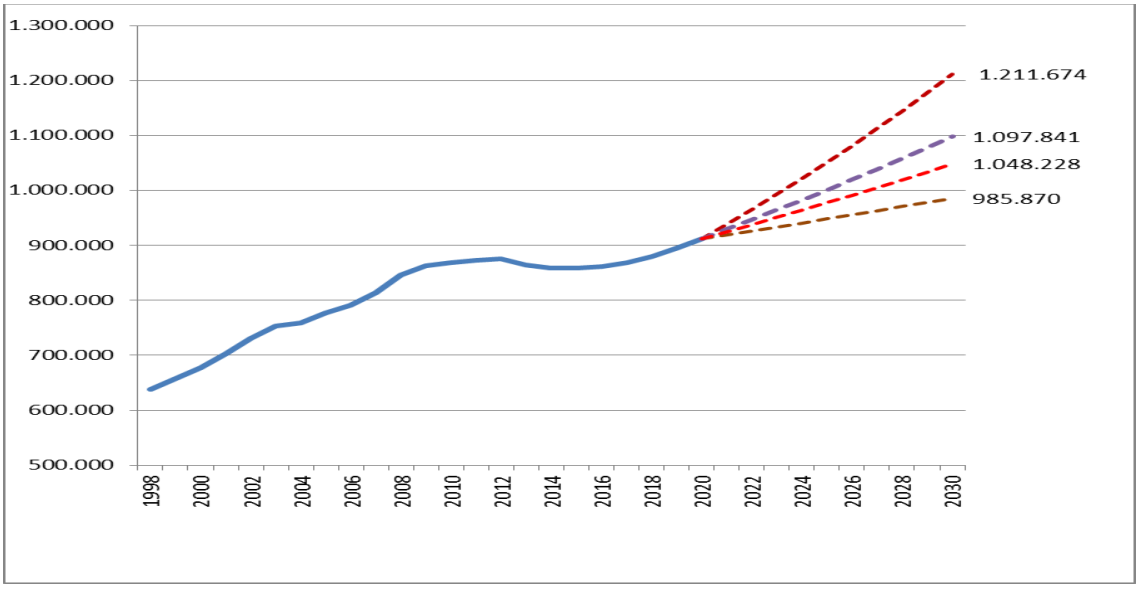
En síntesi, els factors crítics de l'evolució i el creixement de població d'aquest període han estat: la situació econòmica i com a conseqüència l'arribada en paral·lel de ciutadania nascuda fora d'Espanya.

La variació anual identificada en el període es manifesta a la gràfica adjunta, on es mostren les variacions importants i l'aparent tendència a l'estabilització del seu creixement.
Al gràfic es mostra el creixement anual de població i la seva variació, amb els períodes negatius (2012-2013). S'endevina que la corba tendencial s'ha anat suavitzant i ara mostra una lleugera tendència positiva.



A partir de les dades de creixement es desenvolupen tres escenaris d'hipotètic creixement constant per als propers tres anys:

- Escenari A amb un creixement estimat equivalent al del període 1998/2020, que equival a un creixement mitjà de l'1,87% anual. Ens porta a l'horitzó 2030 a gairebé 1.098.000 hab. Aquest escenari suposa un creixement absolut superior als 184.000 hab.
- Escenari B amb un creixement estimat equivalent al del període 2010/2020, que equival a un creixement mitjà del 0,78% anual. Ens porta a l'horitzó del 2030 amb 985.000hab. Aquest escenari suposa un creixement absolut de menys de 74.000 hab.
- Escenari C amb un creixement estimat equivalent al del període 1999/2009, que equival a un creixement mitjà del 2,88% anual. Ens porta a l'horitzó 2030 més de 1.211.500 hab. Aquest escenari suposa un creixement absolut de gairebé 300.000 habitants.
- Escenari D que correspon a la projecció desenvolupada per l'INE (2018) que representa un creixement anual acumulatiu de l'1,4%. Aquesta variable suposa un augment global en 2030 del 18,6%, (fins a arribar a 1.048.228 hab) fet que representa un augment força més considerable que el del conjunt de l'Estat, que es preveu al 4,5%.



Es tracta d'escenaris potencials que generen una forquilla de gran amplitud i que oscil·la entre els 985.000 i els 1.212.000 habitants a l'horitzó 2030.

No obstant això, es considera com a adequat i prudent l'escenari establert per l'INE (2018) (D),el que porta a un horitzó amb un increment de menys de 137.000 habitants per al 2030 amb un increment de població sobre la situació actual del 15% i un total estimat de gairebé 1.050.000 habitants.

Amb aquesta anàlisi es considera com a adequat i prudent l'escenari establert per l'INE (2018) (D), la qual cosa portaria a un horitzó amb un increment pròxim a 136.000 habitants per a 2030 amb un increment de població sobre la situació de l'any 2020 del 15% i un total estimat pròxim a 1.048.000 habitants.

No obstant això, la realitat demogràfica manifesta que des de l'aprovació del Pla territorial insular de Mallorca l'any 2004 fins a l'any 2020, període que inclou cicles de tendències socioeconòmiques i demogràfiques de diferent signe, la població de l'illa ha crescut en 153.349 habitants, això és, a un ritme mitjà de 9.584 habitants/any, o cosa que és el mateix, una mitjana d'un 1,26% anual, una mica inferior a l'escenari de prudència considerat. Una projecció de població a l'any 2030 sobre aquest escenari representaria aconseguir una població d'1.008.014 habitants. Cal indicar que l'actualització de dades estadístiques corresponent a l'any 2021 xifra la població insular en 92.544 habitants, és a dir, amb un increment tan sols de 373 habitants respecte de l'any anterior (molt per sota del que es preveu), exponent d'un alentiment demogràfic probablement relacionat amb la crisi sanitària conjuntural provocada per la pandèmia de COVID-19 dins de l'evolució conjuntural cíclica esmentada.

5.2.3. EVOLUCIÓ DE L'ÍNDEX DE PRESSIÓ HUMANA

En tant a la càrrega demogràfica diària, mesurada amb l'indicador de pressió humana (IPH) publicat per Ibestat, l'evolució del màxim anual en el període 1998-2018 és creixent.

L'índex de pressió humana (IPH) s'avalua com una comptabilitat detallada que assenyala el nombre de persones que són a l'illa. Per a la seva anàlisi més sintètica utilitzem la quantitat màxima i la mínima anual.

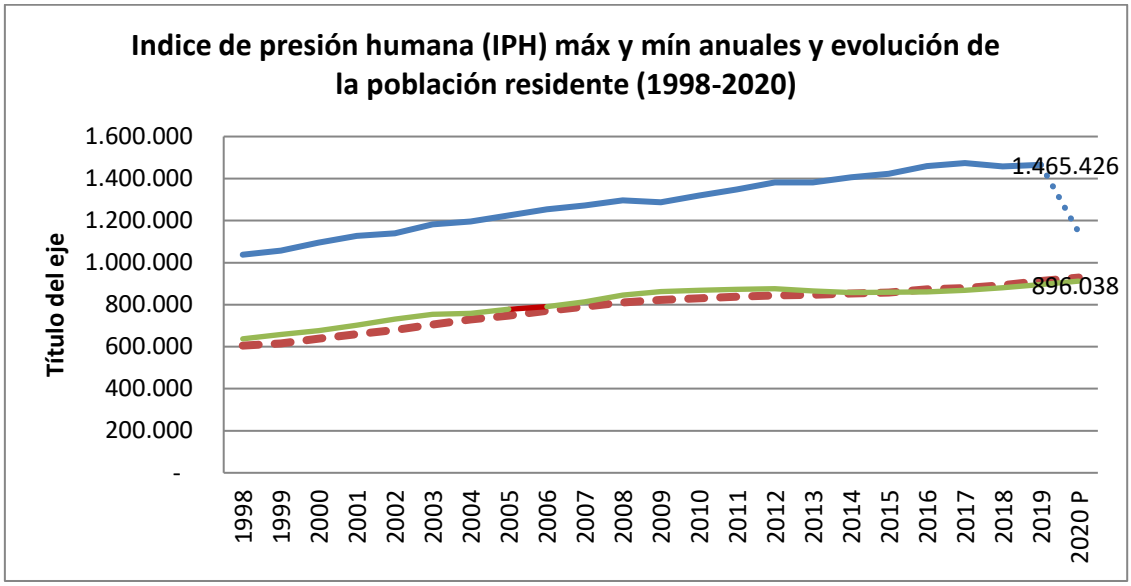
Es perceben diversos aspectes ressenyables:

- El mínim anual és pràcticament coincident amb la població resident. Això és, s'aproxima la xifra de residents al IPH.
- El màxim anual de l'índex de pressió humana és sensiblement més gran a la població resident, si bé s'incrementa de forma constant al llarg de tot el període analitzat; i suposa una diferència al voltant del 40% d'increment sobre la població resident, percentatge que es manté, el que ha suposat un increment ascendent de forma constant des dels 400.000 visitants punta el 1998 fins

als gairebé 570.000 visitants punta el 2019 (la xifra del 2020 és sensiblement inferior i es considera una anomalia estadística a causa del COVID-19). Aquesta xifra difereix de la capacitat màxima d'allotjament turístic reglat, probablement atribuïble a fenòmens de turisme residencial o d'oferta informal. Cal indicar que el Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca, aprovat al juliol de 2020, ha introduït mesures de contenció per a establir la capacitat màxima de població turística admissible, que s'han d'implementar al costat d'un control més incisiu sobre l'oferta no reglada actualment en procés de regularització amb tendència a l'estabilització. Així mateix, en aquests moments està vigent una moratòria d'autorització de noves places turístiques (Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears) en tant no s'ajustin a la baixa les previsions del PIAT aprovat.).

Per tant, de seguir aquestes tendències i aplicant l'escenari descrit de creixement de població intermedi i que equival a un creixement pròxim al 1,4% i un horitzó de població estimat per al 2030 d'1.008.000 habitants s'estima un índex de pressió humana màxim anual pròxim a 1.600.000 persones.

Aquesta xifra es considera un llistó de l'Índex de Pressió Humana que s'acosta a la capacitat límit de càrrega del territori en les circumstàncies actuals i per tant ha d'evitar-se. D'arribar-se efectivament a aquesta situació s'estima que es requerirà una revisió del Pla territorial, per a replantejar-se les polítiques territorials oportunes.



Amb aquesta estimació de creixement, s'estima prudentment que en aquesta dècada serà necessari disposar d'habitatges capaços d'albergar a un total de 95.584 habitants nous, la qual cosa suposa poc més de 9.580 habitants/any.

Conclusió

Es considera com a creixement potencial previsible per a tota la propera dècada (amb la incertesa que l'esdevenir econòmic s'ha mostrat reiteradament com a factor clau del dinamisme demogràfic insular) d'uns 95.840 habitants.

En aquests moments s'estima que hi ha sòl vacant per a més de 50.000 habitants potencials en residencial unifamiliar aïllada i gairebé 230.000 en altres tipus residencials. Això suposa un total de 280.000 habitants potencials en habitatges de nova construcció, a les quals hauria de sumar-se la població susceptible d'ocupar habitatges existents actualment desocupats que puguin accedir al mercat de primera residència

o ser objecte de rehabilitació concordes amb les polítiques de reforma urbana, la qual cosa representa un marge rellevant de capacitat d'allotjament adequada amb el parc immobiliari actual i el sòl ja planificat.

Per tot això hi ha un cert marge de folgança absolutament necessari ja que els factors de localització són decisius. L'opció de preveure un percentatge de creixement màxim per a municipi o nucli de població en funció de la seva situació actual és coherent amb evitar dinàmiques que alterin de manera substantiva l'actual model territorial.

No obstant això, els esforços del model territorial per consolidar el paper d'Inca i Manacor com a centres comarcals amb alt nivell de prestació de serveis i de centres del dinamisme econòmics indiquen a avaluar de manera específica el seu potencial creixement.

5.3. VARIACIÓ DE CONSUM DE SÒL URBANITZAT

5.3.1. INTRODUCCIÓ

Encara que conèixer el context demogràfic és vital per a la realització de prediccions de consum de sòl i la capacitat d'habitatge, no és suficient per si mateix. Els municipis que tinguin un major augment de població no coincidiran necessàriament amb els municipis de major creixement urbanístic. En tot cas, es considera que podria arribar a requerir-se el doble d'habitatges de les estrictament imprescindibles per a les previsions de població, a fi d'evitar el sobrecost i la inflació de la demanda. Segons la plataforma digital "idealista",, el preu del metre quadrat a les Balears es troba, al setembre de 2021, a 3.206 €/m², això suposa una evolució del 5,2% respecte a l'any anterior o del 35,6% en els últims 5 anys.

Tant els estudis realitzats pel Consell com el *Càlcul de la capacitat d'habitatges i població en sòl vacant als Illes Balears sobre ortofotografia de 2015,* realitzat pel Servei informació territorial Illes Balears i la Conselleria de territori, energia i mobilitat del GOIB ofereixen dades i interès.

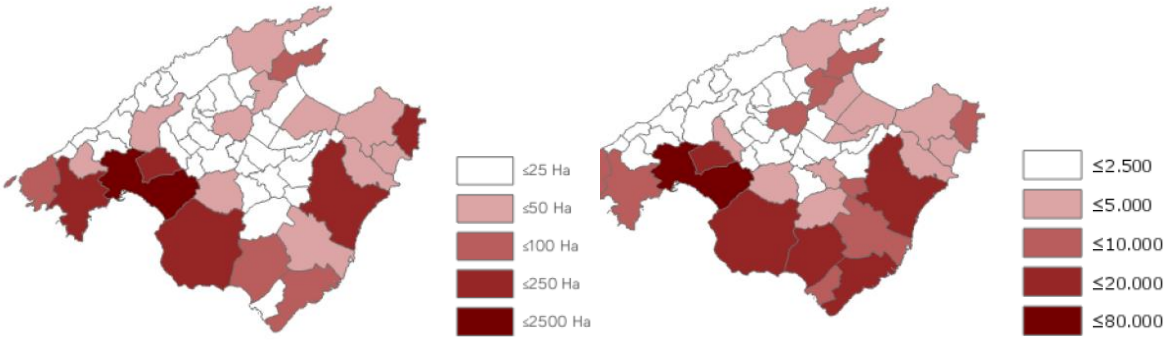
5.3.2. SITUACIÓ DE SÒL VACANT

- **Habitatges potencials i habitants potencials en sòl vacant**

Considerant el sòl vacant com aquell que, estant situat en zones urbanes o urbanitzables, es troba lliure d'edificacions, el GOIB ha realitzat un càlcul de la capacitat per a l'any 2015. Quant als habitatges potencials es considera l'àrea de sòl vacant així com l'índex de capacitat de població o, en cas que es desconegui aquesta dada, l'edificabilitat, altura o la grandària mitjana d'habitatge segons es disposi d'informació.

Per al càlcul dels habitants potencials s'empra un índex de 2,52 habitants per habitatge. Aquest índex és el resultat de dividir el total de la població a les Illes Balears pel nombre de llars, a partir de les dades proporcionades per Ibestat.

Així, el càlcul del GOIB conclou que el nombre d'habitatges potencials en sòl vacant en 2015 se situa, per a l'illa de Mallorca, en 112.620 estenent-se al llarg de 2.098,8 hectàrees. El model més estès seria el de residencial extensiva unifamiliar, o habitatge aïllat, que representaria al voltant de la meitat del total d'ús en sòl vacant (1.082,12 hectàrees enfront de 1.016,67 hectàrees destinades a altres tipus residencials). D'altra banda, els habitants potencials en sòl vacant són 50.067 en residència unifamiliar aïllada i 234.212 en altres tipus residencials. Això suposa un total de 284.279 habitants potencials, la qual cosa representaria una mica més d'un terç de la població actual a Mallorca (912.171 habitants en 2020).



Mapes temàtics de superfície de sòl vacant i habitants potencials en xifres absolutes per municipis.

Creixement d'àrees de desenvolupament urbà

Des de l'aprovació del PTIM, els municipis d'Alcúdia, Artà, Calvià, Costitx, Inca, Sant Joan i Son Servera i últimament Manacor, han adaptat completament el seu planejament, i en el seu moment ho va fer Palma a les limitacions de creixement, encara que no han considerat unes pautes homogènies. Al seu torn, diversos municipis han presentat ja avanços concordes. Dins del que s'estableix en la disposició transitòria quarta de les DOT, mancant redacció de PTIM els municipis no podrien superar el menor dels següents valors.

- El 3% del sòl urbà existent en el moment d'entrada en vigor de la llei.
- El 2% del sòl urbà, urbanitzable o apte per a urbanitzar en el moment d'entrada en vigor de la llei.

De cara a un estudi del creixement potencial o realitzat és necessari considerar que existeix una disparitat de normativa i pautes de comptabilització.

Amb caràcter general, en l'aprovació definitiva del PTIM en 2004 el creixement va quedar fixat en 7,8%; aquesta xifra es va reduir al 5,37% després de la modificació nº2 del PTIM que va suprimir gran part de la superfície de creixement relativa a les Àrees de reconversió territorial. D'altra banda, la norma 7 del PTIM plantejava tres densitats: 120 habitants per hectàrea en zones no turístiques dels nodes de Palma (sense perjudici de la regulació legal específica),, Inca i Manacor; 100 habitants per hectàrea en la resta de zones no turístiques i 60 habitants per hectàrea en zones turístiques. Això es tradueix en un sostre de creixement fixat després de la modificació nº2 en 1.027 hectàrees. En aquesta modificació es proposa la introducció d'un paràmetre de densitat de població mínima de 40 habitants/hectàrea per als nous creixements, amb la finalitat d'aprofitar millor el consum de sòl i aconseguir teixits urbans més compactes i sostenibles que permetin una major complexitat d'usos i una reducció de la mobilitat forçada.

S'arriba a la conclusió que s'ha desenvolupat una superfície molt similar de sòl residencial i sòl destinat a serveis; encara més, considerant que els nous sòls residencials o turístics moltes vegades comporten cessions per a equipaments, es conclou que, en termes globals, el creixement de sòl destinat a ús no residencial ha estat superior al del sòl d'ús residencial o turístic.

D'altra banda, s'ha desclassificat sòl per diversos motius, sigui per normativa sobrevinguda, iniciativa municipal, sentències judicials fermes o per aplicació directa de la disposició addicional quarta del PTIM. Aquestes desclassificacions suposen una restitució de sòl rústic sense transformació i han contribuït al fet que hi hagi un consum de territori baix, en actuar en contrapunt amb els creixements computats i no computats.

5.4. METODOLOGIA DE LA "REVISIÓ DEL CREIXEMENT POTENCIAL DE SÒL DE DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL, TURÍSTIC O MIXT".

La metodologia seguida per a actualitzar el potencial de sòl classificat pel planejament urbanístic passa pels següents passos:

1.- Analitzar per a cada municipi les superfícies de cada classe de sòl en el moment d'aprovació de les DOT (1999):

- Sòls urbans.
- Sòls urbanitzables amb PP aprovat (amb ordenació detallada).
- Base de càlcul segons les DOT (1999), conformat per la suma dels sòls urbans i els sòls urbanitzables amb ordenació detallada.
- Sòls urbanitzables ordenats sense PP aprovat.
- Sòls urbanitzables no ordenats.

2.- Delimitar les hectàrees de creixement permeses assignades a cada municipi pel PTI (2004) i les modificacions del PTI (2010 - 2011, inclou les modificacions 1a i 2a del PTI) i la instrucció tècnica IT-PTIM-02/2017(TM Campos), desglossades en dues categories (CNV i ART/R-D).

- Ha CNV: identifica les hectàrees de creixement que el PTI permet en cada municipi en sòls no vinculats a actuacions del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística ni a Àrees de Reconversió Territorial.
- Ha ART/R-D: identifica les hectàrees de creixement que el PTI permet en cada municipi en sòls de reserva i dotacionals lligats a actuacions del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i a nous creixements lligats a Àrees de Reconversió Territorial.

3.- Actualitzar les dades expressades en hectàrees de les superfícies ocupades per cada classe de sòl, en un sistema de fitxes municipals. Amb les següents dades:

- Data d'aprovació de cada planejament municipal.
- Superfície de sòls urbans (Ha.) recollida pel planejament municipal (total de sòls urbans considerats com a tal pel planejament i per l'adaptació a la normativa en matèria de creixement).
- Superfície de sòls urbanitzables (Ha.) recollida pel planejament municipal (total de sòls urbanitzables considerats com a tal pel planejament i per l'adaptació a la normativa en matèria de creixement).
- Sòls de consolidació: total de sòls urbans i urbanitzables considerats com ara conseqüència de l'aplicació de l'article 78.a del Reial decret 1346/1976 d'abril i per l'article 8.a de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el règim de sòl i valoracions. Dins d'aquesta columna també es consideren les superfícies resultants de la diferència entre el sòl de base de càlcul en l'entrada de les DOT i el considerat com a inicial per cada municipi.
- Sòls desclassificats: sòls urbans i urbanitzables desclassificats com a tals i classificats com a rústics (siguin o no recuperables).
- Sòls destinats a usos no residencials, turístics i mixtos: mesurats en hectàrees, expressen la superfície ocupada per sòls destinats a altres usos (industrial, serveis, etc.), els quals no computen com a creixement.

4.- Diferenciar les quantitats que s'han actualitzat després d'analitzar el planejament urbanístic aprovat des de la data de l'última actualització d'aquesta taula

Per a conèixer què computa com a creixement i què no, és necessari acudir a la normativa del PTI que, en resum, indica el següent:

- **Computen com a creixement:**

- Superfícies de creixement en sòls de reserva per a sistemes generals esmentats en la norma 9 del PTI.
- Computaran com a superfícies destinades a usos residencials, turístics i/o mixtos les següents:
    - Les superfícies de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que no tenien un pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor d'aquesta Llei i que no van quedar llavors re classificades com a sòl rústic, incloses les del sòl que, en virtut d'una sentència judicial que hagi esdevingut ferma després de l'entrada en vigor esmentada, hagi de ser re classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització o recobri tal classificació per l'anul·lació de l'acte administratiu, de la disposició o de la norma que va canviar la seva classificació a sòl rústic.
    - Les superfícies que hagin suposat un creixement de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització des de l'entrada en vigor de la mateixa Llei, en hectàrees per a creixements lligats a actuacions de les Àrees de Reconversió Territorial o per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (Ha ART/R-D) o en hectàrees per a creixement no subjecte a aquesta mena d'actuacions (Ha CNV), depenent de la seva naturalesa concreta.
- El sòl urbanitzable o apte per a ser urbanitzat sense pla parcial aprovat a l'entrada en vigor de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries que estigui inclòs dins de la delimitació de les zones turístiques computarà com a creixement lligat a actuacions de les Àrees de Reconversió Territorial o per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (Ha ART/R-D) si, en l'adaptació al Pla Territorial Insular, el planejament el destina a qualsevol d'aquestes dues finalitats, i, així mateix, computarà com a creixement no subjecte a aquesta mena d'actuacions (Ha CNV) si la seva finalitat és la de qualsevol altre ús residencial, turístic o mixt.
- Els sòls classificats com a urbans, urbanitzables o aptes per a la urbanització que siguin objecte de canvi de qualificació per a destinar-se a usos residencials, turístics o mixtos de nova implantació no subjectes a actuacions en execució del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial es computaran com (CNV).

- **NO computen com a creixement:**

- Superfícies de nou creixement destinades a grans equipaments, entenent-se com a tals els de domini públic i ús o servei públic supramunicipal contingut en les determinacions del planejament general municipal o en el planejament territorial o sectorial. També tindran la consideració de grans equipaments els centres educatius i sanitaris públics inclosos dins de la xarxa pública.
- Superfícies de creixement que, en virtut d'una sentència judicial que adquireixi fermesa després de l'entrada en vigor de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, hagi de ser reclassificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització o recobri aquesta classificació per l'anul·lació de l'acte administratiu, de la disposició o de la norma que va canviar la seva classificació a sòl rústic, i que tinguessin un pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de la referida Llei 6/1999. No obstant això, quan els sòls esmentats se situïn limítrofs a zones turístiques, el sòl urbà de les quals i urbanitzable o apte per a la urbanització queda delimitat en els plans d'ordenació d'aquest Pla Territorial, hauran de ser qualificats pel planejament general corresponent, com a sòl de reserva o dotacional necessari per a dur a terme actuacions en execució de les determinacions del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, per a poder continuar la seva execució.
- Superfícies de creixement de nous sòls classificats com a urbans, urbanitzables o aptes per a la urbanització, la superfície de la qual no superi la d'aquells que hagin estat objecte, amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació

territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, de canvi de classificació a sòl rústic de sòl urbà i de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, sempre que en aquests dos últims casos tinguessin pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de la referida Llei 6/1999, amb excepció dels canvis de classificació operats expressament per aquest pla territorial.

5.- Expressar per a cada naturalesa de sòl (CNV i ART/R-D) la superfície actualitzada (en hectàrees) de sòls de creixement encara disponibles. Les dades s'obtenen restant els nous sòls de creixement comptabilitzats en el punt anterior les quantitats que l'actualització del PTI 2011 incloent les modificacions núm. 1 i 2 i IT-PTIM 02/2017 permetien per a tipus de creixement (CNV i ART/R-D).

Assenyalar que en aquesta última part és necessari diferenciar totes les modificacions sofertes que afectin el còmput total de superfície de creixement consumida; que s'inclou l'anàlisi del planejament municipi a municipi, així com les modificacions resultat dels canvis de classificació de UAs i desclassificació de sectors urbanitzables.

A partir d'aquest procediment s'ha calculat la situació de partida i s'ha avaluat la mateixa, calculant el sòl potencial disponible com a percentatge global de l'illa.

Així mateix, ha estat necessari reconsiderar alguna situació. A diferència del municipi d'Estellencs que encara no disposa de cap instrument de planejament urbanístic propi, el municipi de Selva en aquests moments ja disposa d'un recent instrument auxiliar de la classificació i ordenació urbanística, de caràcter transitori, en la forma de Projecte de delimitació de sòl urbà (maig 2020). Per tot això s'eliminen les referències a Selva en la Disposició Addicional Sisena i s'assigna un creixement d'acord amb el criteri general d'aquesta modificació per a la resta de municipis.

5.4.1. TAULES SÍNTESI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

En la taula adjunta es sintetitzen els variacions del període 2011-2021 relatives als desclassificacions de sòl derivades d'aquesta modificació.

Municipi	Actualització normativa urbanística	
	Desclassificacions (S. urbanitzable)	Desclassificacions (UA desclassificades)
Alaró	-	1,51
Alcúdia	-	
Algaida	4,81	1,35
Andratx	64,51	
Ariany	-	
Artà	-	
Banyalbufar	-	
Binissalem	-	1,02
Búger	-	
Bunyola	-	
Calvià	-	
Campanet	-	
Campos	43,58	4,29
Capdepera	-	
Consell	2,57	
Costitx	-	
Deià	-	2,29
Escorca	-	
Esporles	-	
Estellencs	-	
Felanitx	11,14	
Fornalutx	-	
Inca	-	
Lloret de Vistalegre	-	
Lloseta	-	
Llubí	-	
Llucmajor	238,62	
Manacor	54,98	
Mancor de la Vall	-	
Maria de la Salut	-	
Marratxí	24,35	
Montuïri	6,34	
Muro	-	4,3
Palma	114,59	
Petra	10,71	
Pollença	49,49	2,59
Porreres	-	
Puigpunyent	-	
Sa Pobla	-	1,49
Sant Joan	-	
Sant Llorenç des	13,35	
Santa Eugènia	-	
Santa Margalida	10,24	
Santa Maria del Camí	-	
Santanyí	-	
Selva	-	
Sencelles	-	
Ses Salines	-	
Sineu	-	
Sóller	13,07	0,96
Son Servera	-	
Valldemossa	-	
Vilafranca de Bonany	-	
TOTALS	**662,35**	**19,8**

5.5. CONCLUSIONS GLOBALS

Es presenten una sèrie de conclusions relatives a la normativa i a les expectatives originals del PTIM, que es poden definir com a:

- Hi ha una gran disparitat entre l'adaptació dels municipis a la normativa, tant en la realització com en les consideracions inicials de què constitueix sòl urbà i urbanitzable i què ha de computar com a creixement. Com a resultat d'aquesta situació, menys del 10% dels municipis s'han adaptat al PTIM; la resta ha aprovat creixements bé des de la disposició transitòria quarta de les DOT o bé mitjançant adaptació parcial al PTIM.
- Tot i això, només tretze dels cinquanta-dos municipis (al voltant del 25%) havia computat nous creixements des de l'aprovació de les DOT fins al 2015. Aquests creixements suposen un 32,03% del sòl previst a la modificació número 2 del PTIM . En termes generals, això suposa que el creixement global ha estat de només l'1,66% davant el 5,37% previst per la modificació núm. 2 i el 10% fixat a l'article 33 de les DOT.
- En considerar les desclassificacions efectuades en aquest període s'arriba a la conclusió que, malgrat l'existència de creixements no computables i no computats, el consum de territori global des de la posada en vigor de les DOT ha estat pràcticament nul. Així mateix, els creixements no computables han suposat una superfície semblant a la computada.
- Tot i l'important increment poblacional que, de fet, ha superat les expectatives mitjanes del PTIM el 2004, només s'ha arribat a un terç del creixement permès, per la qual cosa no hi ha hagut grans conseqüències especulatives o esgotament de sòl vacant. En aquest període 2004-2021 s'ha incrementat la població en gairebé 155.000 habitants, i un increment de l'índex de pressió humana de 265.000 visitants punta mitjana mensual.
- Durant aquest període s'han reduït per ajustaments normatius i sobre la base dels seus valors ambientals o sobre l'absència de voluntat de desenvolupament del sòl per part dels propietaris una quantitat substancial del sòl.
- D'acord amb els càlculs desenvolupats pel Govern en el seu estudi de sòl vacant el 2015 hi havia sòl capaç de 112.620 habitatges estenent-se al llarg de gairebé 2.100 hectàrees, fet que posa un total de més de 280.000 potencials habitants.
- La constatació que els importants creixements de població que hi ha hagut en el període 1998-2020, fins i tot sent molt superiors a les previsions tant de les DOT com del mateix PTI, no han estat suficients per consumir més sòl.
- Com s'ha analitzat, s'estima un creixement per al període 2021-2030 de 95.840 habitants i no sobrepassar 1.008 d'habitants i una estimació de l'índex de pressió humana inferior a 1.600.000 persones.

En aquest escenari i amb la necessitat de minimitzar el consum de sòl i la seva transformació al que és necessari, s'estableixen unes xifres llindars a partir de les quals sembla necessària la revisió del Pla territorial. Són un Índex de Pressió Humana superior a 1.600.000 residents puntuals i visitants de manera completa.

A més, s'assenyala que

- El PTIM proposava el 2004 un potencial d'increment del 7,87% de sòl amb 1.491 ha, al llarg del període 2004-2020 i s'ha consumit tan sols el 28% del sòl previst, quedant un romanent de potencial increment del 5,52%.
- En aquest període 2004-2021 s'ha incrementat la població en gairebé 155.000 habitants
- Al mateix període s'ha produït un creixement rellevant de població, de més de 155.000 habitants. I un increment de l'índex de pressió humana de 265.000 visitants
- La dada de sòl consumit "consum de sòl", s'entén no com la realment urbanitzada i edificada sinó aquella que té planejament urbanístic aprovat. L'estudi de sòl vacant constata que una part important encara no està edificat.

- Per tant, es considera que hi ha un excés en el potencial de creixement assignat pel Pla territorial.
- A més a més, l'evolució del paradigma territorial vigent aposta per la regeneració i reforma urbana més que per l'extensió de nova urbanització; de la mateixa manera que la tendència en sostenibilitat territorial cap a una ciutat més compacta, amb usos més complexos implica menor consum de sòl i major sostenibilitat en la seva gestió.

Per tot això es considera que és adequat establir un llindar de creixement màxim als municipis de forma renovada i acord les constatacions anteriors, que s'estableix amb les magnituds següents:

- Es proposa una revisió i ajustament fins a una xifra global de 600ha que equival a un 3,22% de creixement global.
- Les xifres per municipi s'ajusten fins a una xifra final del 3,22% d'increment sobre la xifra base de càlcul de les DOT.

5.6. PROPOSTA D'AJUSTAMENTS AL CREIXEMENT POTENCIAL PER MUNICIPIS

Per tot això es considera que és adequat establir un llindar de creixement màxim als municipis de forma renovada i acord les constatacions anteriors, que s'estableix amb les magnituds següents:

- Es proposa una revisió i ajustament del mateix fins a una xifra global de 637,15 ha que equival a un 3,36% de creixement global.
- Les xifres per municipi s'ajusten sobre la xifra base de càlcul de les DOT.
- Aquesta xifra és el resultat de:
    - Supressió creixements per a ART que no s'hagi delimitat en el planejament
    - Manteniment del creixement CNV ja incorporat a planejaments adaptats a PTIM (descomptant el corresponent a sòls desclassificats per llei).
    - Manteniment del creixement de Estellencs d'acord amb la DA6ª del PTIM.
    - Reducció 20% creixement CNV a municipis capçalera (Palma, Manacor, Inca).
    - Reducció del 30% de creixement CNV a la resta dels municipis.

La taula resultat d'assignació és la següent:

Municipi	Ha
Alaró	7,21
Alcúdia	23,20
Algaida	7,22
Andratx	0,57
Ariany	2,77
Artà	7,15
Banyalbufar	0,55
Binissalem	10,51
Búger	1,72
Bunyola	10,93
Calvià	31,04
Campanet	5,64
Campos	13,34
Capdepera	7,67
Consell	6,20
Costitx	1,68
Deià	1,25
Escorca	1,96
Esporles	6,25
Estellencs	0,51

Felanitx	16,82
Fornalutx	0,42
Inca	30,59
Lloret de Vistalegre	1,53
Lloseta	8,00
Llubí	5,92
Llucmajor	13,22
Manacor	29,94
Mancor de la Vall	2,35
Maria de la Salut	5,15
Marratxí	16,91
Montuïri	6,36
Muro	10,77
Palma	183,63
Petra	6,41
Pollença	14,43
Porreres	10,74
Puigpunyent	1,31
Sa Pobla	25,74
Sant Joan	5,92
Sant Llorenç des Cardassar	7,15
Santa Eugènia	3,00
Santa Margalida	5,35
Santa Maria del Camí	9,83
Santanyí	15,44
Selva	5.507
Sencelles	5,02
Ses Salines	3,31
Sineu	7,45
Sóller	12,67
Son Servera	11,21
Valldemossa	1,58
Vilafranca de Bonany	6,11
TOTAL	**637,15**

Així mateix s'ha introduït una nova disposició addicional 14ª que té per objecte garantir la prioritat desenvolupament del sòl ja classificat enfront de la incorporació al planejament dels sòls previstos en la Norma 6 en tant no s'esgoti el sòl d'ús residencial, turístic o mixt, disponible en àmbits pendents d'executar o la superfície de desenvolupament residencial, turístic o mixt provinent de canvis de classificació a sòl rústic operats per instruments de rang legal en un moment posterior a l'entrada en vigor de les DOT de sòls urbanitzables sempre que tinguessin pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de les DOT.

6. ACTUALITZACIÓ CARTOGRÀFICA: RE DELIMITACIÓ DE LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I URBANITZABLE O DE LES ÀREES D'ASSENTAMENT EN PAISATGE D'INTERÈS

6.1. PROCÉS DE REVISIÓ I AJUSTAMENT CARTOGRÀFIC

S'ha decidit actualitzar la capa base cartogràfica amb la cartografia oficial més recent, tot a fi de reconèixer millor els llocs i les noves infraestructures executades (carreteres, ports, etc.).

A la cartografia del Pla Territorial Insular s'han detectat problemes en la qualitat de les sèries cartogràfics, especialment pel que fa a les Àrees de Desenvolupament Urbà (ADU), que es corresponen amb els sòls urbans i urbanitzables, a més de les corresponents Àrees d'Assentaments a Paisatges d'interès (AAPI) a l'àrea de Serra de Tramuntana.

Aquests problemes es deriven de dos aspectes diferents:

- D'una banda, de manca de precisió geomètrica. Probablement és degut a les escales de dibuix en l'elaboració del PTI. Així, els límits geomètrics en certes ocasions no coincideixen amb límits llegibles pel planejament i/o la cartografia base oficial territorial.
- D'altra banda, manca d'actualització. Es percep que no s'han bolcat a la cartografia del PTIM, els àmbits d'ADU i AAPI (sòls urbans i urbanitzables), que es derivin d'algunes de les actualitzacions i/o revisions dels planejaments municipals respectius.

Tot i que la cartografia i el propi text normatiu del PTIM deixa clar que aquests àmbits no tenen caràcter vinculant, sinó que són de cartografia de referència, i que de fet es refereix al planejament aprovat, sembla convenient ajustar-la en la mesura del possible als límits reals.

Per tot això i per millorar la qualitat del document s'han desenvolupat treballs de correcció d'ajustos geomètrics de les entitats i d'aproximació i actualització al planejament municipal. S'ha implementat un treball de revisió, millora i adequació cartogràfica. Aquest treball ha estat dificultós pel prolix i variat dels documents de planejament municipal i les seves modificacions; no obstant, se segueix considerant que no és vinculant.

Les modificacions de la cartografia de les PTI quant a les àrees de sòl urbà i de sòl urbanitzable, així com sòl de desenvolupament no suposen, en cap cas, una alteració de les seves determinacions.

Així mateix s'ha realitzat una actualització, veient els canvis de classificació de sòl operats pel planejament urbanístic municipal vigent, pels instruments legislatius i per aquesta modificació puntual en desplegament dels objectius que es plantegen, especialment per l'aplicació de l'article 2 del DL9/ 2020.

Les dues primeres categories no representen en si mateixes una alteració del règim jurídic urbanístic del sòl operada pel PTIM, però el darrer cas sí que es tractarà de modificacions puntuals d'aquest règim jurídic causades pel PTIM per manament legal i amb habilitació específica a tal fi.

S'adjunta un annex on es visualitzen les diferències i correccions cartogràfics desenvolupades.

6.2. ACTUALITZACIÓ DE LA CARTOGRAFIA DELS ESPAIS PROTEGITS

S'ha actualitzat amb la incorporació dels espais successius protegits d'acord amb les noves delimitacions i declaracions i documents de gestió.

- L'acord de Consell de Govern de 16 de març de 2007, pel qual es declara Paratge Natural la Serra de Tramuntana.
- El Decret 19/2007 de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana.
- Acord de 7/02/2019 pel qual s'amplia el Parc Nacional de l'Arxipèlag de Cabrera.
- Llei de 2/2017, de 27 de juny en què es delimita Es Trenc-Salobrar de Campos com a Parc Natural.

6.3. PRECISIÓ CARTOGRÀFICA A LA FRANJA COSTANERA

S'ha bolcat la línia de domini públic marítim terrestre (DPTM). Aquesta ha servit com a guia general per delimitar la franja costanera sobre la qual no hi ha plena potestat jurídica.

La Llei 6/1997 de sòl rústic de les Illes Balears considera amb caràcter general (art. 4) que "s'inclourà com a sòl rústic, el domini públic marítim terrestre i hidràulic, d'acord amb la legislació específica". Per això s'ha retallat el sòl que pertanyent al DPMT estava inclòs dins de les àrees de desenvolupament. Sòl urbà i urbanitzable o apte per urbanitzar".

Aquest ajustament als sòls urbans no implica canvis del planejament general, els quals no es consideren alterats per aquesta cartografia, sinó que busca assenyalar la diferent regulació i exercici competencial sobre aquest sòl.

D'acord amb l'article 11 de la Llei d'Espais Naturals (LEN) i de la consideració que les zones del cordó dunar i els penya-segats són espais de protecció, tant en els illots com en les vores d'àmbits protegits s'estén la protecció ambiental fins a la línia de costa amb la condició de ANEI. Aquesta consideració és coherent amb la Llei de Costas i amb el règim de tutela.

6.4. SISTEMES GENERALS TERRITORIALS

Com a criteri general que sistematitza la lectura territorial d'elements estructurants al servei de tota o part rellevant de la població, s'han implementat els sistemes generals que el PTI vigent tenia reconeguts gràficament.

Es modifica la denominació de "Sistema General a Sòl Rústic" pel de "Sistema general territorial". Aquesta nova denominació es deu al seu caràcter territorial, al fet que no tots es troben a sòl rústic, i que aquesta és una decisió que ha pres el planejament municipal. Per tant, aquest ajustament del pla és merament gràfic i no implica cap alteració, si bé actualitza alguna de les noves instal·lacions.

S'amplia el llistat dels que apareixen assenyalats com a tals, amb aquells elements que tenen rellevància territorial, entre els quals s'hi han inclòs:

- L´aeroport Palma de Mallorca i Aeròdrom de Son Bonet.
- Els tres hospitals insulars: Hospital Universitari de Son Espases, Hospital Comarcal de Manacor i Hospital Comarcal d'Inca.
- Tots els ports de l´illa tant Ports de l´Estat com Ports de Balears.
- Les instal·lacions esportives de "Rafa Nadal Sports Centre"
- El TIRME i el Parc de Tecnologies Ambientals de Mallorca.

6.5. ACTUALITZACIÓ DE LES ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS D'INCENDIS I DEPURACIÓ DE LES ÀREES DE TRANSICIÓ

D'acord amb l'obligació legal d'actualització del APR de risc d'Incendis amb el que es disposa en el IV Pla General de Defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears, s'ha actualitzat la zonificació actualitzada de les Àrees de Prevenció de Riscos d'Incendis (APR incendis) de forma d'acord amb aquest Pla.

S'ha considerat necessari depurar les Àrees de Transició (AT) amb el criteri que mantinguin la continuïtat amb les Àrees de Desenvolupament urbà. S'ha evitat la disposició d'aquestes àrees separades de les Àrees de Desenvolupament Urbà per sòls de valor ambiental o per franges de APT de carreteres en el cas d'infraestructures viàries significatives. En els casos en els quals no és així s'assigna la categoria del seu entorn.

7. MODIFICACIONS DEL PTI RELATIVES A LA IMPLANTACIÓ DE L'ESTRATÈGIA DEL PAISATGE DEL CONSELL DE MALLORCA A L'ESTADI ACTUAL

7.1. IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRATÈGIA DEL PAISATGE DEL CONSELL DE MALLORCA DINS EL MARC D'AQUESTA MODIFICACIÓ DEL PTIM

El Text Consolidat (2011) del Pla Territorial Insular de Mallorca, especifica que en són objecte "les àrees territorials objecte d'especial protecció per la seva idoneïtat actual o potencial per a l'explotació agrícola, forestal o ramadera o per la riquesa paisatgística i ecològica que presentin " (Norma 1.2.d).

Pel que fa al paisatge, i en bona mesura també als aspectes agroforestals i ecològics, aquesta visió continua sent avui necessària, però ja no és suficient. No obstant això, la integració dels nous conceptes i les seves implicacions metodològiques no és un assumpte senzill, ni pot ser abordada en termes absoluts en un curt espai de temps, ja que exigeix una remodelació profunda de les formes tradicionals d'abordar aquestes qüestions, a més de una visió cada vegada més integrada de les intenses interrelacions que hi ha entre les diverses àrees de treball i de coneixement implicades al territori.

L'Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca (EPCM), aprovada el 2019, persegueix obertament i explícitament aplicar el Conveni Europeu del Paisatge (CEP), que es va formular l'any 2000, va entrar en vigor el 2004, va ser subscrit per l'Estat espanyol a finals de 2007, i adoptat pel Consell de Mallorca mitjançant un Acord de febrer de 2008. Però la qüestió de com materialitzar els principis del CEP, i malgrat els indubtables avenços que s'han produït continua sent avui un assumpte en procés de construcció.

Fins no fa gaire temps, el paisatge s'ha contemplat, efectivament, des d'una perspectiva patrimonial, aplicat a espais específics dotats de valor (estètic o natural) excepcional, per als quals es considera necessari establir mecanismes de protecció. La Recomanació relativa a la protecció de la bellesa i el caràcter dels llocs i paisatges, promulgada per UNESCO el 1962, és el document internacional que expressa bé aquesta visió, fermament ancorada a l'imaginari col·lectiu.

Tot i això, de la mà del desenvolupament del concepte de 'paisatge ordinari', al llarg de les últimes dècades s'ha passat a considerar que el paisatge és **l'eina a través de la qual es pot materialitzar a la pràctica el paradigma de la sostenibilitat** en totes les seves facetes, i el Conveni Europeu del Paisatge constitueix avui una referència obligada en el panorama mundial.

Junt al propi text del CEP, cal considerar també la Recomanació CM/Rec(2008)3, elaborada pel Comitè de Ministres del Consell d'Europa, sobre les orientacions per a l'aplicació del Conveni Europeu del Paisatge, és a dir, sobre com el CEP ha de ser interpretat i aplicat.

Al capítol II del CEP s'esmenten algunes mesures, de caràcter general i específic, a desenvolupar pels Estats que han subscrit aquest document. Les mesures generals que s'assenyalen (art. 5) són:

- a) el reconeixement jurídic del paisatge;
- b) definir i aplicar les polítiques de paisatge;
- c) establir procediments de participació pública;
- d) integrar el paisatge a les polítiques d'ordenació territorial i urbanística, i a totes aquelles que puguin tenir un impacte directe o indirecte sobre el paisatge.

Quant a les mesures específiques per a la definició i l'aplicació d'aquestes polítiques (art. 6), se subdivideixen en tres blocs: sensibilització, formació i identificació.

Per tant, i tal com s'assenyala a l'EPCM, el Pla territorial insular de Mallorca és un instrument adequat per desenvolupar els seus objectius.

7.1.1. EL CONCEPTE DE PAISATGE AL CEP I LES POLÍTIQUES DE PAISATGE

La base fonamental del CEP, i el que el converteix en un document innovador i extraordinàriament rellevant a escala mundial és el reconeixement del paisatge com a "una part important de la qualitat de vida de la població per a tots i a tot arreu: al medi urbà i en el medi rural, en àrees tant degradades com de gran qualitat, als espais reconeguts com a excel·lents i als quotidians" (Considerants de la Rec -2008-)3).

Dins d'aquesta línia, la Recomanació (2008)3 desenvolupa amb més nivell de concreció quins són els principis generals del CEP (art. I.1):

A) Considerar el territori en la seva totalitat, afectant no només els paisatges que puguin ser considerats rellevants, sinó també els quotidians i els degradats.
B) Reconèixer el paper fonamental del coneixement. "La identificació, caracterització i qualificació dels paisatges constitueix la fase preliminar de qualsevol política de paisatge. Això implica una anàlisi del paisatge en els plans morfològics, històrics, culturals i naturals, i de les seves interrelacions, així com una anàlisi de les transformacions".
C) Promoure la sensibilització, cosa que implica que el coneixement sigui accessible a tothom, i comprès per no especialistes en la matèria.
D) Formular estratègies per al paisatge.
E) Integrar el paisatge a les polítiques territorials.
F) Integrar el paisatge a les polítiques sectorials.
G) Posar en pràctica la participació pública.
H) Respectar els objectius de qualitat paisatgística. Cada intervenció o projecte d'ordenació hauria de respectar els objectius de qualitat paisatgística. En particular, haurien de millorar la qualitat paisatgística o, com a mínim, no provocar-ne un deteriorament. En conseqüència, caldrà avaluar els efectes dels projectes, sigui quina sigui la seva escala, sobre els paisatges i definir regles i instruments per respondre a aquests efectes. Cada intervenció o projecte d'ordenació hauria de ser no només compatible, sinó també apropiada per a les característiques dels llocs.
I) Desenvolupar l'assistència mútua i l'intercanvi d'informació.

En definitiva, resumint molt la qüestió, des d'aquesta perspectiva no es tracta d'identificar determinats paisatges com un patrimoni excepcional a protegir, sinó que la mirada ha de dirigir-se a **tot** el paisatge, en tant que constitueix la síntesi dels processos que hi concorren sobre un territori, el marc on es desenvolupa la vida quotidiana dels seus habitants i un component essencial de la qualitat de vida.

L'objectiu que persegueix el CEP, tal com es dedueix de la definició de paisatge (art. 1.a), és millorar la qualitat dels llocs on viu la població:

> "El concepte de paisatge tal com està enunciat al Conveni és diferent d'aquell que pot ser formulat en certs documents i que veuen al paisatge un "bé" (concepció patrimonial del paisatge) i el valora (com a paisatge "cultural", " natural", etc.) considerant-ho com una part de l'espai físic. **Aquest nou concepte expressa, per contra, el desig d'afrontar, de manera global i frontal, la qüestió de la qualitat dels llocs on viu la població, reconeguda com a condició essencial per al benestar individual i social (entès en el sentit físic, fisiològic, psicològic i intel·lectual), per a un desenvolupament sostenible i com a recurs que afavoreix l'activitat econòmica.**
>
> L'atenció es dirigeix al conjunt del territori, sense cap distinció entre parts urbanes, periurbanes, rurals i naturals; ni entre parts que poden ser considerades com a excepcionals, quotidianes o degradades; no es limita als elements culturals, artificials o naturals: **el paisatge forma un tot, els components del qual són considerats simultàniament en les seves interrelacions.**
>
> El concepte de desenvolupament sostenible és concebut integrant completament les dimensions ambiental, cultural, social i econòmica de manera global i integrada, és a dir, aplicant-les a tot el territori.
>
> La percepció sensorial (visual, auditiva, olfactiva, tàctil i gustativa) i emocional que té una població del seu entorn i el reconeixement de les seves diversitats i especificitats històriques i culturals són essencials per al respecte i salvaguarda de la identitat de la pròpia població i per al seu enriquiment

individual i social. Això implica un reconeixement dels drets i els deures de la població per jugar un paper actiu en els processos d'adquisició de coneixement, de decisió i gestió de la qualitat dels llocs. La implicació de la població en les decisions d'intervenció i en la posada en pràctica i la gestió en el temps és considerada no com un acte formal, sinó com a part integral dels processos de gestió, protecció i ordenació." (Rec(2008)3, I.2)

Ha de quedar clar, doncs, que des d'aquesta perspectiva ja no té sentit parlar només, ni tan sols principalment, d'assumptes com la diversitat o la riquesa paisatgística d'un àmbit territorial, sinó que l'accent s'ha de posar com són els paisatges quotidians i ordinaris de la població, què els fa ser com són i quin paper tenen, o poden exercir, a la vida dels seus habitants. No es tracta, doncs, d'una visió escènica, formal i molt menys pintoresca… la manifestació formal del paisatge importa en tant que és el reflex de les dinàmiques que operen sobre el territori, té un significat (positiu o negatiu) per als seus habitants , i conforma una part important de la seva identitat i, en darrera instància, de la seva qualitat de vida.

Un altre dels aspectes fonamentals del CEP, a més a més del ja esmentat concepte de paisatge ordinari o quotidià, és que el paisatge pot ser gestionat. L'art. 1.b del Conveni diu que per política del paisatge "s'entendrà la formulació, per part de les autoritats públiques competents, dels principis generals, estratègies i directrius que permeten l'adopció de mesures específiques amb vista a la protecció, gestió i ordenació del paisatge".

A l'art. I.4 de la Recomanació de 2008, es desenvolupa la implicació del CEP en matèria de polítiques de paisatge, això és la "definició de polítiques específiques de paisatge i, al mateix temps, una integració sistemàtica de la dimensió paisatgística en totes les polítiques sectorials que tenen una influència directa o indirecta sobre les transformacions del territori". Tal com s'assenyala a continuació en aquest mateix paràgraf, "**el paisatge**, per tant, **no és un tema sectorial que pugui ser afegit o ajustat a altres temes, és consubstancial."**

I pel que fa a la política tradicional de protecció de certs espais o elements a què s'atribueix un valor especial, ja sigui per qüestions culturals, naturals, estètiques o qualsevol combinació de les anteriors, no és que hagi de desaparèixer, sinó que ha d'estar integrada dins una visió molt més àmplia, on s'inclouen tots els llocs.

Això implica també una nova forma d'entendre i estudiar el paisatge, transcendint la visió de la Recomanació de la UNESCO de 1962, limitada a la identificació de llocs excepcionals des de determinats paràmetres, per considerar el territori en conjunt, "integrar i articular simultàniament diversos enfocaments: ecològics, arqueològics, històrics, culturals, perceptius i econòmics" i "incorporar els aspectes socials i econòmics" (Rec(2008)3, I.2).

7.1.2. INSTRUMENTS DE LES POLÍTIQUES DE PAISATGE

El primer pas per poder desenvolupar una política de paisatge és identificar i caracteritzar els paisatges que composen un territori, que habitualment es tradueix, sobretot quan la intenció és desenvolupar pautes d'intervenció i normatives, en la delimitació d'unitats de paisatge.

La qüestió de la delimitació de les unitats de paisatge, les seves característiques i els mètodes amb què es pot emprendre aquest treball no és senzilla, si bé la literatura tècnica específica del tema està força desenvolupada.

És important, no obstant, assenyalar algunes qüestions sobre el concepte general de paisatge que, malgrat la gran diversitat de perspectives que hi ha entre les moltes disciplines que s'interessen sobre el tema, es poden considerar com a "nucli dur" del concepte , compartit per totes elles. Sintetitzant doncs la qüestió, les principals característiques del paisatge són:

- El paisatge és una estructura que es comporta i es percep com un tot (l'anomenada visió holística del paisatge). És a dir, no és igual a la suma dels elements que el componen, sinó que és una **estructura de relacions** que té una entitat pròpia. Aquestes relacions són, per tant, allò substantiu d'un paisatge.

- El paisatge és, a més a més, una entitat dinàmica, és **el resultat d'un procés** i està subjecte a canvis (inèrcies, ritmes…).
- El paisatge sempre és **resultat d'una mirada**, en el doble sentit "del que es veu" i que és el producte d'una "forma de mirar" el territori.

L'essència última d'un paisatge s'ha designat habitualment amb el terme **caràcter,** i la primera qüestió que cal resoldre és, per tant, definir quin és el caràcter d'un paisatge (l'estructura específica de relacions que s'estableix entre els diversos elements en un àmbit territorial, que el dota d'homogeneïtat interna i al mateix temps l'identifica i el distingeix del seu entorn). És, en cert sentit, equivalent a la idea de regió, i, per tant, delimitable (amb més o menys precisió o claredat).

Aquest caràcter es manifesta formalment (a través de patrons, pautes, textures, fites…), i té una qualitat essencial que és la **llegibilitat** (la mesura que aquests elements expressen formalment aquest caràcter).

Tenint presents aquests aspectes, s'entén que el primer pas del procés dirigit a l'acció paisatgística, la formulació de polítiques i la definició d'accions en el sentit més ampli, és **identificar** (enunciar les diverses unitats de paisatge que componen un territori) , **caracteritzar** (comprendre les característiques del conjunt i les específiques de cadascuna d'aquestes unitats) i **avaluar** (formular els problemes específics de qualitat globals i específiques). I en relació amb tot això, encara que és més palès en l'avaluació (qualificació), un altre assumpte capital, que esmentarem més endavant: els objectius de qualitat paisatgística.

La caracterització, seguint els paràmetres que hem esmentat, respondrà a la combinació específica que es dona en un lloc dels diversos elements que composen un paisatge (a manera de síntesi: naturalesa, societat, passat, present, materialitat i significats). El coneixement dels paisatges deu integrar:

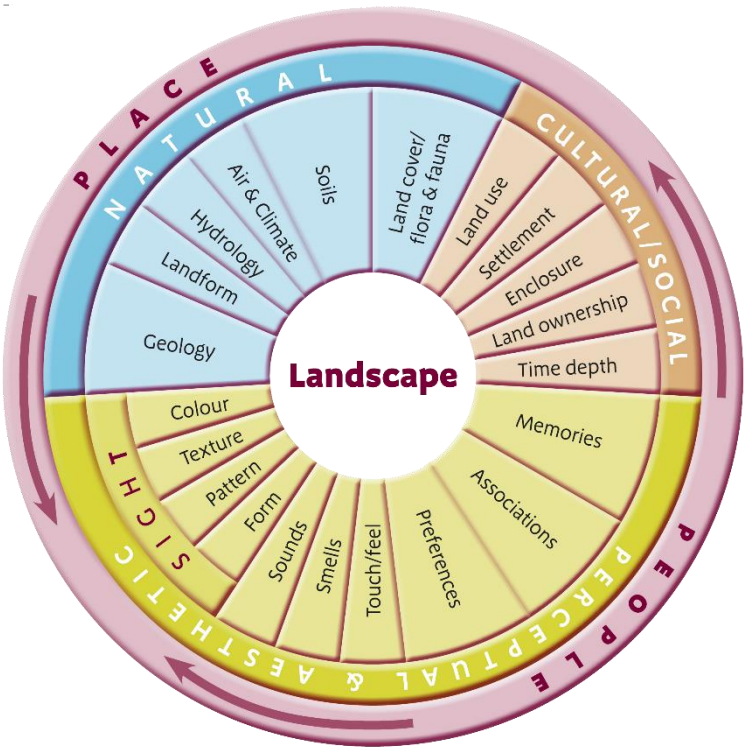
"- la comprensió i descripció de **les característiques materials específiques dels llocs en el seu estat actual**, mostrant les traces dels processos naturals i humans, reconeixent que les característiques dels paisatges resulten de l'acció de factors naturals i/o humans i de les seves interrelacions;

- l'anàlisi dels **processos evolutius** i la constatació de les dinàmiques temporals passades, presents i previsibles derivades de factors humans o naturals, així com de les possibles pressions que s'exerceixen sobre els paisatges i els riscos que en poden resultar;

- el reconeixement de les característiques i dels **sistemes de valors**, fonamentats sobre les anàlisis dels experts o sobre el coneixement de les percepcions socials del paisatge i de la distribució espacial. Aquest coneixement s'adquireix mitjançant diverses formes de participació pública en els processos de definició de les polítiques de paisatge, així com mitjançant l'anàlisi de la distribució geogràfica de la població." (Rec(2008)3)3, II.2.1).

El resultat final de la identificació i caracterització sol presentar-se habitualment en un document (que es denomina generalment com a Atles, Catàleg, Carta…), la finalitat principal del qual és proporcionar un marc de referència per a tots els agents que intervenen sobre el territori.

Hi ha metodologies diverses per identificar (delimitar les unitats espacials) i caracteritzar (formular on resideix el ***caràcter*** d'un paisatge), assumptes que estan estretament relacionats, però l'aspecte fonamental que cal considerar és quins són els objectius que es persegueixen.



Il·lustració 2: What is landscape? Christine Tudor, 2014, An Approach to Landscape Character Assessment, Natural England.

Una de les aproximacions més conegudes a la caracterització d'un paisatge és el denominat LCA (Landscape Character Assessment), desenvolupat al Regne Unit a la dècada de 1990, i precedent immediat del CEP. El seu objectiu és proporcionar la informació necessària per a la gestió del paisatge, i **el caràcter d'un paisatge** s'hi defineix com "una pauta distintiva i recognoscible d'elements o combinacions d'elements en un paisatge que el fan diferent dels altres, més que millor o pitjor" (definició de Scottish Natural Heritage de 2002, que és la que se segueix mantenint al LCA), i el LCA és el procés d'identificar i descriure aquesta combinació única d'elements i característiques.

Els cinc principis en què descansa el LCA són:

- El paisatge és a tot arreu i tot paisatge té el seu caràcter.
- El paisatge es dóna a totes les escales, i el LCA es pot emprendre a qualsevol d'elles.
- El procés LCA ha d'incorporar com la població percep i viu aquest paisatge.
- El LCA pot proporcionar una evidència capaç de donar informació a un rang de decisions elevat. El producte final del procés és generar un mapa d'àrees amb la descripció del caràcter i les claus per a la identificació.
- El LCA pot proporcionar un marc espacial integrat, una multitud de variables que actuen conjuntament per generar els nostres paisatges distintius.

No obstant això, cal fer algunes observacions pel que fa a l'aplicació pràctica d'aquests principis del LCA, per la qual cosa, com a metodologia, ha de ser entesa amb una gran flexibilitat, en funció de les característiques específiques de cada cas o de la escala de treball. En primer lloc, la metodologia del LCA es pot emprendre a qualsevol escala… però això no vol dir que es pugui fer a totes alhora. Com qualsevol altra anàlisi espacial, és imprescindible fixar una escala de referència comuna per a tot el territori considerat, al marge que en l'anàlisi sigui convenient treballar, de vegades, a escales diferents, ja sigui per detectar estructures globals o elements puntuals que, no obstant això tinguin transcendència general.

En segon lloc, el caràcter definit és una interpretació y factors de naturalesa molt diferents, i una generalització relacionada directament amb l'escala de treball, el caràcter d'una unitat de paisatge és relativament homogeni per a tota l'àrea i a l'escala considerada.

I, en tercer lloc, que el LCA està dirigit fonamentalment a l'anàlisi, és a dir, a proporcionar informació bàsica perquè tots els agents amb capacitat de decisió sobre el territori puguin compartir-la i tenir-la present. Tot i això, i més enllà de la descripció, hem de considerar que la qualitat d'un paisatge està basada en **judicis de valor sobre l'estat material d'un paisatge** i dels elements particulars que el conformen, ja sigui des de la perspectiva visual com de la funcional o l'ecològica.

Això ens porta a una altra qüestió essencial, que és la formulació dels objectius de qualitat paisatgística.

7.1.3. ELS OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA I L'ACCIÓ SOBRE EL PAISATGE

Un dels aspectes clau del CEP, encara que no es formula més que de manera implícita, és que s'identifica la qualitat del paisatge amb la qualitat de vida de la població, identificació que només és possible si hi ha una relació (afectiva, de responsabilitat...) entre subjecte i territori.

Per tant, els objectius de qualitat paisatgística (OCP) són un assumpte fonamental, perquè per una banda neixen d'aquesta relació entre subjectes i territori, i han de ser fruit del consens entre agents amb interessos diversos, i de l'altra són la base sobre la que construir les polítiques de paisatge.

Així, la definició dels OCP ha de fonamentar-se en el coneixement dels llocs específics (identificació, caracterització…), en les dinàmiques i potencialitats dels mateixos en funció de les circumstàncies concretes i en la percepció de la població.

Això no obstant, i tal com assenyala el punt II.2.2 de la Rec(2008)3, certes qüestions o components del paisatge poden rebre una atenció particular. Entre aquestes cal destacar les intervencions o transformacions amb gran capacitat d'incidir en la configuració del paisatge (infraestructures i instal·lacions, ja siguin territorials, lineals o puntuals) així com la gran majoria dels assumptes relatius al desenvolupament urbà, ja sigui per la seva configuració formal (recorreguts d'accés, espais periurbans i els límits entre el que és urbà i el que no és urbà) com per les seves implicacions funcionals i ecològiques (artificialització de sòl, fragmentació d'hàbitats, etc.). I també cal tenir present l'existència d'elements o paisatges naturals i/o històrics d'especial rellevància, significat per a la població o potencial.

No n'hi ha prou, doncs, amb la identificació i la caracterització d'un paisatge, sinó que per a cadascuna de les unitats que es delimiten (és a dir, l'àrea o àrees que comparteixen un mateix caràcter) cal definir OCP, recorrent a la consulta pública.

D "acord amb aquests objectius, el CEP planteja tres tipus d'acció paisatgística: protegir, gestionar i ordenar.

- "Per "protecció dels paisatges" s'entenen les accions encaminades a conservar i mantenir els aspectes significatius o característics d'un paisatge, justificats pel seu valor patrimonial derivat de la configuració natural i/o l'acció de l'home" (CEP, art. 1.d) . En tot cas, cal tenir present que "les accions de protecció, objecte ja de nombroses experiències, no poden aturar el temps ni reconstruir les característiques naturals o antròpiques desaparegudes; no obstant això, poden orientar l'evolució dels llocs per transmetre a les futures generacions les seves característiques específiques, materials i immaterials" (Rec(2008)3, I.5).
- "per "gestió dels paisatges" s'entenen les accions encaminades, des d'una perspectiva de desenvolupament sostenible, a garantir el manteniment regular d'un paisatge, per guiar i harmonitzar les transformacions induïdes pels processos socials, econòmics i mediambientals (CEP , article 1.e). "La gestió del paisatge és una acció continuada en el temps destinada a influir en qualsevol activitat susceptible de modificar el paisatge. Es pot veure com una forma d'ordenació adaptativa, que evoluciona per si mateixa a mesura que les societats transformen el

seu mode de vida, el desenvolupament i l'entorn. També es concep com un projecte de territori que té en compte les noves aspiracions socials, les previsions de modificació de les característiques biofísiques i culturals i l'accés als recursos naturals" (Rec(2008)3, I.5).

- "per "ordenació paisatgística" s'entendrà les accions que presentin un caràcter prospectiu particularment accentuat amb vista a millorar, restaurar o crear paisatges." (CEP, art. 1.f). "L'ordenació del paisatge és assimilable a la noció de projecte de territori i comprèn formes de transformació que tinguin la capacitat d'anticipar noves necessitats socials mitjançant la consideració de les evolucions en curs. Hauria de ser igualment conseqüent amb el desenvolupament sostenible i preveure els processos ecològics i econòmics a mitjà i llarg termini. L'ordenació s'aplica també a la rehabilitació d'espais degradats (mines, pedreres, abocadors, erms, etc.) perquè puguin respondre als objectius de qualitat paisatgística formulats" (Rec(2008)3, I.5).

Les polítiques específiques del paisatge haurien de fixar, a partir dels OCP, el tipus d'accions (protegir, gestionar i/o ordenar) i el marc temporal (mesures i accions excepcionals o ordinàries), i el seguiment d'aquestes accions, avaluant les transformacions del paisatge i, si cal, redefinint les opcions.

Finalment, "la intervenció sobre el paisatge és una combinació de protecció, gestió i ordenació sobre un mateix territori: algunes parts i elements poden ser protegits; altres aspectes, en particular els processos, gestionats; i altres transformats voluntàriament" (Rec(2008)3, I.5) .

En tot aquest procés, la participació pública (entre institucions i la població, horitzontal i vertical) hauria de ser present a totes les etapes, i en el marc jurídic "haurien de primar els principis més que els mètodes operatius específics, que es deixen per als instruments més tècnics, que es poden modificar més fàcilment al llarg del temps" (Rec(2008)3, I.5).

7.1.4. L´ESTRATÈGIA DEL PAISATGE DEL CONSELL DE MALLORCA.

Amb tot, el que hem dit abans és com cal interpretar els criteris de l'Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca (pp. 23-25):

1. "Adoptar una concepció del paisatge integradora, capaç de cobrir les dimensions social, ambiental, cultural i econòmica".
2. "Actuar paisatgísticament sobre tot el territori, sobre cada indret".
3. "Intervenir al paisatge a diferents escales".
4. "Potenciar el caràcter del paisatge com a valor i una fortalesa per al desenvolupament sostenible insular i local", subratllant la importància del paisatge com a element d'identitat i de qualitat de vida, i com a factor clau de la sostenibilitat i de la competitivitat del territori insular . Desenvolupar aquest criteri requereix, per tant, construir una delimitació de les parts del territori que comparteixen un mateix caràcter, formulant els elements fonamentals que les conformen i identificant-ne les manifestacions formals.
5. "Reconèixer el caràcter dinàmic del paisatge i actuar orientant els canvis territorials per vetllar per la identitat i la qualitat dels llocs", considerant el paisatge com una realitat dinàmica, i com a expressió morfològica i percebuda dels processos socials i naturals al territori. Es planteja, doncs, assumir l'evolució del paisatge, però gestionar el canvi perquè sigui compatible amb el paisatge heretat, de manera que no perdi el caràcter. Implicaria la definició dels OCP i de les mesures específiques de la política de paisatge, relacionant-ho amb els criteris 6 (integració del paisatge a les polítiques sectorials) i 7 (participació ciutadana).
6. "Sustentar la política de paisatge en la coordinació i la cooperació de les polítiques sectorials i dels diferents nivells politicoadministratius que actuen al territori amb implicacions a l'estat i l'evolució del paisatge". Es tracta, en essència, de la integració del paisatge en les polítiques sectorials, cosa que implica la cooperació entre les diverses institucions, nivells i departaments relatius a les administracions amb competència a l'illa.

7. "Legitimar la política de paisatge i establir objectius de qualitat paisatgística a través de la participació i la implicació ciutadana".

Com ja hem assenyalat, la manera més estesa d'abordar aquests aspectes és l'elaboració d'un Catàleg de paisatge, que no és un inventari de paisatges valuosos, una delimitació espacial sense explicar ni una acumulació d'informes sectorials. Portat a l'extrem, un Catàleg de paisatge hauria d'identificar i caracteritzar un paisatge, avaluar-lo (definir-ne els valors, les manifestacions formals i l'estat), i plantejar els objectius de qualitat paisatgística (preservació, millora, restauració, recuperació, valorització, creació o qualsevol cosa), dirigits bé sigui a la planificació territorial o bé a les polítiques sectorials. En certs casos, s'ha arribat a plantejar que incloguin directrius, mesures o propostes d'actuació i indicadors de seguiment.

Com hem indicat, la seva elaboració no és un procés senzill ni ràpid. La formulació del caràcter té un grau d'abstracció i interpretació relativament important; la delimitació de les unitats ha de ser precisa, ja que planificar exigeix delimitar, però també ha de tenir un cert grau de flexibilitat, ja que els paisatges no solen canviar de forma nítida, i atesa la diversa naturalesa dels elements que composen el paisatge l'avaluació dels valors (estètics, ecològics, històrics, d'ús social, simbòlics, sensorials…), és també una qüestió complexa.

En el cas espanyol, i a l'escàs nombre de comunitats autònomes on s'ha materialitzat normativament aquesta aproximació, s'han plantejat una sèrie d'instruments que, a banda de les denominacions concretes, segueixen una pauta general comuna.

Així, i sense tractar ara la conveniència de tenir una llei de paisatge, els instruments que solen plantejar-se són els catàlegs de paisatge, les directrius o determinacions generals sobre paisatge, els plans d'acció paisatgística i els estudis d'impacte i integració paisatgística, així com , en certs casos, l'establiment de mecanismes o institucions de seguiment i desenvolupament (generalment, Observatoris del paisatge). El procés d'implantació de tots aquests aspectes està contemplat a l'apartat 11.2.2 de la EPCM, i es correspon amb tot l'enunciat fins ara:

a. Sensibilització de la societat.
b. Formació general i especialitzada en la matèria.
c. Identificació i qualificació dels paisatges a tot el territori, incloent-hi les dinàmiques a què està sotmesos i la formulació dels seus valors.
d. Definició dels objectius de qualitat paisatgística.
e. Aplicació de les polítiques i els instruments.

Al PTIM vigent, i tal com assenyala explícitament la pròpia EPCM (p. 154), "les referències implícites i, sobretot, explícites al paisatge són abundants, diverses, de diferent abast normatiu i apareixen escassament articulades". Molts dels criteris que es plantegen en diverses normes de què el componen són perfectament compatibles amb la visió del EPCM, però cal preveure la necessitat d'una identificació i avaluació dels paisatges que composen tot el territori insular, com a informació bàsica capaç d'articular tot el desenvolupament posterior de l'Estratègia.

Convé subratllar que una de les grans virtuts de l'aplicació del concepte de paisatge del CEP, però en què radica també la seva dificultat, és que tant el caràcter com els altres aspectes, i especialment els OCP, es refereixen a paisatges concrets, cosa que també s'assenyala a la EPCM (p. 159). I és per a aquests paisatges concrets, materialitzats a les unitats de paisatge que s'hagin definit, per als quals es poden formular els objectius de qualitat paisatgística, els instruments i les polítiques per desenvolupar-los i l'abast que se li pot donar a l'acció.

Les noves Normes 7 (següents) del PTIM especifiquen els documents i instruments per a la política del paisatge a Mallorca, contemplant sis figures:

a. Catàleg del paisatge

c. Directrius del paisatge

d. Estudi d'integració paisatgística (EIP)

La figura de l'Estratègia del paisatge, com a marc global per a la política del paisatge de Mallorca, es contempla a la nova Norma 7 (ter).

I la figura d'Estudi d'integració paisatgística (EIP) es desenvolupa en la nova Norma 7 (quáter). amb el doble objectiu d'establir instruments que puguin ser aplicables immediatament als sòls de nou desenvolupament urbà, però que també siguin compatibles amb l'ulterior desenvolupament de la política del paisatge de Mallorca que es planteja en la EPCM, s'estableix específicament la figura, desenvolupada en la Norma 7 (quáter) de **l'Estudi d'Integració Paisatgística (EIP)**.

Aquest document es desenvolupa i aplica a dos nivells:

- En el cas d'aplicació sobre instruments de planejament. i la seva documentació servirà per a l'avaluació dels instruments d'ordenació en la fase de tramitació pels organismes competents en funció de la mena d'instrument i abast.
  És una documentació que s'ha d'integrar en la memòria justificativa i que ha de contenir els elements bàsics que garanteixin una correcta avaluació dels impactes previsibles. El contingut de l'estudi d'integració paisatgística de planejament és el següent:
    - Diagnosi de l'estat actual del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
    - Identificació dels impactes previsibles dels plans sobre els elements que configuren el paisatge.
    - Criteris i mesures a adoptar per a aconseguir la integració paisatgística de les previsions dels plans i projectes.
    - Una altra documentació que es pugui implementar en el cas que es disposi del desenvolupament de les eines citades en l'apartat 2 de la norma 7 (bis) anterior (Catàlegs i Directrius) o d'una altra documentació oficial complementària que sigui útil per al seu objecte.
- En el cas d'aplicació sobre projectes significatius. S'entenen com a tals els projectes que hagin de sotmetre's a procediment de declaració d'impacte. En aquest cas té com a objecte considerar les conseqüències sobre el paisatge del desenvolupament de plans de detall i de projectes, i exposar les mesures adoptades per a la seva integració. En aquest cas l'estudi consisteix en una documentació en la qual s'avaluïn els efectes i impactes que el projecte pugui provocar en el paisatge. Igualment hauran d'incorporar les mesures d'integració paisatgística dels elements projectats.

7.2. PAISATGE, CANVI CLIMÀTIC I CONNECTIVITAT ECOLÒGICA.

El panorama internacional ens exigeix una mirada integrada de les diverses facetes que configuren el nostre entorn de vida, especialment en els aspectes ambientals i ecològics, reorientant tant l'esquema clàssic de relacions del sistema socioeconòmic amb el natural com els processos de creixement i formalització dels àmbits urbans. En aquest sentit, el concepte de paisatge del CEP exigeix considerar tant els aspectes estètics com els funcionals o els ecològics.

En aquesta conjuntura, a més de la ECPM convé tenir present alguns dels aspectes referits a la mitigació i adaptació davant del canvi climàtic, plasmats a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, de les Illes Balears, i l'Estratègia Nacional d'Infraestructura Verda i de la Connectivitat i Restauració Ecològiques, aprovada oficialment mitjançant l'Ordre PCM/35/2021, de 9 de juliol, del Ministeri de la Presidència, Relacions amb les Corts i Memòria Democràtica del govern espanyol.

Aquests documents, encara que persegueixen objectius molt diferents, comparteixen no obstant certes perspectives transversals ja que neixen com a desenvolupament i concreció de la idea de sostenibilitat en un sentit ampli. Aquestes perspectives comunes es poden sintetitzar que:

- Estan plantejades per ser implementades a diverses escales;

- Comparteixen una visió "multifuncional", en el sentit que es preval la integració de funcions diverses, més enllà de la que els és explícitament pròpia;
- S'hi preveuen sempre les implicacions sobre la població, i concretament els aspectes relatius a la salut de la població, la qualitat de vida, la cohesió i el benestar social i l'estalvi (eficiència) en l'ús dels recursos.

Per això part de les principals mesures que deriven dels seus postulats puguin ser tractades de forma conjunta, adequant-les de manera que, considerant íntegrament tots els aspectes i utilitzant una visió multicriteri, una mateixa intervenció pugui treballar per aconseguir objectius múltiples. Si bé bona part d'aquestes mesures i criteris ja estan presents a la redacció actual del PTIM, encara que en apartats i normes diferents, s'ha optat per la redacció de noves Normes (7 bis a 7 sexies) centrant-hi la formalització dels aspectes més directament vinculats amb la perspectiva paisatgística en relació amb els sòls de nou desenvolupament urbà. Les Normes 7 (bis) a 7 (qúarter) estan referides al paisatge. La nova Norma 7 (quinquies) està dedicada als "criteris d'implantació urbana i foment de la connectivitat ecològica", i la Norma 7 (sexies) a les "Mesures territorials i urbanístiques per a la mitigació i defensa davant del canvi global", a ambdós casos des de la perspectiva del planejament urbanístic i territorial.

Des d'aquesta perspectiva, es poden sintetitzar les mesures que es plantegen per a aquesta triple perspectiva (paisatge, canvi climàtic i connectivitat ecològica), en aquests grans grups:

- Protecció i increment de la cobertura vegetal, especialment l'arbrada.
- Atenció al cicle de l'aigua en totes les fases.
- Reducció dels processos d'antropització de terra; racionalització de l'ús del sòl adequant-lo a les necessitats reals i incrementant la permeabilitat als sòls urbanitzats.
- Increment de l'eficiència energètica: creixements urbans més compactes, estalvi energètic i increment de la producció a partir de fonts renovables.
- Reducció de l'emissió de gasos d'efecte hivernacle i, en general, de la "contaminació" a qualsevol de les seves manifestacions.
- Establiment de connectors ecològics a diverses escales, des de la urbana fins a la territorial.
- A aquests s'hi poden afegir altres com les polítiques de regeneració urbana, el tractament dels residus, la protecció davant dels riscos naturals, etc.

No obstant això, cal assenyalar que aquests grans grups es poden descompondre en un gran nombre de mesures concretes, i la multifuncionalitat es genera en la mesura en que es plantegi una combinació adequada per aconseguir l'objectiu o objectius plantejats. No es tracta de confondre uns objectius amb els altres, sinó de combinar-los en una mateixa intervenció, cercant la possible complementarietat. En tot cas, cal tenir presents també alguns reptes:

- En certs casos, les mesures poden ser ambivalents, generant efectes positius i negatius, per exemple, l'increment de la cobertura vegetal als espais urbanitzats pot augmentar el risc d'incendi, o el foment de les instal·lacions d'energies renovables petites (generadors eòlics o plaques solars) té un impacte sobre la preservació de certs paisatges.
- Moltes mesures es poden plantejar a gairebé qualsevol escala, des del detall de la intervenció a la planificació territorial, tenint sempre present que, encara que obeeixin a un mateix objectiu, no es poden abordar de la mateixa manera. Per contra, altres mesures només tenen sentit a partir d'una escala determinada... pertanyen a aquest cas les que tenen a veure amb la mitigació del canvi climàtic en general, ja que afecten a grans qüestions (mobilitat, model de ciutat, activitat econòmica...)) i són, per tant, difícils d'abordar llevat que es faci de manera integral.

Les noves Norma 7 (quinquies) i 7 (sexies) introdueixen els aspectes més rellevants, des de la perspectiva urbanística i territorial i de la confluència amb les mesures paisatgístiques, d'aquests aspectes.

A la nova Norma 7 (quinquies) es desenvolupen específicament les qüestions relatives a la limitació al creixement urbà, fomentant la compacitat dels nuclis (7 quinquies.3, que el circumscriu a les Àrees de

Transició) i als criteris de selecció de l'emplaçament més adequat per als nous desenvolupaments (7 quinquies.4, preservant els àmbits susceptibles de constituir un corredor ecològic, els afectats per les àrees de protecció de riscos i el seu entorn immediat, els recorreguts d'accés o els de pendent significava).

I a la nova Norma 7 (sexies) es desenvolupen els relatius al canvi climàtic, tant al vessant de mitigació com d'adaptació. La mitigació fa referència a la lluita contra les causes (fonamentalment, l'emissió de gasos d'efecte hivernacle, l'artificialització de sòl i la pèrdua de biodiversitat) i l'adaptació a les mesures encaminades a pal·liar-ne els efectes (augment de temperatures, disminució de les precipitacions, augment dels episodis extrems…). Aquesta nova Norma del PTIM, a l'apartat 1, especifica, a més, la necessitat d'elaborar un mapa de calor urbana, tal com estableix també l'Agenda Urbana Espanyola, ja que l'illa de calor urbana, si bé és un efecte relativament puntual causat per la presència de la ciutat, obeeix a paràmetres similars que els del canvi climàtic global, els seus efectes (especialment els relatius als episodis de calor intensa) es poden veure magnificats per aquest canvi climàtic global i, sobretot, es combat amb les mateixes mesures.

De manera paral·lela i atesa la regulació sobre la contaminació lumínica i a la qualitat del paisatge urbà s'ha desenvolupat una regulació en la Norma 44 orientada a la regulació de la contaminació lumínica i visual.

S'ha desenvolupat una implementació de la Norma 42 es desenvolupa una regulació extensa sobre la preservació de la permeabilitat de sòl, així com en la limitació de la transformació del sòl natural en sòls en transformació amb fort pendent. Per a acompanyar la seva regulació s'ha desenvolupat una cartografia d'arracades de l'illa en un Annex. 4 "Cartografia d'arracades" d'aquesta memòria, en la qual es representen gràficament (a una escala territorial) els sòls amb més d'un 50% de pendent.

Així mateix, s'han introduït millores i cauteles en la norma 54 relativa a l'execució d'infraestructures de mobilitat i d'incentivació de la intermodalitat.

7.3. PROPOSTA DE NOVES NORMES.

D'acord amb els aspectes assenyalats en els epígrafs anteriors es proposa el desenvolupament d'un desplegament normatiu important amb les normes següents:

- Es modifica l'apartat 1 de la norma 7 amb la redacció següent:

1. *De conformitat amb el que estableix la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt s'haurà d'ubicar, en tot cas complint les determinacions de els articles 27 i 32 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, dins de l'àrea de Transició definida en els plànols d'ordenació per als nuclis considerats aptes per acollir creixements, o que es tracti de creixements d'Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès a la Serra de Tramuntana, que són regulats per la norma 38 d'aquest Pla.*

- S'elimina l'apartat 2 de la norma 7.
- Es modifica l'apartat 3 de la norma 7 amb la redacció següent:

3. *Les zones turístiques i residencials turístiques delimitades als plànols d'ordenació del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca, no podran acollir nou sòl urbà o urbanitzable que se situï fora de la delimitació esmentada excepte que es tracti de sòl dotacional, de serveis, residencial de protecció pública o destinat a actuacions de reconversió territorial. Si escau, haurà d'ubicar-se en una àrea de transició.*

- Es modifica l'apartat 4 de la norma 7 amb la redacció següent:

4. *La densitat màxima dels nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per ser urbanitzat, inclosos els lligats a àrees de reconversió territorial, destinat a ús residencial, turístic o mixt, serà*

de 60 habitants per hectàrea per a les zones turístiques, de 120 habitants per hectàrea a les zones no turístiques dels termes municipals de Palma, Inca i Manacor, i de 100 habitants per hectàrea a la resta de l'illa. En tots els casos cal descomptar per al còmput les superfícies destinades a sistemes generals. Així mateix, la densitat mínima d'aquests nous creixements serà de 40 habitants per hectàrea.

- Es modifica l'apartat 7 de la norma 7 amb la redacció següent:

7. *El planejament general haurà de preveure mesures per a la conservació de les masses arbòries existents als sòls urbans, urbanitzables o aptes per urbanitzar per evitar-ne la destrucció, contribuir a la mitigació dels efectes del canvi climàtic i millorar la integració paisatgística, i la seva ordenació ubicarà espais lliures o zones enjardinades, públiques o privades, allà on aquesta massa arbòria es vulgui conservar.*

   Els espais lliures públics es dissenyaran amb criteris sostenibles, preferentment amb un mínim del 50% de sòl enjardinat, amb vegetació preferentment autòctona de baixa necessitat hídrica que procuri un assoleix adequat i ombreig que contribueixi a mitigar els efectes "illa-calor", i amb sistemes de gestió d'aigües pluvials per a aprofitament de reg. Així mateix, es procurarà incorporar sistemes d'horta urbana destinats a un mínim del 10% de la població de referència.

- S'introdueix una nova Norma 7 (bis) amb la redacció següent:

Norma 7 (bis) Política de Paisatge de Mallorca (AP)

1. *La política en matèria de paisatge de Mallorca es desplega, des de la competència d'ordenació territorial,* mitjançant el desenvolupament i l'aplicació de la *normativa d'aquest pla:*
2. L'Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca té per objectiu promoure la protecció, la gestió i l'ordenació dels paisatges en tot el territori de Mallorca.
3. Perquè l'Estratègia vigent pugui escometre plenament aquesta funció, serà necessari elaborar documents o instruments complementaris, i específicament amb els següents documents:

a. *Els Catàlegs del paisatge són els documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia dels paisatges de Mallorca, n'identifiquen els valors i l'estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir.*
b. *Les Directrius del paisatge són les determinacions que necessiten, i incorporen normativament, les propostes dels objectius de qualitat paisatgística a la planificació territorial i urbanística.*

4. Les disposicions dels Catàlegs i les Directrius del paisatge hauran d'incorporar-se en els instruments d'ordenació territorial i urbanística de Mallorca.

- S'introdueix una nova Norma 7 (ter) amb la redacció següent:

Norma 7 (ter) Estratègia de Paisatge de Mallorca (AP)

1. *L'Estratègia de Paisatge de Mallorca, com a instrument de protecció, gestió i ordenació dels valors del paisatge a tot el territori, d'acord amb les seves característiques i estat, haurà de preveure els objectius marc, així com les estratègies corresponents per objectius, les directrius consegüents i les accions i mesures concretes per a la seva implementació efectiva.*
2. *Correspon al Ple del Consell de Mallorca aprovar l'Estratègia de Paisatge, així com els instruments d'ordenació i de gestió que es deriven d'aquesta.*
3. *L'Estratègia de Paisatge de Mallorca haurà d'integrar-se al planejament urbanístic municipal, així com als projectes amb incidència paisatgística de conformitat amb el que estableix la normativa aplicable en matèria de paisatge.*

- *S'introdueix una nova Norma 7 (quater) amb la redacció següent:*

Norma 7 (quater) Estudi Anàlisi d'impacte i integració paisatgística EIP (AP)

1. *S'haurà de realitzar un estudi d'integració paisatgística tant en els instruments de planejament com dels projectes significatius, tot això sense perjudici del desenvolupament posterior dels instruments esmentats en la Norma 7bis, que comportarà la incorporació dels seus criteris.*
2. *L'estudi d'integració paisatgística i la seva documentació servirà per a l'avaluació dels instruments d'ordenació en la fase de tramitació pels organismes competents en funció de la mena d'instrument i abast.*
3. *S'haurà de desenvolupar un estudi d'integració paisatgística en el procés d'elaboració, revisió i en les modificacions dels plans generals i en els plans d'ordenació detallada l'impacte paisatgístic de la qual pugui ser rellevant, Es consideren com a tals: els plans generals, els plans d'ordenació detallada com a plans parcials, alguns plans especials i estudis de detall, i tots aquells instruments o modificacions que requereixin una avaluació estratègica ordinària.*
4. *En els casos assenyalats en l'apartat anterior, l'estudi d'integració paisatgística és una documentació que s'ha d'integrar en la memòria justificativa i que ha de contenir els elements bàsics que garanteixin una correcta avaluació dels impactes previsibles. El contingut de l'estudi d'integració paisatgística de planejament és el següent:*
    a. *Diagnosi de l'estat actual del paisatge: components principals, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.*
    b. *Identificació dels impactes previsibles dels plans sobre els elements que configuren el paisatge.*
    c. *Criteris i mesures a adoptar per assolir la integració paisatgística de les previsions dels plans i projectes.*
    d. *Una altra documentació que es pugui implementar en el cas que es disposi del desenvolupament de les eines citades en l'apartat 2 de la norma 7 (bis) anterior (Catàlegs i Directrius) o d'una altra documentació oficial complementària que sigui útil per al seu objecte.*
5. *En els projectes que d'acord amb la legislació vigent, hagin de sotmetre's al procediment de declaració d'impacte ambiental ordinària, les entitats promotores hauran d'incorporar a la documentació d'avaluació ambiental un estudi d'integració paisatgística. En aquest cas l'estudi consisteix en una documentació en la qual s'avaluïn els efectes i impactes que el projecte pugui provocar en el paisatge. Igualment hauran d'incorporar les mesures d'integració paisatgística dels elements projectats. Els continguts són, a més dels descrits en l'apartat anterior, els següents:*
    a. *Definició de les característiques principals del projecte i la interacció amb el paisatge circumdant.*
    b. *Quan estiguin ja definits els instruments esmentats en la Norma 7bis, la justificació de com es van incorporar al projecte els objectius de qualitat paisatgística i les determinacions establertes per les Directrius de paisatge per a la unitat de paisatge on es pretén executar l'actuació.*
6. *Tant en els instruments de planejament citats com en els projectes a avaluar es tindran en compte els següents aspectes:*
    a. *Es prestarà especial atenció a les perspectives externes dels conjunts urbans, als recorreguts d'accés i als recorreguts, miradors i altres punts d'observació.*
    b. *En funció de l'abast del document es desenvolupessin així mateix els següents aspectes:*
        i. *La comprensió del context territorial, del lloc, dels seus components, valors i la dinàmica o dinàmiques que l'han generat.*
        ii. *Una avaluació de les propostes d'ordenació i de les seves necessitats.*
        iii. *La identificació dels possibles impactes (intrusió, destrucció d'elements, addició de nous elements, fragmentació, etc.).*

iv. *La definició de l'estratègia d'integració paisatgística adequada a les característiques del context.*
v. *Les mesures que materialitzaran la integració paisatgística preferiblement preventives i, en el seu cas, correctores o pal·liatives.*

- S'introdueix una nova Norma 7 (quinquies) amb la redacció següent:

Norma 7 (quinquies) Criteris d'implantació urbana i foment de la connectivitat ecològica (ED)

S'introdueix una nova Norma 7 (quinquies) amb la següent redacció:

1. *En aplicació de la Llei 10/2019 de Canvi Climàtic i transició energètica de les Illes Balears, i la mirada obligada des de la preservació ambiental, així com els criteris de connectivitat ecològica i de foment de la biodiversitat, el planejament urbanístic haurà d'establir condicions de limitació creixement urbà, així com els criteris per a la selecció de l'emplaçament més correcte.*

2. *El planejament urbanístic haurà d'incorporar propostes per complir els objectius de l'Estratègia Europea en infraestructures verdes i de l'Estratègia Europea sobre biodiversitat, concretades a l'Estratègia Nacional d'Infraestructura Verda i de la Connectivitat i Restauració Ecològiques aprovada mitjançant Ordre Ministerial PCM/735/ 2021, de 9 de juliol i publicada al Butlletí Oficial de l'Estat (BOE) el 13 de juliol de 2021.*

3. *El creixement urbà quedarà limitat a les àrees de transició (AT). Es prohibeixen nous creixements allunyats dels nuclis urbans existents i es limita la generació de grans espais monofuncionals.*

4. *Els criteris per a la selecció de l'emplaçament més adequat del creixement dins de les àrees de transició (AT), són els següents:*

    a. *S'han de preservar o integrar els àmbits que poden exercir un paper de corredor ecològic i/o situats a l'entorn d'espais naturals valuosos. Això pel fet que la connexió del nucli urbà amb el territori és un àmbit d'especial importància, tant des d'una perspectiva ecològica (corredors, zones d'amortiment) com ambiental (connexió dels habitants amb el territori circumdant).*

    b. *Respecte als àmbits inclosos o propers a zones de risc (APR) i al seu entorn immediat. Aquests riscos estan cartografiats fora dels sòls urbans i urbanitzables, i s'han d'atendre a la seva regulació; no obstant això, els efectes previstos pel canvi climàtic (increment de la freqüència en intensitat dels episodis climàtics extrems) aconsellen tenir present la necessitat de possibles revisions i ampliacions futures de les seves afeccions. No es podrà situar nou creixement urbà en Àrees de prevenció de riscos (APR) excepte en cas que es justifiqui l'adopció de mesures correctores suficients per a l'eliminació del risc de què es tracti i així sigui informat favorablement per l'administració ambiental competent segons la naturalesa del risc. Es tindrà especial atenció als recorreguts d'accés al nucli urbà perquè afecta directament la seva percepció. A la seva proximitat és important habilitar prou espai per a la instal·lació d'aparcaments, com a mesura complementària d'actuacions de mobilitat urbana; aquests aparcaments, dissenyats adequadament, poden exercir una funció important en l'eficiència energètica i en la lluita contra el canvi climàtic, tant en la perspectiva de la mitigació com de l'adaptació, la permeabilització dels sòls, la connectivitat ecològica i la qualificació paisatgística de els accessos al nucli.*

    c. *Per evitar alteracions substancials del paisatge, s'evitarà l'edificació en terrenys urbans amb pendent significatiu. En tant que sigui possible s'evitarà la destrucció del pendent natural i la capacitat de vegetació mitjançant la seva alteració i farcit en bancals horitzontals, es mantindrà en la mesura del possible el pendent natural L'objecte és evitar*

la profunda alteració del paisatge que es produeix a les zones de gran pendent, la destrucció dels pendents naturals que són transformades en bancals urbanitzats sense vegetació.

- S'introdueix una nova Norma 7 (sexies) amb la redacció següent:

Norma 7 (sexies) "Mesures territorials i urbanístiques per a la mitigació i defensa davant del canvi global" (ED)

1. *En aplicació de la legislació en matèria de canvi climàtic, el planejament urbanístic, general i derivat, haurà d'incorporar a la memòria una anàlisi climàtica, en què s'analitzi una avaluació de l'efecte "illa de calor" sobre l'increment de temperatura al nucli a fi d'adoptar mesures d'adaptació.*

2. *Més concretament, als efectes de mitigar els efectes del canvi climàtic, el planejament urbanístic haurà de sotmetre's a les directrius següents:*

    a. *A l'ordenació dels sectors de nou creixement s'han de reduir al mínim els espais impermeabilitzats i per això s'hauran d'establir uns índexs de permeabilitat per als diferents àmbits i situacions. Així mateix, la vegetació serà autòctona i poc exigent en reg i manteniment.*
    b. *S'haurà de garantir la preservació dels espais arbrats ja existents o, en cas necessari, el reemplaçament del mateix amb espècies de port i característiques similars.*
    c. *El planejament haurà d'identificar, protegir i fomentar la conservació de la cobertura vegetal com a criteri bàsic d'actuació.*
    d. *El planejament urbanístic haurà d'incorporar mesures de connectivitat ecològica i ambiental a sòl rústic, així com la connexió d'aquests corredors amb el sistema urbà.*
    e. *D'acord amb l'estratègia de naturalització en la integració paisatgística, s'hi incorporen mesures d'ordenació que fomentin l'increment de l'àrea arbrada mitjançant espècies autòctones, la reducció del sòl impermeabilitzat i la generació de corredors ecològics.*

3. *Les ordenances d'edificació dels plans urbanístics hauran d'incorporar mesures de disseny dels edificis que faciliti la implementació de criteris de construcció bioclimàtica, i especialment quant a una orientació adequada, mesures d'eficiència energètica, criteris de ventilació correcta, tractament aïllant o verd de les façanes, entre d'altres.*

4. *La planificació urbanística general o de detall i els instruments de desenvolupament contemplaran l'oportunitat d'implantació de sistemes de generació i distribució d'energia de districte, de gestió de residus i d'aigües pluvials centralitzades.*

Norma 44 "Contaminació Lumínica" (ED excepte apartats 4 i 5 AP)

- Es modifica el primer paràgraf amb la redacció següent:

S'ha de complir el que disposa la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. Com a mesures contra la contaminació lumínica, s'estableixen a més les determinacions següents per al planejament general municipal:

- Es modifica l'apartat 1 afegint-hi uns nous aparells b.6) i apartat c) amb la redacció següent:

1. *Projectes d'urbanització i dotació de serveis.*
    a. *No es pot autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus. S'exigirà l'ús de pantalles on la bombeta no sobresurti de*

l'interior; no es faran servir refractors que dispersin la llum cap al cel; la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.

b. *S'exigirà, en qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, que el disseny del sistema d'enllumenat es base fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i d'assoliment dels nivells luminotècnics establerts als apartats 2 i 3, i que a més compleixi les condicions següents:*

1) A l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), cal instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluernament .

2) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres lluminàries de major eficiència energètica, o de vapor de sodi d'alta pressió (com a mínim), i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vials de circulació ràpida, per exemple).

3) Es modificarà (en els casos en el quals tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.

4) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.

5) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

6) A les zones E1 i E2, i a les zones de baixa il·luminació, preferentment s'utilitzaran lluminàries que no superin els 3,5 m d'alçada.

c. *Es considera com a zona de baixa il·luminació, al sòl rústic i als sòls de vora urbana, entesos com a tals a les franges de 100m des del límit de sòl urbà o del sector que s'urbanitza, excepte la il·luminació de monuments o edificis singulars. En aquestes zones de baixa il·luminació els projectes d'il·luminació han d'evitar un impacte lluminós negatiu, per a això s'establirà una limitació a l'alçada dels bàculs així com un control especial de la luminància.*

- Es modifica l'apartat 2b amb els textos següents:
  - *Zona E1: correspon a les zones delimitades dins de les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI i ARIP. Així mateix, la inclosa dins un radi de 7 km des de la ubicació de l'Observatori Astronòmic de Costitx.*
  - *Zona E2: correspon a una franja de 5 km mesurada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins de les restants categories de sòl rústic.*
  - *Zona E3: correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable, excepte les zones turístiques delimitades pel PIAT i els nuclis urbans de les ciutats de Palma i Manacor.*
  - *Zona E4: correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable dins de les zones turístiques delimitades pel PIAT i els nuclis urbans de les ciutats de Palma i Manacor.*
- S'introdueix un nou apartat 4 amb el contingut següent:

4. El planejament urbanístic, llevat que ja estigui regulat de forma autònoma i adaptada a la normativa vigent, ha de contenir una ordenança de publicitat exterior que, entre d'altres aspectes, limiti la implantació d'elements d'identificació o suports publicitaris il·luminats, lluminosos o retro il·luminats, amb l'objectiu de prevenir la contaminació lumínica, fomentar l'estalvi energètic i la seguretat viària, així com promoure la qualitat del paisatge urbà i la protecció del patrimoni cultural i de l'entorn.

- S'introdueix un nou apartat 5 amb el contingut següent:

5. En defecte de la regulació referida a l'apartat anterior, només serà possible la implantació o modificació d'elements d'identificació o de publicitat il·luminats, lluminosos o retro il·luminats (a excepció dels de senyalització d'establiments sanitaris o dotacionals públics) que siguin visibles des del sòl rústic o des de l'espai públic (excepte als centres comercials urbans delimitats pel planejament urbanístic), sempre que compleixin les característiques següents:

a. No es permet la il·luminació de suports publicitaris utilitzant energia produïda per qualsevol sistema autònom de combustió interna. Preferentment es faran servir dispositius d'alta eficiència energètica i alimentació mitjançant fonts d'energia renovable.

b. La il·luminació projectada, sobre qualsevol tipus de suport, haurà de tenir sempre una orientació descendent amb una sola línia de projecció a la part superior, sense sobrepassar els límits de la superfície publicitària i amb efecte d'esvaïment, sense que es pugui projectar directament sobre la superfície a il·luminar.

c. La luminància màxima dels suports publicitaris i dels elements d'identificació d'activitats es limitarà en funció de la grandària de la superfície lluminosa d'acord amb els valors fixats a la taula següent:

Llumener màxim de superfícies lluminoses	
Superfície lluminosa a m²	***Luminància en cd/m²***
Menor de 0,5 m²	*1.000 cd/m²*
0,5 < S <2 m²	*800 cd/m²*
2 ≤ S < 10 m²	*600 cd/m²*
S ≥ 10 m²	*400 cd/m²*

d. Als centres històrics de les poblacions només es permeten suports lluminosos murals d'imatge dinàmica de fins a 1 m², amb una luminància màxima de 600 cd/m². A les zones residencials intensives amb ordenació d'edificació alineada a vial, només es permeten suports lluminosos murals d'imatge dinàmica de fins a 2 m² amb una luminància màxima de 600 cd/m². No es permet cap mena de suport lluminós dinàmic que sobresurti del pla d'alineació a vial públic. En qualsevol cas, només es podran mantenir encesos durant l'horari d'obertura al públic dels establiments, excepte des de la mitjanit fins a l'alba.

e. No es permet col·locar elements d'identificació o suports publicitaris que superin la coronació d'edificis.

f. No es permet la col·locació de suports lluminosos a una distància inferior a 20 m mesurada des de qualsevol intersecció viària rodada, des de qualsevol senyalització de trànsit lluminosa o des d'un altre suport publicitari lluminós.

Norma 54 "Propostes relatives a intermodalitat en el transport" (EI)

Es modifica l'abast de la norma en el sentit següent:

Norma 54 "Propostes relatives a intermodalitat en el transport" (EI, excepte punt 3 ED)

Es modifica la redacció del punt 3 el qual passa a tenir la redacció següent:

3. Els planejaments urbanístics, d'acord amb les polítiques de mobilitat urbana sostenible, han de procurar la reducció de l'ocupació sobre el terreny de l'espai públic dels centres urbans pels vehicles automòbils mitjançant la construcció d'aparcaments alternatius. Per a la seva localització i disseny s'han d'adoptar criteris que facilitin una intermodalitat adequada, i una

qualitat en l'execució que atengui el seu impacte en l'accés als nuclis, el tractament vegetal i paisatgístic i el potencial com a zona de producció d'energia renovable.

Norma 42 "Mesures bioclimàtiques a l'edificació" (El excepte l'apartat 3.d ED)

Es desenvolupa una important implementació de la Norma 42, que amplia la seva extensió tant en la seva denominació com en el seu contingut. Desenvolupa una regulació específica per als sòls amb pendents significatius, sobre la base del seu impacte paisatgístic i ambiental. Per a això estableix limitacions als processos d'urbanització en sòls amb més d'un 25% de pendent, i en parcel·les edificables amb alts pendents, regula minimitzant els processos d'edificació intensiva. D'altra banda, s'esforça per establir regles que garanteixin la màxima permeabilitat possible del sòl en zones urbanitzades. Finalment, s'introdueixen condicions de millora de la sostenibilitat en els projectes d'urbanització tant en el sentit d'evitar la urbanització com en el desenvolupament de sistemes urbans de drenatge sostenibles. Es modifica l'apartat 4 amb la redacció següent:

4. *En el planejament urbanístic i per tal de minimitzar l'impacte ambiental, per evitar l'erosió, contribuir a la preservació del paisatge i minimitzar l'illa de calor urbana es garantiran el compliment dels objectius següents:*
    a. *S'evitarà la nova classificació de sòls destinats a usos residencials, turístics o mixtos en àmbits amb pendents superiors al 25%.*
    b. *En la regulació d'ordenació detallada de les edificacions d'ús residencial o d'ús turístic, es garantirà que les àrees no ocupables per l'edificació mantinguin, tant com sigui possible, el pendent natural i la permeabilitat del sòl.*
    c. *En la regulació d'edificacions d'equipaments o de serveis, en parcel·les de tipologies aïllades, s'haurà de garantir un índex de permeabilitat del terreny en relació amb la mida de la parcel·la:*
        i. *Un mínim de 10% de sòl permeable a les parcel·les de 1.200m2 a 5.000 m2.*
        ii. *D'un mínim del 20% a parcel·les entre 5.000 m2 i 25.000 m2*
        iii. *D'un mínim del 30% a parcel·les de superfície total major de 25.000 m2.*
    d. *Als equipaments comercials es complirà el que disposa el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials.*
    e. *Procurar la reducció de la petjada ecològica en els processos d'urbanització i edificació, i prioritzar la utilització de materials locals o reciclats.*
    f. *Implantar punts de recàrrega suficients per a vehicles elèctrics a la via pública i als nous aparcaments o ampliacions dels existents d'equipaments públics i privats i d'edificis d'ús col·lectiu, amb un mínim d'un punt cada 20 noves places.*

Es crea un nou apartat 5 amb la redacció següent:

5. *Als projectes d'urbanització:*
    a. *Es desenvoluparà el disseny de sistemes urbans de drenatge sostenibles.*
    b. *Cal estudiar i limitar el procés innecessari d'impermeabilització de sòl, evitant l'abús de pavimentacions dures davant d'altres opcions més toves i naturals.*
    c. *En el cas de realització de zones d'aparcaments públics:*
        i. *Si són en superfície es procurarà el manteniment sòl permeable i vegetat.*
        ii. *En el cas de construcció de nous aparcaments subterranis sota espais públics, s'ha de ser especialment curós mantenint el màxim de l'arbrat existent, quan això fos possible, o bé habilitant espais amb possibilitat de plantació vegetal sobre ells.*

De manera complementària s'han introduït dues noves disposicions transitòries. La DT 11a es dirigeix a la reducció de l'impacte ambiental i paisatgístic en sòl urbà en tant el planejament no s'adapti a aquest PTI; aquesta DT onzena determina la necessitat de preservar sòl permeable en determinades situacions.

Disposició transitòria Onzena. Reducció de l'impacte ambiental i paisatgístic en sòl urbà (AP)

Mentre el planejament urbanístic no s'adapti al que disposa aquest Pla, i d'acord amb els criteris expressats a l'apartat 4 de la norma 42, per a la reducció de l'impacte ambiental i paisatgístic produït per l'alteració de la topografia o la cobertura vegetal de l'espai lliure de parcel·les de sòl urbà o urbanitzable residencial, turístic, dotacional o de serveis, s'atendrà els criteris següents:

1) S'haurà de reservar un percentatge mínim d'espai lliure amb terra permeable, preferentment enjardinat, del 15% per a parcel·les de superfície inferior a 400 m² i del 25% per a la resta de parcel·les.

2) En tipologies edificatòries aïllades, en terrenys amb pendent major o igual al 50%, cal mantenir un mínim del 50% del terreny no ocupable per l'edificació inalterat, amb la topografia i vegetació en estat natural.

La DT 12a va dirigida a facilitar instal·lacions d'implantació d'energies renovables i d'aparcaments. Es desenvolupa amb el text següent:

Nova Disposició Transitòria dotzena "Delimitació de zones prioritàries per a la implantació d'energies renovables i aparcaments" (AP)

Mentre aquest Pla Territorial no s'adapti completament a la Llei 10/2019, del 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, es declaren zones prioritàries per a la instal·lació d'energies renovables totes les àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial i les àrees de transició (AT).

L'extensió de la parcel·la on s'ubiqui la planta d'energia fotovoltaica en aplicació d'aquesta disposició no pot superar els set mil cinc-cents (7.500) metres quadrats. Així mateix, aquesta implantació implicarà la redacció del corresponent Estudi d'Integració Paisatgística (EIP) previst a les normes 7 bis i 7 quater d'aquest Pla.

Igualment, dins del tràmit d'implantació d'energia renovable fotovoltaica en aquestes zones, durant tot el seu període d'explotació amb caràcter d'ús admès es podrà integrar la implantació provisional dels aparcaments a la qual fa esment la norma 54.3 d'aquest Pla, com a projecte únic i integral, i amb les condicions previstes als apartats anteriors. En aquest cas de projectes conjunts amb la implantació d'energia renovable, no serà necessària la incorporació prèvia al planejament urbanístic.

7.4. UNIFICACIÓ DE LES CATEGORIES D'ÀREES DE TRANSICIÓ

A l'empara de l'Estratègia de Paisatge del Consell de Mallorca, es preveu millorar els criteris d'integració a l'entorn per als nous creixements a la vegada que es fa una reconsideració crítica de la conveniència i la necessitat de subdivisió de la categoria de sòl rústic corresponent a les Àrees de transició del PTIM vigent (AT-Creixement i AH-armonització) amb la proposta de la seva unificació.

L'objecte és evitar una excessiva predeterminació dels possibles àmbits de creixement i poder conferir així al planificador municipal més llibertat en el procés de selecció dels àmbits més adequats i que s'integrin millor a l'entorn, preservant aquells espais de més rellevància ambiental o paisatgística .

Es confereix així una rellevància major a l'anàlisi específica i a l'avaluació dels resultats dels respectius Estudis d'Integració Paisatgística (EIP) que es desenvolupin en el procés de revisió del planejament general o en les modificacions que pateixi que tinguin per objecte sòls de nou creixement.

En el cas de la Norma 7, les modificacions que s'han assenyalat en els apartats anteriors.

Norma 8 "Sòl industrial i de serveis" (ED)

Es modifica el punt 1, amb la redacció següent

1. *Excepte a les àrees d'assentament en paisatge d'interès, el nou sòl industrial i de serveis s'haurà d'ubicar de forma exclusiva dins d'una àrea de transició o en sòl el perímetre del qual estigui en contacte amb aquesta almenys en un 25% i no estigui inclosa en cap de les categories de sòl rústic protegit.*

Es modifica el punt 2, introduint un nou apartat C amb la redacció següent

c. Excepcionalment, en aquells casos en què un municipi tingui esgotat més del 90% de l'aprofitament urbanístic del sòl industrial ja classificat, podrà classificar nou sòl per a aquest ús que no suposi un increment de més del 20% del sòl industrial existent, sempre que es justifiqui sobre la base de necessitats reals de municipi que no poden ser resoltes mitjançant actuacions de rehabilitació, regeneració o renovació urbana, i que el seu emplaçament sigui contigu al teixit urbà existent amb aquests usos sense que en cap cas es pugui situar sobre categories de sòl afectades per àrees de prevenció de riscos (APR) o àrees de protecció territorial (APT) d'acord amb els criteris de la Norma 7 (quinquies).

Norma 14 Delimitació gràfica de les categories de sòl rústic (AP)

Es modifica el punt 1 amb la redacció següent:

Norma 14. Delimitació gràfica de les categories de sòl rústic (AP)

a. *La delimitació gràfica de les diverses categories de sòl rústic descrites al capítol III del títol I i de la Llei 6/1999, de 3 d'Abril, de les Directrius d'ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, és la que apareix al plànol 1, E 1:25.000 «Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic».*

Al sòl rústic comú s'han distingit les subcategories següents:

a. *Dins la categoria de Sòl rústic de Règim General (SRG), s'ha diferenciat el Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F), format per àrees majoritàriament ocupades per masses forestals i de bosc baix, de més de vint hectàrees i no incloses a les àrees d'especial protecció de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d´Especial Protecció de les Illes Balears.*
b. *Dins la categoria d'Àrees d'Interès Agrari (AIA) s'han diferenciat dues subcategories: Àrees d'Interès Agrari Extensives (AIA-E), amb cultius de vinya i oliverar i les Àrees d'Interès Agrari Intensives (AIA-I), amb cultius de regadiu.*
c. *Sense contingut*

Al sòl rústic protegit, dins de la categoria de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), s'ha distingit una subcategoria: Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) per a aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.

Per a la delimitació de les àrees de protecció territorial (APT) i de les àrees de prevenció de riscos (APR), amb independència de les delimitacions contingudes en els plans 1 i 2 d'aquest Pla, prevaldran les resultants de l'aplicació directa sobre la realitat territorial a cada moment de les definicions contingudes en la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries i en la legislació sectorial corresponent.

S'ha realitzat una previsió d'actualització àgil de les categories de sòl rústic que depenen d'organismes externs o de la variació de la realitat territorial consubstancial a la seva definició.

Norma 19 Règim d'usos d'altres activitats (AP)

Es modifica l'apartat 2 c. 5) amb la següent redacció:

> *5) Que sigui del tipus E-5, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal, definides a l'apartat E-5 de l'annex d'aquestes normes. En el cas de marines seques o superfícies d'hivernada d'embarcacions només es permetran a Àrees de Transició (AT) o a Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP) per a municipis de la Serra de Tramuntana sempre que se situïn fora de la zona nucli de la delimitació del Patrimoni Mundial.*

Es modifica l'apartat 3a y 3c. amb la següent redacció:

a. Ús prohibit en les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), Àrees de Protecció Territorial (APT) i Àrees de Transició (AT).

c. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) i Sòl rústic de Règim General (SRG) al fet que es compleixin els requisits addicionals de la norma 20 d'aquest Pla.

Norma 20 Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat (AP)

Es modifica el primer paràgraf de la Norma 20 amb la redacció següent:

> *Sense perjudici del compliment del que regula la norma 19.3 i, si escau, de les condicions d'integració paisatgística i ambiental establertes a la norma 22, a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F), Àrees de Prevenció de Riscos (APR) i Sòl rústic de Règim General (SRG), per a la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, s'hauran de complir els següents requisits addicionals, que el planejament general podrà desenvolupar més restrictivament:*

Es modifica l'apartat 3 b. amb la següent redacció:

b. Catorze mil metres quadrats (14.000 m2) per als terrenys qualificats com a àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG).

7.5. MESURES PER MINIMITZAR L'IMPACTE A SÒLS AMB PENDENT

S'ha constatat que molts desenvolupaments urbans residencials d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars s'executen amb un gran impacte paisatgístic. En aquest cas que s'analitza la situació específica de solars en urbanitzacions amb pendents > 50%.

Per això es desenvolupa una anàlisi de les zones de sòl urbà o urbanitzable amb més de 50% de pendent de l'illa

Quan un sòl amb més d'un 50% de pendent està sotmès a transformació, això implica:

- Una antropització intensa del terreny: les construccions en solars amb pendents molt abruptes modifiquen radicalment la topografia existent, a causa no de l'ocupació de l'edificació de l'habitatge sinó de les excavacions, dels camins interiors i de les terrasses i jardins no naturals realitzats als espais lliures dels solars; això es produeix fins i tot complint els paràmetres edificatoris dels Planejaments dels Ajuntaments.
- Una pèrdua del paisatge: A causa d'aquestes intervencions constructives (grans excavacions, ocupació amb elements com camins i terrasses, enjardinaments, etc.) es generen unes pantalles visuals i degradació del terreny natural i possible erosió que suposa una pèrdua del paisatge natural de Mallorca .

- Es detecta que si bé a l'illa hi ha unes 20.397 ha de sòl urbà i un sòl vacant d'ús residencial de 2.160 ha (el 10,5% del sòl urbà), s'ha analitzat que fins a 362 ha (un 16,7% del sòl vacant) estan a zones amb més del 50% de pendent. Per això es pot dir que la incidència al territori dels sòls residencials amb fort pendent és important i per tant està justificada la proposta de modificació d'aquest paràmetre amb el qual es pretén controlar i reduir l'impacte visual.
- Sobre el terreny (percepció externa del perfil, imatge horitzontal i vertical). D'aquesta manera es podrà establir una relació de benestar entre l'ésser humà i el medi que habita, que és una de les pautes assumides al Conveni Europeu del Paisatge. A més, conservar "el verd urbà" adquirirà rellevància en relació amb la salut pública.
- Evitar la degradació del terreny. Conservar l'espai lliure sense modificar i en estat natural vol dir garantir una superfície permeable de manera que s'interfereixi el mínim possible en el cicle natural de l'aigua; així mateix, permet mantenir les condicions locals de la vegetació autòctona com un valor ecològic fonamental que col·labora en la conservació del territori.

Per tot això, es proposa desenvolupar una limitació afegida respecte a l'obligació de mantenir en parcel·les residencials amb ocupació limitada de sòl, i de mantenir la permeabilitat en una part significativa.

Amb aquesta modificació es contribueix als objectius de sostenibilitat general marcats per les noves pautes europees per fer front al canvi climàtic i acords amb les directrius del Conveni europeu del Paisatge: confort, salut i qualitat de vida, estalvis de recursos (aigua i sòl, entre d'altres) i cohesió i benestar social.

Per articular-la, es proposa la implementació de l'apartat 4.d de la nova **Norma 7 (quinquies),** que diu:

d. *Per evitar alteracions substancials del paisatge, s'evitarà l'edificació en terrenys urbans amb pendent significatiu. En el sigui possible s'evitarà la destrucció del pendent natural i la capacitat de vegetació mitjançant la seva alteració i farcit en bancals horitzontals, es mantindrà en la mesura del possible el pendent natural L'objecte és evitar la profunda alteració del paisatge que es produeix a les zones de gran pendent, la destrucció dels pendents naturals que són transformades en bancals urbanitzats sense vegetació.*

8. REVISIÓ DE LES ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART) I ÀMBITS D'INTERVENCIÓ PAISATGÍSTICA. (AIP)

8.1. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART)

8.1.1. OBJECTE

El Pla Territorial Insular aprovat el desembre de 2004 a la seva norma 39 enumerava una sèrie d'Àrees de Reconversió Territorial (ART). Amb aquesta figura es cercava generar propostes *"per dur a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, a les àrees de desenvolupament urbà, i per dur a terme operacions de millora del paisatge urbà i rural."*

La modificació núm. 2 aprovada el gener de 2011 va proposar una sèrie d'ajustaments i modificacions a les ART per tal d'implantar un model més fidel a les DOT i que mantingués la intenció expressada al pla original. En aquesta modificació es va considerar que en alguns casos existien normes d'ordenació més expeditives o que, per qüestions ambientals i per garantir un desenvolupament territorial sostenible, calia analitzar els criteris i les condicions d'algunes de les ART, cosa que va resultar en propostes de modificació o eliminació d'algunes.

En el context de la present modificació núm. 3 i atès que el territori és un ens en canvi permanent, es considera necessari continuar fent una reflexió continuada per assegurar un model racional i sostenible i adaptat a les diferents circumstàncies. En concret, entre el conjunt d'ART actualment vigents al PTI, es considera que en base als canvis esdevinguts (legislatius, de realitats i nous objectius), algunes han de ser eliminades o revisades.

En aquesta modificació es proposen les decisions següents:

- Un pic declarat per la UNESCO com a Patrimoni Mundial amb la categoria de Paisatge cultural la Serra de Tramuntana el 2011 i per adequar les propostes de protecció i el desenvolupament del Pla de Gestió, es considera més adequada la figura d'Àrea de Paisatge d'Interès. Per això s'elimina aquest ART i es crea una nova AIP.
- La conveniència de revisar i re-delimitar el "connector paisatgístic lineal Na Borges-Massís de Randa" (ART 6) per adequar-lo de manera més fidel a les dinàmiques i elements de referència, en particular incloent-hi el Puig de Sant Miquel i el seu entorn.
- La conveniència de suprimir l'àrea d'adequació ambiental de l'entorn de la cimentera de Lloseta (ART 7), per cessament d'activitat de la indústria que va motivar la creació de l'ART.
- La necessitat de revisar i adequar a la situació actual i les seves potencialitats les tres "Operacions estratègiques als tres nodes territorials de l'illa" (ART 11) posant especial èmfasi en l'adequació de la seva geometria al límit imposat per la traça viària:
    - 11.1. Façana d'Inca
    - 11.2. Façana de Manacor
    - 11.3. Reconversió de la Via de Cintura de Palma
- La decisió d'eliminar les ART que es planejaven amb l'objectiu de millorar i esponjar centres històrics degradats (ART 12) per adequar-se a la normativa de protecció patrimonial dels centres tradicionals edificats i amb respecte als criteris que estableixin els instruments adequats (plans especials de protecció o de rehabilitació o remodelació) amb les decisions pròpies d'una escala precisa (ordenació de detall).
  Cal assenyalar que la modificació núm. 2 del PTIM ja va procedir a l'eliminació de l'ART 12.1, al Centre Històric de Palma, perquè considera que hi havia altres mesures de gestió més expeditives, i que no s'adequava als criteris establerts per a la presència d'una ART. Per tant, es considera adequat eliminar els dos casos restants, ja que les potencials operacions de transformació per la seva recuperació o esponjament pertanyen a un altre nivell de decisió i de plantejament estratègic. Així, es proposa l'eliminació de les ART:

12.2. Centre històric d'Inca

12.3. Centre històric de Manacor

8.1.2. CRITERIS

Es considera adequat el manteniment dels criteris generals expressats a la modificació núm. 2 del PTIM en relació amb les actuacions sobre les ART. Aquests criteris es considera que segueixen sent vàlids a dia d'avui, per la qual cosa han de ser tinguts en compte abans d'emprendre cap altra acció. Aquests criteris generals es poden definir com:

a) **Persistència de la motivació original** per a la creació de l'ART. Si els objectius han estat aconseguits, parcialment o totalment, per canvis normatius o legislatius, per inclusió en altres operacions urbanístiques o per canvis en la situació jurídica, es pot considerar que el manteniment de l'ART com a eina de millora no és necessària.

b) **Contenció de creixements urbanístics** i de població no justificats, quant al fet que una dinàmica d'ocupació desmesurada tindrà efectes negatius sobre l'estructura ecològica del territori, per exemple, augmentant la fragmentació dels espais naturals i reduint la diversitat als seus ecosistemes.

c) **Coherència amb el que estableixen les Bases per a Estratègia de Paisatge** i de l'Estratègia de paisatge del Consell de Mallorca, assegurant en la mesura del possible que se salvaguarden els fonaments de qualitat de vida i identitat identificats pel Conveni Europeu del Paisatge.

d) **Operativitat en la implantació i actuació**, afavorint l'ús del mecanisme d'ordenació més senzill, expeditiu i racional possible, per simplificar i agilitzar els processos i garantir l'abast dels objectius de millora en el termini més baix possible.

e) **Avanç cap a un model de desenvolupament socioeconòmic sostenible** i curós amb el medi ambient, que tingui en compte les relacions funcionals i les components socials al territori.

De cara a l'actual revisió, adequació i eliminació de les ART, s'estableixen alhora una sèrie de criteris específics adequats a les característiques, objectius i necessitats concretes de cada grup d'àrees de reconversió territorial; i que són els següents:

- En el cas de l'ART 1 Serra de Tramuntana, s'han aconseguit part rellevant dels seus objectius com era el reconeixement i la protecció efectiva, mitjançant la inscripció a la llista de Patrimoni Mundial i l'aprovació del seu pla de Gestió.
- En el cas de les ART 6 i 7, es considera que les modificacions responen als mateixos criteris usats per la creació de l'ART, és a dir, ajustaments derivats de les característiques reals del territori o a canvis normatius i administratius sobrevinguts.
- En el cas de les ART 11, relacionades amb l'ordenació de Palma, Inca i Manacor com a nodes estructuradors de territori, es proposa la consideració dels criteris següents:
  a) La seva vinculació amb un eix estructurant de mobilitat (carreteres i autovies, ferrocarril, etc.) considerat als instruments d'ordenació territorial. Les DOT, a les seves directrius per l'elaboració del PTIM, assenyalaven els eixos de Palma-Alcúdia i Palma-Manacor com d'especial interès.
  b) El potencial de millora de la qualitat urbana i els accessos al conjunt mitjançant actuacions parcials o totals dins de l'àrea de reconversió que fomentin la connectivitat i permeabilitat en els entorns de les infraestructures i àrees de transició.
  c) La presència de referents visuals que puguin fomentar una bona relació figura-fons amb els perfils urbans des de les vies de comunicació. Com expressa l'Observatori del Paisatge, es cerca amb aquest criteri "potenciar la visió de determinats fronts urbans de qualitat des de les carreteres que envolten els municipis".
- En el cas de les ART 12, que es refereixen als centres històrics d'Inca i Manacor, es proposa considerar els criteris següents (anàlegs als esgrimits per a l'eliminació de l'ART 12.1 de Palma):

- **Estat del centre històric**a la seva degradació actual. Si no, es pot considerar l'existència d'intervencions de rehabilitació en marxa que portin una projecció millorada de l'estat futur.
- **Presència de figures patrimonials** considerables que tinguin un impacte sobre l'ordenació del conjunt, com és la declaració BIC dels centres històrics de Palma i de Manacor.
- **Existència de dinàmiques d'ordenació i de gestió municipals** que garanteixin la viabilitat del conjunt fins i tot sense la delimitació d'ART, especialment si aquestes dinàmiques ja n'han demostrat l'eficàcia i, per tant, l'eliminació de l'ART suposaria una simplificació dels processos vigents.

8.1.3. PROPOSTES

En base als criteris anteriors, s'analitzen i proposen diferents ajustaments en aquelles àrees de reconversió territorial on s'estimi que, en base a la seva naturalesa i continguts, cal la reinterpretació dels seus objectius, mesures i característiques per tal de continuar sent adequada , expeditiva i adreçada a la millora del seu entorn. Això és especialment rellevant en casos que afectin àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable encara pendents del desplegament de l'actuació.

ART 6. Connector paisatgístic lineal Na Borges Massís de Randa

Es considera que cal fer un ajustament geomètric dels límits de l'àrea de reconversió territorial ART-6, que abasti l'àrea completa de l'entorn del Puig de Sant Miquel, en complir els tres criteris de selecció inclosos a la fitxa:

- Criteri de possibilitat: Es compleix en ser possible la unió de l'àrea natural a través de territoris que presentin característiques ambientals similars.
- Criteri de delimitació: Es compleix ja que, per la seva mida i característiques, la zona presenta una elevada vulnerabilitat.
- Criteri de globalització: Es compleix perquè la proposta donarà cohesió a la totalitat del paisatge de l'Illa i en reduirà la fragmentació actual.

Es tracta d'una ampliació dotada de coherència en incorporar de forma completa la relació entre la fita del cor del Massís de Randa al Santuari de Cura que estableix una forta relació amb el seu entorn així com amb el referent paisatgístic del Puig de Sant Miquel, amb la seva ermita com a lloc de referència.

En conclusió, l'ampliació de l'àrea és coherent amb els seus objectius i contribueix a millorar l'àmbit de paisatge de l'ART-6 i amb les característiques de biodiversitat, connexió i riquesa ecològica.

Vista panoràmica des del Santuari de Cura al Massís de Randa

ART 7. ADEQUACIÓ AMBIENTAL DE L'ENTORN DE LA CIMENTERA DE LLOSETA

Els objectius que s'especificaven al PTIM per a l'ART 7 eren els següents:

- Disminuir la contaminació acústica i ambiental de la fàbrica de ciment, que ha de reduir les emissions de partícules en suspensió.
- Disminuir l'impacte visual de la fàbrica de ciment, de manera que la presència ineludible de la cimentera al paisatge de Lloseta es faci amable i agradable.

Tot i això la cimentera de Lloseta va tancar el 2019, si bé la fàbrica no ha cessat completament la seva activitat. Actualment hi ha projectes de reconversió i reutilització de les instal·lacions mitjançant un projecte anomenat Power to Green Hydrogen Mallorca (P2GH2M), subvencionat per Green Hysland, per a la creació d'una fàbrica d'hidrogen, així com plantes solars complementàries.

Per tot això, es considera que els objectius de l'ART 7 no són aplicables a la situació actual, ni hi ha persistència en la motivació. Per tant, es planteja l'eliminació de l´ART 7.

ART 11. OPERACIONS ESTRATÈGIQUES ALS NODES TERRITORIALS

ART 11.1. Façana d'Inca

L'àmbit de Façana d'Inca està incorporat al PGOU, i es considera una actuació d'interès territorial ja que abasta un espai de "porta de la ciutat" sent un punt clau pel que fa a les visuals des de l'autovia Palma-Sa Pobla (Ma-13). Actualment hi ha un *Pla especial per dur a terme el desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial Diferida (ART) de la Façana d'Inca núm. 11.1 (PERI)* en aprovació inicial de desembre de 2018, que conté uns objectius actualitzats:

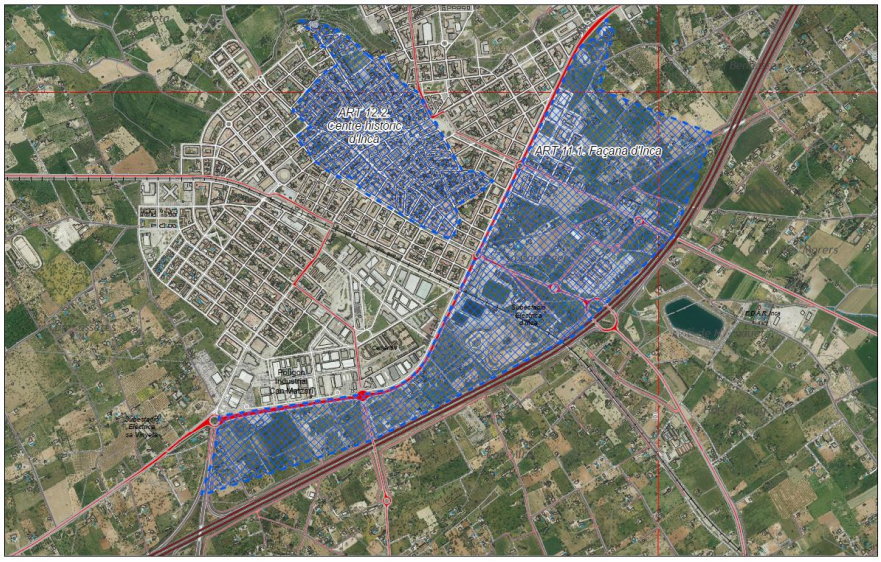
- Millorar la imatge de la ciutat
- Creació d´una nova zona d´equipaments i serveis entre l´hospital i el sòl urbà d´Inca
- Millorar els accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de la carretera de Sineu i Llubí
- Crear zones verdes als accessos a la ciutat

El pla especial desenvolupa quatre grans blocs de propostes relacionades amb el paisatge, l'urbanisme, el patrimoni i la mobilitat.

Així mateix, la modificació puntual núm. 2 del PGOU de febrer de 2017 té com a objecte l'ajust de la geometria de l'ART a la realitat. Aquesta disparitat és deguda a diversos factors, entre els quals el PTIM va fer servir la cartografia del Mapa Topogràfic de les Illes Balears (MTIB) de SITIBSA de l'any 2001 i que l'execució de la variant d'Inca M-1 té una traçada no coincident amb la geometria de la reserva de sòl.

Aquesta modificació a límits coherents amb la situació actual va eliminar 60.124,55 m² i va afegir 122.798,81m², resultant en un increment net de la superfície d'afecció de l'ART a 62.674,26 m².

Vista d'Inca des de la carretera de Llubí



Geometria original de les ART 11.1 Façana d'Inca i ART 12.2 Centre històric d'Inca.

Geometria ajustada de l'ART 11.1 "Façana d'Inca".

Per tot això, es proposa el manteniment de l'ART 11.1 *"Façana d'Inca",* emprant els nous criteris de resposta als comportaments urbanístics i política de gestió de paisatge especificats al Pla Especial. Per això, caldrà modificar els aspectes següents:

- Es manté el punt: Millora de la imatge de la ciutat, ja que és una línia d'actuació clau dins de la preocupació per la qualitat del paisatge i la qualitat de vida, especialment donat el seu caràcter de porta de la ciutat
- S'elimina el punt: Creació d'un polígon industrial nou, ja que el polígon compta amb un pla parcial aprovat el 2012.
- S'elimina el punt: Implantació de l'Hospital Comarcal d'Inca s'elimina, ja que ha estat realitzat i funciona a ple rendiment des del 2008.
- Es manté el punt: Creació d'una nova zona d'equipaments i serveis entre l'hospital i el sòl urbà d'Inca, ja que no s'ha executat però continua sent una actuació de valor considerable per integrar l'hospital a la ciutat i crear nous espais de relació i regulació d'ecosistemes de caràcter urbà.
- Es manté el punt: Millora dels accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de la carretera de Sineu i Llubí, en considerar-se que, encara que estan executats i en funcionament, cal fer una intervenció paisatgística als accessos de les carreteres de Palma , Sencelles, Sineu, Llubí i Alcúdia.
- Es manté el punt: Creació de zones verdes als accessos a la ciutat, encara que ja es preveuen algunes zones al PGOU de 2012, en considerar que cal estudiar una estratègia territorial que reguli la seva ubicació i connexions.
- S'hi inclou el nou punt: Donar nova resposta als comportaments urbanístics de la ciutat. Calen nous instruments per reordenar i gestionar el paisatge i mecanismes de reordenació d'espais de transformació urbana.
- S'inclou el nou punt: Fomentar una política d'ordenació i gestió del paisatge que consideri les característiques intrínseques de l'àmbit en relació al seu entorn. Aquesta política haurà de ser conforme amb el Conveni Europeu del Paisatge i l'Estratègia de paisatge de Mallorca i els seus instruments de desenvolupament.
- Realitzar l'ajust geomètric dels seus límits d'acord amb la traça real, emprant la delimitació d'àrea i distribució proposada pel PERI actual.

- Assegurar en actuacions futures el respecte pel medi ambient, la sostenibilitat i la qualitat paisatgística i urbana d'Inca.

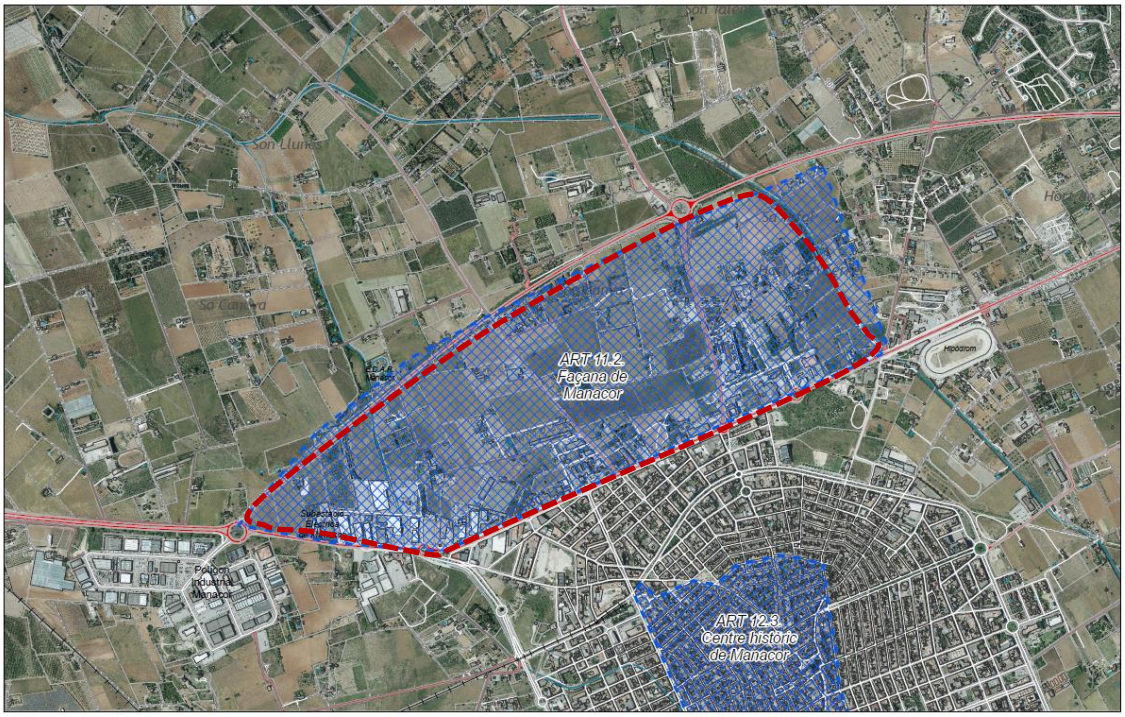
- **ART 11.2. "Façana de Manacor"**

L'àmbit de *Façana de Manacor* es considera una actuació d'interès territorial. Dins l'àmbit s'inclou la implantació d'usos esportius als polígons 1-15, 1-17.1 i 1-17.2, que per prescripció de la modificació de les normes subsidiàries de 2014 *"no s'ha d'impedir l'objectiu de millorar els accessos des de la ronda nord de circumval·lació ja executada."*

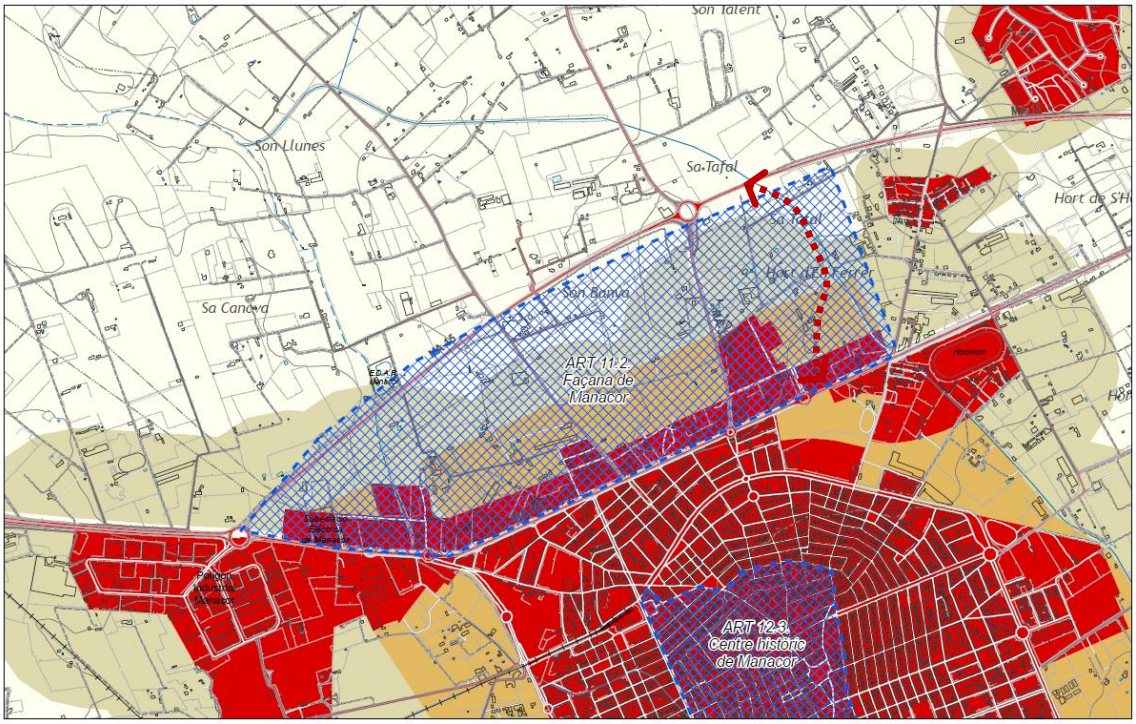
S'entén que Fatxada de Manacor és un punt clau de fons escènic, amb una forta presència de visuals que s'han de considerar i, en la mesura del possible, potenciar-se.

D'altra banda, l'execució de la variant de Manacor M-15 té una traçada no coincident amb la geometria de la reserva de sòl. Així mateix es detecta que el límit est de la mateixa no s'ajusta a elements rellevants i sembla lleugerament arbitrària, per això es reajusta utilitzant un element territorial significatiu com el torrent, la requalificació del qual seria adequada i aconsellable des del punts de vista d'aquesta mateixa àrea i de l´entorn urbà de Manacor.

Vista de Manacor des de la Ma-15



Geometria original de les ART 11.2 Façana de Manacor i ART 12.3 Centre històric de Manacor.



Torrent que configura el nou límit de l'ART 11.2 Façana de Manacor.

Per tot això, es proposen les següents modificacions:

a) El manteniment de l'ART 11.2 Façana de Manacor:
   a. *Millora de la imatge de la ciutat, ja que igual que a l'ART 11.1 és una línia d'actuació clau dins de la preocupació per la qualitat del paisatge i la qualitat de vida, especialment pel seu caràcter de porta de la ciutat*
   b. *Millora dels accessos a la ciutat, mitjançant la creació de nous accessos des de la futura ronda nord de circumval·lació, atès el caràcter de la ronda com a eix estructurant de mobilitat.*
   c. *Creació d'una nova àrea per a usos dotacionals, en continuar existint la demanda d'espais destinats a aquest fi.*
   d. *Creació d'una àrea de serveis lligada a l'Hospital de Manacor, perquè considera que no s'ha executat, però que continua sent de gran valor per afavorir la diversitat de la ciutat i proporcionar espais de relació social que actualment no existeixen.*

b) Realitzar l'ajust geomètric dels seus límits de forma acord amb la traça real de la variant de la M-15, així com la reducció de la seva superfície fitxant com a límit el torrent que actualment travessa l'ART, mantenint sempre una delimitació coherent.
c) Assegurar en futures actuacions el respecte pel medi ambient, la sostenibilitat i la qualitat paisatgística i urbana de Manacor.

No obstant això assenyalar que recentment s'ha aprovat definitivament el PGOU de Manacor (21-12 2021), que s'ha desenvolupat amb les indicacions sobre l'àmbit vigent en el seu moment. Per això s'introdueix una nova Disposició Addiciona Divuitena.- "Sobre les ART suprimides de Manacor". que assenyala "*tot el referit en li PGOU de Manacor sobre el ART Façana de Manacor, tant a nivell gràfic com nivell normatiu (art. 211), així com el règim jurídic transitori fins a la redacció del Pla Especial, ha de ser entès sobre l'àmbit que ha ajustat aquesta modificació núm. 3 del PTIM*"

ART 11. OPERACIONS ESTRATÈGIQUES ALS NODES TERRITORIALS

ART 11.3 "Reconversió de la Via de Cintura de Palma"

L'àmbit de Via de Cintura de Palma és especialment complex degut a la seva condició d'eix estructurant insular amb un alt volum de trànsit rodat i la ubicació inserida a la ciutat de Palma i el seu entorn. El conflicte és especialment evident a l'eix de Palma-Marratxí. Així, és una actuació tant d'interès territorial com d'impacte local, ja que s'ha de mitigar la condició de barrera per evitar que es converteixi en un obstacle per als habitants de Palma, sense perjudicar els usuaris de la via.

Vista aèria virtual de la ciutat de Palma. Les zones Can Capes i Es Rafal estan separades per la via de cintura (Fte. Google).

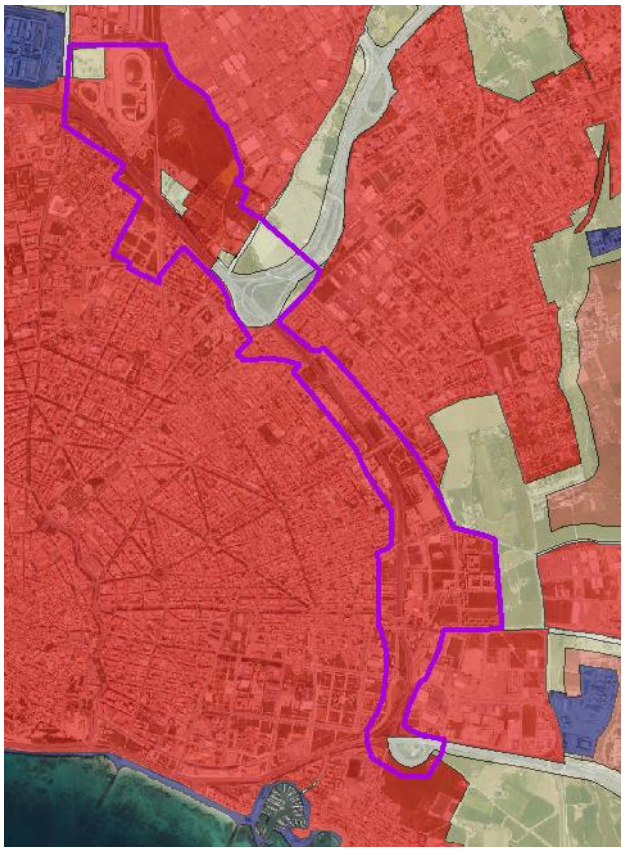
D'altra banda, es pretén el desviament de fluxos de trànsit interiors a la ciutat (passeig marítim) cap a aquesta Via de Cintura; així el text refós de les Normes urbanístiques de la modificació del PGOU de Palma (març 2006) proposa, a l'article 197 c), alternatives de viari "encaminades a la disminució del trànsit al Passeig Marítim mitjançant solucions alternatives: Via de Cintura, etc."

Per tot això, si bé s'estima necessari el manteniment de l´ART es proposa una revisió de la seva orientació. Així el PGOU de Palma haurà d'establir la seva reorientació d'acord amb les possibilitats reals. Per tot això, es replantejar l'abast dels objectius amb els ajustaments següents:

a. Es manté el punt: "Millora de la imatge de la ciutat", ja que es considera un objectiu fonamental per l'impacte de l'eix de Cintura de Palma a l'entorn urbà, tant en la qualitat de porta i introducció de la ciutat com en el dia a dia dels residents.
b. Es modifica el punt: "Millora de la qualitat urbana de la ciutat als límits amb la via de cintura". Per això es desenvolupen aspectes més precisos per a la seva millora, que es desenvolupen les línies d'actuació següents:
    i. Garantir l'accessibilitat tant a les zones de creuament com a les sortides de vehicles i les vies paral·leles a l'eix de circulació.
    ii. Estudiar les alternatives d'aïllament acústic, preferiblement mitjançant arbratge o pantalles naturals, especialment a zones molt properes a habitatges o edificis dotacionals.
c. Es manté el punt: "Delimitar els usos establint les incompatibilitats" que es puguin produir, en tenir un impacte directe sobre els objectius b i e. Es presumeix un model de ciutat compacta polifuncional amb ordenació d'usos mixtos evitant els que resultin incompatibles.

d. Es manté el punt: "Demolició d'edificis obsolets", ja que es considera que la condició actual de l'àmbit continua justificant l'interès d'aquesta actuació.
e. Es modifica el punt: Dotar a la Via de Cintura d'un caràcter més urbà. Aquest objectiu s'altera substancialment. Els fluxos de trànsit i el paper que exerceix en el sistema de mobilitat insular fa que no sigui possible l'objectiu de la seva transformació en una via de caràcter urbà. No obstant això, es proposa actuacions que millorin les seves vores i especialment tinguin per objecte garantir la continuïtat urbana, mitjançant actuacions que garanteixin la permeabilitat, amb les referències següents:
    i. Estudiar la pertinència i la viabilitat de mesures de permeabilitat en l'àmbit que contribueixin a millorar la qualitat ambiental i la seguretat dels vianants com el soterrament parcial o la creació de passos a diferents nivells.
    ii. Estudiar la pertinència i la viabilitat de crear corredors o zones verdes en el conjunt amb l'eix cintura de Palma, amb l'objectiu de mitigar la fragmentació i millorar les condicions estètiques i perceptives dels vianants.

b) Ampliar la delimitació de l'àrea, augmentant al sud fins a la Ma-19, ja que les condicions i les necessitats de l'espai es mantenen uniformes dins i fora del límit actual, i per tant podrien beneficiar-se de les mateixes mesures i línies d'actuació.



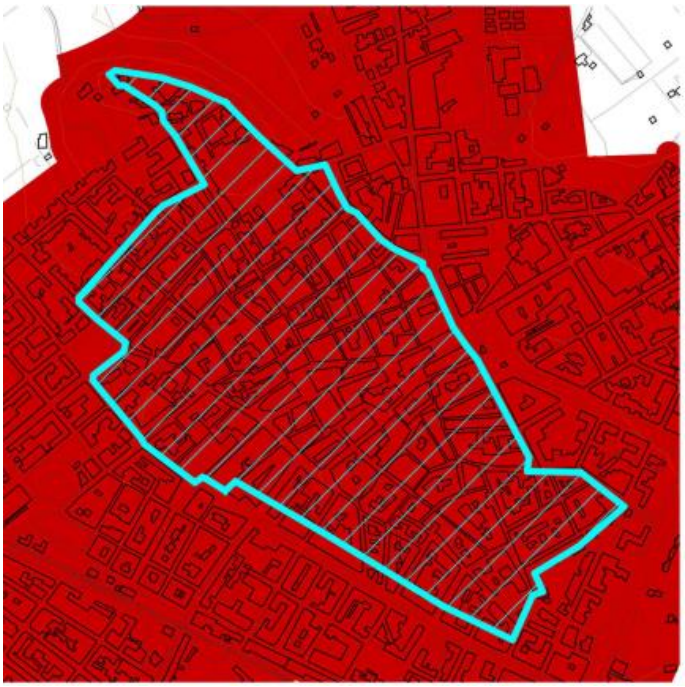
ART 12. CENTRES HISTÒRICS DEGRADATS

ART 12.2. Centre històric d'Inca

La ciutat d'Inca està desenvolupant l'ordenació i la qualificació del seu centre històric mitjançant els instruments adequats. En aquest sentit, al seu PGOU (annex 5) es reiteren els mateixos objectius especificats al PTIM. Mancant un pla especial aprovat, l'Ajuntament ha realitzat l'estudi i catalogació del centre històric per preservar les característiques històriques que defineixen el nucli històric d'Inca, amb els objectius concrets següents:

- Actualització de l'estudi de les edificacions existents.
- Actualització del catàleg d'elements que cal protegir.
- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació a edificis protegits.
- Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat dels vianants

A més, l'ajuntament d'Inca s'ha plantejat redactar un Pla Especial de Reforma Interior (PERI) per al centre històric amb una visió cap a la recuperació del dinamisme econòmic de la zona.



Geometria de l'ART 12.2 a la modificació 2 del PTIM.

Es proposa l'eliminació de la "ART 12.2centre històric d'Inca", en considerar que l'objectiu general de permetre "operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis" és contrari a les necessitats d'un conjunt edificat amb interès patrimonial del caràcter i l'escala d'un centre històric. És a dir, es considera que hi ha eines més adequades, a una escala més precisa per desenvolupar un diagnòstic precís i els modes de protecció, regulació i intervenció que siguin necessaris. Per tot això, l'ART 12.2 aporta unes indicacions redundants, sinó contraproduents.

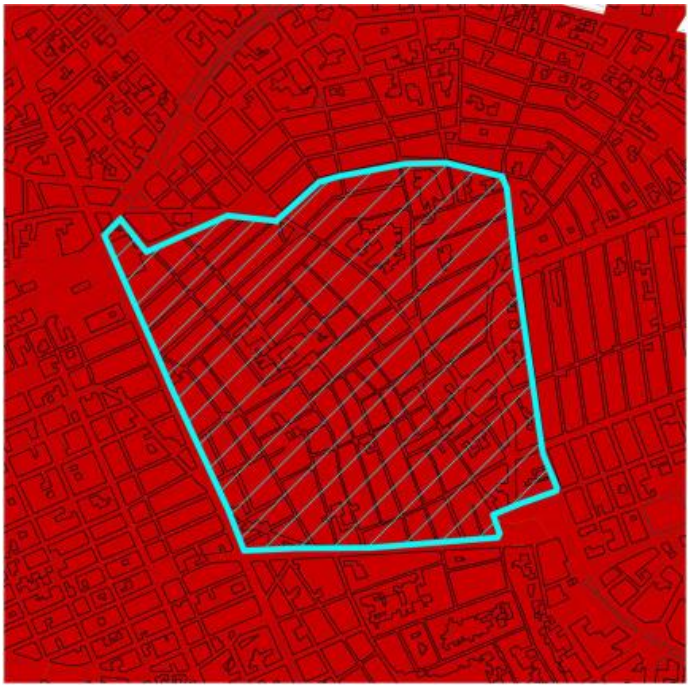
Art. 12.3. Centre històric de Manacor

El centre històric de Manacor està reconegut com a BIC amb categoria de conjunt històric, per resolució d'1 de juliol de 1997 del Consell Insular de Mallorca (Illes Balears). Per això, la seva regulació hauria de tenir com a objecte i criteri general el manteniment del teixit urbà existent, cosa que resulta almenys

contradictòria amb l'objectiu general de les ART, és a dir, de permetre "operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis."

Així, la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, inclou l'obligació de protegir els "accidents geogràfics i paratges naturals que conformen el seu entorn", així com de redactar un Pla Especial de Protecció. D'acord amb l'article 39 3. de la Llei esmentada: «La conservació del conjunt històric declarat bé d'interès cultural haurà de comportar el manteniment de l'estructura urbana i arquitectònica, així com també de les característiques generals del seu ambient. Excepcionalment, es consideraran les substitucions d'immobles, si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantindran les alineacions urbanes existents." cosa que genera incompatibilitat amb l'objectiu general de desenvolupament de les ART.

Així mateix, hi ha per part de l'ajuntament de Manacor un treball continuat de millora de la qualitat urbana del centre històric de Manacor. Les mesures adoptades actuen sobre la mobilitat al centre històric, que ha estat inclòs en una àrea de circulació restringida (ACIRE) el 2018 així com en una Zona de Prioritat de Residents (ZPR) el 2021, així com en la rehabilitació de la imatge urbana mitjançant iniciatives com Manacor posa't maca, un sistema de subvencions per a la rehabilitació de façanes que finalitzarà el 30 de novembre del 2021.



Geometria de l'ART 12.3 a la modificació 2 del PTIM.

Per tot això, es proposa l'eliminació de l'ART 12.3 Centre històric de Manacor, ja que es considera que poden existir conflictes entre l'objectiu general i línies d'actuació de l'ART com ve especificada al Pla Territorial i les necessitats de l'àmbit com a Conjunt Històric amb valor patrimonial. Tampoc no es consideren necessàries les operacions de transvasament d'aprofitaments urbanístics a àrees de nou creixement. D'altra banda, hi ha iniciatives i mesures de millora de la qualitat urbana en marxa, així com un Pla Especial per al centre històric inclòs al document en fase d'aprovació provisional del PGOU de Manacor.

Sobre aquest aspecte assenyalar que recentment s'ha aprovat el PGOU de Manacor (21-12-2022) en el qual es mantenia les indicacions genèriques d'aquest ART. A fi d'evitar conflictes, s'ha desenvolupat una nova Disposició Addiciona Divuitena.- "Sobre les ART suprimides de Manacor" en la qual s'assenyala: "*Es deixen sense efectes les disposicions del Pla General de Manacor sobre el ART Centre Històric de Manacor"*

8.2. ÀMBITS D'INTERVENCIÓ PAISATGÍSTICA (AIP)

8.2.1. OBJECTE

La modificació núm. 2 del pla territorial Insular de gener de 2011 va proposar la creació duna nova figura d'ordenació paisatgística en concordança amb les línies d'acció del Conveni Europeu del Paisatge. Per això, desenvolupa una nova figura: els Àmbits d'intervenció Paisatgística (AIP), de caràcter supramunicipal i que està orientada a la millora de la qualitat ambiental, el paisatge i la sostenibilitat territorial. Aquesta figura es considera complementària a les ART, i presenta "un caràcter prospectiu particularment accentuat amb vista a millorar, restaurar o crear paisatges."

La figura de l'AIP segueix les línies establertes a les Bases per a l'Estratègia del Paisatge del Consell de Mallorca per "possibilitar sobre una zona delimitada del territori una actuació integral i coordinada consistent en desplegar un conjunt de mesures encaminades a aconseguir una millora del paisatge, sense que aquestes operacions impliquin necessàriament un desenvolupament urbanístic associat de tipus residencial o turístic." Per tot això, a la modificació núm. 2 del PTIM es va plantejar no només la creació de diferents àmbits d'Àrees d'intervenció Paisatgística (AIP), sinó també la reclassificació d'alguns ART que no implicaven desenvolupament urbanístic i estaven més lligats al tractament del paisatge com AIP.

Es van crear cinc AIP que avui són revisats i actualitzats a la situació actual per assegurar que segueixen sent útils i que reflecteixen adequadament les necessitats, oportunitats i debilitats del seu entorn. Aquests són:

AIP-I "Entorns de la Real"

AIP-II "Entorn de Son Reus"

AIP-III "Connexió Palma-Marratxí (entorns del torrent Gros)"

AIP-IV "Connexió Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)"

AIP-V "Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns"

A més, es crea un AIP nou:

AIP-VI "Serra de Tramuntana"

Atès que les actuacions relacionades amb AIPs no suposen actuacions d'intervenció directa sobre el territori, en la modificació es difereix l'avaluació dels seus efectes econòmics a la tramitació dels instruments de desplegament que determinin les mesures concretes d'acció.

La norma 39 requereix, però, l'elaboració d'un pla especial elaborat pel Consell de Mallorca, amb l'excepció de l'AIP-I, on la responsabilitat es derivava a l'Ajuntament de Palma amb la respectiva aprovació definitiva pel Consell. S'especifica quins criteris prevaldran sobre els plans urbanístics municipals, encara que s'hauran de fer consultes preliminars amb els ens locals.

Finalment, la disposició transitòria desena assenyala que els plans especials dels esmentats AIP s'haurien d'aprovar en dos anys a partir de la publicació al BOIB de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació número 2 del PTIM.

8.2.1.1. Criteris

L'annex III de la modificació número 2 del PTIM estableix una sèrie d'objectius de derivats de la política de paisatge del Consell:

- Formular una política de paisatge específica, integral i coordinada.
- Fomentar el coneixement, la sensibilització i la participació pública en matèria de paisatge.
- Protegir i valorar els grans conjunts paisatgístics.
- Millorar, recuperar i/o requalificar el paisatge en àmbits supramunicipals.
- Salvaguardar i gestionar els valors del paisatge rural en cooperació amb la política agrària del Consell de Mallorca.

- Fomentar l'accés públic al paisatge.
- Dur a terme iniciatives de cooperació i d'implicació internacional en matèria de paisatge.
- La protecció i el reconeixement del paisatge en determinades àrees degradades.
- La millora i la requalificació paisatgística d'àrees territorials deteriorades que han perdut els valors paisatgístics generant problemes ambientals i socials.
- Desenvolupar projectes de recuperació i millora del paisatge a través de les eines previstes al PTIM.
- Promoure l'organització conjunta i coordinada dels municipis i d'altres institucions per reconduir i potenciar part dels compromisos en matèria de paisatge i requalificació territorial del PTIM.

D'això se'n desprèn que els AIPs han de seguir principis de desenvolupament territorial sostenible. Per això, es considera que els criteris generals que cal considerar per a tots aquests àmbits són:

a) **Els àmbits mantenen la seva integritat i continuen dotant de valor el seu entorn**, sigui aquest mediambiental, cultural o simbòlic. És a dir, hi ha una persistència de la motivació original i els seus objectius no han estat assolits ni modificats totalment o parcialment.
b) L'ordenació a l'àmbit no suposa un desenvolupament urbanístic. Si és el cas, la intervenció a l'AIP haurà de mantenir la percepció i mitigar o corregir els impactes del desenvolupament urbanístic i industrial.
c) **Operativitat en la implantació i actuació**, afavorint l'ús del mecanisme d'ordenació més senzill, expeditiu i racional possible, per simplificar i agilitzar els processos i garantir l'abast dels objectius de millora en el termini més baix possible. És a dir, la incorporació de l'AIP resulta en un desenvolupament més eficient d'intervenció territorial del que es podria aconseguir amb altres eines d'ordenació.
d) **Avanç cap a un model de desenvolupament socioeconòmic sostenible** i curós amb el medi ambient, que tingui en compte les relacions funcionals i les components socials al territori.

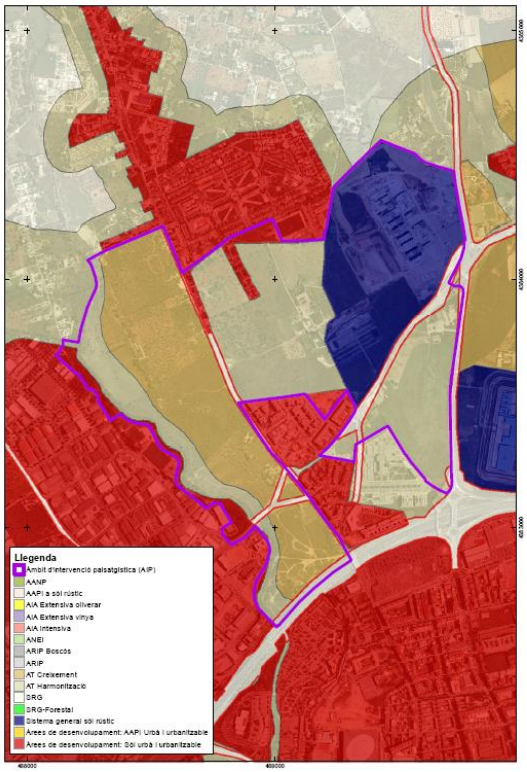
8.2.1.2. Propostes

S'analitzen i proposen diferents ajustaments en aquells Àmbits d'Intervenció Paisatgística (AIP) on s'estimi que, en base a la seva naturalesa i continguts, cal la reinterpretació dels seus objectius, mesures i característiques per tal de continuar sent adequada, expeditiva i dirigida millora del seu entorn. Això és especialment rellevant en casos que afectin àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable encara pendents del desplegament de l'actuació. Els règims transitoris se suprimeixen de les fitxes perquè aquest aspecte queda regulat en les normes d'ordenació del PTIM.

AIP-I "Entorns de la Real"

Actualment el monestir de Sant Bernat de la Real ha deixat de considerar-se Bé d'Interès Cultural, si bé el sistema hidràulic associat "La Font de la Vila" segueix vigent amb categoria de Monument i codi ARI-51-0011212-00000. Segons resolució de 5 de desembre de 2006, la declaració BIC del sistema hidràulic "afecta a la font, a tota la sèquia amb els dos laterals, a totes les restes dels molins, a més de les dues zones de servitud de pas de la pollastre (0,836 m per banda). En aquells casos en què l'estat de la sèquia no permeti visualitzar-la totalment, la zona protegida serà de tres metres d'amplada."

Així mateix, actualment hi ha un pla pilot de parc agrari abastant l'hospital de Son Espases i el Camí de La Real, que influirà en les condicions de l'àmbit així com el Pla Especial Son Espases. La modificació núm. 2 del PTIM recull la consideració de l'àmbit definit la Llei 4/2008, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, com a Sistema General en sòl rústic, per a l'equipament educatiu-sanitari constituït per l'Hospital Universitari de Són Espases amb la definició de l'àmbit.



Posteriorment amb data 23/12/2014 el Butlletí Oficial de les Illes Balears va publicar el Decret llei 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística a les Illes Balears que, en el Capítol III de Mesures en matèria de medi ambient i ordenació del territori, article 18, declara d'interès general l'àmbit en què s'ubica l'Hospital Universitari de Son Espases (parcel·les cadastrals 204, 205, 211, 263, 264 i 274 del polígon 11 de Palma) i, en conseqüència, es qualifica com a sistema general sanitari públic. Així mateix, es declara expressament la utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys.

Amb data 20/01/2018 el BOIB va publicar el Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o l'ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, sanitaris o socials de la comunitat autònoma de les Illes Balears, que modifica l'article 18 del Decret llei 3/2014, atorgant la potestat per a la redacció del Pla Especial que ordeni l'àmbit al Servei de Salut de les Illes Balears i assenyalant un termini de quatre anys per a la redacció del Pla esmentat. Aquest Decret llei 1/2018 estableix, a més, les condicions urbanístiques per a les actuacions de reforma i ampliació de les instal·lacions afectes a l'equipament mentre no s'aprovi el Pla especial que desenvolupa l'ordenació de l'àmbit.

A partir d'aquests antecedents cal revisar les indicacions d'aquesta AIP.

Per tot això, es proposen els següents ajustaments i modificacions de l'AIP-I "Entorn de la Real" per ajustar-se a la realitat normativa, patrimonial, urbanística i ambiental de l'àmbit de manera que segueixi sent una eina útil per a l'ordenació del territori:

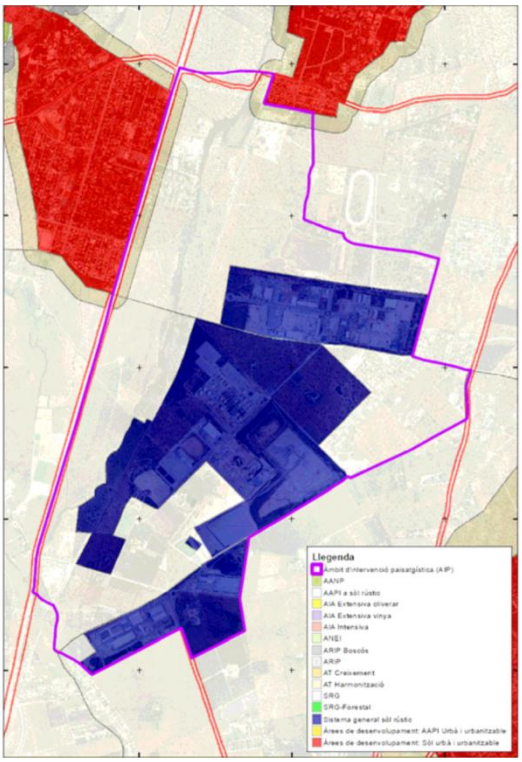
a) Es manté el text d'introducció intacte.
b) Es considera el manteniment dels objectius amb el text intacte:
    a. "Ordenació de l'àmbit de manera compatible amb l'element declarat Bé d'Interès cultural i altres elements catalogats o de valor patrimonial històric, artístic, arquitectònic, etnològic o arqueològic". Això pel fet que tant per la presència del valuós sistema hidràulic considerat com a BIC, com pel valor patrimonial del monestir, malgrat la seva desclassificació.

b. *"Establir mesures de preservació o recuperació paisatgística dels entorns del Monestir de la Real en relació amb el conjunt de la ciutat*", en considerar-se que continua sent un element significatiu i articulador clau per al manteniment i la millora de qualitat d'una zona que ha patit grans pressions urbanístiques
c. Potenciar els sistemes agrícoles de l'entorn rural, aquest aspecte es desenvolupa mitjançant la proposta (encara incipient) d'un nou parc agrari que respon directament amb aquest objectiu.
d. *"Compatibilitzar els usos col·lectius a l'àmbit, destinats a activitats d'educació ambiental, sanitàries, culturals o d'esbarjo a l'aire lliure, amb l'activitat tradicional i els valors patrimonials del lloc*". Això d'acord que es manté que té un impacte positiu directe sobre la qualitat de vida dels habitants i qualitat del paisatge.
e. "Ordenar una xarxa de recorreguts interiors amb coherència amb els usos que es prevegin, afavorint els de trànsit no motoritzat". Es considera coherent amb el caràcter de l'àrea.
f. Finalment, es manté el punt "Racionalitzar l'ocupació del sòl" a tot l'àmbit d'acord amb els interessos establerts.

c) Mantenir intactes els principis rectors exposats a l'annex III de la modificació 2 del PTIM, ja que continuen sent rellevants per a la preservació de l'entorn.
d) Modificar les directrius d'ordenació, de manera que es reconeguin tres àrees amb tractament diferenciat:
   a. Una àrea central al voltant dels objectes patrimonials, que es manté sense canvis.
   b. Àrea perifèrica de caràcter regulador forestal que serveixi d'amortiment visual i pugui donar cabuda a equipaments i infraestructures, que es manté.
   c. Àrea perifèrica de caràcter productiu-agrícola relacionada amb el parc agrari, de nova inclusió.
   d. A més, es prenen les següents decisions a la resta de directrius:
      i. *"S'evitarà la disposició de noves zones d'estacionament de cotxes dins la zona afecta el BIC del monestir de la Real",* s'elimina.
      ii. Es manté "Entre les mesures de tractament de l'impacte paisatgístic de les edificacions sobre la rasant del terreny, en cas que el pla especial determini zones de compatibilitat amb futurs desenvolupaments de tipus urbà que pugui preveure amb posterioritat el planejament urbanístic municipal, se'n limitarà la tipologia a les ordenacions de tipus aïllat, amb un límit màxim de 3.000 m³ per edifici i una separació mínima entre edificis superior a dues vegades la seva alçada màxima".
      iii. *"En zones consolidades per l´edificació s´utilitzaran les tipologies arquitectòniques i implantacions tradicionals dominants".* El text s'elimina per referir-se a desenvolupaments urbans no previstos.
      iv. *"L'alçada màxima sobre rasant de les edificacions no superarà PB+2 (11,50m) per a zones de desenvolupament urbà ni PB (5 m) en àrees de sòl rústic",* s'elimina per referir-se a desenvolupaments urbans incompatibles.
e) Mantenir les determinacions particulars en la seva forma actual, en continuar sent rellevants a l'àmbit.
f) Mantenir les mesures d'adequació ambiental següents:
   a. *"S'assegurarà que un mínim del 50% de la superfície dels terrenys de futurs desenvolupaments urbanístics, si escau, siguin permeables i amb cobertura vegetal"*
   b. *"Per a la rehabilitació integral d'edificis existents, instal·lacions o noves edificacions, si escau, seran d'aplicació plena les normes 42, 44 i 45 del PTIM d'adopció de mesures bioclimàtiques i de prevenció de contaminació acústica i lumínica, en tant que siguin compatibles amb la protecció dels valors paisatgístics i patrimonials de l'entorn"*

AIP-II "Entorn de Son Reus"

L'AIP-II s'esmenta específicament a l'objectiu III "Incorporar la dimensió paisatgística a les polítiques i instruments sectorials d'incidència al paisatge" del bloc 1 a l'estratègia de paisatge del Consell de Mallorca. Esmenta que "s'introduiran mesures correctores d'adequació paisatgística per integrar les diferents infraestructures sectorials que es localitzen a l'àmbit supramunicipal corresponent al Sistema General d'Infraestructures a sòl rústic de Son Reus, introduint mesures paisatgístiques específiques en els projectes d'execució que s'han d'elaborar , amb la finalitat d'aconseguir una correcta integració de les zones verdes previstes al PDSRGRUM, minimitzant els impactes mediambientals generats per la implantació de noves infraestructures o ampliacions de les existents."



Actualment hi ha un dipòsit d'emergència (Abocador de cua) a la Zona 1 a l'àrea de Son Reus, que apareix a l'article 20 del Pla Director Sectorial de Residus no Perillosos de l'illa de Mallorca (PDSRNPMA). A la seva disposició addicional segona, el pla indica que, mancant Pla Especial per a l'àmbit, les actuacions, les intervencions i els projectes d'implantació s'ajustaran als criteris i els continguts de l'annex III del PTIM.

D'altra banda, s'està desenvolupant una actuació de producció d'energia solar mitjançant un projecte d'un gran parc fotovoltaic entre la central elèctrica de Son Reus i el polígon de Ses Veles, amb una superfície de 22 ha, del que ja s'ha realitzat estudi d'impacte ambiental.

Per tot això, es proposen les accions següents:

a) La modificació de l'AIP-II "Entorn de Son Reus per ajustar-se a la realitat normativa i ambiental de l'àmbit de manera que segueixi sent una eina útil per a l'ordenació del territori.
b) Es manté el text de la introducció intacte.
c) Es considera que els objectius es mantenen, en mantenir-se les condicions que van portar a delimitar-los en crear-se l'AIP-IV:
    a. *Ordenació unitària del sector.*
    b. *Millora de l'accessibilitat territorial.*
    c. *Recuperació de valors i elements del territori preexistent (patrimoni històric, etnològic i ambiental).*
    d. *Minimització d'impactes mediambientals.*
    e. *Afavoriment d'implantació de noves activitats cíviques sense desenvolupament urbanístic.*
    f. *Estructuració del sistema d'espais lliures.*
    g. *Millora de la qualitat paisatgística per a la població.*
    h. *Limitació de l'ocupació del sòl.*
d) En general, mantenir els principis rectors exposats a l'annex III de la modificació 2 del PTIM, ja que continuen sent rellevants per a la preservació de l'entorn.
    a. S'hi inclou un nou principi rector:
        i. *Integració paisatgística i atenuació de l'impacte visual del parc fotovoltaic dins l'àmbit.*
    b. Es modifica el principi rector referit a la règim transitori, de manera que el text passa a ser:

i. *Règim transitori: mentre no s'aprovi definitivament el pla especial, i en el marc del que estableixen les normes d'ordenació del PTIM i el PDSRNPMA, només seran autoritzables les actuacions que no contradiguin els objectius, principis rectors, mesures d'adequació ambiental i directrius d'ordenació o determinacions particulars inclosos en aquesta fitxa.*

e) Es mantenen les directrius d'ordenació.
f) Es mantenen les determinacions particulars.
g) Es mantenen les mesures d'adequació ambiental.
h) Es realitzarà un ajustament geomètric dels seus límits d'acord amb la nova situació normativa i ambiental, prestant especial atenció als canvis al sistema general i l'exclusió de certs àmbits.

AIP-III "Connexió Palma-Marratxí (entorns del torrent Gros)"

L'AIP III evoluciona a partir de l'antiga ART 9.1.

La modificació número 2 del PTIM assenyala que *"també s'han introduït alguns canvis de categoria de sòl rústic a determinats terrenys inclosos a l'AIP III, passant de tenir la consideració d'Àrea de Transició de Creixement a la d'Àrea de Transició d'Harmonització. S'han cartografiat a més els sistemes generals supramunicipals en sòl rústic existents en aquest àmbit, sense perjudici del que estableixi de forma detallada el planejament de desenvolupament."*

En trobar-se a l'entorn del torrent Gros, l'àmbit conté àrees inundables i zones on es presenta risc d'inundació, que han de ser reflectides a les mesures i la cartografia proposada. Així mateix, el parc agrari de Palma abastarà part de l'àmbit al llarg del Torrent Gros.

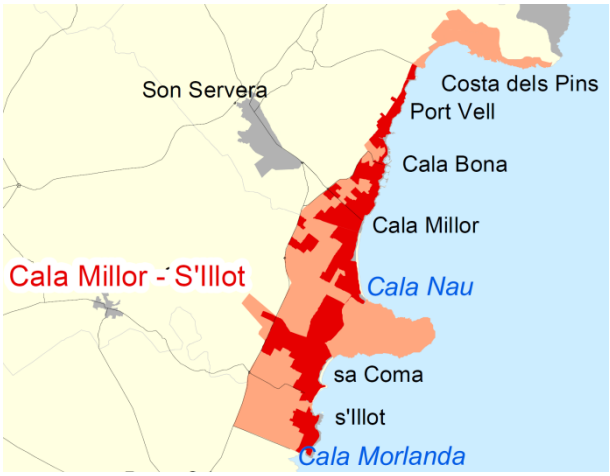
Per tot això, es proposen les accions següents:

a) La modificació de l'AIP-III "Connexió Palma-Marratxí (entorns del torrent Gros)" per ajustar-se a la realitat normativa, urbanística i ambiental de l'àmbit de manera que segueixi sent una eina útil per a l'ordenació del territori.
b) Es manté el text de la introducció intacte.
c) Es considera que els objectius es mantenen, en mantenir-se les condicions que van portar a delimitar-los en crear-se l'AIP-III:
   a. *Millorar les comunicacions i relacions cíviques entre els diferents nuclis, tant a nivell municipal com a supramunicipal.*
   b. *Crear un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic de Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental.*
   c. *Reordenar i millorar paisatgísticament les franges de sòl rústic entre nuclis.*
   d. *Prohibir els usos a sòl rústic que siguin incompatibles amb àrees residencials.*
   e. *Minimitzar l'impacte paisatgístic dels eixos de gran capacitat i altres infraestructures.*
   f. *Racionalitzar l'ocupació del sòl.*
d) En general, mantenir els principis rectors exposats a l'annex III de la modificació 2 del PTIM, ja que continuen sent rellevants per a la preservació de l'entorn. S'hi inclou un nou principi rector:
   Identificació de les àrees inundables.
e) Es mantenen les directrius d'ordenació. S'hi inclou una nova directriu referent a la delimitació i actuació en àrees inundables:
   Previsió d'usos incompatibles a les zones en risc d'inundació o dins d'àrees inundables.
f) Es modifiquen les determinacions particulars corresponents al Sector "Són Castelló Sud" del PGOU de Palma per a permetre la implantació d'usos mixtos que facilitin la seva integració funcional en l'entorn evitant els incompatibles amb la petjada acústica de les vies de gran capacitat.
g) Es mantenen intactes les mesures d'adequació ambiental, que ja inclouen consideracions respecte a les àrees inundables.

h) Es realitzarà un ajustament geomètric dels seus límits d'acord a la nova situació normativa i ambiental, prestant especial atenció a les àrees inundables i el nou parc agrari.

AIP-IV "Connexió Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)"

L'àrea abastada per l'àmbit s'identifica al Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) com una àrea turística saturada i madura (ZTM1) que abasta l'àrea de Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'Illot i la seva àrea de influència.



Representació de la ZTM1 Cala Bona- Cala Millor - sa Coma- S'Illot al PIAT

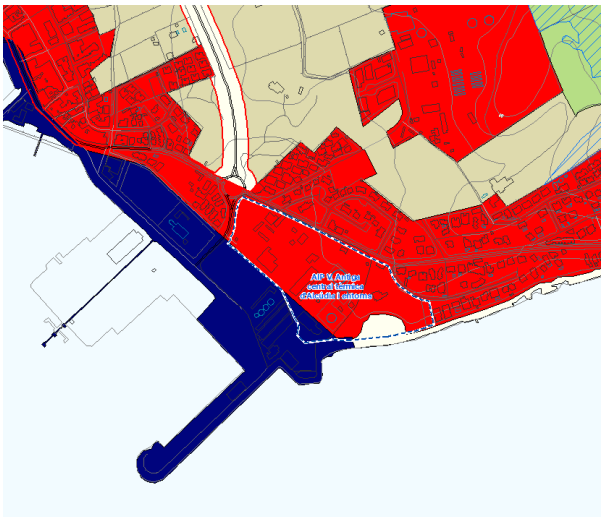
D'acord amb el que estableix el PIAT, les zones ZTM1 s'han d'ordenar mitjançant Plans de Rehabilitació turística integral (PRTI) previstos a l'article 77 de la llei 8/2012, emprant la delimitació, els objectius i els criteris per a la seva ordenació que indica el PIAT. Mentre no s'hagi aprovat el reglament que els reguli, es tramitaran com a plans especials. La redacció i aprovació del pla correspondria al Consell.

No obstant això, el PIAT accepta que "per flexibilitzar la implementació, els Ajuntaments a través dels instruments de planejament també podran fer l'ordenació, i si compleix els requisits establerts, podrà substituir el PRTI."

Per tot això, es proposen l'eliminació de l'AIP-IV "Connexió Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)" ja que la totalitat de l'àmbit es troba dins de la ZTM1 Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'Illot i la seva àrea d'influència, i per tant ha de ser objecte d'un Pla de rehabilitació turística integral amb l'objectiu que apareix a l'article 77 de la llei 8/2012 d'estendre "a la millora, la requalificació, la revaloració, la rehabilitació o la reconversió de la zona, sense necessitat que el planejament dels municipis en què es trobin aquestes zones estigui adaptat al pla territorial insular corresponent."

AIP-V "Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns"

L'AIP V evoluciona a partir de l'antiga ART 10.2.



El 2007 es va organitzar un concurs per a la reconversió de la central. Les instal·lacions de la central tèrmica d'Alcúdia es troben en una posició privilegiada, però en avançat estat de degradació. En tot cas cal l'elaboració d'un pla especial per a la central i el seu entorn.

Recentment s'ha incoat el procediment de declaració del conjunt de la central com a Bé d'interès Cultural pertanyent a l'arquitectura industrial històrica. Així mateix, existeixen iniciatives de desenvolupament d'usos relacionats amb l'Estratègia Marítima Internacional i els processos de descarbonització. Per tot això, es proposa la modificació de l'AIP-V "Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns", **facilitant l'ordenació de l'àmbit a càrrec de l'Ajuntament d'Alcúdia.**

Per tot això, es proposen la modificació de l'AIP-V Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns traspassant la responsabilitat de gestió a l'ajuntament d'Alcúdia.

a) Es modifiquen els objectius, eliminant les obligacions específiques que correrien al seu lloc a càrrec del Pla Especial. Que quedarien en els termes següents:
   - Posar en valor l'àrea mitjançant la integració d'aquells edificis d'interès i dotar-los d'ús.
   - Ordenar l'àmbit afectat de manera que assegurin una continuïtat entre el nucli del Port de Alcùdia, el port comercial i el nucli residencial de Alcanada.
   - Establir les maneres d'intervenció que garanteixin la protecció patrimonial dels elements amb valor reconegut i especialment amb l'antiga central tèrmica (projecte de Ramón Vázquez Molezún - Ferragut)
   - Desenvolupar actuacions de reforma i regeneració urbana compromeses amb la sostenibilitat territorial i l'adaptació al canvi climàtic.
   - Possibilitar la creació d'un clúster de decisió i formació de l'Estratègia marítima local i internacional de la descarbonització de la Mar, redundant amb la preservació de l'entorn local.

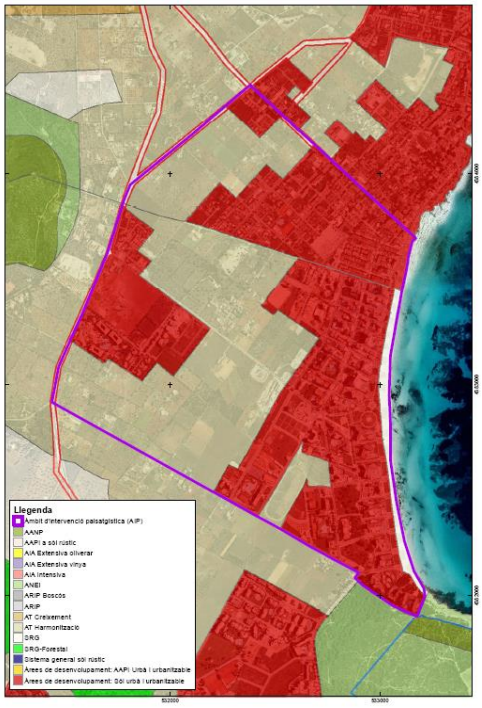
b) S'elimina el principi rector següent:
   a. *Ordenació paisatgística: S'establirà d'acord amb les directrius d'ordenació d'aquesta fitxa.*

c) Es modifiquen les directrius d'ordenació proposant les següents:

- -Regeneració paisatgística d'un espai lliure adjacent al parc de combustibles, entre aquest i el front litoral (antiga pedrera) que incorpori els elements de valor patrimonial presents dins d'un parc urbà equipat per a diferents usos cívics (àgora, passeig, miradors ...).
- -Adequar la plataforma circumdant a les instal·lacions de l'antiga central, amb definició d'espais lliures i d'accés, procurant la seva reforestació en la mesura que sigui possible.
- -Regularitzar el límit i ordenar de manera compatible amb l'àrea comercial del Port Comercial de Alcúdia, de manera que millori l'explotació, assignant-li l'edificabilitat que li correspongui.
- -S'ha de garantir la connexió per a vianants entre el port esportiu del port de Alcúdia i la zona residencial de Alcanada, configurant un itinerari cívic continu d'accés a l'equipament de l'antiga central d'un mínim de 5 m d'amplària per a passeig, analitzant la conveniència d'una possible solució en passarel·la elevada sobre l'accés rodat al port comercial.

- -S'ha de tenir en compte dins de l'àmbit d'actuació la presència d'un parc de combustibles líquids, una subestació d'energia elèctrica i una planta dessaladora d'aigua marina, i les iniciatives de descarbonització. Es procurarà la seva integració paisatgística i la reubicació dins del mateix àmbit caso de ser necessari.
- -Es pot ajustar l'àmbit del pla especial per a incloure la delimitació resultant de la declaració com BIC de la central per a desenvolupar una ordenació coherent.

d) Es mantenen les mesures d'adequació ambiental.



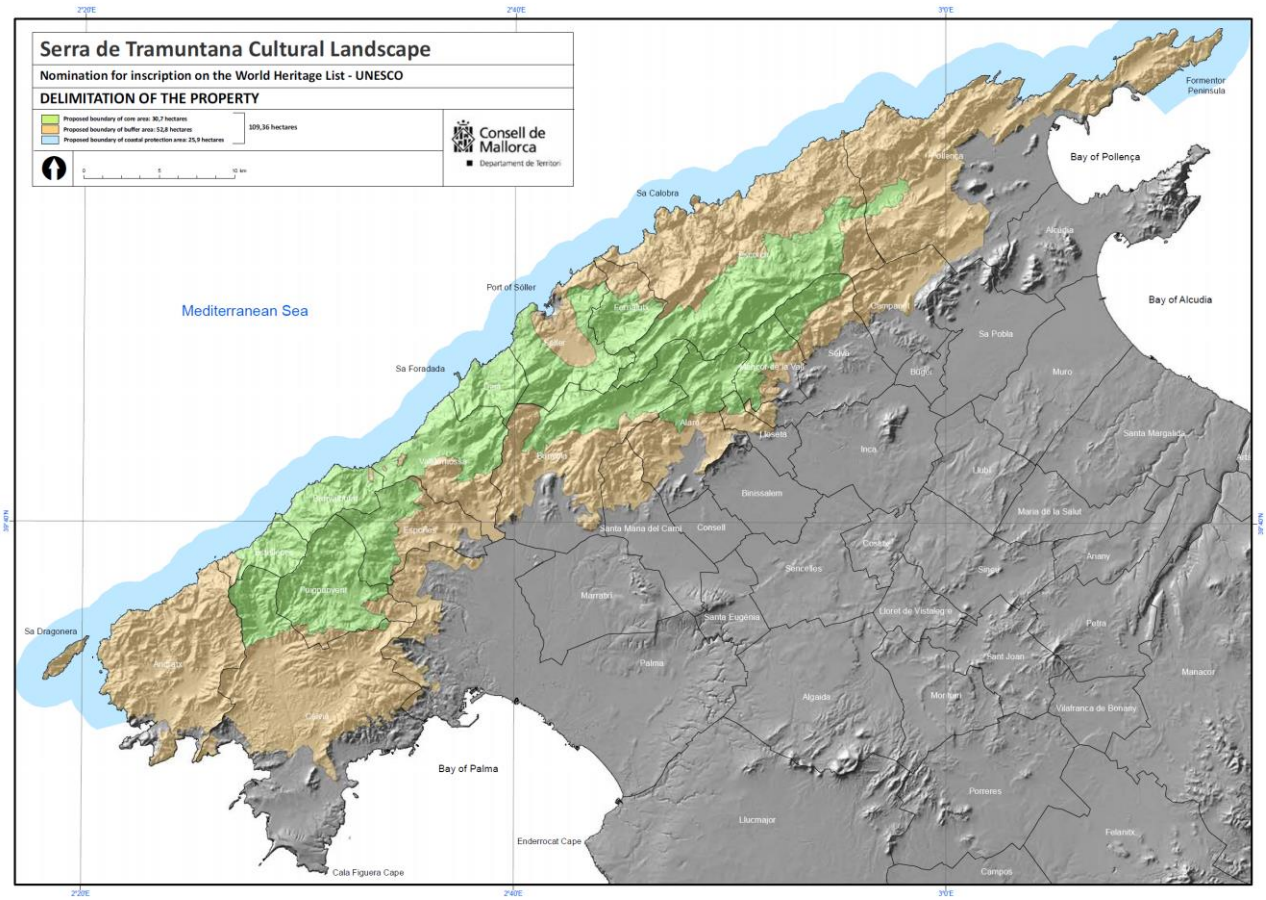
AIP-VI "Serra de Tramuntana"

L'AIP-VI prové de la situació actual i de la substitució de l'ART I Serra de Tramuntana" Amb el text següent:

INTRODUCCIÓ

Es correspon amb l'àrea inscrita a la llista de Patrimoni Mundial per la UNESCO en juliol de 2011 com a Paisatge Cultural. Es correspon amb l'àrea inscrita en la llista de Patrimoni Mundial per la UNESCO al juliol de 2011 com a Paisatge Cultural. Inclou tant la seva zona principal com la seva zona d'entorn, adaptada al model territorial vigent. Amb un total de 30.745 hectàrees de sòl, 58.510 ha de zona d'amortiment i una zona marítima de 23.575 ha.

"El paisatge cultural de la Serra de Tramuntana constitueix un exemple significatiu del paisatge agrícola mediterrani, que, després de segles de transformacions de la morfologia del terreny escarpat per explotar els escassos recursos disponibles i gràcies a les específiques condicions orogenètiques, climàtiques i de vegetació, es ha fet productiu i ben adaptat a l'assentament humà. El sistema de terrasses i xarxa de camins empedrats, comú a molts paisatges mediterranis, es combina aquí amb una xarxa articulada de dispositius per a la gestió de l'aigua, que gira al voltant d'unitats agrícoles d'origen feudal. Diversos llogarets, esglésies, santuaris, torres, fars i petites estructures de pedra seca marquen el paisatge en terrasses i contribueixen al seu caràcter actual."



OBJECTIUS

Preservació dels valors reconeguts i els criteris d'integritat i d'autenticitat

La preservació dels sistemes de captació i gestió de l'aigua i el seu paisatge agrícola en terrasses, caracteritzat per una xarxa articulada d'obres hidràuliques, hortes, hortes i oliverars, que abans s'organitzaven al voltant de petites explotacions agrícoles, i després grans latifundis (possessions) i que

avui componen el Característiques físiques i funcionals de la Serra de Tramuntana. Tot plegat herència de la interacció històrica entre les cultures musulmana i cristiana.

La preservació d'un paisatge agrícola conformat per sistemes hidràulics i terrasses agrícoles conformats per murs de pedra seca.

El valor de la distribució i patró d'ús de la terra, que comprèn àrees rocoses als cims de les muntanyes, franges de bosc, vessants amb terrasses, extenses pastures, camps per a la collita, vinyes o cultius de fruites en terrenys més plans, va assegurar al llarg del temps la plena explotació dels recursos existents.

INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ

Aquest Pla territorial de Mallorca reconeix els valors culturals i naturals de l'Àrea de Tramuntana i regula l'assentament humà i l'ús del sòl, tenint en compte les característiques patrimonials, els valors i les vocacions dels diferents espais existents, les activitats i la protecció medi ambient.

Així mateix, altres plans i instruments com el Pla d'Ordenament dels Recursos Naturals de la Zona de Tramuntana (2007) i els Plans Especials de Protecció del Conjunt Històric de la Finca de l'Arxiduc Luis Salvador (2002), de la Seca. Ruta de la Pedra (2008), de la Ruta Artà-Lluc (2008), del Valor Històric Artístic Arquitectònic, Ecològic i Escènic del Municipi de Deià, dels Pobles de Lluc, Escorca i del Casc Històric de Pollença.

No obstant això, s'habilitaran les figures i els instruments adequats sobre la base de la complexitat de l'àmbit.

8.2.2. ACTUALITZACIÓ DE LES NORMES DEL TÍTOL IV ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

Revisió de la Norma 39. Enumeració (ED)

Amb motiu de la revisió de les àrees de reconversió territorial (ART) i els àmbits d'intervenció paisatgística (AIP) per adequar-los als canvis normatius, territorials i ambientals que han tingut lloc, en el marc de la modificació 3 del PTIM:

Es modifica l'apartat 1, quedant vigents les ART següents:

ART 2. ANEI Barrancs de Son Gual i Xorrigo, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 3. ANEI Massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 4. ANEI Na Borges, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 5. Connectors paisatgístics locals.

ART 6. Connector paisatgístic lineal a Borges - Massís de Randa.

ART 11. Operacions estratègiques als tres nodes territorials de l'illa:

11.1. Façana d'Inca

11.2. Façana de Manacor

11.3. Reconversió de la Via de Cintura de Palma

Així mateix, es modifica l'apartat 4, quedant vigents les següents AAIP:

AIP I Entorns de la Real

AIP II Entorns de Son Reus

AIP III Connexió Palma – Marratxí (entorns del Torrent Gros)

AIP V Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns

AIP VI Serra de Tramuntana

Revisió de la Norma 40. Desenvolupament i execució (AP)

Es modifica l'apartat 3 per reflectir els canvis realitzats relatius a les ART, per la qual cosa la redacció serà:

3. Les àrees de reconversió territorial d'actuació directa són:

ART 2: ANEI Barrancs de Son Gual i Xorrigo, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 3: ANEI Massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 4: ANEI Na Borges, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 5: Connectors paisatgístics locals.

ART 6: Connector paisatgístic lineal Na Borges – Massís de Randa.

Síntesi de les alteracions a les Normes 39 i 40

Aquesta modificació proposa, per tant, les modificacions següents:

Respecte a les Àrees de Reconversió Territorial (ART):

1. L'eliminació de l'ART 1 Serra de Tramuntana
2. La modificació de l'àmbit de l'ART 6. Connector paisatgístic lineal Na Borges - Massís de Randa
3. L'eliminació de l'ART 7. Adequació ambiental de l'entorn de la cimentera de Lloseta
4. L'ajust geomètric de l'ART 11. 1 Façana d'Inca
5. L'ajust geomètric de l'ART 11. 2 Façana de Manacor
6. La revisió dels criteris de l'ART 11.3 Reconversió de la Via de Cintura de Palma
7. L'eliminació de l'ART 12.2 Centre històric d'Inca
8. L'eliminació de l'ART 12.3 Centre Històric de Manacor.

Aquesta modificació proposa les modificacions següents respecte a les àrees d'integració paisatgística (AIP):

1. Revisió de l'AIP-I "Entorns de la Real"
2. Revisió de l'àmbit de l'AIP-II "Entorn de Son Reus"
3. Revisió de l'AIP-III "Connexió Palma-Marratxí (entorns del torrent Gros)"
4. Supressió de l'AIP-IV "Connexió Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)"
5. Reformulació de l'AIP-V Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns
6. Creació d'una nova AIP-VI "Serra de Tramuntana"

9. ACTUALITZACIÓ DE LES NORMES DEL TITULO VII PLANS DIRECTORS SECTORIALS.

9.1. REVISIÓ DE LA NORMA 60. PLA D'ORDENACIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA DE L´ILLA DE MALLORCA.

Justificació

L'any 2020 es va aprovar definitivament el Pla d'Intervenció a Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), que substitueix el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT). El nou pla cerca "*contribuir a ordenar l'activitat turística; proposar infraestructures i dotacions turístiques; establir densitats i límits, amb la finalitat d'impulsar la millora dels teixits turístics; reduir en el que sigui possible l'estacionalitat, tot diversificant l'oferta; i reconèixer àmbits que precisin de renovació integral*."

El principal objectiu del PIAT és la reconsideració del model turístic actual per avançar cap a un altre més equilibrat, responsable i divers, que serveixi tant als visitants com als residents de l'illa. Per això es proposa ordenar l'activitat a nivell territorial en coordinació amb els plans territorials, amb un ampli rang de mesures, entre les quals:

- Definir estàndards i normes de distribució dels elements supramunicipals amb impactes territorials, com ara equipaments, infraestructures, sistemes generals, serveis i activitats d'explotació de recursos turístics.
- Mitigar la pressió sobre els ambients saturats limitant o disminuint el nombre de places turístiques establertes.
- Estimar els recursos, disponibles, necessitats, dèficits o superàvits i la seva distribució al llarg del territori, així com les possibles mesures correctores.
- Garantir un ús més sostenible i competitiu dels recursos, que consideri tant visitants com residents.

Text proposat

D'acord amb la justificació anterior es proposa la nova redacció següent per a la norma 60:

Norma 60. Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de l'Illa de Mallorca (ED, sens perjudici del que disposa la Disposició Transitòria Primera)

Norma 60. Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de l'Illa de Mallorca (ED)

En concordança amb allò establert a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, l'illa ha de ser una destinació competitiva i sostenible, assegurant la preservació dels espais naturals de qualitat, així com els valors culturals , ambientals, socials i patrimonials de Mallorca. En conseqüència, el pla tindrà els objectius següents:

1. *Establir la densitat global màxima de població turística en relació amb la densitat màxima de població en sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar d'ús residencial, turístic o mixt.*
2. *Determinar el límit màxim de places turístiques, tant a establiments d'allotjament turístic com a habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzats.*
3. *Delimitar zones i àmbits turístics per establir regulacions diferenciades i fixar-ne la mesura i les característiques.*
4. *Fixar la ràtio turística d'acord amb les característiques especials de les illes i dels municipis.*
5. *Caracteritzar cada zona i fixar determinacions específiques per al planejament urbanístic.*

6. *Establir paràmetres mínims o màxims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments necessaris per a cada zona turística i, si escau, de les zones residencials limítrofes amb les turístiques.*
7. *Delimitar zones turístiques saturades i madures a partir de diversos indicadors (antiguitat i densitat de les trames urbanes, dels establiments d'allotjament, categories mitjanes d'aquests o problemes ambientals).*
8. *Establir els criteris per delimitar les zones aptes per comercialitzar estades turístiques a habitatges.*
9. *Desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial.*

Altres normes i disposicions modificades

A més de la norma 60, s'han revisat les normes que han de ser modificades per adequar-se a la figura desenvolupada, eliminant la referència al POOT i substituint-la pel PIAT quan sigui convenient. Així, s'ajusten els continguts de la norma 6, la norma 7, la norma 44 i les disposicions transitòries primera i vuitena, i se substitueix la dotzena.

9.2. REVISIÓ DE LA NORMA 61 "PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CAMPS DE GOLF" (ED)

Es modifica de forma completa limitant la regulació a la millora en la seva sostenibilitat ambiental i paisatgística dels ja existents, amb la redacció següent

Norma 61 "Pla Director Sectorial de Camps de Golf" (ED)

1) Serà objecte del Pla l'ordenació de l'oferta de camps de golf i de la seva oferta complementària.

2) No es permetrà la implantació de nous camps de golf ni l'ampliació en extensió dels existents.

3) No es permetrà la implantació de nova oferta d'allotjament, residencial o turístic, ni l'ampliació de l'existent.

4) S'han de desenvolupar les mesures necessàries per corregir els impactes ambientals i paisatgístics generats.

9.3. REVISIÓ DE LA NORMA 62 "PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES" (ED) I DE LA NORMA 52 I NOVA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINZENA

Justificació

D'acord amb la política de mobilitat i sostenibilitat territorial i d'acord amb l'informe de la Direcció Insular d'Infraestructures es considera rellevant incorpora la referència als plans de millora de mobilitat i transport públic i als seus objectius finals, per això en la norma 62 s'afegeix un paràgraf en amb la següent redacció:.

En relació amb el sistema viari bàsic insular, es podrà elaborar un pla especial per a l'ordenació territorial insular d'aparcaments dissuasius, amb especial atenció a l'entorn de Palma, que adopti criteris de qualitat que facilitin una intermodalitat adequada, i una qualitat en la seva execució que atengui el seu impacte en l'accés als nuclis, el tractament vegetal i paisatgístic i el potencial com a zona de producció d'energia renovable.

Així mateix, de forma d'acord amb aquesta política de mobilitat , i sobre la base de que s'ha iniciat la redacció del nou Pla Director Sectorial de Carreteres de Mallorca, en atenció als criteris de mobilitat sostenible i mig ambientals, i com a mesura preventiva es considera adequat, afegir cauteles a les referències de la vigència del PDS de carreteres, en els termes que se cita en la Norma 52. Per això, i amb vista a la seva possible revisió sobre un conjunt d'intervencions proposades: potencial substitució per rondes urbanes o polítiques de pacificació dels centres urbans i aparcaments dissuasius o directament la seva eliminació; per tot això s'estableix la cautela d'introduir una nova disposició transitòria quinzena referida a propostes relatives a carreteres en el sentit de deixar sense efecte les determinacions del PDS vigent fins a l'aprovació definitiva del nou pla, actualment en tramitació, per un termini màxim de dos anys,

en referència al

al Tram V de la Via Connectora Ma-30, les variants de Campos, ca Picafort, Artà Sud, Andratx Est, Calonge i s'Horta Sud, Llombards, Llucmajor Nord, cas Concos, Petra Sud i Nord, Sencelles, Sineu, Muro, Santa Eugènia, Manacor Oest i Sud, ses Salines, Porto Crist tram II, Felanitx i Alcúdia Nord.

Per a això s'afegeix una nova disposició transitòria quinzena en el sentit següent:

el segon paràgraf en l'apartat 1 de la Norma 52

> *Disposició Transitòria Quinzena "Suspensió d'actuacions viàries" (AP)*
>
> *En atenció a criteris mediambientals i de foment de la mobilitat sostenible, fins a la nova formulació, revisió o adaptació del Pla director sectorial de carreteres de Mallorca a aquest Pla territorial, actualment en tramitació, i per un termini màxim de dos anys, es deixen sense efecte les determinacions del pla director sectorial vigent referides a l'execució del Tram V de la Via Connectora (prolongació Ma-30: Tram III: Ma-13 Ma-11 segons denominació del PDSC vigent) i les variants de Campos, Can Picafort, Artà Sud, Andratx Est, Calonge i s'Horta Sud, Llombards, Llucmajor Nord, Cas Concos, Petra Sud i Nord, Sencelles, Sineu, Mur, Santa Eugènia, Manacor Oest i Sud, Ses Salines, Porto Cristo tram II, Felanitx i Alcúdia Nord, així com a la dels desdoblaments dels trams viaris de Manacor – Sant Llorenç, Peguera – Andratx, s'Arenal – Cala Blava, i polígon de Son Bugadelles.*

9.4. REVISIÓ DE LA NORMA 62 "PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES" (ED)

S'afegeix un paràgraf amb la següent redacció:

> En relació amb el sistema viari bàsic insular, es podrà elaborar un pla especial per a l'ordenació territorial insular d'aparcaments dissuasius, amb especial atenció a l'entorn de Palma, que adopti criteris de qualitat que facilitin una adequada intermodalitat, i una qualitat en la seva execució que atengui el seu impacte en l'accés als nuclis, el seu tractament vegetal i paisatgístic i el seu potencial com a zona de producció d'energia renovable.

9.5. REVISIÓ DE LA NORMA 63 PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS (ED)

Justificació

Efectivament, s'ha desenvolupat el PECMa; hi ha una sèrie d'indicacions legals sobrevingudes que han exigit la revisió de l'abast i els continguts d'aquesta mateixa Norma 63.

Per tant, cal corregir-ne el seu abast de manera que sigui acord amb la legislació aplicable. Així mateix, el procés d'elaboració i aprovació del PECMa ha servit per incorporar altres objectius d'acord amb

l'enfocament d'impactes sobre la mobilitat i el canvi climàtic, a més d'aprofundir la rellevància de la proximitat en la qualitat de vida de la ciutadania. En concret, la norma 63 ha de ser adaptada d'acord amb les normatives sobrevingudes, i per tant alguns dels seus punts han de ser modificats o eliminats, en concret tots aquells relacionats amb la regulació amb perspectiva econòmica.

El PECMa s'ha ajustat, en allò que sigui aplicable, a les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), que es concreten a les indicacions de la norma 63 que no siguin incompatibles amb la legislació sobrevinguda, entre les quals es troben les següents :

- Potenciar l'activitat comercial de les capçaleres comarcals d'Inca i Manacor, com a centres d'activitat a impulsar.
- Revitalitzar els centres urbans amb vocació comercial, especialment els de Palma, Inca i Manacor.
- Dignificar el comerç a les zones turístiques i alhora ordenar-ne la ubicació evitant-ne la barreja indiscriminada amb l'ús residencial.
- Revitalitzar llotges i mercats.

Text proposat

D'acord amb la justificació anterior es proposa la nova redacció següent per a la norma 63:

Norma 63. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials (ED)

El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca està previst a la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears, i es formula en el desenvolupament que preveu la Llei 11/2014, de 15 de desembre octubre, de Comerç de les Illes Balears i a la Llei 6/1999, de 3 d'Abril, de les Directrius d'ordenació Territorial de les Illes Balears.

Té per objecte establir l'ordenació dels equipaments comercials i definir-ne els criteris de disseny i localització, de manera que s'aconsegueixi un nivell adequat d'equipament comercial i una distribució territorial correcta dels establiments.

La seva regulació ha de garantir unes condicions adequades de proximitat a la ciutadania, així com la correcta protecció dels valors ambientals, la protecció dels consumidors, ser coherent amb les exigències respecte a la protecció mediambiental, i adequat a la capacitat de les infraestructures i dels recursos disponibles, per ser aquestes raons d'interès general.

Són objectius generals del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials:

a. *Fomentar el benestar de la població assegurant un nivell suficient d'equipament comercial capaç de garantir amb equilibri els diversos drets que hi conflueixen, entre els quals hi ha el de la competència lliure i lleial i el de la protecció de les persones consumidores.*
b. *Establir els criteris que conformen les raons imperioses d'interès general en el marc de la legislació europea, estatal i autonòmica en relació amb el model territorial comercial de Mallorca.*
c. *Impulsar la gestió territorial sostenible, entesa com l'equilibri entre els recursos territorials i ambientals disponibles i els requerits per al desenvolupament del sector comercial, juntament amb la resta dels usos del territori, sense deteriorar la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i tenint present el context territorial singular que suposa el fet de la insularitat (Carta Europea d'ordenació del Territori).*

I amb més concreció territorial els objectius següents:

a. *Potenciar l'activitat comercial de les capçaleres comarcals d'inca i Manacor, com a centres d'activitat a impulsar.*
b. *Revitalitzar els centres urbans amb vocació comercial, especialment els de Palma, Inca i Manacor.*
c. *Dignificar el comerç a les zones turístiques i alhora ordenar-ne la ubicació evitant-ne la barreja indiscriminada amb l'ús residencial.*

d. Revitalitzar llotges i mercats

9.6. REVISIÓ DE LA NORMA 64 PLANS DIRECTORS SECTORIALS DE RESIDUS NO PERILLOSOS (ED)

Justificació

Amb posterioritat a l'aprovació del PTIM (2004) s'ha anat desenvolupant un important desplegament regulador tant des de les directives europees com a la legislació estatal i autonòmica en els aspectes relatius al tractament dels residus no perillosos,

D'aquesta manera i en desenvolupament dels mandats legals i del propi PTI, amb data 18 de juny de 2019 es va aprovar de manera definitiva del Pla Director Sectorial de Residus no Perillosos de l'Illa de Mallorca (PDSRNPMA). Aquest context fa necessària la revisió del text de la Norma 64 perquè sigui coherent amb aquest marc legal i els objectius revisats del mateix.

Text renovat

Per tot això es proposa la redacció següent.

Norma 64. Plans Directors Sectorials de Residus No Perillosos (ED)

En el marc de la Llei 6/1999, de 3 d'Abril, de les Directrius d'ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, i de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació del territori (LOT), de les directives 2008/98 sobre els residus i a la seva transposició pel Reial decret 1481/2001, pel qual es regula l'eliminació de residus mitjançant dipòsit a l'abocador; a la Directiva 1999/31/CE Relativa a l'abocament de residus, a la Directiva 94/62/ce Relativa als envasos i residus d'envasos, a la Llei 22/2011 de Residus i sòls contaminats, així com a la resta de la normativa d'aplicació de desenvoluparà el/s Plans Directors Sectorials de Residus No Perillosos:

El seu desenvolupament es farà d'acord amb els principis de responsabilitat ampliada als productes, que qui contamina paga una proporcionalitat del cost de la gestió i de la suficiència econòmica, el principi de precaució i el de responsabilitat compartida.

El Pla atendrà els següents criteris:

1. S'establiran la localització i les característiques de les zones d'emmagatzemament, de tractament i de dipòsit dels residus no perillosos, tenint en compte la minimització d'impactes i la integració paisatgística.

2. El Pla director sectorial s'orientarà a la reducció del volum de residus produïts i a l'augment de l'aprofitament d'aquests residus. Es promourà la recollida selectiva en origen per a tota la població.

3. S'augmentaran el reciclatge, la reutilització, la recuperació i l'optimització dels mètodes de tractament, de valorització energètica i d'abocament segons criteris econòmics, socials i ambientals.

4. S'establiran les mesures correctores i els programes d'inversió necessaris per recuperar els sòls contaminats de tot tipus. Així mateix, s'establiran normes que en consideració a la vulnerabilitat dels terrenys a la contaminació, evitin en el futur nous processos de degradació.

10. ADAPTACIÓ A UNA ALTRA NORMATIVA SOBREVINGUDA

Hi ha diversa normativa de rang superior al PTIM que ha estat aprovada amb posterioritat a l'aprovació original del Pla Territorial Insular i per la qual cosa resulta oportú i convenient fer-ne una revisió. Aquest procés d'adaptació ha suposat una revisió crítica de determinats continguts del Pla, especialment de les determinacions de caràcter normatiu, les quals s'han d'ajustar de forma coherent al sistema normatiu vigent.

En aquest procés s'ha procurat adoptar una metodologia sistematitzada que tingui present tant l'origen i el caràcter de la normativa (europea, estatal, autonòmica), com la matèria a la qual afecten (medi ambient, urbanisme, infraestructures, activitats econòmiques, etc.) , sempre que es refereixin a l'abast de la modificació puntual que es tramita, incardinant-les en la mesura que sigui possible a la sistemàtica actual del PTIM.

Així s'ha afrontat la necessitat de coordinar el PTIM amb la legislació, la normativa i el planejament sectorial vigent pel que fa tant a la cartografia de les àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable o a les àrees d'assentament en paisatges d'interès, i el seu entorn immediat (actualització al planejament vigent, i d'inclusió d'aprovacions ja realitzades per endavant), però també l'adaptació del text de les Normes d'ordenació del PTIM i dels seus annexos.

S'ha detectat la necessitat de revisió de les cites i referències a la següent normativa, en haver estat actualitzada:

- *La Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears* ha estat derogada i substituïda per la *Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears*.
- *La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions* va ser derogada i substituïda per la *Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl*, que alhora va ser substituïda pel *Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl* i finalment per la legislació actualment vigent del *Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana*, desenvolupada a les Illes Balears per la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*.
- La *Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservació dels Espais Naturals i de la Flora i Fauna Silvestres* ha estat derogada i substituïda per les legislacions autonòmiques: *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears*, i per la *Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).*
- *El Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears* va ser derogat i substituït pel *Reial Decret 684/2013, de 6 de setembre, pel qual s'aprova el Pla hidrològic de les Illes Balears la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears*, que alhora va ser substituïda pel *Reial Decret 701/2015, de 17 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears* i finalment per la legislació actualment vigent del *Reial Decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla hidrològic de la demarcació hidrogràfica de les Illes Balears*.
- *El Reial Decret 1909/1981, de 24 de juliol, pel qual s'aprova la Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-81 sobre condicions acústiques als edificis* ha estat derogat i substituït pel *Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre, pel qual s'aprova el document bàsic DB-HR Protecció front al soroll del Codi Tècnic de l'Edificació i es modifica el Reial Decret 314/2006. , de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.*
- *La Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques* ha estat derogada i substituïda per la *Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.*
- El *Reial Decret 1481/2001, de 27 de desembre, pel qual es regula l'eliminació de residus mitjançant dipòsit a abocador*.

Modificacions parcials derivades substitució de la Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears per la nova Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.

A la Norma 1 es modifica la referència a l'apartat 3:

Norma 1. Àmbit, naturalesa, objecte i objectius (AP)

Es modifica l'apartat 3 amb la redacció següent:

3. *En el marc de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial, de conformitat amb les Directrius d'Ordenació Territorial aprovades per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, són objectius generals del Pla Territorial Insular de Mallorca els següents:*
    a) *Millorar la qualitat de vida de la ciutadania.*
    b) *Disposar d'una estructura espacial adequada que permeti aconseguir un desenvolupament socioeconòmic compatible amb la utilització racional dels recursos naturals.*
    c) *Garantir la protecció i la millora del medi ambient, el paisatge i el patrimoni cultural.*
    d) *Aportar solucions regionals als grans reptes derivats del canvi global.*

A la Norma 7 es modifica l'apartat 3

Norma 7. Ubicació del creixement i la intensitat d'ús residencial, turístic o mixt (ED)

3. *Les zones turístiques i residencials turístiques delimitades als plànols d'ordenació del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca, no podran acollir nou sòl urbà o urbanitzable que se situï fora de la delimitació esmentada, llevat que es tracti de sòl dotacional, de serveis, residencial de protecció pública o destinat a actuacions de reconversió territorial. Si escau, haurà d'ubicar-se en una àrea de transició..*

A la Disposició Addicional dotzena es modifica l'apartat 2

Disposició Addicional Dotzena – Reconversió residencial a les zones turístiques de municipis amb planejament adaptat al PTIM. (AP)

2. Igualment es podrà procedir a la implantació de nous usos residencials mitjançant operacions d'intercanvi incloses dins l'àmbit d'un Pla especial de reforma interior delimitat per planejament adaptat al Pla d'intervenció en àmbits turístics i en aquest Pla territorial, en execució d'aquell, on el referit planejament de desenvolupament regularà específicament i detallada els canvis d'ús dels establiments d'allotjament turístic a edificis residencials atenent a la incidència de l'edifici renovat dins del teixit urbà objecte de reforma interior, sobretot, entre d'altres, a l'adequació dels serveis urbanístics, els espais lliures públics i els equipaments. Les places donades de baixa podran ser utilitzades a qualsevol lloc de l'illa de Mallorca, segons regula la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears en relació amb l'article 18 i següents de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balear

I es modifica així mateix l'apartat 3:

3. Així mateix, el planejament urbanístic delimitarà necessàriament com a sòl urbà sense urbanització consolidada i integrarà en un àmbit de gestió les superfícies de sòl que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estan classificades d'aquesta manera pels instruments de planejament general municipals, o, en els municipis que no posseeixin els instruments esmentats, per l'aplicació dels criteris establerts a la legislació estatal i autonòmica vigent, requereixin operacions integrals d'urbanització perquè els faltin alguns

o tots els serveis assenyalats a l'article 25 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Adaptació al Reial Decret 51/2019, de 8 de febrer (Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears).

En la Norma 43 es modifiquen els apartats 1 i 2.

Norma 43. Determinacions sobre hidrologia (ED)

1. Tal com s'assenyala als articles 103 i següents de la Revisió anticipada del Pla Hidrològic de les Illes Balears, corresponent al segon cicle 2015-2021 (Reial Decret 51/2019, de 8 de febrer), els instruments d'Ordenació territorial i urbanística, en l'ordenació que facin dels usos del sòl, no podran incloure determinacions que no siguin compatibles amb el contingut dels plans de gestió del risc d'inundació, ni amb la normativa aplicable relativa a inundacions.

2. També s'haurà d'emplenar el que estableix l'article 66 del mateix Pla relatiu a la suficiència de recursos hídrics i capacitat de sanejament en el cas d'establiment de nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització que suposin un increment a la demanda de recursos hídrics.

S'hi afegeix un nou apartat 3 amb la redacció següent:

3. El planejament urbanístic, en l'àmbit de les seves competències, adoptarà mesures de protecció en relació a la gestió dels riscos d'inundació i a l'adaptació al canvi climàtic, per això es podran desplegar actuacions de reconversió territorial municipal que suposin la relocalització de sòls de desenvolupament urbà que es trobin en zones de risc.

Incorporació de la referència a la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i una altra actualització.

S'integren les modificacions següents.

Norma 45. Contaminació acústica (ED, excepte apartat 3.b AP)

(Es modifica l'apartat 1) amb la redacció següent:

1. Vist el que regula la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, el planejament urbanístic ha de tenir sempre en compte els objectius de qualitat acústica de cada àrea acústica a l'hora d'emprendre qualsevol classificació del sòl, aprovació de planejament o mesures semblants.

Es modifica l'apartat 2) amb la redacció següent:

2. El planejament urbanístic haurà de tenir en compte les previsions establertes a l'esmentada Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, en les normes dictades en el seu desenvolupament i en les actuacions administratives realitzades en execució de aquestes.

Es modifica l'apartat 3 y 3.a) amb la redacció següent:

En els àmbits afectats per les petjades sonores recollides en els plans d'Afeccions Acústiques de l'Annex VI "Servituds acústiques" no són compatibles els nous usos residencials, ni els dotacionals educatius o sanitaris, ni s'admeten les modificacions d'ordenació, que suposin un increment del nombre de persones afectades per a aquests usos respecte al planejament vigent. Sobre aquest tema:

a. El planejament territorial i urbanístic l'àmbit d'ordenació del qual es trobi totalment o parcialment afectat per les petjades sonores indicades deurà, en funció dels seus respectius àmbits de competència:

- *Incorporar entre els seus plans, les petjades de soroll corresponents a les Servituds Aeronàutiques Acústiques de l'Aeroport de Palma i/o les recollides en el Pla Director de l'Aeroport de Son Bonet, segons correspongui.*
- *Assegurar que, en relació amb les afeccions acústiques, les seves determinacions d'ordenació en cap cas incompleixen la normativa en matèria aeroportuària. Per a això, en el sòl urbà no consolidat per la urbanització i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, el planejament general, i en el seu cas, el de desenvolupament, haurà de procedir a ordenar la urbanització i edificació situant les zones residencials, sanitàries i educatives fos de les zones indicades.*

Adaptació a la Llei 8/2017, de 3 d'Agost d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

Es modifica el text introductori de la Norma 57:

Norma 57. Determinacions sobre equipaments.

En l'àmbit dels principis de coordinació i programació entre les administracions públiques competents en matèria d'ordenació territorial, urbanística i sectorial, s'estableix la proposta d'equipaments següent, l'ordenació de la qual haurà de procurar la igualtat de l'accessibilitat de la població i fomentar l'aplicació de el que disposa la Llei 8/2017, de 3 d'Agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

Es modifica l'apartat 3 g) deixant-ho sense contingut

g) *(sense contingut).*

Aplicació de la Llei 10/2019, del 22 de febrer, de Canvi Climàtic i transició energètica en relació amb l'Estratègia de Paisatge.

Tal com es desenvolupat en l'apartat 7.3 d'aquesta memòria, es desenvolupa una important implementació de la Norma 42, que amplia la seva extensió tant en la seva denominació per establir regles que garanteixin la màxima permeabilitat possible del sòl en zones urbanitzades. Finalment s'introdueixen condicions de millora de la sostenibilitat en els projectes d'urbanització tant en el sentit d'evitar la urbanització com en el desenvolupament de sistemes urbans de drenatge sostenibles.

Es modifica el text de la Norma 42

Norma 42 "Mesures bioclimàtiques a l'edificació" (El excepte l'apartat 3.d ED)

Es modifica l'apartat 4 amb la redacció següent:

4. *En el planejament urbanístic i per tal de minimitzar l'impacte ambiental, per evitar l'erosió, contribuir a la preservació del paisatge i minimitzar l'illa de calor urbana es garantiran el compliment dels objectius següents:*
   a. *S'evitarà la nova classificació de sòls* destinats a usos residencials, turístics o mixtos *en àmbits amb pendents superiors al 25%.*
   b. *En la regulació d'ordenació detallada de les edificacions d'ús residencial o d'ús turístic, es garantirà que les àrees no ocupables per l'edificació mantinguin, tant com sigui possible, el pendent natural i la permeabilitat del sòl.*
   c. *En la regulació d'edificacions d'equipaments o de serveis, en parcel·les de tipologies aïllades, s'haurà de garantir un índex de permeabilitat del terreny en relació amb la mida de la parcel·la:*
      i. *Un mínim de 10% de sòl permeable a les parcel·les de 1.200m^2 a 5.000 m^2.*
      ii. *D'un mínim del 20% a parcel·les entre 5.000 m^2 i 25.000 m^2*
      iii. *D'un mínim del 30% a parcel·les de superfície total major de 25.000 m^2.*

d. *Als equipaments comercials es complirà el que disposa el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials.*
e. *Procurar la reducció de la petjada ecològica en els processos d'urbanització i edificació, i prioritzar la utilització de materials locals o reciclats.*
f. *Implantar punts de recàrrega suficients per a vehicles elèctrics a la via pública i als nous aparcaments o ampliacions dels existents d'equipaments públics i privats i d'edificis d'ús col·lectiu, amb un mínim d'un punt cada 20 noves places.*

Es crea un nou apartat 5 amb la redacció següent:

5. *Als projectes d'urbanització:*
   a. *Es desenvoluparà el disseny de sistemes urbans de drenatge sostenibles.*
   b. *Cal estudiar i limitar el procés innecessari d'impermeabilització de sòl, evitant l'abús de pavimentacions dures davant d'altres opcions més toves i naturals.*
   c. *En el cas de realització de zones d'aparcaments públics:*
      i. *Si són en superfície es procurarà el manteniment sòl permeable i vegetat.*
      ii. *En el cas de construcció de nous aparcaments subterranis sota espais públics, s'ha de ser especialment curós mantenint el màxim de l'arbrat existent, quan això fos possible, o bé habilitant espais amb possibilitat de plantació vegetal sobre ells.*

Integració de la regulació aeronàutica

A fi d'aclarir la interacció amb la normativa aeronàutica s'afegeix una disposició addicional que sintetitza les exigències que se'n deriven. Aquesta regulació es complementa amb la inclusió d'un Annex VI Servituds aeronàutiques, desplaçant el contingut del Pla 6, tot això sense perjudici d'unes indicacions sobre la interacció positiva de l'ordenació i gestió del sistema aeroportuari amb el seu entorn..

Nova Disposició Addicional Setzena.- Afeccions aeronàutiques. (AP)

1. *L'execució de les determinacions del PTIM està sotmesa al compliment de les obligacions legals i reglamentàries derivades de les restriccions imposades per la normativa en matèria de seguretat aeronàutica segons els apartats següents, tot això sense perjudici d'un interacció positiva de l'ordenació i gestió del sistema aeroportuari amb el seu entorn.*
2. *A les zones de servei dels aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, cal atenir-se a allò que disposa la normativa estatal en matèria aeroportuària i, si escau, a les disposicions dels respectius plans directors. L´ús públic aeroportuari és l´únic ús admissible en aquests terrenys.*
   El planejament territorial i urbanístic l'àmbit d'ordenació del qual es trobi totalment o parcialment inclòs en la Zona de Servei dels Aeroports de Palma i de Son Bonet deuran, en funció dels seus respectius àmbits de competència:
   a. *Recollir els límits del Sistema General Aeroportuari que figura com a Zona de Servei Aeroportuari en els Plans Directors dels Aeroports de Palma i de Son Bonet, segons correspongui.*
   b. *Definir l'àmbit de la Zona de Servei Aeroportuari que figura en els Plans Directors dels Aeroports de Palma i de Son Bonet, segons correspongui, com a Sistema General Aeroportuari o denominació similar.*
   c. *Especificar, amb caràcter normatiu, que en l'àmbit del Sistema General Aeroportuari de Palma i de Son Bonet, segons correspongui, l'ús admissible serà exclusivament l'ús públic aeroportuari.*
3. *Els instruments de planejament que s'elaborin, revisin o modifiquin en desplegament del PTIM, quan l'àmbit dels quals es troba totalment o parcialment afectat per les Servituds aeronàutiques acústiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca o per la petjada acústica inclosa dins del Pla director del aeroport de Son Bonet, hauran d'incorporar els plànols de les servituds esmentades. En els àmbits afectats no es consideren compatibles els nous usos residencials,*

dotacionals educatius o sanitaris, ni les modificacions de l'ordenació que suposin l'increment del nombre de persones afectades en relació al planejament vigent.

4. *A les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents als aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques VOR/DME, NDB, centres de comunicacions, centres emissors i centres receptors existents, sintetitzats als plànols de l'Annex VI "Servituds aeronàutiques", s'aplicaran les restriccions següents en aplicació de la normativa aeronàutica:*
   a. *Les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de les infraestructures esmentades determinen l'alçada respecte del nivell del mar que no ha de sobrepassar cap modificació del terreny, element de construcció o d'instal·lació fixa, així com el gàlib viari i de les vies de ferrocarril.*
   b. *Les propostes de nous instruments de planejament i la revisió o modificació que s'elaborin en desenvolupament del PTIM, l'àmbit dels quals es troba totalment o parcialment afectat per les servituds aeronàutiques de les instal·lacions esmentades, s'hauran d'informar per la Direcció General d'Aviació Civil en aplicació i en els termes que estableix la normativa vigent de seguretat aeronàutica.*
   c. *A les zones i àmbits afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació, mitjans necessaris per a la construcció o plantació requerirà d'acord favorable previ de l' Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en aplicació i en els termes que estableixi la normativa vigent de seguretat aeronàutica.*
5. *La superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de les servituds aeronàutiques dels aeroports de Palma de Mallorca i Son Bonet, en aplicació de la normativa de seguretat aeronàutica queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual AESA podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que puguin suposar un perill per a les operacions aèries o el funcionament correcte de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta prohibició es podrà estendre als usos del sòl que facultin per a la implantació de les activitats esmentades. Entre d'altres s'inclouran:*
   a. *Les activitats que suposin o impliquin la construcció d'obstacles que puguin induir turbulències.*
   b. *L'ús de lluminàries, inclosos projectors o emissors làser, que puguin crear perills o induir a confusió o error de navegació.*
   c. *Les activitats que impliquin la utilització de superfícies reflectants molt grans que puguin provocar enlluernament.*
   d. *Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.*
   e. *Les activitats que donin lloc a la implantació o el funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que pugin interferir en funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.*
   f. *Les activitats que facilitin o impliquin la implantació o el funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.*
   g. *L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeri per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.*
6. *En aplicació de la normativa vigent en seguretat aeronàutica, en els terrenys inclosos a les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria es prohibeix qualsevol construcció, o modificació temporal o permanent del terreny, de la superfície o dels elements que es trobin sobre aquesta, sense consentiment previ de Agéncia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).*

Modificacions per a evitar contradiccions o redundàncies amb la LUIB

A fi d'evitar regulacions que corresponen a la legislació urbanística i la redacció de la qual ha estat renovada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) es deixen sense contingut les Normes 10, 11 ,12 i 13.

Modificacions derivades de l'informe preceptiu i vinculant del Ministeri de Defensa (aplicació de la RD Legislatiu 7/2015,TRLSRU

El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, desenvolupa una Disposició Addicional segona, relativa als Béns afectats a la Defensa Nacional, al Ministeri de Defensa o a l'ús de les forces armades. En ella s'estableix l'informe preceptiu i vinculant en el cas que incideixin sobre terrenys, edificacions i instal·lacions, incloses les seves zones de protecció, afectes a la Defensa Nacional.

Emès aquest informe pel Ministeri de Defensa. Secretària d'Estat d'Infraestructura. SGD Patrimoni, ha exigit cauteles i excepcions, que s'incorporen en una nova Disposició Addicional

S'introdueix un nova

Disposició Addiciona Dissetena.- Afeccions ambientals sobre zones militars. (AP)

1. Existeixen diverses instal·lacions militars amb afeccions ambientals, en àmbits ANEI i AANP que són:

a. Aquarterament Jaume II. Amb terrenys del seu Camp de Maniobres i Tir (CMT) afectats en tenir la categoria de zona ANEI (Àrea Natural d'Especial Interès).

b. El CMT Cap Pineda. Afectat íntegrament en tenir la categoria de zona AANP (Àrea d'Alt Nivell de Protecció).

c. El CMT Banc d'Eivissa-Refeubeitx. Afectat íntegrament com a zona ANEI-AANP.

2. En els terrenys i instal·lacions anteriorment referits, l'aplicació de les restriccions del règim d'aplicació han de ser compatibles amb els interessos de la Defensa Nacional, per la qual cosa les actuacions del Ministeri de Defensa han de quedar excloses del règim general de limitacions o restriccions que puguin derivar-se de la referida restricció.

Modificacions derivades de tramitacions de declaració de BIC desenvolupades i de legislació sobre la protecció patrimonial

Hi ha hagut avanços en la declaració de Béns d'Interès Cultural amb la categoria de Conjunts Històrics, per la qual cosa s'actualitza la ***Disposició Addicional 1*** amb el següent text:

"1. A l'empara del que es disposa en l'article 15.1.d de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació *territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, es proposa la incoació de l'expedient per a la declaració, el Consell de Mallorca impulsarà la declaració de bé d'interès cultural, amb la categoria de conjunt històric, d'acord amb la legislació específica de patrimoni històric de les Illes Balears, dels següents nuclis històrics: Sóller, Campos, Santanyí, Sineu, Pollença, Llucmajor Porreres Valldemossa. Així com l'ampliació dels de Manacor i Felanitx.*

2. Es proposa l'ampliació dels conjunts històrics existents corresponents a Manacor, Valldemossa, Binissalem, Petra i Felanitx.

3. També es proposa la mateixa declaració per als següents conjunts de petites dimensions: Ruberts, Jornets, ses Olleries, ses Cuevas, ses Alqueries, Biniali, Biniaraix, Ullaró i Galilea.

Igualment en la fitxa de desenvolupament de l'AIP-V "Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns" s'incorporen les previsions oportunes derivades de la incoació de l'expedient de Declaració com BIC del conjunt de l'antiga central.

11. ACTUALITZACIÓ DE LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

El document normatiu del PTIM posseeix un Annex denominat "Matriu d'ordenació del sòl rústic i definició de les activitats". En ell ha estat necessari realitzar uns ajustos que són meres translacions de les conseqüències de les modificacions descrites en altres apartats d'aquest document.

S'han introduït les modificacions i ajustos necessaris que són conseqüència dels ajustos descrits en aquesta memòria. En concret:

- S'han realitzat les modificacions que es deriven de l'agrupació de les dues subcategories de la categoria AT Àrea de Transició en una única
- Així mateix s'han actualitzats les referències a les Normes d'aplicació per a cada activitat.

S'adjunta taula assenyalant en vermell les referències actualitzades.

ANEXO – MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES

		Sector Primario			Sector Secundario		Equipamientos		Otros			
		Actividades Extensivas	Actividades Intensivas	Actividades complementarias	Industria Transformación Agraria	Industria General	Sin Construcción	Resto Equipamientos	Actividades Extractivas	Infraestructuras	Vivienda Unifamiliar Aislada	Protección y Educación Ambiental
AANP		1	3 Norma 16.2.b	3 Norma 16.3.a Norma 16.3.b	3 Norma 17.1.a Norma 17.1.b	3	3 Norma 18.1	3	3	3 Norma 19.2.a	3	2 Norma 19.4.a
ANEI		1	2 Norma 16.2.c Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b Norma 33.1.b	3 Norma 17.1,b	3	2 Norma 18.1.b	3	3 Norma 19.1.b	2 Norma 19.2.b	3	2 Norma 19.4.c
ARIP	ARIP	1	2 Norma 16.2.c Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b Norma 33.1.b	2 Norma 17.1,b	3	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.2.b Norma 33.2.a	3 Norma 19.1.b	2 Norma 19.2.b Norma 19.2.c	2 Norma 19.3.c Norma 20	2 Norma 19.4.c
	ARIP-B	1	2 Norma 16.2.c Norma 33.1.a	2 Norma 16.3.b Norma 33.1.b	2 Norma 17.1,c	3	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.2.b Norma 33.2.b	3 Norma 19.1.b	2 Norma 19.2.b	3	2 Norma 19.4.c
APR		1	2 Norma 16.2.c	2 Norma 16.3.b	2 Norma 17.1,c	3	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.2.b	3 Norma 19.1.c	2 Norma 19.2.b	2 Norma 19.3.b Norma 20	2 Norma 19.4.c
APT		1	2 Norma 16.2.c	2 Norma 16.3.b	2 Norma 17.1,c	3	2 Norma 18.1.b	3	3 Norma 19.1.c	2 Norma 19.2.c	2 Norma 19.3.c Norma 20	2 Norma 19.4.c
AIA	AIA-I	1	1	2 Norma 16.3.b	2 Norma 17.1,c	3 Norma 17.2.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.2.b	3 Norma 19.1.c	2 Norma 19.2.c	2 Norma 19.3.c Norma 20	2 Norma 19.4.c
	AIA-E	1	1	2 Norma 16.3.b	2 Norma 17.1,c	3 Norma 17.2.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.2.b	3 Norma 19.1.c	2 Norma 19.2.c	2 Norma 19.3.c Norma 20	2 Norma 19.4.c
AT		1	1	2 Norma 16.3.b	2 Norma 17.1,c	3	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.2.b	3	2 Norma 19.2.c	2 Norma 19.3.c Norma 20	2 Norma 19.4.c
SRG	SRG	1	1	2 Norma 16.3.b	2 Norma 17.1,c	3 Norma 17.2.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.2.b	3 Norma 19.1.c	2 Norma 19.3.c	2 Norma 19.3.c Norma 20	2 Norma 19.4.c
	SRG-F	1	1	2 Norma 16.3.b	2 Norma 17.1,c	3	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.2.b	3 Norma 19.1.c	2 Norma 19.3.b	2 Norma 19.3.c Norma 20	2 Norma 19.4.c

12. DESPLEGAMENT D'UNA SÈRIE D'INDICADORS DE SEGUIMENT DEL PTIM

12.1 ORIENTACIÓ

La modificació número 3 del Pla Territorial Insular de l'Illa de Mallorca inclou entre els seus objectius principals establir amb caràcter normatiu una sèrie d'indicadors de seguiment que hauran de ser calculats i actualitzats segons escaigui específicament per a cadascun, bé pel mateix Consell Insular o bé pels municipis de la illa.

S'hi incorporen uns indicadors que tenen com a objectiu l'anàlisi i el seguiment de tendències lligades exclusivament a aspectes de gestió urbanística. Això no obstant, aquest sistema d'indicadors és compatible amb qualsevol altre desplegat pel mateix Consell Insular, els Ajuntaments o el Govern Balear.

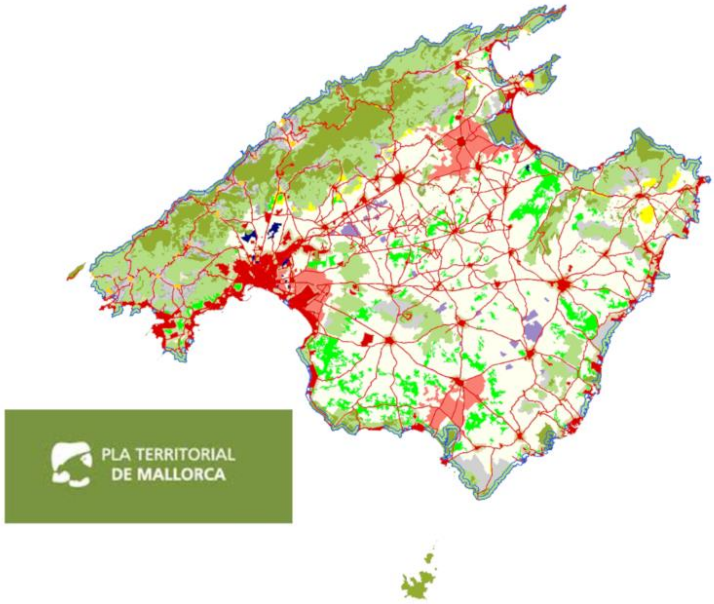
El catàleg d'indicadors que es proposen té per objectiu dotar les administracions d'eines de mesura i anàlisi que permetin conèixer i quantificar els creixements, els desenvolupaments urbans i el consum de sòl a l'illa de manera més precisa i sistemàtica.

L'enfocament se sustenta sobre una base comuna a qualsevol sistema d'indicadors existent, que consisteix que aquests han de complir determinats criteris:

- Que siguin mesurables i quantificables.
- Que les dades en què se sustentis siguin sistemàtiques, elaborades de forma periòdica per una o diverses administracions.
- Que les dades puguin ser obtingudes i utilitzades de forma directa, o bé secundària però mitjançant una gestió de la informació assumible amb les eines i tècnics disponibles.

Un cop contextualitzats els objectius i l'abast dins de la present modificació, es passa a detallar el sistema d'indicadors proposat per a l'anàlisi i el seguiment dels creixements urbans a l'Illa de Mallorca.

Aquests indicadors estaran agrupats en dos blocs, que hauran de ser gestionats pel mateix Consell Insular, i les administracions locals.



12.2 PROPOSTA D'INDICADORS

12.2.1 INDICADORS PER A L'ANÀLISI DEL CREIXEMENT QUE HA DE REALITZAR EL CONSELL

L'enfocament del bloc d'indicadors de gestió directa del Consell ha portat a incloure aquí tots aquells que permetin quantificar i analitzar dinàmiques o processos que afectin el seu marc competencial des d'una perspectiva global de l'illa i, de manera específica, a aquelles dinàmiques d'adaptació de planejament urbanístic i de consum de sòl.

Codi	Denominació de l'indicador	Definició de l'indicador	Objectiu de l'indicador
C-1	***Superfície urbana***	Superfície urbana existent segons el planejament municipal aprovat (ha.)	Conèixer la superfície total de sòls urbans per municipi i per a la totalitat de l'illa.
C-2	***Superfície urbanitzable***	Superfície de sòls urbanitzables existent segons el planejament municipal aprovat (ha.)	Conèixer la superfície total de sòls urbanitzables per municipi i per a la totalitat de l'illa.
C-3	***Superfície de sòls residencials, turístics o mixtos consumida***	Superfície de sòls urbanitzables residencials, turístics o mixtos consumits des de l'aprovació de les DOT (ha.)	Conèixer la superfície total de sòls urbanitzables residencials, turístics o mixtos consumits des de l'aprovació de les DOT per municipi i per a la totalitat de l'illa.
C-4	***Superfície de sòls NO residencials, turístics o mixtos consumida***	Superfície de sòls urbanitzables NO residencials, turístics o mixtos consumits des de l'aprovació de les DOT (ha.)	Conèixer la superfície total de sòls urbanitzables de serveis, industrials, d'equipaments i altres usos consumits des de l'aprovació de les DOT per municipi i per a la totalitat de l'illa.
C-5	***Superfície potencial no consumida per nous creixements***	Superfície de sòls residencials, turístics o mixtos NO consumits (ha.)	Conèixer la superfície total de sòls urbanitzables residencials, turístics o mixtos NO consumits pel que fa a la capacitat de creixement proposada per les DOT per municipi i per a la totalitat de l'illa.
C-6	***Evolució de la població de dret***	Anàlisi de la població de dret de cada municipi.	Identificar on s'ubica la població al llarg de l'Illa de Mallorca, així com la seva evolució temporal. D'aquesta manera és possible identificar espais on s'està produint una major concentració de població.
C-7	***Parc d'habitatges***	Cens d'habitatges: Nombre d'habitatges, nombre d'ocupants mitjà, superfície mitjana de sòl ocupada per tipologies i superfície mitjana i total construïda per a cada municipi de l'Illa de Mallorca.	Conèixer i analitzar amb precisió el repartiment dels habitatges al llarg de l'Illa de Mallorca, així com el nombre d'habitants per habitatge, per m² de sòl destinat a residencial i per m² de superfície construïda destinada a residencial.

C-8	***Habitants potencials a sòl vacant***	Nombre d'habitants potencials que podrien acollir els espais on, encara que el planejament urbanístic permeti el desenvolupament residencial, aquest encara no s'ha dut a terme.	Conèixer i analitzar l'existència de borses de sòl residencial sense desenvolupar encara, així com el nombre d'habitants potencials i habitatges que podrien acollir. Aquest indicador aportaria informació molt valuosa ja que si s'identifiquen espais amb sòl vacant suficient per acollir els creixements demogràfics estimats, no caldria la transformació i el desenvolupament de nous espais urbans.
C-9	***Planejament municipal adaptat al PTI***	Nombre de municipis amb planejaments urbanístics adaptats al PTI de Mallorca.	Conèixer quants municipis del total de 53 que componen l'Illa de Mallorca tenen el seu planejament urbanístic actualitzat i adaptat a les directrius del Pla Territorial Insular de Mallorca.

12.2.2 INDICADORS PER A L'ANÀLISI DEL CREIXEMENT QUE HAN DE REALITZAR ELS MUNICIPIS

Pel que fa al bloc d'indicadors de seguiment de gestió municipal, s'ha plantejat un enfocament semblant a l'anterior, procurant adaptar-los al marc competencial propi dels municipis.

Codi	Denominació de l'indicador	Definició de l'indicador	Objectiu de l'indicador
M-1	***Llicències d´obra nova residencial atorgades***	Nombre de llicències d'obra residencial nova i el nombre d'habitatges inclosos emesos pel consistori.	Conèixer el nombre de llicències de noves construccions residencials i el nombre d'habitatges emesos per l'ajuntament.
M-2	***Llicències de reforma residencial atorgades***	Número de llicències per a la reforma d'habitatges residencials emesos pel consistori.	Conèixer el nombre de llicències de reforma en construccions residencials emeses per l'ajuntament.
M-3	***Llicències d'obra nova turística atorgades***	Nombre de llicències d'obra nova d'ús turístic emeses pel consistori.	Conèixer el nombre de llicències de noves construccions d'ús turístic emeses per l´ajuntament.
M-4	***Llicències de reforma turística atorgades***	Número de llicències per a la reforma d'espais turístics emeses pel consistori.	Conèixer el nombre de llicències de reforma en construccions d'ús turístic emeses per l'ajuntament.
M-5	***Llicències d´obra nova d´altres usos atorgades***	Número de llicències d'obra nova destinades a altres usos emeses pel consistori.	Conèixer el nombre de llicències de noves construccions altres usos emeses per l'ajuntament.
M-6	***Llicències de reforma d'altres usos atorgades***	Nombre de llicències per a la reforma de construccions destinades a altres usos emeses pel consistori.	Conèixer el nombre de llicències de reforma en construccions destinades a altres usos emeses per l'ajuntament.
M-7	***Superfície de terres recepcionats***	Superfície en hectàrees de sòls el desenvolupament dels quals ha finalitzat i han passat a ser sòls urbans.	Conèixer la superfície de sòls que després del procés d'urbanització han estat rebuts per l'ajuntament com a sòls urbans.
M-8	***Nombre d'habitatges buits***	Nombre total d'habitatges aturats.	Conèixer la quantia del parc d'habitatges construïts que estan buits.
M-9	***Nombre d'expedients disciplinaris oberts***	Número total d'expedients disciplinaris oberts en matèria urbanística.	Conèixer l'existència de conflictes de caràcter urbanístic per municipi.
M-10	***Nombre de modificacions al planejament urbanístic aprovades***	Número total de modificacions realitzades pels ajuntaments al planejament urbanístic en vigor.	Conèixer en profunditat la totalitat de modificacions de planejament que afecten cada municipi.
M-11	**Nombre d'expedients amb Estudi d'Integració Paisatgística**	Número total dels expedients de planejament i de projectes que hagin inclòs el seu EIP	Conèixer el desenvolupament de les anàlisis de paisatge i el seu impacte en cada municipi

12.2.3 DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DELS INDICADORS

Aquests indicadors s'inclouen al Pla Territorial Insular en un Annex normatiu.

Per a la seva consolidació en el capítol únic del títol VIII es crea una nova norma amb el contingut següent:

Nova Norma 73. "Seguiment de l'execució del Pla territorial" (AP)

1. S'estableix un sistema d'indicadors territorials per al seguiment de la implementació i del grau d'execució d'aquest Pla territorial, que de forma representativa es recull a l'annex V d'aquest Pla.

2. Mitjançant instruccions tècniques tramitades conforme a aquest Pla es podran crear o modificar els indicadors recollits a l'Annex V.

3. La documentació justificativa dels instruments de planejament urbanístic ha de contenir un apartat específic que incorpori el càlcul actualitzat dels indicadors corresponents al seu àmbit territorial aplicable. Així mateix, aquesta documentació haurà de contenir els apartats de justificació detallada del compliment de les disposicions dels instruments d'ordenació territorial que li resultin d'aplicació amb menció expressa als documents i apartats específics del planejament en els quals es materialitza la seva implementació.

Els indicadors descrits són els següents:

Indicadors de nivell municipal

Són un grup d'indicadors que mostren l'activitat de construcció i renovació desenvolupada en funció dels diferents usos i maneres. Són els indicadors relatius a les llicències municipals concedides (de l'M-1 al M-7). Es tracta de dades obtingudes de la memòria anual d'activitats municipals. Indicadors de , igual que els indicadors 9 i 10. L'indicador 7 es nodreix de les llicències de primera ocupació i d'obertura.

- M-1 Llicències d´obra nova residencial atorgades
- M-2 Llicències de reforma residencial atorgades
- M-3 Llicències d'obra nova turística atorgades
- M-4 Llicències de reforma turística atorgades
- M-5 Llicències d´obra nova d´altres usos atorgades
- M-6 Llicències de reforma d'altres usos atorgades
- M-7 Superfície de terres recepcionats
- M-8 Nombre d'habitatges buits
- M-9 Nombre d'expedients disciplinaris oberts
- M-10 Nombre de modificacions al planejament urbanístic aprovades
- M-11 Nombre d'expedients amb Estudi d'Integració Paisatgística

Indicadors de nivell territorial

El Consell elaborarà les dades de més actualitzades d'inici sobre el bloc territorial d'indicadors. Així mateix, part d'aquestes dades s'obtindran dels ajuntaments, que les generaran i actualitzaran en el procés d'elaboració de planejament municipal o de la seva actualització o revisió, (del C-1, C-2, C-5 i C-9), en memòria anual quant a les recepcions de nou sòl urbanitzat (C-3 i C-4), i d'altres fonts oficials: del padró continu (C-6), dels censos d'habitatge corregits (C-7), i del càlcul a partir del planejament urbanístic i el cens de sòl vacant (C-8).

- C-1 Superfície urbana
- C-2 Superfície urbanitzable
- C-3 Superfície de sòls residencials, turístics o mixtos transformada
- C-4 Superfície de terres no residencials, turístics o mixtos transformada
- C-5 Superfície potencial no consumida per nous creixements
- C-6 Evolució de la població de dret
- C-7 Parc d'habitatges
- C-8 Habitants potencials a sòl vacant

- C-9 Planejament municipal adaptat al PTI

Consell de Mallorca

Pla territorial de Mallorca

MODIFICACIÓ Nº. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA **PTIM**

JULIOL 2022

DOCUMENT FINAL

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

ELABORAT PER:

Consell de Mallorca

cotesa

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

1. NATURALESA I ABAST D'AQUEST DOCUMENT

Aquest document d'estudi econòmic és complementari a la Memòria Justificativa de la Modificació núm. 3 del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

Els continguts dels plantes territorials insulars estan taxats a la Llei 14/2000 de 21 de desembre d'Ordenació Territorial (LOT), en concret a l'article 9. En aquest article no es preveu un estudi econòmic i financer com un dels continguts de un Pla Territorial Insular; per contra, si s'exigeix per als plans directors sectorials (art 12), i això amb el contingut següent: "g) Estudi econòmic-financer que valori les obres i les actuacions i estableixi els recursos directes i indirectes amb què es pretenen finançar. "; assenyalar que també se sol·licita aquest document per als Plans especials d'ordenació territorial (art 13 tercer), aquesta vegada sense una explicació a la LUIB sobre el seu contingut.

Es tracta per tant aquest un document no exigit per un Pla Territorial Insular, com tampoc no ho és, per tant, entre la documentació d'una modificació. No obstant això, se n'ha sol·licitat la disponibilitat.

- **Abast del seu contingut.**

D'acord amb el contingut i l'abast de documents anàlegs en altres instruments d'ordenació, cal assenyalar el següent:

Als plans generals d'ordenació s'estableix com a contingut (art 38):

> *"Els estudis econòmics consistents en l'estudi econòmic-financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts a l'article 47 de la present llei."*

És a l'article 47. 1 on es desenvolupa el contingut específic d'aquest estudi econòmic i financer del Pla

> *"1. L'estudi econòmic i financer del pla general contindrà l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponguin a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n prevegi el desenvolupament."*

En base a l'exigència de què s'ha disposar d'un Estudi Econòmic i Financer, el seu abast se centra en l'estimació econòmica de les actuacions previstes i els agents que les assumiran, tot això amb un especial enfocament cap al cost que poguessin suposar a les administracions públiques.

És aquest darrer aspecte el que aborda aquest estudi econòmic.

2. CARÀCTER DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA TERRITORIAL INSULAR

La Modificació núm. 3 del Pla Territorial Insular és un document d'ordenació del territori, de caràcter territorial i urbanístic. Aquesta Modificació núm. 3 conté un conjunt variat i divers d'aspectes que s'organitzen en diversos blocs de múltiple abast:

- L'actualització del Pla Territorial vigent a la nova legislació en matèria urbanística, en concret amb la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) –especialment quant a canvis derivats de l'aplicació de la DT 11a–, així com pel Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears; i per últim pels canvis derivats de l'art 9 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.
- El desplegament al Pla Territorial de les derivades de l'Estratègia de Paisatge de Mallorca (2019), de la Llei 10/2019 de Canvi Climàtic i transició energètica de les Illes Balears, i l'obligada mirada derivada des de les obligacions de preservació ambiental.
- L'actualització de la situació de categorització de sòl i les conseqüències d'aplicació derivada de la recopilació sobre el document d'un successiu marc legal que no s'havia implementat.
- Finalment, el necessari repàs d'actualització a la normativa sobrevinguda.

En base al contingut normatiu, les accions que proposa no suposen a priori inversions econòmiques dependents de les administracions públiques, més enllà de l'esforç suplementari que en l'acció quotidiana pugui suposar la implementació de la gestió del document des del personal assignat a les administracions respectives públiques competents.

Per tot això, no es preveu la necessitat d'inversions públiques des del contingut d'implementació normativa de què es produeix en aquest document.
No obstant això, i en base a que algunes de les decisions i accions que es recullen en aquesta modificació alteren el règim de sòl d'aplicació sobre parcel·les de titularitat privada, s'analitza si aquestes modificacions podrien exigir algun tipus de contraprestació econòmica per part de les administracions públiques.

3. INDEMNITZACIONS I RESPONSABILITATS

3.1. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

El marc legal vigent relatiu a les valoracions i indemnitzacions està format pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU), i per la Llei 12 /2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. (LUIB).

D'acord amb els preceptes del marc legal urbanístic vigent, amb caràcter general, en els supòsits de l'alteració de les condicions de l'execució via modificació del planejament, són tres els elements que cal tenir en compte per determinar el naixement del dret a la indemnització:

1. Que l'alteració de les condicions es produeixi abans dels terminis previstos al Pla per al seu desenvolupament.
2. Que l'alteració de les condicions es produeixi transcorregut el termini previst al Pla per al seu desenvolupament, però aquesta manca de desenvolupament del Pla sigui imputable a l'Administració.
3. Que els drets afectats per alteració de les condicions estiguin patrimonialitzats. És a dir, que els terrenys afectats tinguin el planejament derivat aprovat definitivament quan sigui necessari o, en tot cas, també estiguin aprovats els projectes d'urbanització i reparcel·lació, si escau.

En base al marc legal existent i a la jurisprudència desenvolupada sobre això, es considera que, amb caràcter general, no són indemnitzables cap de les modificacions proposades derivades de l'aplicació tant de la Llei 2008, com derivades de la LUIB i del DL 9/2020 al no estar en aquests supòsits.

3.1.1. SITUACIONS BÀSIQUES DE SÒL I VALORACIÓ

Amb caràcter general i com a criteri base, s'estarà conforme al que disposa el TRLSRU. En aquest marc, i a efectes de la seva valoració, només es distingeixen dues situacions bàsiques de sòl: sòl rural o sòl urbanitzat. Aquestes dues situacions es diferencien en els termes següents:

S'entén que es troba a sòl rural (art. 21 2.TRLSyRU)

> *"2. Està en la situació de sòl rural:*
>
> > *a) En tot cas, el sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seva transformació mitjançant la urbanització, que haurà d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos de la transformació esmentada per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagin de quedar subjectes a aquesta protecció d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors que hi concorren, fins i tot els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, inclosos els de inundació o d'altres accidents greus, i tots els altres que prevegi la legislació d'ordenació territorial o urbanística.*
> >
> > *b) El sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabi la corresponent actuació d'urbanització, i qualsevol altre que no compleixi els requisits a què fa referència l'apartat següent ."*

S'entén com a sòl urbanitzat (art. 21 3. TRLSRU):

> *"3. Es troba en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del que formi part, compleixi alguna de les condicions següents:*
>
> > *a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.*
> >
> > *b) Tenir instal·lades i operatives, conforme al que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació*

urbanística o poder arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui confrontant amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comportarà, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.

Per tant, es considera que es troba en situació de sòl rural, no només el sòl preservat per l'ordenació de la seva transformació (sòl rústic), sinó també "*el sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat,* ***fins que acabi la corresponent actuació d'urbanització***" i qualsevol altre que no es pugui considerar com a urbanitzat. És a dir, es considera com a sòl en situació bàsica de sòl rural, també el sòl que fins i tot havent estat classificat com a urbanitzable no s'hagués produït sobre ell la transformació concreta de la urbanització.

3.1.2. VALORACIONS URBANÍSTIQUES

Les valoracions urbanístiques potencialment aplicables en els supòsits que inclou aquesta modificació, es regirien pel que disposa el Títol V del TRLSRU .

Així, a l'article 34 s'assenyalen "*les determinacions de la responsabilitat patrimonial de l'administració pública*" com un dels supòsits per als quals regeix aquest precepte. Així mateix, assenyala que la valoració potencial s'entendrà referida "*al moment de l'entrada en vigor de la disposició o del començament de l'eficàcia de l'acte causant de la lesió*."

El TRLSRU estableix que en la valoració del sòl rural no es "*podran considerar expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que encara no hagin estat plenament realitzats*."

De forma anàloga la LUIB avança en el seu art 6 2.: "*La simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà al contingut del dret de propietat del sòl*" i es reforça el concepte: " *La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del règim corresponent, en els termes previstos en aquesta llei.* "

3.2. SITUACIONS D'ALTERACIÓ DEL PLANEJAMENT QUE PRODUEIX AQUESTA MODIFICACIÓ

En les diferents situacions que recull aquesta modificació, les modificacions de planejament que es proposen es fan sobre sòls en situació bàsica de sòl rural anteriorment descrita, és a dir, sòls no urbanitzats.

Per tant, atenent al que disposa el marc legal de referència, cal assenyalar que el conjunt de modificacions que proposa aquest document no implica a priori cap alteració del règim sobre sòl urbanitzat. Així mateix, assenyalar que gran part dels canvis de règim que recull aquesta modificació, consisteixen en decisions ja aprovades amb anterioritat i per tant amb plena vigència, i que aquesta modificació únicament les visualitza, trasllada i actualitza al document del Pla territorial insular; sent conseqüència de decisions d'altres legislacions de rang superior.

Vegem-ne la naturalesa i l'abast.

3.2.1. MODIFICACIONS DESCRITES ALS APARTATS 2 I 3 (DECISIONS REGLADES I DECISIONS ASSUMIDES).

Respecte al bloc de les modificacions descrites en els apartats 2 i 3 que es recullen al document de Memòria de la Modificació núm. 3 del PTI s'ha de considerar que els canvis de règim urbanístic del sòl procedeixen bé d'una interpretació dels efectes directes produïts per normativa de rang superior, bé de l'aplicació dels criteris establerts en aquesta normativa per a proposar el canvi de règim urbanístic en uns supòsits determinats i a partir de la informació disponible. En cas que les hipòtesis realitzades sobre aquests canvis no haguessin resultat adequades prevaldrà el règim urbanístic del sòl que procedeixi jurídicament, i en aquest cas no haurà fet efecte la proposta de canvi reflectida en aquesta modificació núm. 3 i en conseqüència no correspondrà el supòsit indemnitzatori per aquest canvi.

3.2.2. ALTRES DECISIONS INCLOSES EN AQUESTA MODIFICACIÓ.

Pel que fa a les decisions de desclassificació de sectors per ser contraris als principis del model territorial o altres consideracions anàlogues sobrevingudes que es desenvolupen en aquesta modificació núm. 3 del PTI, d'acord amb l'article 38 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, únicament es podria reconèixer el dret a ser indemnitzats als propietaris de sòl afectats per la desclassificació de la seva propietat concorrin els següents requisits:

a) Que els terrenys hagin estat inclosos en la delimitació de l'àmbit de l'actuació i es donin els requisits exigits per a iniciar-la o per a expropiar el sòl corresponent, de conformitat amb la legislació en la matèria.

b) Que la disposició, l'acte o el fet que motiva la valoració impedeixi l'exercici d'aquesta facultat o alteri les condicions del seu exercici modificant els usos del sòl o reduint la seva edificabilitat.

c) Que la disposició, l'acte o el fet a què es refereix la lletra anterior facin efecte abans de l'inici de l'actuació i del venciment dels terminis establerts per a aquest exercici, o després si l'execució no s'hagués dut a terme per causes imputables a l'Administració.

d) Que la valoració no porti causa de l'incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.

En el supòsit de no haver-se iniciat les obres d'execució d'urbanització de l'àmbit, es podrà exigir la indemnització dels conceptes següents:

- Aquelles despeses en les quals s'hagi incorregut per a l'elaboració del projecte o projectes tècnics dels instruments d'ordenació i execució que s'haguessin redactat, i fossin necessaris per legitimar una actuació d'urbanització.
- Aquelles despeses lligades de forma directa a la transformació d'aquest sòl, entenent que s'inclouen les relatives a estudis i documents tècnics orientats al seu desenvolupament, com són el pla parcial i els documents que acompanyen la seva tramitació, així com altres documents tècnics com el document de reparcel·lació o el projecte d'urbanització.
- Indemnització per la pèrdua de valor del sòl.

Són aquests els requisits previs concurrents, que en el seu cas caldria justificar. El criteri és que els danys indemnitzables siguin les despeses que després s'esdevenen inútils lligats al procés de desenvolupament i transformació del sòl, això és els projectes i inversions en la seva efectiva transformació i urbanització.

3.3. CRITERIS DE VALORACIÓ

En base al desconeixement de les reclamacions potencials, s'insereix una valoració estimativa en relació amb les diferents despeses que -una vegada demostrada la titularitat d'aquests drets d'indemnització- es puguin reclamar.

- Les despeses de planejament de desenvolupament que s'hagin desenvolupat
  - Redacció de Pla parcial.
    - S'estimen en una quantitat base de 50.000 € més 2.500 € per cada ha de superfície de redacció de Pla Parcial o altre instrument anàleg de redacció de l'Ordenació de Detall.
  - Redacció de Projecte de Reparcel·lació
    - S'estimen en una quantitat base de 10.000 € més 1.500 € per cada ha de superfície.
  - Redacció de Projecte d'urbanització
    - S'estimen com a costos de projectes d'urbanització de 15.000 €/ha
  - Elaboració de treballs complementaris: Avaluació Ambiental, Topografia o Estudi de Mobilitat
    - L'Avaluació Ambiental i els estudis de Mobilitat s'estimen en una quantitat basi de 10.000€ més 1.000€ per cada ha de superfície de redacció de Pla Parcial o un altre instrument anàleg de redacció de l'Ordenació de Detall.
    - El cost d'elaboració de topografia s'estima en 2.000€/ha de superfície de redacció de Pla Parcial o un altre instrument anàleg de redacció de l'Ordenació de Detall.
    - En tot cas, aquestes xifres tenen un caràcter orientatiu i la reclamació podria respondre a costos efectius abonats.
- Obres executades.
    - El seu valor seria el definit per les despeses efectivament justificades. A priori, no consta de la seva existència.
- Indemnització per la variació de l'aprofitament

  Ressenyar que en funció de l'art. 6 de la LUIB *"La simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà al contingut del dret de propietat del sòl."*

  En qualsevol cas "*La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del règim corresponent*".

  Per tant, aquesta potencial patrimonialització estarà exclusivament lligada als passos graduals amb eficàcia en l'adquisició de drets, especialment el de la seva efectiva urbanització. Per això no es considerarà aquest supòsit en el cas de sòls que no tinguin la condició d'urbanitzats.

3.4. CONCLUSIONS

- Les desclassificacions que recull aquesta modificació núm. 3 del PTIM, així com les modificacions que proposa en els àmbits de UAs que es desclassifiquen no suposen, en tot cas, cap responsabilitat patrimonial per part del Consell Insular.
- D'altra banda, tal com s'ha justificat, l'impediment en el procés de desenvolupament del Polígon Industrial de Montuïri tampoc procedeix una indemnització, ja que el planejament urbanístic de Montuïri no ha ultimat la tramitació de la seva modificació per tant els terrenys afectats no han iniciat encara el procés de transformació urbanística.
- La MD3PTIM no implica repercussions econòmiques de caràcter indemnitzatori ni altres costos per al CIM

EQUIP REDACTOR

Direcció

Maria Antònia Garcias Roig	Consellera executiva de Territori
Miquel Vadell Balaguer	Director insular de Territori i Paisatge
Luis Corral Juan	Director insular d'Urbanisme

Coordinació tècnic-jurídica

Joan Carles Fuster Guasp	Cap de servei tècnic d'Ordenació del Territori
Josep Manuel Gómez González	Cap de servei jurídic d'Ordenació del Territori

Assessoria tècnica	COTESA
Manuel Domingo Vaquero	Arquitecte Director tècnic
José Luis Lalana	Doctor Geografia. Assessor Paisatge.
Beatriz Martínez Hevia	Advocada
Rodrigo Caballero	Llic. Dret. Assessor Jurídic
Miguel Fiz Fuertes	Llic. Geografia
Darío Quintana Ordoñez	Llic. Ciències Econòmiques
Santiago Abia Abia	Enginyer ICCP
Marcos Pampliega Pampliega	Arquitecte. Director Àrea Planificació
Rubén Vicente Moya	Llic. Geografia. Expert SIG
Carolina García Leal	Arquitecta
Amparo Pascual Mínguez	Arquitecta
Verónica Gómez Hernández	Llic. Ciències Ambientals
José Estévez de Cáceres	Arquitecte

Col·laboració

Isabel Romero Aguadé	Cap de servei de Planejament Urbanístic
Servei de Planejament Urbanístic	
Servei d'Ordenació del Territori	