



MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA **PTIM**

APROBACIÓN DEFINITIVA (acuerdo del Pleno de 11 de mayo 2023)

DOCUMENTO I.
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ELABORADO POR:



CONTENIDO

MEI	MOR	IA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	. 4
1.	OBJ	ETO Y CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN № 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR	. 4
	1.1.	Justificación	4
		Objetivos de la modificación	
		Marco jurídico	
	1.4.	Contenidos de la modificación del PTIM	7
	1.5.	Documentos que forman esta modificación	7
2.	МО	DIFICACIONES DERIVADAS DE LA POTESTAD EN LOS ÁMBITOS DE UA QUE CUMPLEN LO	os
REC		TOS ESTABLECIDOS EN EL DECRETO LEY 9/2020 DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN D	
TER	RITO	RIO DE LAS ILLES BALEARS	. 9
	2.1.	Objeto y marco de actuación	9
		2.1.1. Requisitos y supuestos establecidos en el DL 9/2020 para seleccionar los ámbitos objeto de es	sta
		modificación	
		2.1.2. Consideración como supuesto no indemnizable	
		2.1.3. Selección de Ámbitos de UA sujetos a los supuestos con potestad de su modificación	
		2.1.4. Posibilidades de intervención	
		2.1.5. Criterios generales sobre la potestad de modificar el planeamiento urbanístico	
	2.2.	Propuestas de modificación	
	2.2	2.2.1. Sobre la documentación necesaria para articular la modificación del planeamiento	
	2.3.	Propuestas de modificación	
		2.3.1. Anexo	
3.		NTIFICACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES Y APTOS PARA LA URBANIZACIÓN QUE HAN SIE	
DES		SIFICADOS POR LA DA16ª DE LA LUIB, EL DL 9/2020 Y LA LEY 4/2008	
		Objeto y criterios	
		Metodología de trabajo de identificación	
		Sectores urbanizables y aptos para la urbanización afectados por la Ley 12/2017 de urbanismo de las Is	
		ares (LUIB)Sectores urbanizables y aptos para la urbanización afectados por el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo,	
		lidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares (DL 9/2020)	
		Sectores urbanizables y aptos para la urbanización afectados por la Ley 4/2008	
		Municipios no afectados por ninguno de los supuestos anteriores	
		Síntesis de sectores desclasificados por Ley	
4.		ROS CONFLICTOS CON EL MODELO TERRITORIAL	
4.		Polígono industrial y de servicios junto a la Ma-15 en el TM de Montuïri"	
	4.1.	4.1.1. Antecedentes específicos	
		4.1.2. Tramitación del Plan Parcial	
		4.1.3. Valores ambientales y paisajísticos del lugar.	
	4 2	Conclusiones y propuesta	
_		ISIÓN DEL CRECIMIENTO DE SUELO DE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL, TURÍSTICO	
5.		·	
IVIIX		Inducation to a bindings	
		Introducción y objetivos	
	5.2.	5.2.1. Introducción	
		5.2.2. Evolución, Situación actual y previsión a 2030	
		5.2.3. Evolución del Índice de Presión Humana	
	53	Variación de consumo de suelo urbanizado	
	5.5.	5.3.1. Introducción	
		5.3.2. Situación de suelo vacante	
	5.4.	Metodología de la "Revisión del crecimiento potencial de suelo de desarrollo urbano residencial, turísti	
		xto"	
		5.4.1. Tablas síntesis de la situación actual	.01

	5.5.	Conclusiones globales	102
	5.6.	Propuesta de ajustes en el crecimiento potencial por municipios	103
6.	ACT	TUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA: REDELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO URB	ANO Y
URE	BANIZ	ZABLE O DE LAS ÁREAS DE ASENTAMIENTO EN PAISAJE DE INTERÉS	105
	6.1.	Proceso de revisión y ajuste cartográfico	105
	6.2.	Actualización de la cartografía de espacios protegidos	106
	6.3.	Precisión cartográfica en la franja costera	106
		Sistemas Generales territoriales	
	6.5.	Actualización de las Áreas de Prevención de Riesgos de Incendios y depuración de las Áreas de Tra 107	ınsición
7.	МО	DIFICACIONES DEL PTI RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN DE LA ESTRATEGIA DEL PAISA	JE DEL
CON		L DE MALLORCA y de la ley de cambio climático	
		Implementación de la Estrategia del paisaje del Consell de Mallorca en el marco ESTA Modificad	
		и	
		7.1.1.El concepto de paisaje en el CEP y las políticas de paisaje	
		7.1.2.Instrumentos de las políticas de paisaje	
		7.1.3.Los objetivos de calidad paisajística y la acción sobre el paisaje	
		7.1.4.La Estrategia del paisaje del Consell de Mallorca	
	7.2.	Paisaje, cambio climático y conectividad ecológica.	
	7.3.	Propuesta de Nuevas Normas.	119
	7.4.	Unificación de las categorías de áreas de transición	129
	7.5.	Medidas para minimizar el impacto en suelos con pendiente	131
8.	REV	ISIÓN DE LAS ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL (ART) Y ÁMBITOS DE INTERVE	NCIÓN
PAI		STICA. (AIP)	
		ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL (ART)	
		8.1.1.Objeto	
		8.1.2. Criterios	
		8.1.3. Propuestas.	
	8.2.	ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN PAISAJÍSTICA (AIP)	144
		8.2.1.Objeto	
		8.2.2. Actualización de las normas del titulo IV ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL	155
9.	ACT	TUALIZACIÓN DE LAS NORMAS DEL TITULO VII PLANES DIRECTORES SECTORIALES	157
		Revisión de la Norma 60. Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca	
		Revisión de la Norma 61 "Plan Director Sectorial de Campos de Golf" (ED)	
		Revisión de la Norma 62 "Plan Director Sectorial de Carreteras" (ED), de la norma 52 y nueva disp	
		sitoria decimoquinta	
		Revisión de la Norma 62 "Plan Director Sectorial de Carreteras" (ED)	
		Revisión de la Norma 63 Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales (ED)	
		Revisión de la Norma 64 Planes Directores Sectoriales de Residuos No Peligrosos	
10.		APTACIÓN A OTRA NORMATIVA SOBREVENIDA	
		TUALIZACIÓN DE LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	
		SPLIEGUE DE UNA SERIE DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PTIM	
12.		L. Orientación	
		2. Propuesta de indicadores	
		12.2.1. Indicadores para el análisis del crecimiento a realizar por el Consell	
		12.2.2. Indicadores para el análisis del crecimiento a realizar por los municipios	
		12.2.3. Desarrollo y gestión de los indicadores	
FST	ווחור	D ECONÓMICO Y FINANCIERO	
1.		TURALEZA Y ALCANCE DE ESTE DOCUMENTO	
2.	CAR	RÁCTER DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR	179
2	IND	SEMNIZACIONES Y DESDONSARII IDADES	190

MODIFICACIÓN № 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA PTIM **APROBACIÓN DEFINITIVA (11-05-2023)** MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

3.1.	Marco legal de referencia	180
	3.1.1. Situaciones básicas de suelo y valoración	
	3.1.2. Valoraciones urbanísticas	181
3.2.	Situaciones de alteración del planeamiento que produce esta modificación	181
	3.2.1. Modificaciones descritas en los apartados 1 y 2 (decisiones regladas y decisiones asumidas)	182
	3.2.2.Otras decisiones incluidas en esta modificación.	182
3.3.	Criterios de valoración	183
3 4	Conclusiones	184

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN № 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR

1.1. JUSTIFICACIÓN

El Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM) constituye el instrumento general para la ordenación del territorio de la isla de Mallorca. Fue aprobado por el Pleno del Consell Insular de Mallorca el día 13 de diciembre de 2004 (BOIB núm. 188 Ext. de 31 de diciembre de 2004) y entró en vigor el día 1 de enero de 2005. Posteriormente ha sido objeto de dos modificaciones, la número 1 aprobada el 3 de junio de 2010 (BOIB núm. 90 de 15 de junio de 2010), que tuvo como objeto principal la adecuación a la realidad física del ámbito de Es Guix; y la número 2, aprobada el 13 de enero de 2011 (BOIB núm. 18 de 4 de febrero de 2011), que ajustó las capacidad de crecimiento y, además de algunas correcciones cartográficas, eliminó una serie de Áreas de Reconversión Territorial (ART) al considerar tras un análisis profundo, que no respondían a la lógica del modelo propuesto al PTIM o implicaban complejas operaciones sin garantías de viabilidad. Asimismo se han llevado a cabo algunos pocos ajustes en forma de Instrucción técnica para actualizaciones derivadas de la aplicación y ejecución de sentencias firmes de los tribunales.

De forma simultánea su régimen de aplicación ha venido condicionado por cambios importantes que se derivan de normativa sobrevenida entre la cual, en lo que se refiere al objeto de esta modificación, destaca la siguiente:

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
- El Decreto-Ley 9/2020, de medidas urgentes de la protección del territorio de las Islas Baleares, modificado posteriormente por la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la pandemia de la Covid-19, que encarga a los consejos insulares asumir las competencias de los municipios en relación a la modificación del planeamiento municipal para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición transitoria decimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, de las Illes Balears; junto a la normativa estatal básica en la materia.
- También resulta de especial interés el Convenio Europeo del Paisaje (Florencia, 2000), que fue ratificado por España en 2007, e impulsó una nueva forma de entender el paisaje y nuestra relación con él. Y el posterior desarrollo de la Estrategia del Paisaje del Consell de Mallorca.

Asimismo se han aprobado algunos planes directores sectoriales vinculados con el PTIM, el desarrollo de los cuales ha exigido, en el proceso de su elaboración, actualizar y corregir algunos aspectos de las Normas respectivas del PTIM en base a problemas derivados de la coherencia con la normativa sobrevenida y al modelo territorial específico planteado en cada materia. Estos han sido:

- Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa)
- Plan Director Sectorial de Residuos no Peligrosos de la isla de Mallorca (PDSRNPMA)
- Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT)

1.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Así, la presente modificación número 3 del PTIM tiene los siguientes objetivos generales:

- 1. Evaluar el contexto en el que se encuentran las unidades de actuación de los planeamientos urbanísticos que las regulan, y determinar su vigencia y relevancia dentro del marco del artículo 2 del Decreto-Ley 9/2020, planteando propuestas acordes a la situación actual.
- 2. Analizar y en su caso actualizar las áreas de desarrollo urbano y urbanizable así como las áreas de asentamientos en paisajes de interés, de acuerdo con los cambios de clasificación implantados por el planeamiento urbanístico y por la legislación vigente.
- 3. Estudiar las necesidades de ajuste de los parámetros de crecimiento del suelo urbanizado en los diferentes municipios y núcleos de población de la isla de acuerdo a su funcionabilidad territorial, a una proyección demográfica actualizada, a las dinámicas socioeconómicas y la dificultad del acceso a la vivienda, siempre bajo un paradigma de sostenibilidad territorial y de adaptación al cambio climático.
- 4. Desplegar la Estrategia del Paisaje del Consell de Mallorca desde una mirada interpretativa, transversal y respetuosa con el medio ambiente y los valores naturales y culturales de la Isla, favoreciendo la integración paisajística de los asentamientos de naturaleza urbana.
- 5. En consecuencia, evaluar la clasificación de ámbitos de suelo urbano o urbanizable si estos resultan contrarios al modelo territorial expuesto en el PTIM.
- 6. Reevaluar las Áreas de reconversión territorial y los Ámbitos de intervención paisajística que, afectando a áreas de desarrollo urbano y urbanizable, hayan sido objeto de transformación aquellas cuya motivación original se haya modificado lo suficiente como para requerir una consideración nueva de sus objetivos y líneas de actuación.
- 7. Adaptar las categorías del suelo rústico al entorno de los núcleos de población y reconsiderar los parámetros de asentamiento.
- 8. En vista de los cambios sobrevenidos en la legislación, coordinar el PTIM con la normativa vigente, especialmente en las áreas de desarrollo urbano y urbanizable o a las áreas de asentamiento en paisajes de interés, y su entorno inmediato, tanto en sus Títulos como en las disposiciones, normas de ordenación y anexos del documento.
- 9. Desarrollar las mejoras técnicas necesarias para el desarrollo efectivo del PTIM.
- 10. Establecer una base de información geográfica y sentar un sistema de indicadores coherente y útil que faciliten el seguimiento y control de los procesos de crecimiento y desarrollo urbano.

1.3. MARCO JURÍDICO

■ La Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación del Territorio (LOT).

Establece el repertorio de los instrumentos de ordenación territorial de las Illes Balears y sitúa en su vértice, como instrumento superior y básico, las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

En desarrollo de las DOT, se establecen los Planes Territoriales Insulares, como los instrumentos generales de ordenación del territorio de las islas de Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera.

■ Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears, Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears (DOT)

Las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears tienen como objetivo primordial definir un modelo territorial para las Illes Balears, con objeto de promover un desarrollo territorial y sectorial equilibrado, la sostenibilidad ambiental y de los recursos, la protección de la calidad ambiental, el paisaje, la biodiversidad y el patrimonio.

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

La Ley 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Ordenación del Territorio, atribuye, en su artículo 1, la competencia para la elaboración y aprobación del Plan Territorial Insular:

De acuerdo con el artículo 39 del Estatuto de Autonomía, por esta Ley se atribuyen a los Consejos Insulares de Mallorca, de Menorca y de Eivissa y Formentera, con el carácter de propias, y en el marco de lo que dispone la legislación de ordenación territorial, las siguientes competencias:

1. Las relativas a la elaboración y aprobación de los planes territoriales insulares.

...

De forma análoga se atribuye la elaboración de su modificación.

■ La Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears

Que modifica el Anexo II de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares. En dicho anexo se relacionan suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados total o parcialmente en la delimitación de la Serra de Tramuntana y en otros ámbitos de relevancia ambiental de Mallorca que se mantenían como suelo urbanizable. Pues bien la Ley 4/2008 en su artículo 9 excluye varios sectores de ese listado de excepciones, y modifica la delimitación de algunos espacios naturales. Supone la reclasificación a suelo rústico de determinados ámbitos considerados hasta ese momento como áreas de desarrollo urbano.

■ Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears

Esta Ley establece entre otras cosas, la concreción del régimen de suelo, los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos de aplicación, además de muchas otras consideraciones de la regulación urbanística que son de interés para este Plan Territorial. Entre otros, contiene un mandato de revisión del suelo urbano sin urbanización consolidada y por otro lado supone la reclasificación directa a suelo rústico de determinados ámbitos considerados hasta ese momento como áreas de desarrollo urbano.

■ Indicación específica y taxativa de revisión de UAs y actualización de suelos urbanizables desclasificados: la DT 11º de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) y el Decreto-Ley 9/2020.

Esta modificación del PTIM se sustenta en gran medida en las consecuencias de un mandamiento legal derivado de la entrada en vigor de la LUIB y reforzado en el DL 9/2020 de 25 de mayo.

Así la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) previó dentro de su régimen transitorio la situación en la que quedaban los terrenos clasificados en el planeamiento general como suelo urbano pero que no contaban con los servicios urbanísticos básicos. En su Disposición Transitoria Decimoprimera se regula el régimen del suelo urbano que, estando clasificado en el planeamiento general, no dispone de estos servicios urbanísticos básicos. Asimismo en el apartado 1 señala que si el planeamiento general (vigente en ese momento) clasifica un suelo como urbano, pero éste no cuenta con los servicios urbanísticos básicos, se le considerara como suelo urbano sin urbanización consolidada. Incorpora un mandato a los ayuntamientos, en un plazo determinado, para poder alterar la clasificación y la ordenación de esos ámbitos para clarificar su régimen urbanístico.

Ante el incumplimiento generalizado por parte de los Ayuntamientos de su obligación de adaptación del régimen del suelo urbano sin servicios urbanísticos según las determinaciones de la DT 11ª LUIB, el Decreto – Ley 9/2020 prevé la regla de intervención de la administración insular en primer término, o autonómica en su defecto, en la subrogación de la potestad de alteración de la ordenación urbanística, que es uno de los aspectos relevantes que incitan esta modificación del PTIM.

1.4. CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PTIM

En base a la diferente naturaleza y marco de exigencias de cada contenido de esta modificación nº 3 del PTI, se propone estructurar la memoria en diferentes apartados.

Para ello en los capítulos siguientes se describe y justifica con precisión el contenido y alcance de esta modificación con la siguiente estructura:

- Modificaciones derivadas de la potestad en los ámbitos de UA que cumplen los requisitos establecidos en el decreto ley 9/2020 de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.
- Identificación de los suelos urbanizables que han sido desclasificados por la DA16ª de la LUIB, el DL 9/2020 y la ley 4/2008.
- Revisión de conflictos con el modelo territorial del PTIM.
- Revisión del crecimiento de suelo de desarrollo urbano residencial, turístico o mixto.
- Actualización de las áreas de desarrollo urbano y urbanizable o de las áreas de asentamiento en paisaje de interés
- Modificaciones del PTI relativas a la implantación de la estrategia del paisaje del Consell de Mallorca en el estadio actual
- Revisión de las áreas de reconversión territorial (ART) y ámbitos de intervención paisajística. (AIP)
- Despliegue de una serie de indicadores de seguimiento del PTIM
- Actualización de las normas del título VII Planes Directores Sectoriales.
- Adaptación a otra normativa sobrevenida

1.5. DOCUMENTOS QUE FORMAN ESTA MODIFICACIÓN

Esta modificación está formada por los siguientes documentos:

DOCUMENTO I MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Anexos a la memoria

Anexo 1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Anexo 3. NORMATIVA COMPARADA

Anexo 4. CARTOGRAFÍA DE PENDIENTES

DOCUMENTO II NORMAS DE ORDENACIÓN

NORMAS DE ORDENACIÓN



DOCUMENTO III CARTOGRAFÍA

Plano 1: E 1:25.000 «Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico» (AP)

Plano 2: E 1:25.000 «Áreas de Prevención de Riesgos» (AP)

DOCUMENTO IV ANEXOS

Anexo IV. Ámbitos modificados al amparo por el Decreto Ley 9/2020, de 25 de Mayo (AP).

Anexo V. Indicadores de seguimiento del PTIM.

Anexo VI. Servidumbres aeronáuticas.

DOCUMENTO V ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN № 3 DEL PTIM ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Anexo 1. Cartografía ambiental

Anexo 2. Impacto energético y de vulnerabilidad frente al cambio climático

Anexo 3. Repercusiones ambientales en la Red Natura 2000

Anexo 4. Incidencia paisajística de la modificación

2. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA POTESTAD EN LOS ÁMBITOS DE UA QUE CUMPLEN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL DECRETO LEY 9/2020 DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO DE LAS ILLES BALEARS.

2.1. OBJETO Y MARCO DE ACTUACIÓN

El objeto de este apartado es la justificación y señalamiento de los ámbitos de suelo urbano en unidades de actuación que están sujetos a revisión de su régimen urbanístico por incumplimiento de los deberes legales exigibles de acuerdo con los criterios y plazos establecidos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

Es asimismo objeto, establecer los criterios para la identificación y revisión de las situaciones en las que se asume la subrogación legal en la potestad de alteración de su ordenación, y por último desarrollar la propuesta de actuación de acuerdo con las opciones y posibilidades que ofrece el mandato.

■ Mandato de la LUIB sobre la consideración como suelo urbano sin urbanización consolidada

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) previó dentro de su régimen transitorio la situación en la que quedaban los terrenos clasificados en el planeamiento general como suelo urbano pero que no contaban con los servicios urbanísticos básicos.

Téngase en cuenta que la definición del suelo urbano del art. 19 LUIB no distingue dos categorías de suelo en función del grado de ejecución de la urbanización, lo que condiciona esa derivación regulatoria hacia el régimen transitorio de lo que comúnmente se ha conocido como suelo urbano no consolidado.

La Disposición Transitoria Decimoprimera de la LUIB regula el régimen del suelo urbano que, estando clasificado en el planeamiento general, no dispone de los servicios urbanísticos básicos. Dichos servicios urbanísticos básicos están definidos en el art. 22 LUIB como el viario pavimentado, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. La presencia de estos servicios determina el cumplimiento de las condiciones para la clasificación del suelo urbano, de acuerdo con el art. 19 LUIB.

Con carácter general el apartado 1 señala que si el planeamiento general vigente en el momento de la entrada en vigor de la LUIB clasifica un suelo como urbano, pero éste no cuenta con los servicios urbanísticos básicos especificados en el art. 22 LUIB, se le considerará suelo urbano sin urbanización consolidada:

"1. Los terrenos que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 22 de esta ley, pasan a tener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada."

En el apartado 2 de la misma DT11ª, sobre la base del mantenimiento de la ordenación urbanística se desarrollan las obligaciones de las personas propietarias en esta situación, que básicamente se concretan en la obligaciones de finalización de la urbanización. Para ello, el mandato se concreta sobre el cumplimento de los deberes y cargas de aplicación que deben desarrollar las personas propietarias; así se señala que acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, cederán los terrenos destinados a viales y, en su caso, edificarán en los plazos previstos en el art. 29 de la Ley. Si fuera preciso, se delimitará una unidad de actuación. No obstante y respecto a las obligaciones y su modo de gestión y solución se diferencian dos situaciones (que denominamos 2a y 2b):

(2a) Aquellas situaciones en las que para conseguir la condición de solar sean necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización. Es decir, que se

- encuentre en algunos de los supuestos de *actuaciones de transformación* (según se definen en el art 23.2 LUIB y su conexión con el TRLSRU).
- (2b) Aquellas situaciones en las que la condición de solar pueda alcanzarse y ejecutarse mediante la simple compleción de la urbanización en los términos del apartado 2 del art 29 LUIB, esto es: "cuando sean suficientes, para alcanzar la condición de solar, las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.". Este supuesto equivale a que las parcelas se puedan edificar mediante una actuación de edificación (según se definen en el art 23.1 de la LUIB en conexión con el TRLSRU).

No obstante lo anterior el apartado 3 de la DT11ª señala otra posibilidad consistente en que el Ayuntamiento conserva la potestad de alteración del planeamiento (ius variandi), pudiendo establecer una nueva ordenación al suelo urbano sin urbanización consolidada o reclasificar como suelo urbanizable o como suelo rústico (desclasificar). Esta opción se reserva a los Ayuntamientos durante el plazo de un año desde la aprobación de la ley para que los municipios afectados por la disposición indicada modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella. Las opciones que ofrece este apartado 3 para afrontar estas situaciones de suelo urbano sin urbanización consolidada son muy diversas: modificar la ordenación, o reclasificar el suelo, bien como suelo urbanizable, bien como suelo rústico.

Por último el apartado 5 de esta DT 11ª estipula expresamente que "las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en la presente disposición no darán lugar a indemnización, de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal".

En síntesis, la LUIB precisa que los suelos clasificados como urbanos que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos se consideren como urbanos sin urbanización consolidada y establece unas obligaciones que deben ser observadas por los propietarios de los terrenos. Si para ello son necesarias actuaciones de transformación urbanística se especificará si se trata de actuaciones de nueva urbanización, renovación urbana, dotación o reforma interior, de acuerdo con lo especificado en el art.23.2 LUIB y legislación básica concordante.

Asignación de potestades de ordenación al Consell asignadas por el Decreto-Ley 9/2020.

Ante el incumplimiento generalizado por parte de los Ayuntamientos de su obligación de adaptación del régimen del suelo urbano sin servicios urbanísticos según las determinaciones de la DT 11ª LUIB, el Decreto – Ley 9/2020 prevé la regla de intervención de la administración insular, en primer lugar, y de la administración autonómica en defecto de actuación de la anterior, atribuyéndoles la subrogación en la potestad de la alteración de la ordenación. Eso determina el contenido del art. 2, bajo el rubro Determinaciones sobre suelo urbano con urbanización no consolidada.

El primer párrafo del art.2 del Decreto – Ley 9/2020, con el texto dado por la Disposición Final 24 de la Ley 2/2020, establece que:

1. Transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin que el municipio afectado haya iniciado la adaptación a la mencionada disposición, los consejos insulares, antes del día 31 de diciembre de 2021, tienen que asumir las potestades de ordenación urbanística de los terrenos afectados. Esta ordenación puede considerar el mantenimiento del régimen que resulte de la aplicación del apartado 2 de la mencionada disposición transitoria undécima, o bien alterar el planeamiento en los términos que determina el apartado 3, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirlos una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico, respecto de los terrenos que el planeamiento general clasifica formalmente como urbanos, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los cuales concurran acumulativamente, las circunstancias siguientes: (...)

Esta norma prevé la habilitación de los consejos insulares para asumir las potestades de ordenación urbanística relacionadas con lo previsto en la Disposición Transitoria 11 de la LUIB. Hay dos elementos temporales a tener en cuenta:

• Plazo para realizar la adaptación a la DT 11º LUIB.

La DT 11ª de la LUIB fijaba un plazo de un año desde su aprobación para que los municipios adaptaran su planeamiento general a dicha determinación sobre el suelo urbano sin urbanización consolidada. La aprobación de la LUIB se produjo el 29 de diciembre de 2017, por lo que el plazo concluía el día 29 de diciembre de 2018.

El Decreto Ley 9/2020 no vincula la habilitación a los Consells insulares a la falta de adaptación a la DT 11ª antes del 29 de diciembre de 2018, sino a la falta de inicio de la adaptación en esa fecha. Se considera que se ha iniciado la adaptación cuando se haya llevado a cabo formalmente la aprobación inicial del mismo, de acuerdo con el apartado 4 del art. 2 y, en términos similares, el párrafo segundo de la Disposición Transitoria Primera del Decreto – Ley 9/2020: "se entiende iniciado el procedimiento de adaptación a que se refiere el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, por parte de los ayuntamientos, cuando se haya llevado a cabo la aprobación inicial antes de la entrada en vigor de este decreto ley."

Por lo tanto el Consell Insular está habilitado a intervenir en aquellos expedientes que no se hubieran aprobado inicialmente.

Plazo para la asunción de las potestades de ordenación por los Consells Insulares

La asunción de las potestades de ordenación por el Consell Insular debe realizarse antes del 31 de diciembre de 2021. Se podría entender por asunción de las potestades de ordenación lo que razonablemente podría remitir a la tramitación del expediente de subrogación de competencias urbanísticas por incumplimiento. Sin embargo, el Decreto – Ley habilita a los Consells insulares a la realización de las adaptaciones mediante modificaciones puntuales del plan territorial insular correspondiente, lo que evita la aplicación de ese procedimiento al configurarse las determinaciones sobre suelo urbano sin urbanización consolidada como contenido del plan territorial.

Asimismo el apartado 4 del art. 2 entiende "que los consejos insulares han asumido las potestades de alteración del planeamiento referidas en el apartado 1, si han aprobado inicialmente el instrumento de ordenación antes de día 31 de diciembre de 2021". Esta determinación refuerza la idea de que la sustitución de la potestad municipal de planeamiento se considera como extraordinaria y vinculada a un periodo temporal concreto y limitado. Superado el plazo fijado en el 31 de diciembre de 2021, la potestad pasaría por subrogación al Govern de las Illes Balears, que debería aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022.

Por lo tanto se ha asignado la competencia subrogada al Consell y se articula como instrumento adecuado para ejercer la modificación del Plan Territorial Insular, todo ello con una caducidad temporal que de no cumplirse implica la subrogación del Govern de las Illes Balears.

El Pleno del Consell de Mallorca, en sesión de día 29 de diciembre de 2021 (BOIB núm.180 de 30-12-2021), acordó ejercer la subrogación con carácter extraordinaria y de aplicación directa prevista en el artículo 2 del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes para la protección del territorio de las Illes Balears, mediante el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación número 3 del Plan territorial insular de Mallorca por el cual se entienden asumidas las potestades de alteración del planeamiento urbanístico referidas en el apartado 1 de dicho artículo.

Se desprende del régimen legal mencionado que hasta el momento preciso en que se acuerda el ejercicio de la subrogación, la potestad de alteración del planeamiento urbanístico en los ámbitos afectados seguía residiendo en la respectiva administración municipal.

Extensión de la potestad. Posibilidades.

La otra cuestión a analizar es la extensión de las potestades conferidas por la norma, esto es, qué puede hacerse para cumplir con la DT 11ª LUIB o como consecuencia de su incumplimiento:

- a) Mantener el régimen que resulte de la aplicación del apartado 2 de la mencionada DT 11ª.
 - Esta opción confirma que el régimen previsto en la DT 11ª en realidad no es un régimen transitorio *stricto sensu* sino un mandato a un planificador "adaptador" para que establezca con la mayor rapidez posible un régimen urbanístico específico en el suelo urbano sin servicios urbanísticos básicos. Por ello se solapa una aplicación directa del régimen transitorio previsto con un plazo de adaptación en la DT 11ª LUIB.
 - El Decreto Ley 9/2020 plantea que si el municipio no ha realizado el ajuste adaptador en el planeamiento, se está dentro del supuesto habilitante para la sustitución en la potestad de ordenación, si bien se puede mantener la ordenación urbanística con las especialidades sobre los deberes de los propietarios referidos en dicho artículo.
- b) Alterar el planeamiento (en los términos que determina el apartado 3), sea para conferir una nueva ordenación a los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, o una nueva clasificación como suelo urbanizable o rústico.

Esta segunda alternativa plantea a su vez varios supuestos, que en esencia otorgan libertad para reordenar el ámbito al planificador, en principio desde el punto de vista de la clasificación. Estos supuestos son:

- suelo urbano
- suelo urbanizable
- suelo rústico

En todo caso, es necesaria una elaboración de los motivos que han llevado a la opción elegida, ya que la discrecionalidad administrativa en el planeamiento requiere un esfuerzo argumentativo respecto de la opción urbanística elegida entre todas las alternativas posibles. Esa motivación deberá tomar en consideración la realidad fáctica concurrente así como la adecuación de la decisión adoptada a las finalidades públicas perseguidas.

No obstante de acuerdo con la literalidad de la habilitación, no parece posible la propuesta de modificaciones que excedan las de dentro del ámbito de las UA, al tratarse estas del área sobre la que se asigna mandato.

2.1.1. REQUISITOS Y SUPUESTOS ESTABLECIDOS EN EL DL 9/2020 PARA SELECCIONAR LOS ÁMBITOS OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN

Como se ha descrito en el apartado anterior, el art 2 del Decreto-Ley 9/2020 establece una serie de requisitos para poder considerar que el ámbito de una Unidad de Actuación está sujeto a una revisión de sus condiciones de ordenación por parte del Consell Insular de Mallorca, eventualmente mediante una modificación del PTI.

Se trata de un supuesto extraordinario de posibilidad de subrogación, si bien se define por la sucesión de varias condiciones. Por lo tanto, para ejercer la potestad establecida, se debe realizar una comprobación de cumplimiento de los requisitos descritos en el citado artículo, que se exponen a continuación:

Objeto: suelos clasificados como urbanos

- La norma se refiere a suelos clasificados como urbanos por el planeamiento general. Por tanto, la aplicación de la norma no permite hacer un nuevo análisis de lo que deba o no deba ser suelo urbano, ni revivir una discusión sobre la concurrencia de las circunstancias fácticas clasificatorias ("la fuerza normativa de lo fáctico") que solo corresponde al planeamiento general. De ahí la expresión "los terrenos que el planeamiento general clasifica formalmente como urbanos".

Suelo con uso residencial, turístico o mixto

- El suelo urbano afectado por la modificación está limitado a unos usos específicos, que son el residencial, turístico o mixto. Esta mención ya adelanta que no se busca realizar un análisis parcela a parcela (o solar a solar), sino de áreas de terreno, lo que se refuerza con la exigencia de inclusión en la delimitación de un ámbito o unidad de actuación, especificada más adelante. La lógica de la norma nos indica que el uso mixto es aquel en el que uno de los usos afectados es el residencial o turístico, con independencia de que sean concurrentes entre sí o con usos globales comerciales o industriales.

Se trata pues de dos requisitos genéricos que se combinan en la exigencia de suelo urbano destinado a uso residencial, turístico o mixto.

Siguiendo la exposición del artículo analizado, procede el análisis de los cinco apartados que contienen las circunstancias cuya concurrencia acumulativa permite la aplicación del art. 2 del DL 9/2020.

- (a) Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado íntegramente al correspondiente Plan Territorial Insular.
- El Plan Territorial Insular de Mallorca, aprobado en 2004, ya previó en su Disposición Adicional Tercera un plazo de dos años desde su entrada en vigor para la adaptación del planeamiento general municipal. No obstante, se ha analizado para cada municipio la situación del planeamiento municipal en relación al grado de adaptación al PTI, comprobándose la baja incidencia, incluso habiéndose superado notablemente el plazo establecido, si bien existen municipios cuyo planeamiento sí se ha adaptado parcialmente al PTI. En coherencia con la DT1ª del DL 9/2020, se entiende que la adaptación se refiere a las determinaciones relativas a las áreas de desarrollo urbano.
- En relación a esta condición del grado de adaptación al PTI del planeamiento municipal cabe considerar asimismo la excepción que supone el contenido de la Disposición transitoria primera del propio DL 9/2020, sobre el régimen transitorio aplicable a los suelos urbanos sin urbanización consolidada, urbanizables o aptos para la urbanización. Esta disposición establece que mantienen la clasificación de suelo urbano o de suelo urbanizable programado o apto para la urbanización, aquellos terrenos así clasificados por instrumentos de planeamiento general que en el momento de la entrada en vigor de dicho decreto ley estén tramitando su adaptación a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan territorial insular. Se debe entender que se está tramitando dicha adaptación cuando se haya adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley, y siempre que no hayan transcurrido más de tres años desde el último acto esencial de tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan territorial insular. Por tanto, en los casos en que se cumpla esta excepción no procederá un cambio de clasificación urbanística de los terrenos que eventualmente pudieran estar afectados por el alcance del art.2 del DL 9/2020.
- Singularmente el DL 9/2020 excluye el municipio de Palma de su ámbito de aplicación por parte del Consell de Mallorca.
- (b) Que para poder disponer de todos los servicios urbanísticos básicos tenga que llevar a cabo una actuación de transformación urbanística y que, a estos efectos, los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación.

En este apartado se desarrolla una doble condición o condición consecutiva:

- La primera es la necesidad de que para dotarse de servicios urbanísticos básicos sea necesario llevar a cabo una actuación de transformación urbanística.

La segunda, consecuencia de la anterior, es que se haya delimitado un ámbito o unidad de actuación para llevar a efectos esa actuación de transformación urbanística. Se han considerado como unidades de actuación afectadas los ámbitos sujetos al desarrollo de un plan especial en los cuales se requiera una actuación unitaria de transformación urbanística para su ejecución.

Sobre el concepto de actuaciones de transformación urbanística en la legislación urbanística.

En su artículo 23.2, la LUIB define las actuaciones de transformación urbanística como aquellas que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se diferencian de las actuaciones aisladas y de las actuaciones edificatorias.

Dentro de las actuaciones de transformación urbanística, la LUIB distingue:

- Actuaciones de nueva urbanización.
- Actuaciones de renovación urbana.
- Actuaciones de dotación.
- Actuaciones de reforma interior.

Por otra parte, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD-Leg 7/2015), con su precedente en la Ley 8/2007 y las posteriores normas modificativas, recoge el término de actuación de transformación en su artículo 7. No obstante, no se describe un concepto específico, sino que enumera las actuaciones que se consideran como de transformación urbanística, diferenciándolas de las actuaciones edificatorias, según la siguiente relación:

- Actuaciones de urbanización:
 - Nueva urbanización.
 - Reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado.
- Actuaciones de dotación.

Estos se consideran como conceptos homogéneos, si bien la legislación balear ha desarrollado con más detalle y algún matiz las características de cada supuesto, en tanto que se hace preciso delimitar los ámbitos para diferenciarlos de las actuaciones aisladas (donde puede haber dificultades en la aplicación práctica de la diferencia de encuadramiento) y para clarificar el régimen de la gestión posterior. Este esfuerzo delimitador es una práctica constante en la regulación generada por las distintas comunidades autónomas.

Nuestro sistema urbanístico determina que la delimitación de un ámbito sea consecuencia de la necesidad de una actuación de transformación. Lo que se llama transformación urbanística se identifica con la ejecución jurídica y material del planeamiento mediante los procesos de reparcelación y urbanización en los distintos sistemas de ejecución anteriores, que en el caso de las Illes Balears, dada su tardanza en dotarse de normativa propia, serían los previstos en la legislación estatal (1992, y 1976 tras la STC 61/1997) y en el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978. Si hubiera algún planeamiento aprobado tras la entrada en vigor de la Ley urbanística de 2008 podría haber también referencias a conceptos como los planes especiales de mejora urbana o polígonos de actuación urbanística (art. 5 Ley 4/2008). Asimismo cabría considerar las especialidades de los planeamientos aprobados al amparo de la anterior ley urbanística autonómica, la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y uso del suelo, hoy en día derogada, y su reglamento general de despliegue para la isla de Mallorca aprobado en 2015 y actualmente vigente en todo aquello que no contradiga la vigente ley 12/2017 de Urbanismo.

En síntesis, la potestad se puede aplicar sobre ámbitos definidos por el planeamiento urbanístico como ámbitos de gestión que tengan por objeto una actuación de transformación urbanística, esto es, en los que sean necesarias actuaciones sistemáticas para poder disponer de todos los servicios urbanísticos básicos más allá de las simples actuaciones edificatorias.

Resulta de interés incidir en los supuestos de consideración como actuación edificatoria. Se trata de las situaciones en las que la compleción de la urbanización no requiera actuaciones de transformación urbanística, esto es, los casos en los que se considera que para alcanzar la condición de solar sea suficiente

la conexión de las parcelas afectadas a las instalaciones colindantes ya en funcionamiento (incluso en el caso de que fuera necesaria una cesión de algo de suelo para completar viario).

Efectivamente se detectan situaciones en las que la figura de Unidad de Ejecución no aporta el sentido ni el objeto de una **actuación de transformación** sino que se parece haberse establecido para identificar un ámbito en el que es necesario completar los servicios urbanos incluso sin necesidad de equidistribución. No obstante, se trata de un deber para todo el suelo urbano.

Profundizado en la casuística, se podrá considerar como suelo urbano sujeto de forma directa a actuaciones de edificación los siguientes supuestos:

- En los casos donde no sea necesaria equidistribución entre diferentes propietarios para la compleción de la urbanización. Se puede considerar que no es necesaria su delimitación ni su gestión.
- En aquellos casos en los que si bien se proponen aportaciones significativas para el ensanchamiento de un frente a vial (cambio de alineación), estas pueden realizarse por aportaciones "parcela a parcela". En esos casos no se consideraría necesario el mantenimiento de la UA al poderse ejecutar mediante actuación de edificación, si bien no forma parte del objeto de análisis en el mandamiento legal que rige esta modificación del PTI.
- En las partes de Unidades de Actuación que ya estuvieran edificadas y urbanizadas. En ese caso se diferenciará con criterios de continuidad la parte que pase a ser urbana consolidada; debiendo cumplir esta el requisito de eficiencia funcional, esto es, que está conectada a suelo urbano. (Es el hipotético caso de modificación del planeamiento con división de la UA, dejando parte en suelo urbano y parte en la UA para su ejecución posterior o incluso su eventual cambio de clasificación).
- En los casos en los que hubiera edificaciones existentes sobre el área (que ocupan una o varias parcelas) y pueden ejecutarse edificaciones de acuerdo con la ordenanza de aplicación sin el proceso de reparcelación, sino sobre el parcelario existente. Es posible que la complejidad geométrica del parcelario conlleve a una menor posibilidad de edificación (salvo nueva parcelación por acuerdo entre propietarios), pero se considere que esa situación es incluso positiva para su entorno.
- En todos los casos de Unidades de Actuación en los municipios seleccionados en los que se identifiquen situaciones capaces de ser leídas como actuaciones edificatorias, por tanto sin transformación urbanística, estas no pasan a ser cubiertas por la situación de plantear modificaciones de su clasificación u ordenación desde este instrumento.
- No hay que desdeñar que en estos casos, la garantía hacia el cumplimiento de sus obligaciones queda en manos del Ayuntamiento y descansa en el proceso y las condiciones que se establezcan en la licencia de edificación que debería llevar asociada en su caso la cesión de suelo para completar el viario y la compleción de urbanización, incluyendo la cesión —si fuera necesaria— de suelo, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias: "En estos casos, las personas propietarias estarán también obligadas a ceder, en su caso y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias." Todo ello sin perjuicio de los deberes inherentes al suelo urbano sin urbanización consolidada derivados de la aplicación del apartado 2 de la DT11ª de la Ley 12/2017.
- En síntesis aquello ámbitos delimitados en el planeamiento municipal como Unidades de Actuación que puedan ser desarrollados exclusivamente mediante actuaciones edificatorias no se encuentran en el supuesto del artículo 2 del DL 9/2020, por lo que no son objeto de la asunción de competencias desarrollada a través de esta modificación del PTI.

(c) Que no se haya iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

El enunciado diferencia el instrumento de ejecución material de la actuación de transformación urbanística del inicio real de la ejecución material.

Si bien el instrumento de ejecución material es el proyecto de urbanización (art. 71 LUIB), la precisión de este apartado se refiere al inicio de su ejecución física, que quedará reflejada en un acta de inicio de obras o replanteo. En todo caso, la verificación fehaciente de la urbanización ejecutada conforme planeamiento se puede considerar como dato fáctico real equivalente.

Se han analizado diferentes casuísticas más allá del proceso ordinario de urbanización, considerando los casos siguientes:

- Existencia de viales dentro de unidades de actuación ejecutadas parcialmente por la administración pública a cargo de planes de obra y servicios, sin un proyecto de equidistribución ni de urbanización de todo el ámbito. En este caso se han considerado iniciadas las obras de urbanización.
- Existencia de unidades de actuación discontinuas ejecutadas parcialmente, en las cuales se han hecho cesiones previas de terrenos para equipamientos públicos o viales, y estos se han urbanizado. En estos casos también se consideran iniciadas las obras.
- Existencia de unidades de actuación en las cuales se habían iniciado obras de urbanización pero una sentencia anuló el planeamiento que las amparaba. Se ha analizado la ordenación urbanística del planeamiento vigente.
- Existencia de unidades de actuación en tramitación que para aprobar el proyecto de urbanización han tenido que actuar sobre infraestructuras fuera de su ámbito delimitado. En el caso en que se haya justificado su ejecución con cargo a los propietarios de la unidad se han considerado las obras como iniciadas.
- En conexión con el contenido de los apartados 1.e) i 2 del artículo 2 del DL 9/2020, también se consideran iniciadas las obras de aquellas unidades que hayan aprobado el proyecto de urbanización en los dos años anteriores a su entrada en vigor.
- (d) Que no estén rodeados en más de dos tercios de su perímetro por suelos que tengan la condición de urbanos por haber sido completamente urbanizados.

Esta es una cuestión fáctica o numérica. Si el suelo está rodeado en más de dos tercios de su perímetro por suelos urbanos completamente urbanizados, no podrá aplicarse este régimen de subrogación. Nótese que la norma exige que los suelos colindantes estén completamente urbanizados, esto es, que sean urbanos con la condición de solar, sometidos a licencia directa. No se pueden contar como habilitantes los suelos urbanos que, aun estando en situación básica de suelo urbanizado, no tienen urbanización consolidada.

Se entiende que este criterio pretende salvaguardar los ámbitos insertos en la trama urbana y que por tanto puedan ser considerados como de compleción. No obstante esa prioridad en la compleción de la trama, a la hora de plantear una actuación y en un análisis más detallado puede considerar otros factores diferentes a la magnitud del contacto (que en muchos casos depende de las características del lugar), como por ejemplo la compleción de una calle conectora interior u otras situaciones análogas. Es por lo tanto un factor mensurable que debe ser complementado por una revisión de la estructura urbana.

• (e) Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no sea imputable a la Administración.

El vencimiento de los plazos para legitimar o hacer efectivas las actuaciones de transformación urbanística es un criterio singularmente relevante por la configuración del régimen estatutario de la propiedad, en el que concurren dos circunstancias:

- Nuestro sistema se basa en la adquisición condicionada de facultades urbanísticas o en la patrimonialización de las mismas. No existe un derecho predeterminado al aprovechamiento urbanístico, sino a desarrollar el proceso urbanístico para obtener el resultado inmobiliario final. El derecho lleva aparejado el cumplimiento de los deberes que paralelamente prevé el sistema (deber de urbanizar, de costear la urbanización, de ceder dotaciones públicas y porcentaje de aprovechamiento, deber de edificar). Aquí es donde tiene especial importancia el plazo para el cumplimiento de dichos deberes.
- Tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007, que conduce al actual TRLS15, el régimen de valoración del suelo se modificó, renunciando al método residual que se aplicaba en suelo urbanizable (predeterminando el máximo valor de expropiación), considerando como más ajustado valor el suelo en función de sus circunstancias reales (suelo en situación básica rural o urbanizado), pero tomando en consideración la posible privación de la facultad de participar en las actuaciones de transformación. El valor del suelo susceptible de transformación no es el máximo posible, sino que se descompone en su valor como suelo rural más una indemnización por no poder urbanizar y beneficiarse de la urbanización.

Como se explica de forma más detallada más adelante, los cambios de ordenación urbanística pueden determinar el fin de una expectativa de desarrollo urbanístico, pero eso no generará responsabilidad administrativa más que en unas circunstancias concretas. Según lo indicado por el art. 6 LUIB:

La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en tanto que implica simples limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no conferirá a los propietarios el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos establecidos expresamente en la presente ley y la legislación estatal aplicable.

La clave está en el cumplimiento de los deberes inherentes a la adquisición de derechos urbanísticos en los plazos para el desarrollo del planeamiento o la ejecución de la actuación. Habitualmente estos plazos están previstos en el propio planeamiento. No obstante, ante una eventual —y habitual— ausencia de previsión de plazos en el instrumento de planeamiento, el apartado 2 del artículo descrito determina con carácter legal unos criterios subsidiarios:

- Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si esta no estuviera contenida en el plan, y no haberse dictado acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

En conclusión, el control de los parámetros previstos en este sub apartado e) del art. 2.1 deberá realizarse con la siguiente lista de chequeo:

- a. Identificación de los plazos de ejecución de la actuación en el planeamiento general o de desarrollo, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización.
- b. Subsidiariamente, si no hay aprobación de proyecto de urbanización, se comprobará el transcurso de 8 años desde la vigencia del instrumento de planeamiento general o la

aprobación del acto de la delimitación del ámbito de actuación. Téngase en cuenta que la entrada en vigor viene determinada por la publicación del contenido normativo del plan.

c. Si hay aprobación del proyecto de urbanización, se comprobará que no se ha iniciado la ejecución material de la actuación, lo que en realidad coincide con la condición establecida en el subapartado c) del art. 2.1.

Finalmente, se exige que el vencimiento del plazo no sea imputable a la Administración, lo que *a priori* se excluye en el supuesto de que el planeamiento hubiera previsto que el sistema de ejecución fuese de iniciativa pública (expropiación o cooperación), o que tratándose de un expediente de iniciativa privada (compensación, agente urbanizador) se hubiese producido una demora en la tramitación imputable a la Administración.

■ SÍNTESIS DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS

En base al marco descrito, son requisitos necesarios para la asunción de competencias y la decisión sobre ámbitos de Unidad de Actuación los siguientes:

- Municipios con planeamiento general no adaptado al PTIM, considerando en su caso la limitación de actuación derivada de la excepción incluida en la DT1ª del DL 9/2020 para aquellos que están en proceso.
- Suelo clasificado como urbano, con uso residencial, turístico o mixto.
- Que el suelo necesite de una actuación de transformación urbanística y que para ello se hayan incluido en una UA.

Con esos criterios se realiza una selección de municipios, y dentro de ellos de las UAs existentes.

- Se analizan cuáles de esas Unidades de Ejecución o Actuación exigen una actuación de transformación urbanística de entre las establecidas en el artículo 23. 2:

Actuaciones de nueva urbanización.

Actuaciones de renovación urbana.

Actuaciones de dotación.

Actuaciones de reforma interior.

No se considera como tales actuaciones de transformación las que tengan la consideración de actuaciones de edificación (art. 23.1) ni de actuaciones aisladas (art. 23.3).

De forma complementaria se analiza:

- Que no estén rodeados en más de 2/3 de su perímetro por suelos que tengan la condición de urbanos completamente urbanizados.
 - Se ha evaluado el contacto con suelo urbanizado
- Que hayan vencido los plazos para su ejecución
 - Se ha cotejado el incumplimiento de plazos con la información suministrada por las administraciones municipales.

2.1.2. CONSIDERACIÓN COMO SUPUESTO NO INDEMNIZABLE

Los cambios de ordenación urbanística pueden determinar el fin de una expectativa de desarrollo urbanístico. Según se expone en la legislación urbanística de Illes Balears, siempre de acuerdo con la legislación básica estatal, estos cambios no generan responsabilidad administrativa más que en unas circunstancias concretas.

Así, el art. 6 LUIB cita de forma directa la secuencia:

Artículo 6. Inexistencia del derecho de indemnización por la ordenación urbanística de terrenos.

- 1. La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en tanto que implica simples limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no conferirá a los propietarios el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos establecidos expresamente en la presente ley y la legislación estatal aplicable.
- 2. La simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo.

La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y moción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

Este texto guarda plena coordinación con el apartado 6 de la DT11ª, que se ha mencionado en los apartados anteriores y es en cualquier caso coincidente con la remisión a supuestos ya previstos en la ley estatal, y en este caso, al contenido en el subapartado a) del art 48 TRLS15:

Artículo 48. Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Como podemos ver, la condición prevista en el subapartado e) del art. 2 DL 9/2020 guarda una gran sintonía y paralelismo con la definición del supuesto indemnizatorio del subapartado a) del art. 48 TRLS15.

Se hace evidente que el objetivo expreso de la norma es evitar la lesión antijurídica al particular y el consiguiente supuesto indemnizatorio: si la actuación responde a un supuesto que es susceptible de ser indemnizado, entonces no está dentro del ámbito del art. 2. Esto es, si se demostrase que no se han superado los plazos establecidos, o que estos no se pudieran dar por concluidos, se entiende que el ámbito no estaría dentro de los supuestos exigidos para el desarrollo de esta potestad de modificación de la clasificación u ordenación del suelo.

Por lo tanto la clave está en la verificación de ese incumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento o la ejecución de la actuación. Habitualmente estos plazos están previstos en el propio planeamiento. No obstante, ante una eventual ausencia de previsión de plazos, el apartado 2 del artículo analizado determina unos criterios subsidiarios:

- a) Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si ésta no estuviera contenida en el plan, y no haberse dictado acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- b) Haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

Por todo ello, este es un aspecto relevante a la hora de justificar que no se está en supuestos de indemnización.

Consecuencia de la aplicación de los criterios descritos se han identificado un conjunto de ámbitos UA en diferentes planes urbanísticos cuya potestad de alteración del planeamiento se entiende que ha recaído sobre el Consell, de acuerdo con el art 2 del Decreto Ley 9/2020, con el texto fijado en la Disposición Final de la Ley 2/2020.

2.1.3. SELECCIÓN DE ÁMBITOS DE UA SUJETOS A LOS SUPUESTOS CON POTESTAD DE SU MODIFICACIÓN

De acuerdo con los criterios anteriormente descritos se ha realizado un proceso de filtrado. Se han eliminado, en primer lugar, los municipios cuyo planeamiento municipal se ha adaptado al PTI (9 municipios), en segundo lugar a Palma (1), en tercer lugar se han analizado los municipios con planeamiento municipal en proceso abierto de adaptación al PTI reciente (4 municipios); de los municipios restantes se eliminan aquellos que no disponen de ámbitos con consideración de Unidades de Actuación o figuras análogas en suelo urbano (14 municipios) y por último se eliminan los municipios sin UAS afectadas (8 municipios) y un (1) municipio sin figura alguna de planeamiento urbanístico, por lo que en total están en situación de análisis 16 municipios de los 53 de la Isla.

En la tabla adjunta se diferencian las situaciones:

9			
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	MUNICIPIO EXCLUIDOS POR	EL DECRETO	
1	Palma	PGOU 1998 + PRIPdP 2015	
4	MUNICIPIOS CON EL PLANEA	AMIENTO EN REVISIÓN	
1	Bunyola	PG AI 2019	
2	Llubí	NNSS AP2018	
3	Porreres	NNSS AI 2017	
4	Santanyí	AP 2018	
14	MUNICIPIOS CON PLANEAMII	ENTO SIN 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		NNSS 1997	
11	Montuïri	NNSS 1996	
12	Sant Llorenç des Cardassar	NNSS 1994	
13	Santa Margalida	NNSS 1996	
14	Selva	PDSU 2020	
8	MUNICIPIOS CON PLANEAMII	ENTO SIN UAs AFECTADAS	
1	Capdepera	NNSS 1986 + TR NNUU 2020	
2	Esporles	NNSS 2002	
3	Llucmajor	PGOU 1984 PRIPdP 2015	
4		NNSS 1995	
5	Puigpunyent	NNSS 2003	
6	Santa Eugenia	NNSS 2003	
7	•	NNSS 1995	

8 Vilafranca de Bonany	NNSS 1986 + TR NNUU 1997
1 MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO	
1 Estellencs	

Por lo tanto, finalmente tan sólo 16 de los 53 municipios de la isla están en situación de análisis pormenorizado. Son los siguientes:

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

No obstante, de forma reciente y mientras la competencia de ordenación urbanística de estos ámbitos seguía en sede municipal, se han producido actos administrativos de tramitación de modificaciones de planeamiento municipal, lo que supone que en los ámbitos en los que se hubiera iniciado la tramitación municipal de su ordenación de acuerdo con la DT11ª de la LUIB, a priori, no procede considerarlos en el trámite excepcional del artículo 2 del DL 9/2020 que habilita al Consell para la subrogación.

No obstante, y con objeto de que no se produzcan actuaciones que no concluyan su proceso y que hubieran evitado la actuación del Consell de Mallorca en subrogación de competencias, se establece en el PTI una DT 13ª que otorga un plazo máximo para su aprobación definitiva de dichas actuaciones municipales que finaliza el 31 de diciembre de 2023. En ese caso el Consell de Mallorca se subrogará y aprobará, en el plazo máximo de dos años, la modificación de los correspondientes planeamientos, para dar el tratamiento oportuno y clasificará como suelo rústico todas aquellas áreas que corresponda en aplicación del previsto al señalado artículo 2 del decreto ley mencionado.

De entre los municipios objeto de análisis pormenorizado, se han producido las siguientes modificaciones de ámbitos, lo que conlleva su exclusión del proceso de revisión:

- Algaida, que ha aprobado inicialmente en pleno de 9/11/2021 la modificación de la UE-R2
- Consell ha aprobado inicialmente en fecha 16/11/2021 la modificación sobre las unidades 3, 7 y 8
- **Lloseta** ha aprobado inicialmente en fecha 24/11/2021 la modificación de su planeamiento y afecta a las UA-5 y UA-8
- **Puigpunyent** ha aprobado una modificación del ámbito y de la ordenación de la UA-2 en fecha 23/02/2021
- Santa María del Camí ha aprobado inicialmente en fecha 9/11/2021 la modificación de su planeamiento y afecta a las UA-8 y UA-7.
- **Sencelles** ha aprobado inicialmente en fecha 5/06/2021 la desclasificación y supresión de una parte y modificación de la ordenación del resto de la UAC-1.
- Ses Salines ha aprobado inicialmente en fecha 9/11/2021 la modificación de su planeamiento y afecta a las UA-5 y UA-8

- **Sineu** ha aprobado inicialmente en fecha 27/10/2021 la modificación de su planeamiento y afecta a las UA-23, UE-24 y UE-25.
- Valldemossa. Se ha aprobado definitivamente en fecha 31/05/2020 la desclasificación de la UE-1.

Por otra parte el ayuntamiento de **Pollença** ha certificado que la UNAC 16 fue suprimida en su día por la aprobación del Plan especial (PECH).

Asimismo se consideran en este supuesto todos aquellos municipios que hayan ejercido su legítima competencia con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación.

A partir de un análisis urbanístico de cada caso y una vez contrastada la información con las administraciones municipales correspondientes, se considera que se encuentran en una situación de potencial intervención por parte del Consell al amparo del DL 9/2020 los siguientes ámbitos:

.

	MUNICIPIO	Planeamiento general vigente	UA afectadas
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-4.12
			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. POSIBILIDADES DE INTERVENCIÓN

Se ha procedido a analizar con detalle el conjunto de los ámbitos de gestión en suelo urbano (unidades de actuación) en los municipios que no hubieran sido adaptados al PTI, de modo que estos se diferencian en función de los criterios que establece el artículo 2 del DL 9/2020 anteriormente descritos.

En primer lugar se han señalado el conjunto de ámbitos de Unidad de Actuación que cumplen los requisitos para que el Consell Insular de Mallorca pueda ejercer la potestad de ordenación mediante subrogación de esta competencia por incumplimiento por parte de los ayuntamientos de la misma.

En segundo lugar se analiza de forma sistemática las características de esos ámbitos (realidad existente frente a la propuesta de ordenación del planeamiento). Para este segundo punto se ha recopilado la suficiente información relativa tanto a la realidad existente y características del suelo (edificaciones existentes, servicios urbanos disponibles, estructura de parcelario, etc.), como a su situación legal y normativa.

En tercer lugar se analiza la propuesta de ordenación del planeamiento urbanístico de aplicación.

Se avanza desde varias perspectivas complementarias:

- Desde el análisis de las diferentes situaciones que reconoce el marco legal y como a partir de ellas se clarifican las situaciones de los diferentes suelos (marco legal).
- Desde el análisis de las características reales existentes en el ámbito (realidad).
- Desde el análisis de las propuestas y objetivos del planeamiento urbanístico (propuestas del plan).

Con objeto de dar la solidez requerida a las propuestas de intervención se analizan y establecen una serie de criterios. Para documentar el análisis y cumplir el objetivo de definir el modo de intervención sobre cada uno de los ámbitos se han identificado los siguientes hitos:

- Se ha de desplegar un análisis de la situación de cada uno de ellos, todo ello desde diferentes perspectivas.
- Para mostrar esas circunstancias se ha desarrollado un anexo, identificado como Anexo 4 de la memoria de esta modificación núm.3 del PTI, que tiene un carácter mixto: informativo, en sus contenidos en los que aporta documentación justificativa del cumplimiento de los criterios y en su descripción, y propositivo en la parte concluyente que, a su vez, deriva en una determinación de carácter normativo en la modificación.
- Por último, para cada uno de los ámbitos seleccionados y analizados se adjunta una propuesta de clasificación de suelo.
- La parte analítica de cada ámbito sujeto a reclasificación se complementa con una ficha individualizada de la evaluación ambiental que acompaña al estudio ambiental estratégico de la MD3PTIM.

Opciones alternativas

Las opciones de propuesta son:

- a) Mantener el régimen que resulte de la aplicación del apartado 2 de la DT 11ª LUIB.
- b) Alterar el planeamiento (en los términos que determina el apartado 3), sea para conferir una nueva ordenación a los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o suelo rústico.

Esta segunda alternativa plantea a su vez varios supuestos, que se pueden resumir en la libertad del planificador para reordenar el ámbito, en principio desde el punto de vista de la clasificación:

- suelo urbano
- suelo urbanizable
- suelo rústico

No obstante, de acuerdo con la literalidad de la habilitación, no parece posible plantear al amparo de este supuesto de subrogación competencial extraordinario modificaciones que excedan el ámbito de las UA definidas, al tratarse este del área sobre el que no se ha asumido ninguna potestad.

En todo caso es necesaria una motivación de la opción elegida, ya que la discrecionalidad administrativa en el planeamiento requiere un esfuerzo argumentativo respecto de la opción urbanística elegida entre otras muchas alternativas. Esa motivación deberá tomar en consideración la realidad fáctica concurrente así como la adecuación de la decisión adaptada a las finalidades públicas perseguidas.

En los apartados siguientes se diferencian y analizan las características de las diferentes tipos de actuación y su relación con el alcance y contenido de las UA seleccionadas.

■ Características de los tipos de actuación urbanística establecidos por la LUIB y criterios para su adscripción.

En el artículo 23 LUIB se describen los diferentes tipos de actuación de transformación urbanística. Así, se diferencian los siguientes tipos de actuación:

Actuaciones de nueva urbanización

"es aquella que habilita para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado. El ámbito espacial de este tipo de actuación será el de un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general".

- Son actuaciones integradas con equidistribución de cargas y beneficios, que suponen la transformación de suelo rústico a suelo urbanizado, con diseño y ejecución de nuevos viales de nueva apertura. De acuerdo con la LUIB son actuaciones propias de suelo urbanizable.
- Por todo ello en los supuestos que cumplan esas características el criterio general será su reclasificación como suelo urbanizable.

Actuaciones de dotación

"es aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos establecidos en el siguiente párrafo de este apartado y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización".

• De acuerdo con la Exposición de motivos de la LUIB:

"Las actuaciones de dotación tienen por objeto garantizar el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones públicas en la evolución del suelo urbano, con la

finalidad de evitar los anteriores crecimientos con déficits dotacionales que, lamentablemente, se venían produciendo en la ciudad consolidada. En este sentido, la técnica comporta que cualquier incremento de aprovechamiento que se atribuya a una o varias parcelas edificables en el suelo urbano en relación con lo establecido por el planeamiento anterior, comportará la previsión de una reserva de suelos dotacionales públicos que satisfagan las demandas sociales derivadas de los nuevos o las nuevas habitantes o personas usuarias generadas por este incremento de aprovechamiento, y quedan vinculadas a la gestión conjunta, tanto de las parcelas edificables como de las dotacionales públicas. Con ello se posibilita la obtención gratuita por la administración de estos suelos dotacionales públicos en la ciudad consolidada, en régimen de equidistribución entre los beneficiados por el incremento de aprovechamiento, y se acaba, de una vez por todas, con las dramáticas expropiaciones, que tanto quebranto vienen ocasionando a las siempre débiles haciendas locales, como única posibilidad de obtener los suelos dotacionales necesarios para satisfacer las demandas de la población en las zonas urbanas consolidadas."

• Se trata de la situación más compleja de definir. Su complejidad deriva de que la definición de actuación de dotación está asociada a un incremento de aprovechamiento sobre el planeamiento anterior. En muchos de los municipios se trabaja sobre un planeamiento primigenio, por lo que no hay comparación previa con la que explicitar que se ha producido dicho incremento de aprovechamiento o edificabilidad. Asimismo se establece con una relación directa entre necesidad de dotación, la cual "genera o exige" a modo de compensación o bien ubicación en otras parcelas o zonas el aprovechamientos materializables, un incremento de edificabilidad sobre la situación previa, y la visión inversa: que de un incremento de edificabilidad sobre la situación anterior, se deduce la exigencia de mayores dotaciones urbanísticas. Esta segunda situación es la que se produce en cualquier actuación de nueva urbanización, ya que exige la puesta a disposición de unos estándares mínimos destinados a espacios libres y equipamientos en dichos sectores.

Actuación de reforma interior

"es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la presente ley. El ámbito espacial de este tipo de actuación requerirá su delimitación geométrica en el suelo urbano del plan general y su ordenación detallada se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.

Cuando el ámbito espacial de la reforma interior abarque, además del objetivo de resolver la obsolescencia funcional existente, la intervención en zonas de vulnerabilidad social generalizada, se denominará «actuación de regeneración urbana".

 Se entiende que se está en esta situación de actuación de reforma interior, en los casos en los que el ámbito incluya suelo urbano con disponibilidad de servicios, e incluso una o varias edificaciones, pero a su vez la ordenación propuesta modifique sustancialmente el mismo con apertura de nuevos viales en zonas interiores y/o proponga nuevos espacios libres o equipamientos.

Actuación de renovación urbana

"es aquella que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiendo como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos. El ámbito espacial de este tipo

de actuación es el de una unidad de actuación localizada en suelo urbano delimitada en el plan de ordenación detallada correspondiente."

Las actuaciones de renovación urbana supera la actuación de reurbanización o reforma interior
y contiene la necesidad de demolición ("prácticamente total") de las edificaciones existentes
construidas en suelos urbanos, además de "un completo rediseño y reimplantación de los
servicios urbanísticos."

En definitiva, se considerará una actuación de transformación urbanística aquella que genera nuevas parcelas y/o aprovechamientos urbanísticos a partir de la ejecución de unos elementos de urbanización (viales y/o dotaciones públicas) más allá de la simple compleción de los servicios urbanísticos.

Otros tipos de actuaciones urbanísticas

La LUIB diferencia otros tipos de actuaciones (que no son consideradas como actuaciones de transformación urbanística) como son:

- Actuaciones aisladas. Con las finalidades:
 - "Las de ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos en cualquier clase de suelo."
 - "Las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico."
- Actuaciones de edificación. Pueden conllevar actuaciones de compleción de servicios urbanísticos y básicamente comprenden:
 - La edificación de nueva construcción
 - o La rehabilitación de edificaciones

Estos tipos de actuación urbanística no están recogidos en el supuesto habilitante para su revisión por el Consell. Esto es, los casos en los que durante el proceso de análisis y reconocimiento de los ámbitos de UA definidos en los planes que cumplen los requisitos señalados en el apartado 2 b) del art 2 del Decreto-Ley 9/2020, se hubiera verificado que se trata de ámbitos que no implican actuaciones de transformación urbanística, no se han tenido en cuenta en este apartado, al no ser objeto de la responsabilidad sobre su ordenación.

2.1.5. CRITERIOS GENERALES SOBRE LA POTESTAD DE MODIFICAR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Para el proceso de decisión sobre la conveniencia y necesidad de cada una de las alternativas, y de acuerdo con los principios y finalidades de la actividad urbanística (art. 3 LUIB) se han tenido en cuenta especialmente estos criterios:

- la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, teniendo en cuenta la capacidad de crecimiento insular limitada, la escasez de recursos hídricos y la limitación del suelo fértil.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública.

 Reconocer y garantizar una distribución justa de beneficios y las cargas que deriven del planeamiento urbanístico entre los que intervengan en la actividad de transformación y edificación del suelo, en proporción a sus aportaciones

Todo ello se concreta en la reducción en el consumo innecesario de suelo, en minimizar el impacto ambiental, en priorizar la compleción del tejido frente al consumo de nuevo suelo y en la búsqueda de calidad de vida y de simplicidad administrativa. Para ello, se establecen seis criterios generales (**CG**):

Una solución única para el ámbito (CG1)

- Se considera adecuado para la escala de intervención mediante el PTIM el hecho de que la solución o modificación que se proponga afecte al ámbito completo.
- Tan sólo se proponga la división del ámbito de la UA cuando sea una cuestión derivada de un cambio de clasificación legal y resulte imprescindible por las características reales y grado de urbanización o transformación ejecutada en tan solo una parte de la misma.

Grado de relevancia en la estructura (CG2)

Se atiende a la razón de relevancia en la estructura funcional del municipio y más concretamente en el núcleo urbano. De modo que se evitará desclasificar los ámbitos y la ordenación que aporte un elementos relevante en la estructura urbana (conexión que garantice continuidad, dotación de alcance superior a la población del ámbito, etc.).

Disponibilidad de suelo vacante (CG3)

- A partir de los estudios existentes se ha evaluado el suelo vacante disponible en la población.
- El objetivo es que la supresión de la situación de suelo clasificado como urbano no suponga una situación de carencia del suelo disponible, una vez desarrollado, para su edificación. Por ello en el análisis se ha tenido en cuenta la magnitud de suelo vacante existente en el núcleo de población, de forma que se atiende a la disponibilidad del mismo. Cabe indicar que la superficie de suelo urbano residencial, turístico o mixto suprimida, con inactividad manifiesta del promotor particular, podrá ser recuperada por el planificador municipal en el momento en que se requiera, sin cargo al límite de crecimiento asignado al PTIM, siempre que se reúnan las condiciones de oportunidad y adecuación a la normativa vigente. De hecho, esta circunstancia puede permitir el desbloqueo de la disponibilidad de suelo expectante por la vía de la nueva clasificación de superficies equivalentes en otros ámbitos con mayor capacidad de impulso de desarrollo, bien por los titulares del suelo bien por la administración.

Valor ambiental del ámbito (CG4)

 Asimismo se tiene en cuenta la incidencia en el entorno y la calidad ambiental, incluido el impacto paisajístico potencial, y en su caso si la ejecución de las previsiones de urbanización y transformación del lugar que propone dicha UA supone una alteración negativa, de forma singular en los entornos de singular calidad y valor ambiental.

Dificultad en la gestión (CG5)

Se considera que no resulta conveniente la continuidad de clasificación urbana de ámbitos que presentan evidentes dificultades para llevar a cabo su ejecución jurídica y material, especialmente en aquellos en que deba procederse a la remoción de un número significativo de viviendas u otros uso de cierta intensidad, o deban emprenderse relevantes actuaciones de infraestructuras generales a cargo de los titulares del suelo.

Mantenimiento de la mayor parte de los aspectos del planeamiento urbanístico (CG6)

En los casos en que se respeta la clasificación de suelo urbano, es criterio general el mantenimiento de las condiciones de ordenación de detalle del planeamiento vigente, (especialmente las alineaciones, la intensidad de los usos y las tipologías arquitectónicas (ordenanzas) o de condiciones de detalle de la ordenación. Todo ello con objeto de no suponer una ruptura significativa en las mismas, ni aportar una regulación externa ajena a al municipio y que supera la escala de intervención del planeamiento territorial.

2.2. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN

De acuerdo con los criterios expresados en los apartados anteriores, se realiza una propuesta de modificación. Para ello se ha analizado:

- El cumplimiento de los criterios
- La conveniencia del mantenimiento de las situación actual
- La conveniencia de un cambio de clasificación, a urbanizable o rústico

Las propuestas se agrupan en función de sus consideraciones en los grupos que se describen.

 Consideración como actuaciones de transformación urbanística de dotación de suelo urbano. Mantenimiento de Unidad de Actuación

De acuerdo con la LUIB, se considera **Actuación de dotación**- "aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos establecidos en el siguiente párrafo de este apartado y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización".

Se trata de una situación compleja de asignar, ya que su definición está asociada a un incremento de aprovechamiento sobre situación anterior.

En muchos de los municipios se trabaja sobre un planeamiento primigenio, por lo que no hay comparación previa con la que explicitar que se ha producido un incremento de aprovechamiento o edificabilidad. Asimismo se establece con una relación directa entre necesidad de dotación la cual "genera o exige" a modo de compensación o bien ubicación en otras parcelas o zonas el aprovechamientos materializables, un incremento de edificabilidad sobre la situación previa, y la visión inversa: que de un incremento de edificabilidad sobre la situación anterior, se deduce la exigencia de mayores dotaciones urbanísticas. Esta segunda situación es la que se produce en cualquier actuación de nueva urbanización, ya que exige la puesta a disposición de unos estándares mínimos destinados a espacios libres y equipamientos en dichos sectores.

En cambio, las situaciones que deben ser consideradas como actuaciones de transformación de nueva urbanización, son aquellos ámbitos que supongan un paso de suelo rural a suelo urbanizado. Sin prejuicio de que en la nueva ordenación el planeamiento hubiera propuesto o no nuevos espacios libres públicos o suelo de reserva para dotaciones o equipamientos urbanísticos. Bien sea explícitamente grafiados o implícitamente exigidos.

Por otra parte hay situaciones en las que el grado de desarrollo y de consolidación de la urbanización y/o de la urbanización es significativo. En esos casos se ha entendido, al tomar decisiones sobre ámbitos completos, que las ventajas de desclasificar el suelo eran mucho menores que el mantenimiento de las mismas. Por lo tanto se ha mantenido las indicaciones del planeamiento vigente tanto la consideración como suelo urbano como sus parámetros.

Propuestas

En las situaciones de UA que se reconozcan como actuaciones de dotación, las opciones que se plantean y que se proponen en función de la lectura sobre el ámbito de los criterios generales son:

- Desclasificación a suelo rústico, si las dotaciones atienden fundamentalmente a la población del propio ámbito.
- Consideración como suelo urbano sujeto a Unidad de Actuación con sus parámetros ajustados.

Se han analizado el conjunto de las UAs señaladas. Una vez analizadas sus características urbanísticas para evaluar su situación dentro de los supuestos establecidos por el DL 9/2020.

De entre los ámbitos afectados se han excluido de intervención de reclasificación a parte de ellos al considerar más apropiado su mantenimiento como ámbitos de suelo urbano en base a diferentes motivos, que sintéticamente son los siguientes:

- Aquellas UAs que se encuentran insertas en el tejido urbano al poseer un contacto de más de 2/3 con suelo urbano independientemente de su grado de consolidación, como las UE-1C y UE-1D de Algaida,
- Por tener asignada una cesión de equipamientos significativa, como la UE-1.01 en Marratxí,
- Cuando el avanzado estado de desarrollo y de edificación existente con urbanización parcial de algunos de los ámbitos, y con construcciones de viviendas habitadas o alojamientos turísticos hace necesario y conveniente el mantenimiento de esta situación de suelo urbano como la menos perjudicial para completar los servicios urbano. En ese supuesto se han inconsiderado los ámbitos: UA-C-13 y UA- C-1 del municipio de Campos, la UE-4 de Deiá o el ámbito PE-4 en Pollença.
- Se ha considerado que aquellas intervenciones intersticiales que son relevantes para la compleción de la estructura urbana o la integración paisajística de los núcleos de población (viales, dotaciones y espacios libres) debían mantener como tales, con objeto de completar la misma. En esa situación están los casos de la UE-10 y UE-11 de Algaida, las UE-1.01, UE-4.12 y UE-4.13 y UE-4.06 en Marratxí y la UNAC-15 en Pollença.

Las UAs que se han considerado en esta última situación son 13 unidades, que suponen un total de 22,29 ha de suelo. Son las siguientes:

		Manteni	imiento como suelo urbano
Algaida	UA	A Área (ha)	
	UE-10	1,18	Aporta un elemento relevante para la estructura urbana del núcleo de población (vial).
	UE-11	0,30	Se trata de un ámbito con acceso a servicios urbanos que tiene una cesión de un espacio libre relevante para la estructura urbana del núcleo de población.
	UE-1C	0,10	Se encuentra inserta en el tejido urbano al poseer un contacto de más de 2/3 con suelo urbano.
	UE-1D	1,14	Se encuentra inserta en el tejido urbano al poseer un contacto de más de 2/3 con suelo urbano.
Campos	UA	Área (ha)	
	UA-C1	3,45	Es un suelo en transformación edificado parcialmente.
	UA-C13	1,76	Es un suelo en transformación edificado parcialmente.
Deiá	UA	Área (ha)	
	UE-4	0,64	Faté maniples arts a different
	OL 4	0,04	Está parcialmente edificado
Marratxí	UA	Área (ha)	Esta parcialmente edificado
Marratxí		•	Actuación con aportación relevante de dotaciones
Marratxí	UA	Área (ha)	
Marratxí	UA UE-4.12	Área (ha) 0,32	Actuación con aportación relevante de dotaciones Es relevante en la estructura urbana y aporta espacios
Marratxí	UE-4.12 UE-1.01	Área (ha) 0,32 1,68	Actuación con aportación relevante de dotaciones Es relevante en la estructura urbana y aporta espacios libres. Es una actuación relevante para la compleción de la
Marratxí Pollença	UE-4.12 UE-1.01 UE- 4.06	Área (ha) 0,32 1,68 2,87	Actuación con aportación relevante de dotaciones Es relevante en la estructura urbana y aporta espacios libres. Es una actuación relevante para la compleción de la estructura urbana. Está en proceso de transformación, es relevante en la
	UE-4.12 UE-1.01 UE- 4.06 UE-4.13	Área (ha) 0,32 1,68 2,87 1,97	Actuación con aportación relevante de dotaciones Es relevante en la estructura urbana y aporta espacios libres. Es una actuación relevante para la compleción de la estructura urbana. Está en proceso de transformación, es relevante en la
	UE-4.12 UE-1.01 UE-4.06 UE-4.13 UA	Área (ha) 0,32 1,68 2,87 1,97 Área (ha)	Actuación con aportación relevante de dotaciones Es relevante en la estructura urbana y aporta espacios libres. Es una actuación relevante para la compleción de la estructura urbana. Está en proceso de transformación, es relevante en la estructura urbana y aporta espacios libres

■ Consideración como actuaciones de nueva urbanización: reclasificación como suelo urbanizable

De acuerdo con la definición del art 23.2 a) de la LUIB, las actuaciones de transformación urbanística se consideran como **Actuaciones de nueva urbanización**, al tratarse de actuaciones *que habilitan para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado*. En el mismo apartado se señala que: "El ámbito espacial de este tipo de actuación será el de un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general".

Se van a considerar en esa situación las propuestas de ordenación que impliquen una o varias de las siguientes características:

- Cuando estén en situación básica de suelo rural y sea conveniente mantener la posibilidad de su desarrollo urbanístico para la compleción de la estructura urbana.
- Una situación sin ninguna o apenas edificación, o edificaciones ajenas a la ordenación que se propone en el planeamiento, bien por la tipología o uso, bien por su ubicación y especialmente si deben ser demolidas por ubicarse en suelo propuesto para viario, equipamientos o espacios libres en la nueva ordenación.
- Cuando exija la ejecución de uno o varios viales de nueva apertura, esto es que no estén ni urbanizados ni segregados en la estructura parcelaria.
- Cuando supongan una reorganización completa de parcelario que exija una reparcelación y su urbanización.
- No altera el criterio el caso en el que la nueva ordenación el planeamiento hubiera propuesto o no nuevos espacios libres públicos o suelo de reserva a para dotaciones o equipamientos urbanísticos. Bien sea explícitamente grafiados o implícitamente exigidos.

Propuesta

- No se han reconocido situaciones con este supuesto.

■ Inconveniencia de su mantenimiento. Consideración como suelo rústico

La reclasificación como suelo rústico se puede dar en varios supuestos de acuerdo con los siguientes criterios:

- Cuando se considere que el ámbito o parte de él está en una situación en la que para ejecutar la ordenación que propone el plan es necesaria una actuación de nueva urbanización. Se tendrán en cuenta uno o varios de los siguientes factores:
 - Que el municipio disponga de una magnitud de suelo vacante significativa. Señalar que las UAs en revisión son ámbitos en los que no se han dado a lo largo de sus años de vigencia ninguna iniciativa para su desarrollo y por lo tanto resultan aparentemente innecesarias o presentan grandes dificultades para su gestión.
 - Que el límite exterior sea ajeno al parcelario existente y provoque serios desajustes con el mismo
 - Que del análisis ambiental y paisajístico se deduzca la conveniencia de preservar la situación de suelo rural frente a la transformación urbanística propuesta en el planeamiento urbanístico municipal.
 - Que sea la solución más coherente para la delimitación de un borde o frente urbano mejor ordenado.

En estos casos, el suelo en principio se categoriza como suelo rústico común (normalmente Área de Transición), salvo que esté afectado por la Ley 1/1991, del Régimen urbanístico de los Espacios Naturales (LEN). En los casos en los que este suelo esté sujeto a riesgos de incendios o de inundación, estará parcial o totalmente regulado por dichas limitaciones (Área de Prevención de Riesgos APR). Asimismo cuando se encuentren en colindancia con una carretera se delimita la correspondiente Área de protección territorial (APT)

Las UAs que se han considerado en esta situación son 13 y suponen 19,80 ha de suelo. Son las siguientes:

Nueva clasificación como suelo rústico				
Alaró	UA	Área (ha)		
	UA-3	1,51		
Algaida	UA	Área (ha)		
	UE-P1	0,84		
	UE-R1	0,51		
Binissalem	UA	Área (ha)		
	UA-11	1,02		
Campos	UA	Área (ha)		
	UA-C11	2,33		
	UA-C12	1,96		
Deiá	UA	Área (ha)		
	UE-1	1,17		
	UE-2	1,12		
Muro	UA	Área (ha)		
	UA-1	3,16		
	UA-2	1,14		
Pollença	UA	Área (ha)		
	UE-11.2	2,59		
Sa Pobla	UA	Área (ha)		
	UA-7	1,49		
Sóller	UA	Área (ha)		
	UEC-4	0,96		
	Total	19,80		

En el anexo 4 de la memoria de esta MD3PTIM se describen de forma pormenorizada las características de las UA: su ubicación, condiciones, parámetros relevantes, los criterios con los que se han analizado y se concluye con un plano normativo de propuesta.

En base a la delimitación de espacios naturales de la Ley 1/1991 y a sus características ambientales, a los ámbitos desclasificados de las UE 1 y UE 2 de Deiá, de la UE-R1 de Algaida y de la UE-11.2 de Pollença se les ha asignado la categoría básica de suelo rústico protegido ARIP.

2.2.1. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA ARTICULAR LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

■ La excepcionalidad del uso del Plan Territorial Insular como herramienta designada para ejercer esa competencia.

Es de reseñar la singularidad del uso del Plan Territorial Insular como herramienta pertinente para desarrollar estas modificaciones de ordenación y clasificación de planeamiento municipal que se derivan de esta asunción de competencias.

El uso de esta herramienta tiene sentido, en primer lugar por el carácter territorial o supramunicipal que tiene la aplicación de criterios de intervención comunes para la totalidad de la isla en situaciones análogas; y en segundo lugar, por tratarse de decisiones que tienen su alcance sobre el suelo disponible para desarrollo urbano, especialmente residencial o turístico, en el conjunto de la isla, y las necesidades de crecimiento, cuestión esta que responde a uno de los mandatos del contenido de los Planes territoriales insulares establecido en el apartado c) del art 9 de la Ley de Ordenación Territorial (LOT), "Establecimiento de techos máximos de crecimiento para cada uso y distribución espacial".

No obstante el uso de este instrumento (modificación del PTI) para modificar determinaciones de carácter detallado propias de planeamiento urbanístico municipal aporta complejidad de intervención tanto en el nivel de análisis como en la escala de sus determinaciones. Por todo ello, su interpretación y aplicación conduce a optar por actuar tan sólo sobre ámbitos completos y por establecer —en su caso— la clasificación urbanística del suelo y en su caso las categorías propias del Plan Territorial Insular.

Sobre la memoria de viabilidad económica

Ante la ausencia de otros desarrollos que aclaren la interpretación, el Reglamento de la Ley de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca (RLOTMa), que si bien se elaboró como desarrollo a la anterior Ley y no de la LUIB, sigue siendo vigente en los aspectos que no lo contradigan, y sirve por lo tanto como modo de interpretación. Pues bien, en su exposición de motivos define el objeto de la memoria de viabilidad económica con claridad:

- a) Las memorias de viabilidad económica tienen por objeto el análisis de la rentabilidad económica de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada que comportan un incremento de aprovechamiento sobre lo atribuido por el planeamiento vigente anteriormente; es decir, los procesos de reclasificación o de recalificación de suelo que, en virtud de revisiones o modificaciones puntuales del planeamiento, suponen un incremento de la plusvalía. La metodología consiste en realizar un estudio económico comparado de costes e ingresos aplicado a las dos situaciones, la inicial y la propuesta, lo que permitirá desvelar las plusvalías que estos procesos generan. Teniendo en cuenta que estos estudios, con sus resultados económicos, tienen que salir a exposición pública, se conseguirá una transparencia hasta ahora desconocida, ya que se podrá contrastar, a la vista de todos, si se producen rentabilidades económicas muy diferenciadas entre suelos localizados en situaciones análogas, lo que permitirá determinar, por una parte, el porcentaje de la plusvalía que tiene que corresponder a la administración actuante y, por otra, equilibrar, con criterios igualitarios, la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a las diferentes personas propietarias del suelo reclasificado o recalificado. Todo ello con el propósito de dificultar al máximo eventuales procesos de corrupción que tan mala reputación han ocasionado al urbanismo español.
- b) (...)
- c) Las <u>actuaciones de dotación</u> tienen por objeto garantizar el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones públicas en la evolución del suelo urbano, con la finalidad de evitar los anteriores crecimientos con déficits dotacionales que, lamentablemente, se venían produciendo en la ciudad consolidada. En este sentido, la técnica comporta que cualquier incremento de aprovechamiento que se atribuya a una o varias parcelas edificables en el suelo urbano en relación con lo establecido por el planeamiento anterior, comportará la previsión de una reserva de suelos

dotacionales públicos que satisfagan las demandas sociales derivadas de los nuevos o las nuevas habitantes o personas usuarias generadas por este incremento de aprovechamiento, y quedan vinculadas a la gestión conjunta, tanto de las parcelas edificables como de las dotacionales públicas. Con ello se posibilita la obtención gratuita por la administración de estos suelos dotacionales públicos en la ciudad consolidada, en régimen de equidistribución entre los beneficiados por el incremento de aprovechamiento, y se acaba, de una vez por todas, con las dramáticas expropiaciones, que tanto quebranto vienen ocasionando a las siempre débiles haciendas locales, como única posibilidad de obtener los suelos dotacionales necesarios para satisfacer las demandas de la población en las zonas urbanas consolidadas

Por lo tanto, únicamente sería necesaria una Memoria de Viabilidad económica en aquellas actuaciones de dotación urbanística que tengan por objeto el incremento de edificabilidad sobre situaciones previas. En esta modificación núm. 3 del PTIM no se propone ningún incremento de edificabilidad respecto a ordenaciones urbanísticas previas, luego no requiere de dicha memoria de viabilidad.

■ Régimen de obligaciones de los propietarios en los ámbitos de actuaciones de transformación

El apartado 3 del art 29 LUIB establece las exigencias en los supuestos de consideración de actuación de renovación o de dotación:

3. ...cuando la compleción, la renovación o la reforma de la urbanización en suelo urbano requiera actuaciones de transformación urbanística, definidas en el artículo 23.2.b) y c) anterior, se cumplirán los deberes siguientes:

Señala que los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.

b) **Ceder al ayuntamiento**, de manera obligatoria y gratuita, el suelo reservado para los **sistemas urbanísticos locales** incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, en el que sean comprendidos los terrenos.

En concreto, los suelos dotacionales de <u>cesión correspondientes a las actuaciones señaladas</u> se cuantificarán en función de los resultados de la memoria de viabilidad económica de la <u>actuación y, en su caso, del informe de sostenibilidad económica,</u> así como de un análisis riguroso de compacidad del suelo urbano preexistente. Por ello, se adoptará como ámbito de **referencia espacial el determinado por usos y tipologías homogéneas que permitan conformar zonas de aplicación de unas ordenanzas concretas** en que se integren los suelos objeto de la actuación.

Finalmente, de manera justificada se adoptará la superficie dotacional correspondiente, que dispondrá, como mínimo, de la ratio dotacional existente en esta zona y, como máximo, del estándar establecido para los sectores de suelo urbanizable en el artículo 43.4 de la presente ley. No obstante, en aquellos ámbitos espaciales de suelo urbano en los que la ratio dotacional existente supere el 40 % de la media resultante para todo el suelo urbano, así como también el 40 % de los estándares establecidos para el suelo urbanizable, el planeamiento general o parcial podrá establecer la no exigencia de la cesión de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento atribuido a la actuación.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general haya incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, al que pertenecen los terrenos, o los adscriba en el caso de las actuaciones de renovación urbana.

(...)

- g) **Ejecutar, en los plazos** que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda protegida que les corresponda. En caso de que no se hayan determinado estos plazos en el planeamiento, serán de dos años como máximo para iniciar las obras y de cuatro años y medio como máximo para finalizarlas.
- h) **Conservar las obras de urbanización,** a través de la correspondiente entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación, o cuando la imponga justificadamente el planeamiento general.
- i) **Garantizar el realojo de las personas** ocupantes legales que sea necesario desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal.

De lo que se deriva que en el supuesto en el que se considere que la UA sea una **Actuación de renovación o de dotación**, de acuerdo con el art 29 LUIB, habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

- Las cesiones de sistemas locales y generales serán las establecidas en el planeamiento vigente.
- Las cesiones de aprovechamiento si no hubiesen sido establecidas en el planeamiento en principio establecerá que se trata de un 15%. No obstante, una memoria de viabilidad económica debería fijar dentro de una horquilla de entre un 5% cuando las cargas urbanísticas supusieran "un exceso respecto a la media de las actuaciones de transformación del municipio" y de manera justificada hasta el 20% "en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo"

Sobre este punto señalar que:

- Con carácter general si no se hubiera establecido cesiones de aprovechamiento, la cesión es del 15%. Supuestos específicos: cuando las cargas supusieran un exceso respecto a la media de las actuaciones de transformación se ajustar entre un 5% y un 20% en función de la comparación con las operaciones de transformación del municipio.
- Se trata de una evaluación de cargas que supongan un exceso <u>respecto a la media de las situaciones análogas del planeamiento urbanístico</u>, o bien que el valor resultante sea superior al de otras en la misma categoría de suelo. En ambos caso por comparación con la totalidad de las áreas análogas.
- En cada una de las Unidades de Actuación que se proponga mantener coinciden entonces circunstancias especiales, ya que se trata de modificaciones que únicamente afectan a una o varias UA en cada municipio (tan sólo una parte de las UA del plan), y el resto de las Unidades de Actuación no tienen establecidas por el planeamiento cesiones de aprovechamiento. Por lo tanto no ha lugar para este cálculo, ya que no hay comparación, y la cifra de referencia de cesión de aprovechamiento no existe.
- Que "cederán este porcentaje sólo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior" lo cual es imposible de atender, ya que no hay incremento sobre situación legal previa. Subyace la idea de incremento sobre una situación previa que no se da.

Asimismo la DT 11ª de la LUIB señala en su apartado 2 que:

b) Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.

En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la

memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.

A su vez, esta referencia se concreta en el artículo 29 como:

d) **Ceder el suelo lucrativo** libre de cargas de urbanización correspondiente **al 15 % del aprovechamiento urbanístico** que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3.

En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de las parcelas edificables sometidas a este régimen cederán este porcentaje sólo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior.

No obstante lo anterior y justificado sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, el **planeamiento urbanístico podrá reducir hasta el 5** % este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de rehabilitación o de renovación urbana **con un exceso de cargas con respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio,** o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico **podrá incrementar** de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente **hasta el 20** % en aquellos casos en que **el valor de las parcelas resultantes** sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

2.3. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN

2.3.1. Anexo

Se desarrolla un documento nuevo Anexo IV del PTI denominado "Ámbitos modificados al amparo por el Decreto Ley 9/2020, de 25 de Mayo (AP)". En él se describen las Unidades de Actuación para las que se propone su modificación.

Se describen sus características ordenadas por núcleos:

- 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)

Para cada una de estos ámbitos se describe someramente sus características, la situación y la propuesta de categorización. Se aporta una explicación previa de sus características y una explicación de la propuesta, acompañada de un desarrollo cartográfico con los siguientes contenidos:

- 1. Ubicación (sobre ortofotografia).
- 2. PTIM vigente.
- 3. Disponibilidad de servicios urbanos.
- 4. Grado de consolidación.
- 5. El plano IUR-5 "PTIM propuesto" refleja la categorización que se propone en esta modificación.

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES Y APTOS PARA LA URBANIZACIÓN QUE HAN SIDO DESCLASIFICADOS POR LA DA16ª DE LA LUIB, EL DL 9/2020 Y LA LEY 4/2008

3.1. OBJETO Y CRITERIOS

El desarrollo legislativo formado por la Ley 4/2008 de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, la Ley 12/2017 de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) y el Decreto Ley 9/2020 establecieron cambios en la clasificación de suelo que hasta el momento no han sido adecuadamente reflejados en la documentación del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM). Asimismo la Ley 4/2008, en su capítulo III regula unas determinadas modificaciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, que hasta esta modificación no han sido completamente reflejadas en el PTIM.

Tras un análisis general de las circunstancias concurrentes en cada uno de los ámbitos afectados, en esta modificación de Plan territorial se lleva a cabo una mera transposición documental de la nueva clasificación presunta de dichos ámbitos operada por ministerio de la ley, sin que ello conlleve una acción expresa de cambio de clasificación derivada del modelo territorial del PTIM. En cualquier caso la clasificación efectiva de cada ámbito será la resultante de lo que determine el planeamiento urbanístico correspondiente adaptado a los textos legales mencionados. Con carácter subsidiario el PTIM asigna una categoría de suelo rústico a estos suelos según sus valores territoriales y ambientales.

Los criterios de identificación de los sectores provienen de la aplicación sistemática de los señalados en los textos legales citados, que se pasan a desglosar como sigue:

- La aplicación de la Disposición Adicional décimo sexta de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) que, para municipios que no se hubieran adaptado a las Directrices de ordenación territorial, desclasificó el suelo urbanizable y el apto para la urbanización de cualquier uso y los clasificó como suelo rústico común, los sectores que estaban en alguno de estos tres supuestos:
 - a. El suelo urbanizable no programado por el PGOU con una vigencia de más de 8 años.
 - b. El **suelo urbanizable programado o apto para urbanizar** que, habiendo incumplido los plazos, **no esté tramitando su Plan Parcial**. El plazo será el establecido en el planeamiento general o en su defecto 8 años.
 - c. El suelo clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar que, a pesar de disponer de planeamiento parcial definitivamente aprobado, no estén tramitando el proyecto de urbanización correspondiente. El plazo será el establecido en el planeamiento o en su defecto 4 años desde la vigencia del planeamiento parcial.
- Por su parte el **Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears**, en su artículo 3 incide en esta misma línea, ya que se desclasifica automáticamente y queda clasificado como suelo rústico los siguientes supuestos:
 - a. Los clasificados como suelo urbanizable no programado, independientemente del grado de adaptación del planeamiento general a las Directrices de ordenación del territorio, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la LUIB
 - b. Los suelos urbanizables o aptos para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que cumplan los requisitos siguientes:
 - a. Deriven de un plan no adaptado al PTIM.
 - No se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización.
 Que ya hayan vencido los plazos previstos por causas no imputables a la Administración. Los plazos son:

- i. Haber trascurrido ocho años de planeamiento general sin un plan parcial o de ordenación detallada.
- ii. Con Plan parcial, haber transcurrido cuatro años de su vigencia y no haber aprobado definitivamente el proyecto de urbanización.
- iii. Con Plan parcial y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde su aprobación y no haber iniciado su ejecución material.
- c. Se excluyen los siguientes casos:
 - a. Incluidos en convenios urbanísticos firmados para conseguir suelos de equipamientos e infraestructuras ya construidas u orientados a vivienda sujeta a regímenes de protección pública.
 - b. Los incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. Esto es, si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización.
 - c. Que la inactividad urbanística sea por causas imputables a la Administración.

En ambos casos las determinaciones normativas son claras y establecen la nueva situación del suelo desclasificado como suelo rústico común: "quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico com calificación de suelo rústico común".

Por todo ello dentro de esta modificación nº 3 del PTIM, y como uno de los procesos específicos dentro de la **actualización cartográfica**, se han identificado los suelos urbanizables y suelos aptos para la urbanización que están en esos supuestos y se ha recogido en el Plan territorial Insular su categorización como suelo rústico común subyacente al que se han superpuesto las afecciones de protección correspondientes a sus circunstancias, entendiendo asimismo que ese es su régimen de aplicación actual, por aplicación jerárquica de los contenidos del respectivo planeamiento municipal, en el supuesto de que no que no esté actualizado.

Asimismo, cabe señalar que el Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears dispone en su **Disposición Transitoria primera, el régimen transitorio aplicable a los suelos urbanos sin urbanización consolidada, urbanizables o aptos para la urbanización**. Esta disposición establece que:

"Mantienen la clasificación suelo urbano o de suelo urbanizable programado o apto para la urbanización, aquellos terrenos así clasificados por instrumentos de planeamiento general que en el momento de la entrada en vigor de este decreto ley estén tramitando su adaptación a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular.

A los efectos de la aplicación de esta disposición, se debe entender que se está tramitando la adaptación cuando se haya adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley, y siempre que no haga más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular."

- Por último, la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo sostenible en las Illes Balears, en su capítulo III revisa y modifica algunos aspectos de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

Esta revisión implica la decisión de incorporar suelo que fue clasificado como urbanizable con diferente nivel de desarrollo y la recuperación de la prevalencia de sus valores ambientales y el despliegue de categorías de protección, dado que en los espacios que se enumeran se constatan valores naturales, paisajísticos y patrimoniales que exigen su conservación y defensa.

Asimismo, en base a que desde el año 1991 se han aprobado diversas herramientas de planeamiento urbanístico municipal y territoriales, y en aplicación de esta ley, se han modificado la clasificación y la categorización de determinados terrenos que quedaron inicialmente excluidos en el anexo II de la Ley 1/1991, de 30 de enero, antes mencionada, se considera necesario, por razones de seguridad jurídica, explicitar las categorías vigentes y de aplicación a día de hoy. En particular, eso implica la actualización cartográfica (cuyo régimen jurídico ya era vigente) de varias áreas de los municipios de **Andratx, Banyalbufar, Valldemossa, Sóller, Escorca y Esporles.**

Por lo tanto esta actuación se limita a trasladar a la cartografía del PTI las desclasificaciones de suelo operadas por ministerio de la ley y la asignación de las categorías de suelo rústico protegido consecuencia de sus determinaciones.

Conviene resaltar que en cualquier caso, prevalecerá sobre el contenido del PTI la clasificación urbanística de los ámbitos indicados que se desprenda de los instrumentos de planeamiento urbanístico una vez adaptados a los preceptos legales mencionados.

3.2. METODOLOGÍA DE TRABAJO DE IDENTIFICACIÓN

El trabajo de identificación de los sectores de suelo urbanizable o apto para urbanizar se ha realizado tomando como punto de partida el análisis de la situación de los planeamientos municipales aprobados definitivamente, identificando los sectores de suelo urbanizable o apto para urbanizar programado y no programado.

En este estudio se han identificado 21 municipios que no tienen suelo urbanizable clasificado y por lo tanto se descartan:

- Municipio de Ariany
- Municipio de Banyalbufar
- Municipio de Búger
- Municipio de Campanet
- Municipio de Deià
- Municipio de Escorca
- Municipio de Esporles
- Municipio de Estellencs
- Municipio de Fornalutx
- Municipio de Lloret
- Municipio de Llubí
- Municipio de Mancor de la Vall
- Municipio de María de la Salut
- Municipio de Muro. (Se procedió a la desclasificación del SUP 02 en fecha 16 de mayo de 2008, quedando el municipio sin suelo clasificado como urbanizable).
- Municipio de Puigpunyent
- Municipio de Santa Eugènia
- Municipio de Selva
- Municipio de Sencelles
- Municipio de Ses Salines
- Municipio de Sineu
- Municipio de Vilafranca de Bonany



En los municipios que tienen suelo urbanizable clasificado, se revisan, para cada uno de los sectores, los siguientes aspectos:

- 1. Si el planeamiento municipal está adaptado a las DOT o al PTIM y desde qué fecha.
- 2. Fecha de incorporación del sector al planeamiento general y la clasificación de suelo del sector.
- 3. Glosario de ordenamiento del sector: programa de actuación urbanística, plan parcial, proyecto de urbanización, modalidad y figuras de ejecución material.
- 4. Fecha de aprobación de los diferentes instrumentos.
- 5. Se deja constancia si se ha iniciado la ejecución material y si ha sido recepcionada.

Posteriormente se realiza un análisis de la afección sobrevenida con la aplicación de la disposición adicional decimosexta de la LUIB y del artículo 3 del Decreto Ley 9/2020, así como de la Ley 4/2008.

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en la **Disposición transitoria primera del Decreto Ley 9/2020,** de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, mantienen la clasificación de suelo urbano o de suelo urbanizable programado o apto para la urbanización aquellos terrenos así clasificados por instrumentos de planeamiento general que en el momento de la entrada en vigor de este decreto ley estén tramitando su adaptación a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular.

En este supuesto están los municipios de Santanyí y Bunyola:

Municipio de Santanyí

En virtud de la disposición transitoria primera del Decreto Ley 9/2020 de medidas urgente de protección del territorio de las Islas Baleares, los suelos urbanizables de este municipio mantienen su clasificación ya que el planeamiento está tramitando su adaptación a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del Plan Territorial de Mallorca. Cuenta con una enmienda de Patrimonio previa a la aprobación definitiva con fecha de 28/05/2019.

o Municipio de Bunyola

En virtud de la disposición transitoria primera del Decreto Ley 9/2020 de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, los suelos urbanizables de este municipio mantienen su clasificación ya que el planeamiento está tramitando su adaptación a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del Plan Territorial de Mallorca, disponiendo de segunda aprobación inicial con fecha 12/02/2019.

En síntesis, a partir del análisis de todos los municipios de Mallorca, se han seleccionado aquellos suelos urbanizables o aptos para la urbanización afectados por la LUIB, los afectados por el DL 9/2020, o los afectados por la Ley 4/2008. Se han excluido los municipios sin suelo urbanizable o apto para la urbanización, y así como los municipios acogidos al régimen transitorio aplicable por la disposición transitoria primera del Decreto Ley 9/2020.

3.3. SECTORES URBANIZABLES Y APTOS PARA LA URBANIZACIÓN AFECTADOS POR LA LEY 12/2017 DE URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES (LUIB)

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, en adelante LUIB, establece, en su disposición adicional decimosexta, las medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado.

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

Disposición adicional decimosexta

Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado

A la entrada en vigor de esta ley, en el ámbito territorial de la isla de Mallorca, quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico con calificación de suelo rústico común, los terrenos de cualquier uso que, en instrumentos de planeamiento no adaptados a las Directrices de ordenación territorial estén en alguna de las siguientes situaciones:

- 1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a ocho años.
- 2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o como suelo apto para la urbanización que, incumpliendo los plazos establecidos en el planeamiento general respectivo, no estén tramitando el correspondiente planeamiento parcial. En caso de que el planeamiento general no hubiera previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido ocho años desde la vigencia del planeamiento general que previó el polígono o sector respectivo.
- 3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que, a pesar de disponer de planeamiento parcial definitivamente aprobado, no estén tramitando el proyecto de urbanización correspondiente, en los plazos que prevé el planeamiento general o el planeamiento parcial. En caso de que estos planeamientos no hubieran previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido cuatro años desde la vigencia del planeamiento parcial.

A los efectos de esta disposición se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación cuando, habiendo superado el trámite de la aprobación inicial, no ha sido resuelto definitivamente.

La modificación o la revisión del planeamiento general correspondiente asignará el régimen urbanístico a los terrenos afectados por esta disposición de acuerdo con el modelo territorial que proponga, sin que eso impida la atribución de la clasificación de suelo urbanizable dentro de los límites de crecimiento y condiciones que determinen los instrumentos de ordenación territorial.

De esta forma y de acuerdo a la disposición adicional decimosexta de la LUIB se considera que al amparo de la DA16ª ya han sido desclasificados los siguientes sectores:

Municipio de Campos

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

Municipio de Llucmajor

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

Municipio de Manacor



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

Municipio de Marratxí

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

Municipio de Petra

• Sector Polígono Industrial Son Dalmau

Municipio de Pollença

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

Municipio de Sant Llorenç des Cardassar

- Sector 1
- Sector 4

Municipio de Santa Margalida

Sector 11, polígono 2

A continuación se especifica para cada municipio en aplicación a qué aspectos de la DA 16º de la LUIB se considera que tiene cumplimiento la consideración como sectores desclasificados:



3.3.1.1. Municipio de Campos

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, la mayoría de suelos urbanizables de este municipio no son objeto de desclasificación, ya que cuentan con proyecto de urbanización definitivamente aprobado o con plan parcial en tramitación. No obstante hay tres sectores que sí se reconocen como desclasificados al no contar con ordenación en tramitación (THM II, Industrial I y II).

)

Sector Son Durí II (THM II)

Procede la consideración como desclasificado del sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento general no se encuentra adaptado a las DOT. Si bien para este sector se tramitó un plan parcial que fue aprobado inicialmente y después provisionalmente, de forma previa a su aprobación definitiva fue afectado por las DOT recortando parte del mismo por proyección ortogonal del Área de Protección Territorial de Costas, a resultas de dicha afección se denegó la aprobación definitiva del plan parcial. Los tribunales ratificaron la denegación del plan parcial, sin perjuicio de una potencial nueva tramitación y por ese motivo se mantuvo en la modificación núm. 2 del PTIM el año 2011. A la entrada en vigor de la LUIB no consta que el sector disponga del planeamiento de desarrollado aprobado, en esta situación no se puede sustraer a la iniciativa de reclasificación a rústico de la Disposición adicional 16ª de la LUIB, que no distingue entre las motivaciones por las cuales los planeamientos no se hayan desarrollado en plazo. Este sector está en el supuesto de haber transcurrido 8 años de vigencia del planeamiento que previó el sector (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2) y por lo tanto parece que debe considerarse desclasificado por efecto directo de la LUIB.



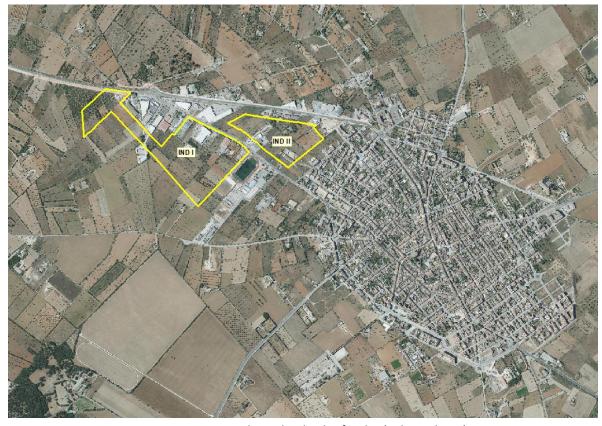
Sectores Son Durí II (THM II)

Sector Industrial I

Procede considerar la desclasificación del sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento general no se encuentra adaptado a las DOT y el sector, que está clasificado como SAU, no ha iniciado la tramitación de ningún PP habiendo transcurrido más de 8 años de vigencia del planeamiento que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2)

Sector Industrial II

Procede considerar la desclasificación del sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento general no se encuentra adaptado a las DOT y el sector, que está clasificado como SAU, no dispone del plan parcial aprobado definitivamente, habiendo transcurrido más de 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2)



Sectores industriales desclasificados (Industrial I y II)

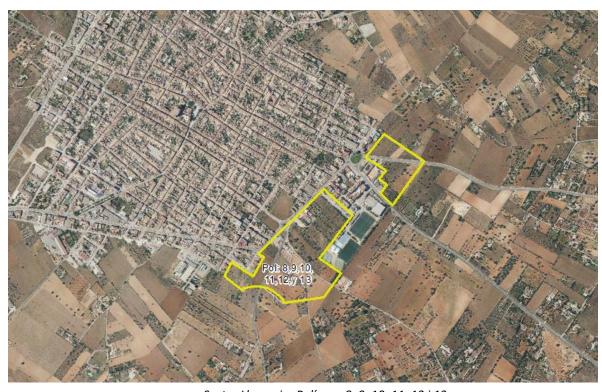
3.3.1.2. Municipio de Llucmajor

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, la mayoría de suelos urbanizables de este municipio no son objeto de desclasificación, ya que cuentan con proyecto de urbanización definitivamente aprobado. Hay dos sectores que sí son objeto de desclasificación al no contar con ordenación en tramitación (Sectores I/B y SUNP 16).

En el municipio de Llucmajor se desclasifican por la LUIB los sectores:

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

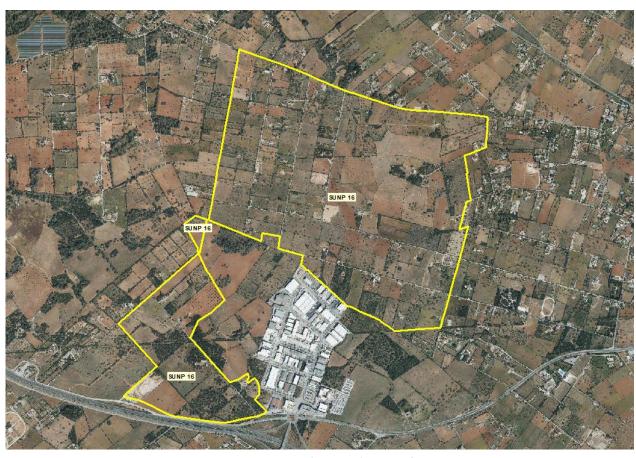
Procede la desclasificación del sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento general no se encuentra adaptado a las DOT y el sector, clasificado como SUP dispone de un planeamiento parcial no adaptado al planeamiento general y no tiene iniciada la tramitación del correspondiente proyecto de urbanización. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 3).



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

Sector Son Noguera (SUNP 16)

• Procede la desclasificación del sector en virtud de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento municipal no se encuentra adaptado a las DOT y el sector está clasificado como SUNP con una vigencia superior a 8 años. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 1).



Sector Son Noguera (SUNP 16) desclasificado

3.3.1.3. Municipio de Manacor

El Ayuntamiento en informe técnico de 27 nov de 2018, consideró como afectados por la disposición adicional 16º de la LUIB los siguientes sectores:

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

No obstante, el reciente PGOU aprobado definitivamente en diciembre de 2021 ha vuelto a clasificar como suelo urbanizable algunos de los sectores o parte de ellos. El resultado del proceso de cambio de clasificación pasa a describirse.

■ Sector Polígono 1-22 de Manacor

• Se trata de terrenos de suelo apto para la urbanización que pese a disponer de plan parcial aprobado definitivamente, no han tramitado el correspondiente proyecto de urbanización habiendo transcurrido más de cuatro años desde la vigencia del plan parcial. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 3).



Sector Polígon 1-22 de Manacor.

■ Sector Polígono 1-26.2 de Manacor

 Se trata terrenos de suelo apto para la urbanización que no han tramitado el plan parcial habiendo transcurrido más de 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2). No obstante el suelo correspondiente a este sector se ha clasificado, de forma completa, de nuevo por el PGOU como suelo urbanizable (URBLE A-4), por lo que se no se desclasifica el suelo.

■ Sector Polígono 1-28.2 de Manacor

• Se trata de terrenos de suelo apto para la urbanización que no han tramitado el plan parcial habiendo transcurrido más de 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2). No obstante, parte de este suelo correspondiente con este sector se ha clasificado nuevamente por el PGOU, como suelo urbanizable ,por lo que se mantiene su clasificación parcial (4,7ha)

■ Sector Polígono 1-27 de Manacor

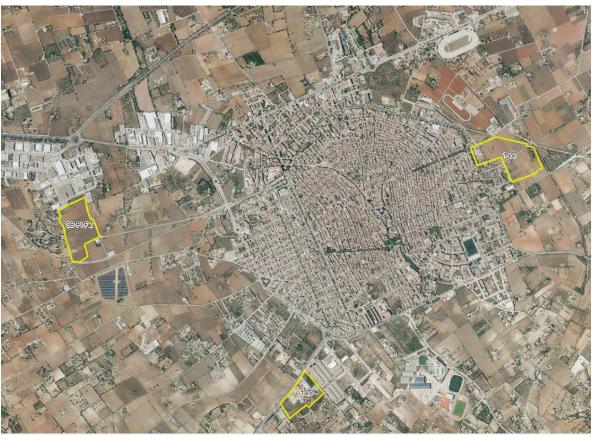
• Se trata de terrenos de suelo apto para la urbanización que no han tramitado el plan parcial habiendo transcurrido más de 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2). No obstante parte del suelo correspondiente a este sector se ha clasificado de nuevo por el PGOU como suelo urbanizable, por lo que se mantiene su clasificación parcial (4,7ha).



Sector Polígon 1-27 de Manacor

■ Sector Polígono Industrial F2 de Manacor

Se trata de terrenos de suelo apto para la urbanización que no han tramitado el plan parcial habiendo transcurrido más de 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).



Sectores en torno al núcleo de Manacor

■ Sector Polígono 3-9 S'Illot

Se trata de terrenos de suelo apto para la urbanización que no han tramitado el plan parcial habiendo transcurrido más de 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).



Sector desclasificado en S'Illot (3-9)

■ Sector Polígono 4-20 Especial cuevas

Se trata de terrenos de suelo apto para la urbanización que no han tramitado el plan parcial habiendo transcurrido más de 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).



Sector desclasificado en Porto Cristo (4.20)

■ Sector Polígono 7 Cala Domingos

Este sector fue clasificado de suelo apto para la urbanización con un Plan General de ordenación de 1973, y se aprobó definitivamente el Plan Parcial que lo desarrollaba en 1974. No obstante, nunca se tramitó el proyecto de urbanización correspondiente. Aun así las NS de Manacor de 1980 lo clasificaron como suelo urbano, lo que, recurrido a los tribunales, quedó anulado, quedando otra vez como suelo apto para la urbanización. Habiendo entrado en vigor de la Ley 6/1999 DOT, y en aplicación de su DA 12ª, quedó desclasificado. Finalmente, la MDNS de 10/12/2004 recuperó el sector y lo clasificó otra vez de suelo apto para la urbanización, por lo que quedaría afectado por el apartado 2 de la DA 16ª de la LUIB, al tratarse de terrenos clasificados como suelo urbanizable donde no han tramitado el plan parcial correspondiente habiendo transcurrido más de 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2) y no disponer de proyecto de urbanización.



Sector desclasificado Cala Domingos

3.3.1.4. Municipio de Marratxí

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, la mayoría de suelos urbanizables de este municipio no son objeto de desclasificación, ya que cuentan con proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en tramitación. Hay uno que no cuenta con ordenación en el sector y por lo tanto es objeto de desclasificación: SAU 6.2. Asimismo el sector SAU RT 6.1 ha superado plazos y no ha tramitado sus reajustes ni el correspondiente proyecto de urbanización por lo tanto se debe considerar desclasificado.

Sector Ses Tres Germanes (SAU 6.2)

Se considera que se ha procedido a la desclasificación del sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento general no se encuentra adaptado a las DOT y el sector, que está clasificado como SAU no ha iniciado la tramitación del PP correspondiente habiendo pasado 8 años de vigencia del planeamiento. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).

Sector Cas Coronell (SAU RT 6.1)

Se considera que se ha procedido a la desclasificación del sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento no se encuentra adaptado a las DOT y el sector, que está clasificado como SAU, si bien contó con Plan parcial y proyecto de urbanización en tramitación, ambos son anteriores a la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1999. En la tramitación de ese planeamiento general, se previeron una reestructuración del ámbito y por tanto la exigencia de tramitación de una modificación del plan parcial y consecuentemente de un nuevo proyecto de urbanización. Esta tramitación de adaptación a las NS'99 no se ultimó y por tanto habrían prescrito los plazos que confieren las NS para la adaptación de los instrumentos de desarrollo del ámbito, con lo cual sería de aplicación el régimen de desclasificación de la DA16ª de la LUIB.



Sectores desclasificados: SAU 6.2 y SAU RT6.1

3.3.1.5. Municipio de Petra

■ Polígono Industrial Son Dalmau

El municipio de Petra tiene un sector industrial afectado por la disposición adicional 16ª de la LUIB y en concreto por el apartado 2, terrenos clasificados como suelo apto para la urbanización que incumplen plazos de tramitación del correspondiente planeamiento parcial por prever 4 años desde el planeamiento general y haber transcurrido 24 años. Se considera desclasificado por la LUIB.



Sector industrial desclasificado, Son Dalmau

3.3.1.6. Municipio de Pollença

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, la mayoría de suelos urbanizables de este municipio no son objeto de desclasificación, ya que cuentan con proyecto de urbanización definitivamente aprobado. Hay sectores que sí han sido objeto de desclasificación porque no cuentan con ordenación aprobada ni en tramitación: UP-4, UP-7 y UP-8, y el sector SUNP-1.

■ Sector Polígono Industrial de Pollença (UP-4)

Procede considerar como desclasificado la fase B del sector como no ejecutada, en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB, ya que se trata de un sector clasificado como SUP con un planeamiento no adaptado a las DOT. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 3).

Sector La Gola (UP-7)

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB, ya que se trata de un sector clasificado como SUP con un planeamiento no adaptado a las DOT y sin un Plan Parcial en tramitación dentro los plazos que establecía el planeamiento. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).

Sector Polígono Tallers del Port (UP-8)

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB, ya que se trata de un sector clasificado como SUP con un planeamiento no adaptado a las DOT y sin un Plan Parcial en tramitación dentro los plazos que establecía el planeamiento. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).

■ Sector Torrente de Sant Jordi (SUNP-1)

Procede considerar como desclasificado el sector en virtud de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento municipal no se encuentra adaptado a las DOT y el sector está clasificado como SUNP con una vigencia superior a 8 años. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 1).



Sectores SUNP-1 y UP 4-b desclasificados



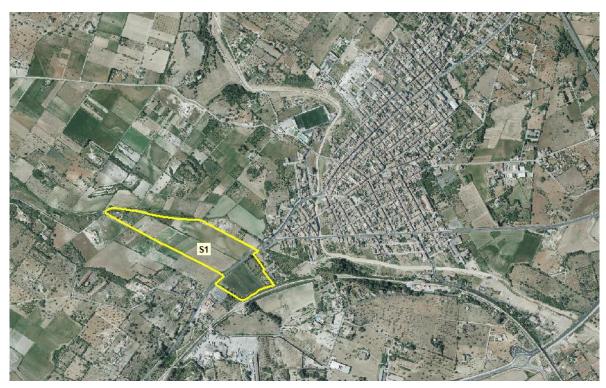
Sectores UP-7 y UP-8 desclasificados por la LUIB

3.3.1.7. Municipio de Sant Llorenç des Cardassar

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, la mayoría de suelos urbanizables de este municipio no son objeto de desclasificación, ya que cuentan con proyecto de urbanización definitivamente aprobado. Hay dos sectores que sí son objeto de desclasificación puesto que no cuentan con ordenación en tramitación (Sector 1 y Sector 4).

Sector 1

Procede considerar como desclasificado este sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento general no se encuentra adaptado a las DOT, el sector está clasificado como SAU y no se ha iniciado la tramitación de ningún plan parcial habiendo transcurrido los 12 años de plazo que indicaban las NNSS del término municipal. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).



Sector S1 desclasificado por la LUIB

Sector 4 El Costaner

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento no se encuentra adaptado a las DOT, el sector está clasificado como SAU y no se ha iniciado la tramitación de ningún plan parcial habiendo transcurrido 8 años de vigencia de las NNSS del término municipal. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).



Sector S4 desclasificado por la LUIB

3.3.1.8. Municipio de Santa Margalida

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, dos sectores de suelo urbanizable de este municipio no son objeto de desclasificación, ya que cuentan con proyecto de urbanización definitivamente aprobado. Hay uno que sí es objeto de desclasificación porque no cuenta con ordenación en tramitación: sector 11.

■ Sector 11, polígono 2

Procede considerar como desclasificado el polígono 2 del sector 11 en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque el planeamiento general no se encuentra adaptado a las DOT, el sector está clasificado como SAU y no se ha iniciado la tramitación de ningún plan parcial habiendo transcurrido 8 años desde la vigencia del planeamiento municipal que previó el sector. (DA 16ª Ley 12/2017, apartado 2).



Sector 11, polígono 2 desclasificado por la LUIB

3.4. SECTORES URBANIZABLES Y APTOS PARA LA URBANIZACIÓN AFECTADOS POR EL DECRETO LEY 9/2020, DE 25 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO DE LAS ISLAS BALEARES (DL 9/2020)

El Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, en adelante DL 9/2020, incluye en el artículo 3 indicaciones taxativas de reclasificación de suelo urbanizable en los siguientes términos:

Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears

Artículo 3. Reclasificación de suelo urbanizable

- 1. Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, en virtud de este decreto ley, los terrenos siguientes:
 - a) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.
 - b) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que en el momento de entrada en vigor de este decreto ley cumplan con los siguientes requisitos:
 - i. Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado a las determinaciones relativas al suelo urbanizable establecidas por el correspondiente Plan Territorial Insular.
 - ii. Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística.
 - iii. Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de dicha actuación, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.
- 2. En el caso de que no se hayan previsto los plazos a que se refiere la letra b), epígrafe iii anterior, se entenderá que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se dan las siguientes condiciones:
 - a) En el suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, transcurridos ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general y no haber recaído acto de aprobación definitiva del plan parcial.
 - b) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, haber transcurrido cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución y no haber recaído acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
 - c) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de nueva urbanización.
- 3. A pesar de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores, no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - a) Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructuras ya construidas o

que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- b) Que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. A los efectos de este precepto, se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización.
- c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.
- 4. Las reclasificaciones de suelos urbanizables conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

De esta forma y de acuerdo con el Artículo 3 del Decreto Ley 9/2020, se considera que están desclasificados los siguientes sectores:

Municipio de Algaida

Sector Na Rubina

Municipio de Consell

Sector SUP 1

Municipio 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)

Municipio de Pollença

• El Pinaret (PT-2)

Municipio de Sóller

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

A continuación se especifica para cada municipio en aplicación a qué punto del Artículo 3 del DL 9/2020 se desclasifican los sectores:

3.4.1.1. Municipio de Algaida

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de la disposición adicional decimosexta de la Ley12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado a las directrices de ordenación del territorio.

No obstante hay un sector urbanizable del municipio que sí entra dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares y por tanto sí es objeto de desclasificación: **Sector Na Rubina.**

Sector Na Rubina

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del artículo 3 del decreto ley 9/2020 porque el suelo está clasificado como SUP, el planeamiento no está adaptado al PTIM, no se ha iniciado ninguna actuación material de la nueva urbanización y, además, ha vencido el plazo de 8 años desde la vigencia del planeamiento general y no se ha aprobado definitivamente el PP del sector. (DL 9/2020, Artículo 3, 1b y 2a).



Sector Na Rubina, desclasificado por el DL 9/2020

3.4.1.2. Municipio de Consell

El sector urbanizable SUP 1 sí entra dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares y por tanto sí procede considerar como desclasificado el sector.

El sector urbanizable SUP 2 no entra dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares y por tanto no se considera desclasificado.

Por tanto en el municipio de Consell se considera desclasificado el **Sector SUP 1.**

Sector SUP 1

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del artículo 3 del decreto ley 9/2020 porque estando clasificado el sector como un SAU con uso residencial, el planeamiento general no está adaptado a las determinaciones relativas establecidas por el PTI, no se ha iniciado la actuación material de la nueva urbanización y han vencido los plazos que, a efectos de legitimar la ejecución de la actuación por causas no imputables a la administración, es decir han pasado 8 años de vigencia del planeamiento sin que se haya aprobado definitivamente el PP. (DL 9/2020, Artículo 3, 1b y 2a).



Sector SUP 1 desclasificado por el DL 9/2020

3.4.1.3. Municipio de Felanitx

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de la disposición adicional decimosexta de la Ley12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado a las directrices de ordenación del territorio.

Los sectores urbanizables de los polígonos 7 y 9 no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares y por tanto no son objeto de desclasificación.

Los polígonos 1 y 4 no se incluyen dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares y por tanto no son objeto de desclasificación. Se trata de sectores vigentes desde el PGOU 1969, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente en 1977 señalando una gestión municipal. Tras varios complejos intentos de actualización el PGOU fue sustituido por un PDSU aprobado en 22/09/1995. En él se clasificaron parcialmente como suelos urbanos parte de dichos polígonos, en base al desarrollo que se había realizado de los mismos. Posteriormente en 2002 se tramitó una modificación del suelo rústico en la que se ajustaron los ámbitos tal y como están actualmente vigentes.

A partir de ese momento, siendo la gestión municipal, su desarrollo no ha sido posible ya que la propia administración municipal ha iniciado una revisión del PGOU que ha tenido ya aprobación inicial en 2021 por lo que el proceso de redacción de la revisión está abierto. En base a todo ello se acepta que están en los supuestos del apartado 3.c del artículo 3 del Decreto 9/2020 según el cual no se verán afectados los suelos que no hubieran iniciado la ejecución material por causa imputables a la administración.

3.4.1.4. Municipio de Palma

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, los sectores de suelo urbanizable de este municipio no son objeto de desclasificación porque el planeamiento se encuentra adaptado a las Directrices de ordenación del Territorio.

En aplicación de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, los sectores de suelo urbanizable clasificados como SUP no son objeto de desclasificación porque el planeamiento se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca o tienen un uso industrial, los sectores clasificados como SUNP con programa de actuación al menos inicialmente aprobado, tampoco se desclasifican, mientras que los SUNP sin programa de actuación se desclasifican todos (SUNP 32-01, SUNP 44-01, SUNP 52-01, SUNP 53-01, SUNP 69-01 y SUNP 77-01) excepto uno que se incorporó al planeamiento con la aprobación de la adaptación del planeamiento en materia de crecimiento y no tiene una vigencia de más de 8 años (SUNP 18-01), ni el sector SUNP-24-01, al no haber transcurrido el plazo de 8 años desde su clasificación descontando el tiempo que estuvo paralizado en su tramitación por causa imputable a la administración.

Sector Can Fontet (SUNP 32-01)

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del decreto ley 9/2020, porque el sector es un SUNP con una vigencia superior a 8 años sin un PAU aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Artículo 3, 1a).



Sector SUNP 32-01 desclasificado por el DL 9/2020

■ Sector Son Sardina (SUNP 44-01)

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del decreto ley 9/2020, porque el sector es un SUNP con una vigencia superior a 8 años sin un PAU aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Artículo 3, 1a).



Sector SUNP 44-01 desclasificado por el DL 9/2020

■ Sector Son Castelló Sud (SUNP 52-01)

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del decreto ley 9/2020, porque el sector es un SUNP con una vigencia superior a 8 años sin un PAU aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Artículo 3, 1a).



Sector SUNP 52-01 desclasificado por el DL 9/2020

Sector Sa Bomba (SUNP 53-01)

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del decreto ley 9/2020, porque el sector es un SUNP con una vigencia superior a 8 años sin un PAU aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Artículo 3, 1a).



Sector SUNP 53-01 desclasificado por el DL 9/2020

Sector Son Güells (SUNP 69-01)

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del decreto ley 9/2020, porque el sector es un SUNP con una vigencia superior a 8 años sin un PAU aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Artículo 3, 1a).



Sector SUNP 69-01 desclasificado por el DL 9/2020

■ Sector Ses Calafetes (SUNP 77-01)

Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del decreto ley 9/2020, porque el sector es un SUNP con una vigencia superior a 8 años sin un PAU aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Artículo 3, 1a).



Sector SUNP 77-01 desclasificado por el DL 9/2020

3.4.1.5. Municipio de Pollença

En aplicación de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, la mayoría de suelos urbanizables no son objeto de desclasificación porque cuentan con la urbanización iniciada en el amparo de instrumentos de planeamiento. Uno de los sectores sí es objeto de desclasificación porque no ha iniciado la ejecución material de la actuación urbanística habiendo pasado los plazos establecidos.

■ Sector El Pinaret (PT-2)

- No procede considerar como desclasificado el sector en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque aunque el planeamiento no se encuentra adaptado a las DOT, el sector, clasificado como SUP, tiene un PP y un PU definitivamente aprobados.
- Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del punto 1b y 2c del artículo 3 del decreto 9/2020, ya que se trata de un sector clasificado como SUP con un uso turístico a un planeamiento no adaptado al PTIM en materia de suelo urbanizable, no se ha iniciado la ejecución material de la nueva urbanización y entienden vencidos los plazos porque han pasado 2 años desde la aprobación definitiva del PU sin haber iniciado la ejecución material de la nueva urbanización.



Sector PT-2 de Pollença desclasificado por el DL 9/2020

3.4.1.6. Municipio de Sóller

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado a las directrices de ordenación del territorio.

Los dos sectores clasificados como SUNP del municipio quedan desclasificados en aplicación del artículo 3 del decreto ley 9/2020 por no haber aprobado ningún PAU anteriormente a la aprobación de la LUIB.

El sector SUNP 3 fue desclasificado el 6 de abril de 2006 y se convirtió en el sistema general en suelo rústico.

■ Sector Hoteler Camí de sa Figuera (SUNP 1)

 Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del artículo 3 del decreto ley 9/2020 porque el suelo está clasificado como SUNP hace más de 8 años y no se ha aprobado ningún PAU antes de la entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Artículo 3, 1a).

Sector Camp de sa Mar (SUNP 2)

• Procede considerar como desclasificado el sector en aplicación del artículo 3 del decreto ley 9/2020 porque el suelo está clasificado como SUNP hace más de 8 años y no se ha aprobado ningún PAU antes de la entrada en vigor de la LUIB. (DL 9/2020, Artículo 3, 1a).



Sector SUNP 1 y SUNP 2 desclasificados por el DL 9/2020

3.5. SECTORES URBANIZABLES Y APTOS PARA LA URBANIZACIÓN AFECTADOS POR LA LEY 4/2008

La Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, define unas Áreas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma, en razón a sus excepcionales valores ecológicos, geológicos y paisajísticos, y establece las medidas y condiciones de ordenación territorial y urbanística precisas para su conservación protección.

No obstante en su Anexo II se relacionan suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados total o parcialmente en la delimitación de la Serra de Tramuntana de Mallorca que se mantienen. La Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, en su artículo 9, excluye de ese listado los ámbitos que ya estaban clasificados como suelo rústico por el planeamiento.

La Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, amplía los ámbitos de las áreas de especial protección afectando en algunos casos a suelos urbanizables que habían sido excluidos en su redacción original en su Anexo II, y en otros casos exclusivamente a suelos rústicos, debiendo ajustarse las categorías de suelo en los dos casos al régimen de protección que le corresponda según la categoría de suelo que establece la cartografía del Anexo A.

De esta forma y de acuerdo con la Ley 4/2008, se considera que están desclasificados los siguientes sectores:

Municipio de Andratx

- Plan Parcial Montport 3
- Biniorella (parte)

Municipio de Felanitx

Cala Marçal (parte)

Municipio de Llucmajor

• Cap Regana

Municipio de Pollença

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

Municipio de Sóller

Muleta II

Municipio de Valldemossa

Sector P6 "Urbanización Chopin"

3.5.1.1. Municipio de Andratx

En el municipio de Andratx la Ley 4/2008 desclasifica dos sectores: el Sector **Montport 3ª fase**, que consta de Plan Parcial aprobado el 05/04/1988, y parte del sector **Biniorella**.

■ Sector Montport 3.ª fase

El Plan Parcial de Montport 3ª fase, es uno de los ámbitos excluidos por la Ley 4/2008 de la lista del apartado 1 del Anexo II de la Ley 1/1991, por lo que se desclasifica. El Ayuntamiento de Andratx tramitó un texto refundido en el que se sustituye el plano de ordenación 3.4 A, entre otros, para adaptarse a la Ley 4/2008 en la Urbanización Montport 3ª fase.



Imagen del Texto refundido de las NNSS de Andratx

El Anexo A de la Ley 4/2008 señala en la ficha "Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Montport)", como suelo de Ampliación ANEI al ámbito del Plan Parcial Montport 3ª fase.

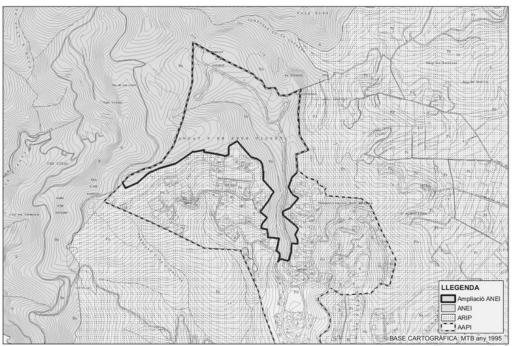


Imagen del plano de la cartografía del Anexo A de la Ley 4/2008

■ Sector Biniorella (Cap des Llamp - Cala Blanca)

El Sector Biniorella, es de uno de los ámbitos clasificados como rústicos, Ampliación ANEI y ARIP, por la Ley 4/2008, Anexo A, por lo que se desclasifica parte del sector.

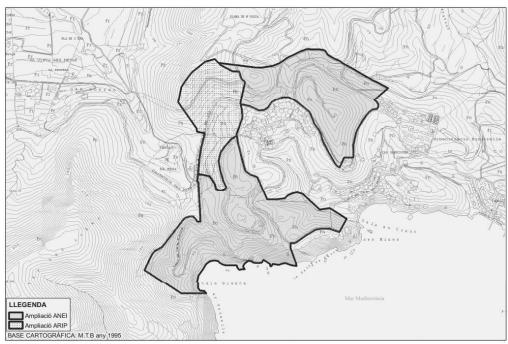


Imagen del plano de la cartografía del Anexo A de la Ley 4/2008

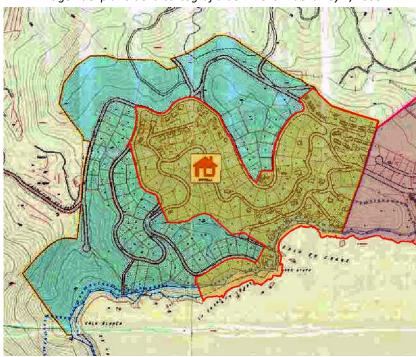


Imagen del ámbito desclasificado por la Ley 4/2008 (en azul) sobre el plano de las NNSS de Andratx (O 1.6)

3.5.1.2. Municipio de Felanitx:

En el municipio de Felanitx, la Ley 4/2008 desclasifica el sector Cala Marçal, polígono 16.

■ Cala Marçal (Polígono 16)

El Anexo A de la Ley 4/2008 señala en la ficha "Punta Negra-Cala Mitjana -Caló den Marçal", el ámbito del sector Cala Marçal, como ANEI, por lo que queda desclasificado.

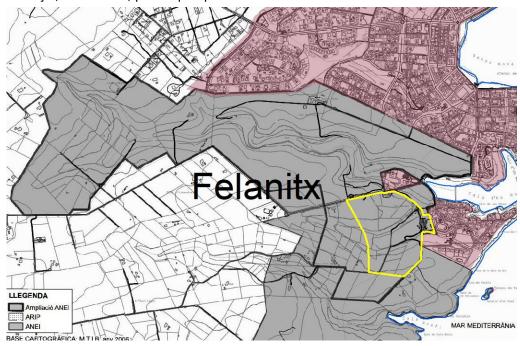


Imagen del sector sobre el anexo A de la Ley 4/2008

El PGOU había desclasificado parte del sector original, clasificando su parte sur como Suelo Rústico Protegido de Cala Brafi, por lo que la Ley 4/2008 solo desclasifica el polígono 16, que pasa a ser ANEI.

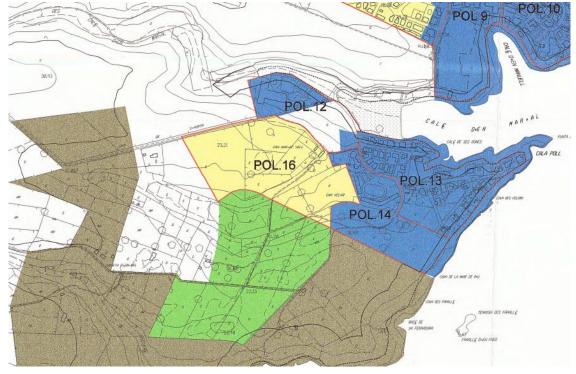


Imagen del plano del PGOU de Felanitx

3.5.1.3. Municipio de Llucmajor

En el municipio de Llucmajor la Ley 4/2008 desclasifica el **Sector III/C – Cap Regana**.

■ Cap Regana - Sector III/C

El Sector III/C, consta del Plan Parcial aprobado con fecha 09/03/1995, pero no tiene proyecto de urbanización. Parte del sector original, ya fue reclasificado como suelo rústico por estar dentro del área de protección de la costa.

Por tanto la Ley 4/2008 desclasifica solo el sector III/C que pasa a ser Ampliación ANEI.

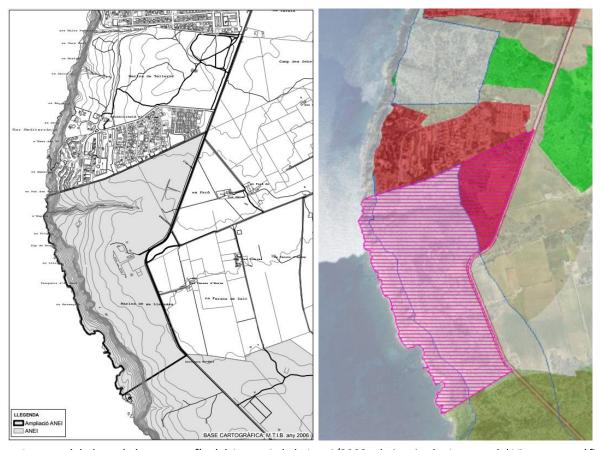


Imagen del plano de la cartografía del Anexo A de la Ley 4/2008 a la izquierda. Imagen del Visor cartográfico del PTIM sobre ortofoto a la derecha.

3.5.1.4. Municipio de Pollença

En el municipio de Pollença, la Ley 4/2008 desclasifica los sectores de El Vilar (PT-1) y Cala Carbó.

■ El Vilar (PT-1)

Se trata de un sector con un Plan Parcial aprobado el 29/11/1991 y Proyecto de Urbanización aprobado el 28/04/1983. La desclasificación solo afecta a la zona noroeste del sector, que queda según el anexo A, como Ampliación de ANEI.

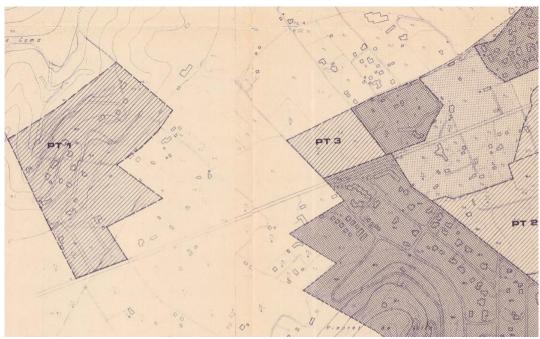


Imagen del plano de ordenación del Texto Refundido del PGOU 1991

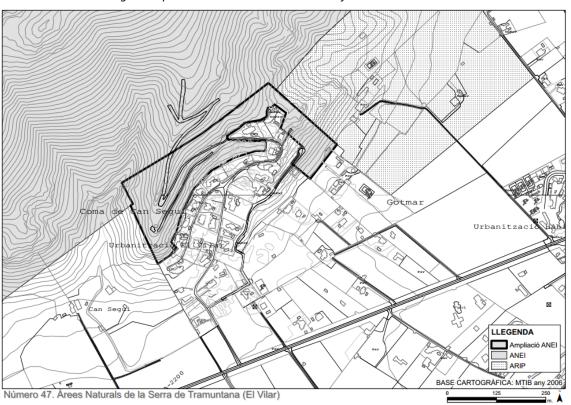


Imagen del plano de la cartografía del Anexo A de la Ley 4/2008

■ Cala Carbó

Se trata de una zona que por su ubicación en la ladera, dominando un conjunto de calas, es especialmente sensible y vulnerable. La Ley 4/2008, la clasifica como Ampliación ANEI.

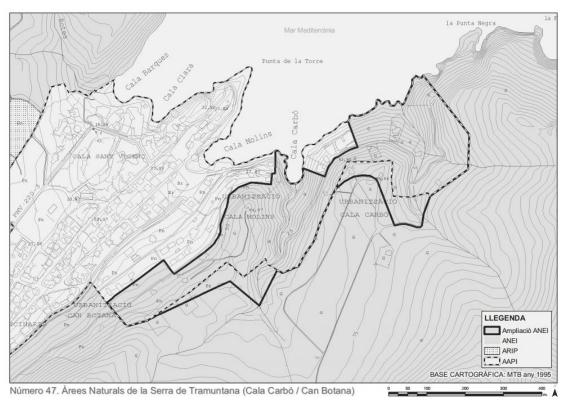


Imagen del plano de la cartografía del Anexo A de la Ley 4/2008



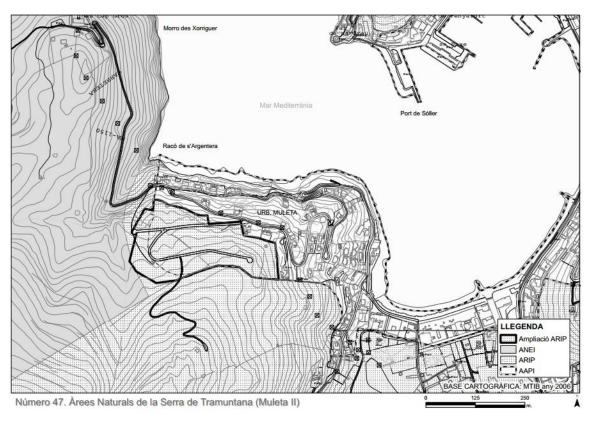
Imagen del plano de adaptación del Plan General al POOT

3.5.1.5. Municipio de Sóller

En el municipio de Sóller, la Ley 4/2008 desclasifica el sector Muleta II.

Sector Muleta II

El sector Muleta II, pasa a ser por la Ley 4/2008, Ampliación ARIP.



3.5.1.6. Municipio de Valldemossa

No procede considerar como desclasificados los sectores urbanizables P-4 y P-5 del municipio ni en aplicación de la disposición adicional 16ª de la LUIB porque tienen aprobado el proyecto de urbanización, ni en aplicación del artículo 3 del decreto ley 9/2020 porque la ejecución material de las obras de urbanización han sido iniciadas.

El sector P-6 puede considerarse suelo rústico según la Ley 4/2008 debido a su exclusión del Anexo II de la LEN, si bien previamente la mayor parte de los terrenos de este ámbito debían ser considerados suelo rústico protegido en la categoría de Área natural de especial Interés de alto nivel de protección (ANEI-AANP) por aplicación del artículo 11 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y del régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears (LEN) y como consecuencia de la prevalencia del reconocimiento de su valor ambiental derivado de la ordenación realizada por el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, de delimitación de las áreas de encinar protegido, lo cual hizo inviable el desarrollo del sector. Esta modificación del PTIM no procede a llevar a cabo ninguna actuación sobre la ordenación territorial de los terrenos de este ámbito, salvo el ajuste de la delimitación de las categorías de suelo rústico APR de incendios derivada de la aplicación de la Ley 3/2019, Agraria de las Illes Balears.

3.6. MUNICIPIOS NO AFECTADOS POR NINGUNO DE LOS SUPUESTOS ANTERIORES

Los siguientes municipios no están afectados por la LUIB ni por el DL 9/2020 ni la Ley 4/2008:

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

■ Municipio de Alaró

El suelo urbanizable de este municipio no entra dentro de los supuestos de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado a las directrices de ordenación del territorio.

Tampoco entra dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que tiene un uso industrial.

■ Municipio de Alcúdia

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca y a las directrices de ordenación del territorio.

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que el planeamiento se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca.

■ Municipio de Artà

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca y a las directrices de ordenación del territorio.

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020 de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que el planeamiento se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca.

■ Municipio de Binissalem

El suelo urbanizable de este municipio no entra dentro de los supuestos de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado a las Directrices de ordenación del territorio.

Este suelo no entra dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que tiene un uso industrial.

Municipio de Calvià

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca y a las Directrices de ordenación del territorio.

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que el planeamiento se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca.

Municipio de Capdepera

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, los suelos urbanizables de este municipio no son objeto de desclasificación, ya que cuentan con proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en tramitación.

En aplicación de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, los suelos urbanizables no son objeto de desclasificación porque cuentan con la urbanización iniciada en el amparo de instrumentos de planeamiento.

■ Municipio de Costitx

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca y a las directrices de ordenación del territorio.

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que el planeamiento se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca.

Municipio de Inca

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca y a las directrices de ordenación del territorio.

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que el planeamiento se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca.

Municipio de Lloseta

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el suelo urbanizable de este municipio no es objeto de desclasificación, ya que cuenta con el proyecto de urbanización definitivamente aprobado.

En aplicación de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, el suelo urbanizable no es objeto de desclasificación porque tiene un uso industrial y categoría de SUP.

El sector urbanizable P-4 se ordenó como suelo urbano a través de la modificación puntual de las NNSS de Lloseta nº2 / 2002.

■ Municipio de Montuïri

En aplicación de la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el suelo urbanizable industrial de este municipio no parece ser objeto de desclasificación, en la medida en que el plan parcial en tramitación se adecúe a las previsiones del planeamiento general.

En aplicación de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, el suelo urbanizable no es objeto de desclasificación porque tiene un uso industrial y categoría de SUP.

■ Municipio de Porreres

Los suelo urbanizable de este municipio no entra dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, porque aunque el planeamiento municipal no se encuentra adaptado a las Directrices de ordenación del territorio, el sector cuenta con plan parcial y proyecto de urbanización definitivamente aprobados.

El sector urbanizable del municipio no entra dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que está clasificado como SAU y tiene un uso industrial y por tanto no es objeto de desclasificación.

■ Municipio de Sa Pobla

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado a las Directrices de ordenación del territorio.

El sectores urbanizables del municipio no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que están clasificados como SAU y tienen un uso industrial y por tanto no son objeto de desclasificación.

Municipio de Sant Joan

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca y a las Directrices de ordenación del territorio.

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca.

Municipio de Santa Maria del Camí

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, ni dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, y por tanto no procede su desclasificación.

Municipio de Son Servera

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos de disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, porque el planeamiento municipal se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca y a las Directrices de ordenación del territorio.

Los suelos urbanizables de este municipio no entran dentro de los supuestos del artículo 3 del Decreto 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares ya que se encuentra adaptado al Plan Territorial de Mallorca.

3.7. SÍNTESIS DE SECTORES DESCLASIFICADOS POR LEY

Se sintetiza en una tabla los sectores que se consideran como desclasificados por ministerio de ley (sobre fondo rosado) agrupados por municipios. Se incorpora la propuesta de desclasificación del Polígono industrial de Montuïri.

Municipi	Sector	Codi
Algaida		
	Na Rubina	
Andratx		
	Plan Parcial de Montport 3	
	Biniorella	S-V
Campos	Siliorolia	
Cumpos	Son Durí II	THM II
		IHMII
	Sector industrial I	
Caracil	Secrot industrial in	
Consell	aug s	
	SUP 1	
Felanitx		
	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	religer / Cala Berninges	1 7
Marrara	Car Caranall	CALL DT / 1
	Cas Coronell Ses Tres Germanes	SAU RT 6.1 SAU 6.2
	ses lies Germanes	3AU 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	pos Carateres	35/41 ///-01
i ond	Polígon Industrial Com Delas acc	
D. II	Polígon Industrial Son Dalmau	
Pollença	- 4	
	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
	Cala Carbó	
Sant Llorenç des Cardessar		
	Sector 1	
	Sector 4	
Santa Margalida		
	Sector 11	
Sóller		
	Hoteler Camí de sa Figuera	SUNP 1
	Hoteler Camí de sa Figuera Camp de sa Mar	SUNP 1
	Hoteler Camí de sa Figuera Camp de sa Mar Muleta 2	SUNP 1 SUNP 2 SUP 1

MODIFICACIÓN № 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA PTIM **APROBACIÓN DEFINITIVA (11-05-2023)** MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

En la tabla adjunta se sintetizan algunas de sus características. En concreto, se ha tabulado su uso predominante, superficie global del sector, las fechas de las aprobaciones de sus planes parciales y proyectos de urbanización –en su caso–, así como los supuestos legales por los que ha se considerado como suelo desclasificado. Supone un total de suelo desclasificado cercano a las 660 ha.

Municipi	Sector	Codi	Superfície sector	Tipus	Ús predom.	PP	Desclassificació	Desclassificació	Desclassificac S	up. Desclas.	Total Sup
Algaida				.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,							4,8
<u> </u>	Na Rubina		4,81	SUP	Residencial	Arxivat	No	Sí		4,81	
Andratx							-			,	64,5
	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											43,5
	Son Durí II	THM II	18,82	SAU	Turístic	Denegat	Sí			18,82	15,0
	Sector industrial I		17,59	SAU	Industrial	1 101	Sí			17,59	
	Sector Industrial II		7,17	SAU	Industrial		Sí			7,17	
Consell											2,5
	SUP 1		2,57	SUP	Residencial	13/09/2005	No	Sí		2,57	,
Felanitx											8,2
	Cala Marçal	POLIGON 16 A	8,21	SUP	Residencial					8,21	-,-
Llucmajor			3,21							5,2.	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			20,11							20,11	24,35
Manan	Cas Coronell	SAU RT 6.1	13,57	SAU	Infraestructures	30/12/1993	SI	No		13,57	24,00
	Ses Tres Germanes	SAU 6.2	10,78	SAU	Equipament		Sí			10,78	
Montuïri	ees nes connancs	0, 10 0.2	10,70				0.1			10,10	6,34
WOTTON	Polígon Industrial		6,34	SAU	Serveis	05/12/2013	No	No		6,34	0,0
	Oligon indosinal		0,04		33.73.0		140			0,04	
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		SUP	Turístic		No	Sí		2,42	
	Torrente de Sant Jordi	SUNP-1	5,33	SUNP	Residencial		Sí		51	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											13,0
	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	
								,			
							TOTA	SUPERFÍCIE DES	CLASSIFICADA		659,42

4. OTROS CONFLICTOS CON EL MODELO TERRITORIAL

Esta modificación nº 3 del Plan Territorial Insular, despliega tanto la **Ley 10/2019 de Cambio Climático y transición energética de las Illes Balears,** como el Convenio Europeo del Paisaje (Florencia, 2000) a través de la **Estrategia de Paisaje del Consell de Mallorca (2019)**, y una mirada derivada desde las obligaciones de preservación ambiental; este enfoque tiene un desarrollo normativo específico.

Se ha detectado alguna situación de suelos de desarrollo urbano planificados y sin ejecutar cuya culminación se considera que sería contraria a un modelo territorial sostenible y en armonía con el paisaje. Alguno de ellos ya ha sido objeto de reclasificación a suelo rústico según la descripción de apartados anteriores pero, con todo, en el desarrollo de un sector "Polígono Industrial de Montuïri" situado junto al acceso a la localidad desde la Ma-15 convergen unos factores negativos que aconsejan su reconsideración, entre los que destacan, su situación básica de suelo rural, una dilatada tramitación, su disconformidad con el modelo territorial, y el impacto paisajístico negativo de su desarrollo.

4.1. POLÍGONO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS JUNTO A LA MA-15 EN EL TM DE MONTUÏRI"

La presente modificación del PTIM señala la contradicción con el modelo territorial que comporta el desarrollo de un sector de suelo urbanizable de uso industrial y de servicios del municipio de Montuïri en la localización aislada del núcleo de población donde se ubica, según se deduce del planeamiento vigente y la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento que se tramita. Por todo ello esta modificación del PTIM propone la supresión de este desarrollo mediante la clasificación de los terrenos como suelo rústico con sus categorías correspondientes.

Esta medida se justifica en que una propuesta de desarrollo urbanístico industrial aislado confronta con el modelo general diseñado por el vigente PTI y las DOT para la ubicación del nuevo suelo industrial y de servicios, que parte de la imposibilidad de situación de estos desarrollos de manera dispersa sobre el territorio, y ordena, por el contrario, la ubicación en las áreas de transición (AT) de los núcleos existentes o en contacto con ellas, todo ello de forma orientada a favorecer el modelo de base de compacidad urbana en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Cabe señalar que el planeamiento urbanístico general de Montuïri no ha ultimado la modificación que delimita de forma estricta el sector, ni los sistemas generales asignados al mismo. Asimismo cabe indicar que los terrenos afectados no han iniciado aún el proceso de transformación urbanística, por lo que tiene la condición de suelo en situación básica rural.

4.1.1. ANTECEDENTES ESPECÍFICOS

Para comprender la aparente incoherencia entre su ubicación y el modelo territorial, se debe señalar que su grafía en la serie de planos de ordenación del vigente PTI aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 2004, de la condición genérica de «área de desarrollo urbano» (en la modalidad de suelo urbanizable), no obedeció lógicamente al encaje en la regla general que se acaba de exponer. Ello se explica en base a un hecho concurrente, ya que en el régimen transitorio, dicha versión originaria del PTI de Mallorca, estableció que las delimitaciones de suelo urbano y urbanizable consecuencia de la aprobación definitiva de modificaciones de instrumentos de planeamiento general producidas antes de su entrada en vigor, prevalecerían sobre las delimitaciones grafiadas en los planos del PTI.

Naturalmente, pasados diecisiete años desde la versión originaria del PTI producida el 13 de diciembre de 2004, y ante la circunstancia de que no se ha aprobado definitivamente la modificación de las normas subsidiarias que delimite el sector y los sistemas generales asignados ni – por lo tanto- haber iniciado el proceso de transformación urbanística de los terrenos, se justifica el ejercicio del *ius variandi* propio del planificador de ordenación territorial, al efecto de preservar los terrenos citados de dicho proceso de

transformación, teniendo en cuenta, como se expone más adelante, la posibilidad de dar satisfacción a las eventuales necesidades de disposición de terrenos para usos industriales o de servicios en el municipio de Montuïri en las áreas en que, de acuerdo con el régimen general del PTI, deban ubicarse, en una extensión equivalente a la superficie del ámbito que se reclasifica como rústico.

A estos efectos, resulta ilustrativo exponer que el proceso que, en la primera década de los años 2000, permitió la propuesta de modificación puntual de las normas subsidiarias a la que se ha aludido anteriormente, se acogía en definitiva a un régimen excepcional que permitía prescindir del proceso de planificación integral, a través de la primera formulación o revisión del planeamiento urbanístico general, a la hora de crear nuevo suelo urbanizable de uso industrial o de servicios, y en lo que ahora nos ocupa, prescindiendo también de la obligatoria y simultánea adaptación a los instrumentos de ordenación territorial. Ello porque en el momento en que se produjo la aprobación inicial de la modificación de las normas subsidiarias de planeamiento el Ayuntamiento de Montuïri se acogió al régimen excepcional que neutralizaba la obligación de adaptación completa de su planeamiento a los instrumentos de ordenación territorial, concretada en el punto 2 de la disposición adicional tercera de la Ley 14/2000, de ordenación territorial. Dicha disposición permitía, como se ha expuesto como excepción a la norma general, las modificaciones puntuales de planeamiento urbanístico para la implantación de usos industriales o de servicios. El uso de dicha excepción se trasladó a un acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones adoptado en fecha 20 de febrero de 2004 y que indujo circunstancialmente a la identificación del área como suelo de desarrollo urbano en la aprobación definitiva del PTI originario, producida en diciembre de aquel mismo año 2004.

A ello se añadió aún la circunstancia de la impugnación del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias, que derivó en una estimación parcial de los recursos interpuestos ante un defecto formal del trámite de información pública producida tras la aprobación inicial de la modificación de las normas subsidiarias, acordándose la retroacción de actuaciones a la realización correcta del trámite de información pública. La legalidad de dichos acuerdos estimatorios fue avalada mediante la sentencia núm. 962/2007, de 21 noviembre, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears. La retroacción acordada, una vez solventados los aspectos formales de la nueva información pública, culminó en un nuevo acuerdo de aprobación definitiva adoptado en fecha 15 de febrero de 2008 con la prescripciones, entre otras, la de ajustar el nuevo sector apto para urbanizar a las normas, tanto de aplicación plena (AP) como de eficacia diferida (ED) del Plan territorial insular de Mallorca, en especial en relación a las Áreas de protección territorial (APT) de carreteras.

4.1.2. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Las actuaciones de inicio de la tramitación del planeamiento parcial no se producen hasta el 5 de diciembre de 2013, fecha en la que el pleno del Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial del "Plan Parcial de ordenación del polígono industrial y de servicios de Montuïri", solicitándose por parte del Ayuntamiento su aprobación definitiva a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 28 de noviembre de 2014. Los servicios de dicha Comisión, detectaron defectos del expediente administrativo remitido por el Ayuntamiento que impedían iniciar la fase de aprobación definitiva, destacándose la falta de acreditación del trámite de información pública telemática, o la falta de acreditación de la realización de la fase de memoria ambiental prevista en la Ley 11/2006, de evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, entonces vigente.

Con posterioridad, no es hasta la fecha de 8 de noviembre de 2019, cuando por parte de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, se requiere informe al Departamento de Territorio del Consell Insular de Mallorca con relación a la conformidad de la memoria ambiental del plan parcial, de acuerdo con la citada Ley 11/2006. La dirección insular de Urbanismo del Departamento de Territorio manifestó mediante informe de fecha 2 de diciembre de 2019, que la tramitación de la memoria ambiental se produjo con posterioridad a la aprobación provisional del plan parcial, señalando que a los efectos del procedimiento urbanístico, no podía darse como válida la documentación aprobada provisionalmente por el

Ayuntamiento, remitida en el año 2014 para su aprobación definitiva. En cualquier caso, cabe hacer igualmente mención a las consideraciones efectuadas conjuntamente por las direcciones insulares de Urbanismo y de Ordenación del Territorio y Paisaje ante dicho órgano ambiental, manifestando su parecer a una propuesta de acuerdo de informe de sostenibilidad ambiental desfavorable.

Asimismo en dicho informe reproducen las condiciones de suspensión de la tramitación de la aprobación definitiva de dicho plan, no dando por iniciado el trámite hasta que no se aportara un conjunto de documentos, y con la advertencia expresa de que el Plan parcial no puede ser aprobado definitivamente hasta de manera previa o simultánea se apruebe definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Montuïri para clasificar una franja junto a la carretera como sistema general de espacio libre en suelo rústico.

Esta modificación puntual se aprobó inicialmente el 10/10/2013 y provisionalmente el 4/6/2014. En las consideraciones técnicas se pone de manifiesto que aún no se ha podido aprobar definitivamente dicha modificación puntual pues se está pendiente de que el Ayuntamiento enmiende unas deficiencias.

No obstante, el pleno de la citada Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en sesión de 24 de septiembre de 2020, acuerda la conformidad de la memoria ambiental del plan parcial, aún con unos fuertes condicionamientos y algunas recomendaciones. En lo que ahora interesa destacar, dicho acuerdo ambiental ya avanzaba, específicamente en un apartado segundo separado, la siguiente consideración: «en atención al informe del departamento de Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular de Mallorca de 9 de diciembre de 2019, así como la propuesta de acuerdo alternativo de 11 de agosto de 2020 presentada conjuntamente por el director insular de Urbanismo y el director insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca, se advierte la conveniencia de valorar la reubicación del sector urbanizable del polígono industrial y de servicios de Montuïri, al no adecuarse al modelo territorial previsto en el plan territorial insular de Mallorca y presentar un impacto significativo de carácter negativo sobre el territorio de su entorno.»

En definitiva, dicha conveniencia de valorar, evidentemente por parte del Ayuntamiento, la reubicación del sector de suelo urbanizable, ya avanzaba de alguna manera la propuesta que ahora se introduce mediante la presente modificación del PTI de Mallorca. No obstante, una vez adoptado el acuerdo por parte del órgano ambiental, el Ayuntamiento de Montuïri, en fecha 24 de abril de 2021, remite al Consell Insular de Mallorca el dictamen de dicho órgano, así como otra documentación para la continuación de la fase de aprobación definitiva del plan parcial. A la vista de la documentación anterior, se produce por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo el acuerdo de 18 de junio de 2021, en los términos siguientes:

"Visto el expediente relativo al Plan parcial de ordenación del polígono industrial y de servicios de Montuïri, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda:

Primero. Advertir que este Pla parcial no se podrá aprobar definitivamente hasta que de manera previa se apruebe definitivamente la modificación puntual de las Normas subsidiarias de Montuïri para clasificar una franja de borde la carretera de 4.254 m² como sistema general de espacio libre público en suelo rústico, que se aprobó inicialmente por acuerdo de Pleno de día 10/10/2013 (BOIB núm.146 de 24/10/2013), y provisionalmente día 4/6/2014. Así mismo, recordamos al Ayuntamiento que día 29 de enero de 2015 le notificamos la documentación que se debía aportar para completar el expediente sin que a día de hoy se haya aportado ningún tipo de documento.

Segundo. Declarar que no procede la aprobación definitiva solicitada por el Ayuntamiento dado que no se han enmendado las deficiencias procedimentales mencionadas en cuanto a la documentación que integra el Plan Parcial que se tendrá que modificar para dar cumplimiento a las condiciones del acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares de 24 de septiembre de

2020 y el del informe firmado por el director general de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información de día 21 de abril de 2015. Documentación que requerirá de una nueva aprobación en sede municipal, con un nuevo trámite de información pública en cuanto al documento ambiental, y si los cambios respecto del anterior documento son sustanciales.

Tercero. Advertir que, dado que el artículo 54 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), que regula las competencias en la aprobación del planeamiento, en la redacción actual de la letra c), que es la conferida por el apartado 7 de la disposición final tercera de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, que establece que la aprobación definitiva de los planes parciales corresponde en los ayuntamientos y puesto en relación con la Disposición transitoria segunda de la Ley 12/2017 dado que no se puede considerar válida la aprobación provisional hecha por el ayuntamiento en 2014, la documentación que integra el Plan parcial requiere de una nueva aprobación municipal y no consta que el documento de memoria ambiental se haya sometido a información pública, hay que entender que el Ayuntamiento de Montuïri será el competente para la aprobación definitiva de este Pla parcial.

Cuarto. Recordar que, una vez aprobada la documentación por el Ayuntamiento, y antes de la aprobación definitiva municipal, se tendrá que remitir un ejemplar diligenciado de aprobación y solicitar el informe del Consejo Insular de Mallorca en el trámite que prevé el artículo 55 de la Ley 12/2017 (LUIB)."

Del acuerdo anterior, pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- Según el planeamiento general vigente de las NS de Montuïri, que no se encuentra adaptado a las Directrices de ordenación territorial, el sector no dispone de plan parcial aprobado definitivamente.
 La tramitación del plan parcial del sector llevada a cabo hasta el momento no se corresponde con el planeamiento general vigente.
- La aprobación del plan parcial está sujeta a la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias que habilitaría para su desarrollo mediante la delimitación del sector y de los sistemas generales asignados. Esta modificación puntual se aprobó inicialmente el 10/10/2013 y provisionalmente el 4/6/2014, por segunda vez en 2019 y más recientemente por tercera vez el 2/12/2021, prácticamente a la par que la tramitación de aprobación inicial de esta MD3PTIM, pero en conclusión aún a día de hoy no se ha aprobado definitivamente.
- Que ya se había informado y señalado la situación en precario que sería avanzar en la elaboración de un plan parcial de imposible aprobación sin la aprobación previa o simultánea de la modificación de las NNSS, especialmente atendiendo a la larga tramitación y a la no solución de las deficiencias detectadas en su tramitación.
- Que efectivamente si bien la competencia para la aprobación del plan parcial, por normativa sobrevenida de rango legal, tanto en fase inicial como definitiva, ha pasado a ser del Ayuntamiento, no se puede proceder dicha aprobación definitiva municipal, tanto al estar condicionada a la previa aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias antes mencionada, y superado dicho impedimento, además retrotraer la tramitación del plan parcial a una nueva aprobación inicial con la incorporación de los requerimientos sustantivos expuestos, trámite de informe del artículo 55 de la Ley de Urbanismo, y nueva información pública. Cabe considerar también los efectos suspensivos asociados a la aprobación inicial de esta MD3PTIM.
- Eventualmente se podría considerar que el sector entra dentro de los supuestos de reclasificación a suelo rústico contendidos en la DA16ª LUIB, si el plan parcial en tramitación no se ajustase a las previsiones del planeamiento general.

4.1.3. VALORES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS DEL LUGAR.

El ámbito sobre el que se pretendía su implantación ofrece una fragilidad en la preservación de los valores paisajísticos del municipio de Montuïri, pero también de alto valor insular en la medida en que son fácilmente perceptibles por la población de la isla que circula por la carretera de Manacor. Estos valores ya han sido reseñados en el documento de aprobación inicial de la modificación nº 2 del PTI en estos términos:

"Existe otro grupo de poblaciones que aun careciendo de elementos individualizados de alto valor histórico y/o artístico, conservan en su conjunto una fuerte impronta del urbanismo y de la arquitectura vernácula de carácter popular que los hacen merecedores de una protección, ya sea en el ámbito de algún tipo de declaración de carácter paisajístico-ambiental (como paisaje urbano), ya sea a través de los catálogos introduciendo fichas de conjuntos o de carácter tipológico -ambiental. Entre estas poblaciones incluiremos sin duda a Llucmajor, Selva, Alaró, Algaida, Montuïri, Llubí, Santa Margalida, etc."



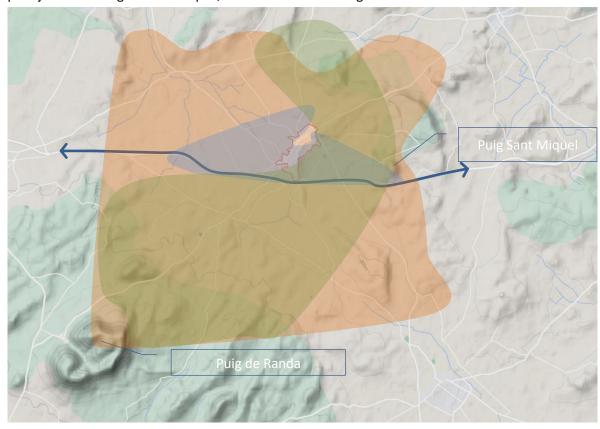
Vistas del paisaje desde el sector industrial

"Topografía circundante. Independientemente de la implantación del núcleo antiguo, los accidentes topográficos del territorio circundante condicionan el posterior crecimiento de las poblaciones. La existencia de elevaciones (colinas), barrancos, cauces de rieras u otros desniveles, condicionarán necesariamente el posterior crecimiento de las poblaciones.

Los ejemplos más claros podemos verlos en poblaciones como Montuïri, Campanet, Búger, o Felanitx. Las dos primeras se ubican sobre una carena (igual que sucede con Sineu), lo que nos remite a su origen árabe. En el caso de Montuïri, la suave pendiente hacia el NO. ha favorecido la expansión de la población en dicha área. Hacia el SE. la pendiente es mayor, lo que ha limitado el crecimiento (zona de "Es Dau"), hasta llegar a zonas de pendiente abrupta (Es Molinar) donde se ha interrumpido todo posible crecimiento y que constituye una de las visuales más características de la población."

La ubicación del núcleo de Montuïri situado sobre una ligera loma elevada en la llanura es percibida en su imagen actual desde la Ma-15, lo cual se vería fuertemente alterada.

En ese sentido cabe señalar que en el proceso de revisión de las ART y AIP que se tramita conjuntamente (punto 8 de esa memoria), se ha modificado el ámbito de la ART 6 "Conector paisajístico lineal Na Borges - Massís de Randa" que, de forma coherente con sus características de conector paisajístico, ha incluido la totalidad del Puig de Molins y su entorno como área de interés paisajístico. Se trata de una ampliación dotada de coherencia al incorporar de forma completa la relación entre el hito de en el corazón del Massis de Randa el Santuari de Cura que establece una fuerte relación con su entorno así como el referente paisajístico del Puig de Sant Miquel, con su ermita como lugar de referencia.



1 Visuales comprometidas. 1. Puig de Randa, 2. Puig de San Miquel, 3 Recorrido por la Ma-15



4.2. CONCLUSIONES Y PROPUESTA

De los aspectos expuestos, se deduce perfectamente que no se han dado los pasos necesarios para su desarrollo, ni se prevé que prospere el proceso de transformación urbanística de unos terrenos que derivan

en un modelo de suelo de uso industrial disperso sobre el territorio, contrario a las pautas generales anteriormente expuestas que se contienen en el modelo general que regula el vigente PTI.

Por tanto, la medida del cambio cartográfico y señalamiento de su conflicto con el modelo territorial se justifica:

- Desde el hecho de que actualmente la modificación de las Normas subsidiarias de planeamiento de Montuïri en la que se delimita el sector de suelo urbanizable y asigna los sistema generales no está aprobada definitivamente. La tramitación del planeamiento parcial, ciertamente causada por defectos formales no imputables al Consell Insular de Mallorca, y por la necesidad de corregir la viabilidad territorial de una actuación de transformación urbanística atípica todavía no desarrollada, que fue acogida simplemente en el PTI originario en base a una situación de transitoriedad y de respeto a modificaciones también atípicas del planeamiento general ya aprobadas con anterioridad a la aprobación definitiva del PTI.
- Se añade a lo anterior, en los términos que ya se han ido exponiendo, el impacto significativo de carácter negativo sobre el territorio del entorno del desarrollo urbanístico, y su alta incidencia negativa en la desvirtuación del paisaje, añadiéndose que el carácter aislado y separado de tramas urbanas existentes implica igualmente la necesidad de dotación de servicios mediante redes externas de nueva implantación.

Debe añadirse, finalmente, que la medida de desclasificación que se propone no obsta a que las eventuales necesidades de suelo de uso industrial o de servicios que demande el municipio de Montuïri puedan seguir satisfaciéndose, lógicamente a través de una ulterior revisión, adaptación o modificación de su planeamiento general, planteándose la creación de nuevo suelo de dichos usos adaptándose a las normas generales de ubicación previstas en el PTI. En este sentido, cabe también señalar que actualmente la legislación urbanística balear admite la modalidad de suelo urbanizable directamente ordenado en el instrumento de planeamiento general, permitiéndose de esta manera una mayor rapidez y agilidad, puesto que a través de una modificación de dicho planeamiento general puede cerrarse la ordenación completa de dichas actuaciones de transformación urbanística, sin necesidad de concurrencia de un ulterior plan parcial.

La posibilidad y habilitación a favor de los planes territoriales insulares para establecer medidas de reclasificación de suelos urbanizables a suelo rústico, por razones objetivas de interés supramunicipal como las anteriormente expuestas, añadido a la falta de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general que le dan cobertura y del planeamiento parcial de detalle y de los instrumentos de ejecución de la urbanización, se encuentra establecida sobre la base de la legislación de ordenación territorial de las Illes Balears, y así se ha reconocido reiteradamente por la jurisprudencia interpretativa.

Por todo ello se entiende que la ausencia de la aprobación definitiva de las modificación de las Normas Subsidiarias de Montuïri sobre el ámbito, la situación básica de suelo rural de los terrenos y la constancia expresa de la necesidad de aprobación definitiva de forma previa o simultánea para el desarrollo del Plan Parcial implica que no se prevé una contraprestación económica a favor de la propiedad del suelo afectada por una tramitación que no se ha consolidado administrativamente, se ha desarrollado a precario, y que es contraria al modelo territorial.

5. REVISIÓN DEL CRECIMIENTO DE SUELO DE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL, TURÍSTICO O MIXTO.

5.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.

Atendiendo a los principios de desarrollo sostenible y minimización del consumo de un bien escaso insular como el suelo, se analiza la evolución y las necesidades de superficie de crecimiento en base a la evolución del sistema de su revisión establecido en el PTI, si bien analizando otros factores significativos como son: la evolución demografía, el suelo consumido y el suelo vacante.

El PTI vigente (de acuerdo con las indicaciones de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears) asignó a cada municipio unas potenciales superficies de crecimiento. Para ello se establece una cifra de crecimiento máximo de uso residencial, turístico o mixto para cada municipio, con el objetivo de adecuarlas a las necesidades reales, dado que se presume que las previsiones formuladas al PTIM vigente resultan que en parte excesivas o innecesarias.

Asimismo hay que considerar la reclasificación de terrenos urbanos o urbanizables que existían a la entrada en vigor de las DOT en 1999, la extensión de los cuales, cuando pasan a suelo rústico, resulta recuperables según el modelo actual.

Para modular el ajuste de los potenciales crecimientos se han desarrollado tres aspectos clave en esa decisión:

- Las previsiones de evolución demográfica y de presión humana previsible para un horizonte de 10 años
- Un análisis del consumo de suelo desarrollado en el periodo de vigencia del Plan Territorial Insular.
- La metodología seguida para ver cuánto suelo se ha consumido y cuanto está pendiente o es un resto con potencial capacidad de ser consumido en un futuro próximo.

Estos contenidos se describen en los tres apartados siguientes.

5.2. PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA

5.2.1. INTRODUCCIÓN

El modelo territorial de las Islas Baleares, establecido mediante la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directriz de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias (DOT), derivó en los Planes territoriales insulares la concreción sobre cada isla de las determinaciones que regulan el crecimiento máximo de las áreas de desarrollo urbano.

El crecimiento de suelo urbano y urbanizable se ha visto influido en mayor o menor medida por la población, la demanda de vivienda y las tendencias demográficas. Por ello para la revisión y regulación del crecimiento máximo de suelo resulta conveniente realizar, en primer lugar, una aproximación al contexto actual y a las previsiones de evolución demográfica en Mallorca.

5.2.2. EVOLUCIÓN, SITUACIÓN ACTUAL Y PREVISIÓN A 2030

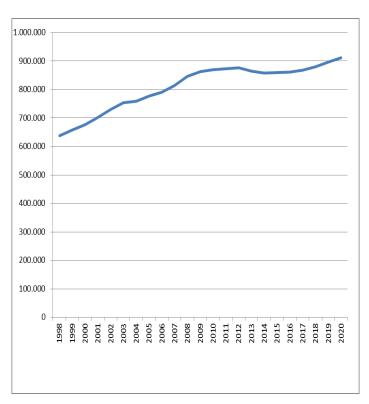
Analizamos la evaluación de población del periodo 1998-2020. A lo largo de ese periodo la evolución de la población de la isla de Mallorca desde 1998 hasta 2020 ha sido intensa y compleja. Se ha elegido 1998 como datos de base de las DOT.

Según datos de IBESTAT, la población residente en Mallorca, a 1 de enero de 1998 era de 637.510 habitantes y a 1 de enero de 2020 era de 912.171 habitantes.

Desde el punto de vista cuantitativo, señalar que se ha producido un intenso crecimiento de casi 275.000 habitantes, lo que ha supuesto un 43% de crecimiento en ese periodo. No obstante ese crecimiento no ha sido lineal. Si analizamos la evolución anual (ver tabla) ha oscilado notablemente con años de un 4,1% de

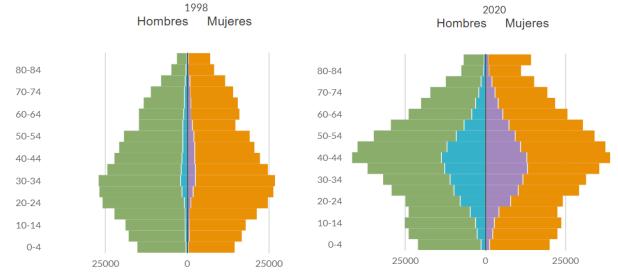
crecimiento (2002) lo que equivale a más de 28.500 nuevos habitantes, junto a otros años con una reducción del 1,3% y pérdidas de casi 11.400 habitantes.

año	población	crecimiento	en %
ano	residente	anual	C11 /0
1998	637.510	andai	
		20 522	2.20/
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%



Esta irregularidad se justifica desde la pauta de una relación muy intensa entre el periodo de bonanza económica con un crecimiento fuerte de población, frente a la identificación del periodo de crisis 2009-2017 con estabilización e incluso pérdidas de población sustanciales. Por lo tanto hay que señalar que la evolución de la población ha estado influida de forma muy intensa por la variación de crecimiento económico y por lo tanto no es sostenida de forma regular, a pesar de que el balance es de gran crecimiento.

De un análisis de las características de la población en los dos momentos 1998-2020 mediante la pirámide



de edad se obtienen otros datos complementarios muy significativos:

Desde el punto de vista absoluto, señalar que con semejante crecimiento de población hoy existe una mayor población en todas las cohortes.

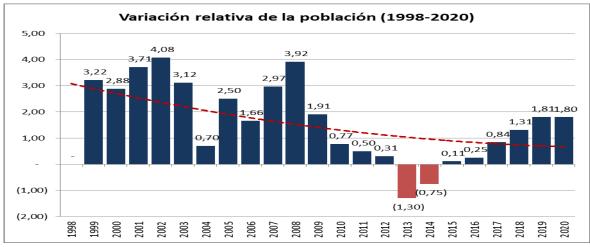
En segundo lugar, señalar que se ha evolucionado hacia una estructura de población más madura, en la que se adivina una menor proporción del segmentos de edad fértil (20-40) que son desplazados como grupos mayoritarios por algunos segmentos de edad más madura (40-54). Asimismo se percibe un grupo sensiblemente importante de las mayores edades. Se infiere un estancamiento o reducción del crecimiento vegetativo.

Estas gráficas diferencian los nacidos en el extranjero, y en esa diferencia radica la comprensión de un crecimiento que no es vegetativo. Hoy el porcentaje de extranjeros en algunos segmentos de población es relevante. Por lo tanto se adivina como el importante crecimiento de población del periodo se debe en una gran medida a la llegada de población extranjera.

En síntesis, los factores críticos de la evolución y crecimiento de población de este periodo han sido: la situación económica y como consecuencia la llegada en paralelo de ciudadanía nacida fuera de España.

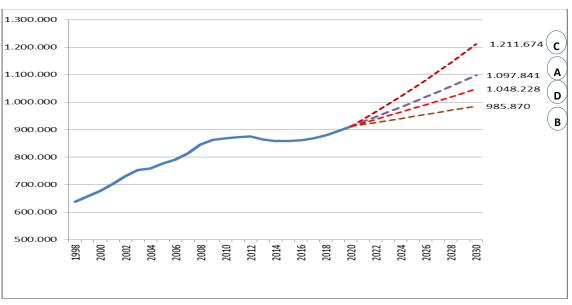
La variación anual identificada en el periodo se manifiesta en la gráfica adjunta, en la que se muestra las importantes variaciones y la aparente tendencia a la estabilización de su crecimiento.

En el gráfico se muestra el crecimiento anual de población y su variación, con los periodos negativos (2012-2013). Se adivina que la curva tendencial se ha ido suavizando y ahora muestra una ligera tendencia positiva.



A partir de los datos de crecimiento se desarrollan tres escenarios de hipotético crecimiento constante para los próximos tres años:

- Escenario A con un crecimiento estimado equivalente al del periodo 1998/2020, que equivale a un crecimiento promedio del 1,87% anual. Nos lleva al horizonte 2030 en casi 1.098.000 hab. Este escenario supone un crecimiento absoluto superior a los 184.000 hab
- Escenario B con un crecimiento estimado equivalente al del periodo 2010/2020, que equivale a un crecimiento promedio del 0,78% anual. Nos lleva al horizonte 2030 con 985.000hab. Este escenario supone un crecimiento absoluto de menos de 74.000 hab
- Escenario C con un crecimiento estimado equivalente al del periodo 1999/2009, que equivale a un crecimiento promedio del 2,88% anual. Nos lleva al horizonte 2030 más de 1.211.500 hab. Este escenario supone un crecimiento absoluto de casi 300.000 habitantes.
- Escenario D que se corresponde con la proyección desarrollada por el INE (2018) que representa un crecimiento anual acumulativo del 1,4%. Esta variable supone un aumento global en 2030 del 18,6% (hasta llegar a 1.048.228 hab), lo que representa un aumento bastante más considerable que el del conjunto del Estado, que se prevé en el 4,5%.



Se trata de escenarios potenciales que generan una horquilla de gran amplitud y que oscila entre los 985.000 y los 1.212.000 habitantes en el horizonte 2030.

Con este análisis se considera como adecuado y prudente el escenario establecido por el INE (2018) (D), lo que llevaría a un horizonte con un incremento cercano a 136.000 habitantes para 2030 con un incremento de población sobre la situación del año 2020 del 15% y un total estimado cercano a 1.048.000 habitantes.

No obstante, la realidad demográfica manifiesta que desde la aprobación del Plan territorial insular de Mallorca en el año 2004 hasta el año 2020, periodo que incluye ciclos de tendencias socioeconómicas y demográficas de diferente signo, la población de la isla ha crecido en 153.349 habitantes, esto es, a un ritmo medio de 9.584 habitantes/año, o lo que es lo mismo, una media de un 1,26% anual, algo inferior al escenario de prudencia considerado. Una proyección de población al año 2030 sobre este escenario representaría alcanzar una población de 1.008.014 habitantes. Cabe indicar que la actualización de datos estadísticos correspondiente al año 2021 cifra la población insular en 92.544 habitantes, es decir, con un incremento tan sólo de 373 habitantes respecto del año anterior (muy por debajo de lo previsto), exponente de una ralentización demográfica probablemente relacionada con la crisis sanitaria coyuntural provocada por la pandemia de COVID-19 dentro de la evolución coyuntural cíclica mencionada.

5.2.3. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRESIÓN HUMANA

En cuanto a la carga demográfica diaria, medida con el indicador de presión humana (IPH) publicado por lbestat, la evolución del máximo anual en el periodo 1998-2018 es asimismo creciente.

Se evalúa el índice de presión humana (IPH) como una contabilidad pormenorizada que señala el número de personas que están en la isla. Para su análisis más sintético utilizamos la cantidad máxima y la mínima anual.

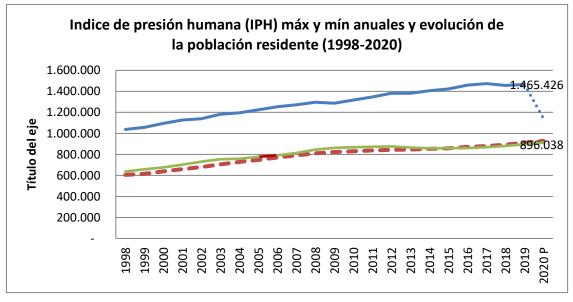
Se perciben varios aspectos reseñables:

- El mínimo anual es prácticamente coincidente con la población residente. Esto es, se aproxima la cifra de residentes al IPH.
- El máximo anual del índice de presión humana es sensiblemente mayor a la población residente, si bien se incrementa de forma constante a lo largo de todo el periodo analizado; y supone una diferencia de alrededor del 40% de incremento sobre la población residente, porcentaje que se mantiene lo que ha supuesto un incremento ascendente de forma constante desde los 400.000 visitantes punta en 1998 hasta los casi 570.000 visitantes punta en 2019 (la cifra de 2020 es sensiblemente inferior y se considera una anomalía estadística debido al Covid-19). Esta cifra difiere

de la capacidad máxima de alojamiento turístico reglado, probablemente atribuible a fenómenos de turismo residencial o de oferta informal. Cabe indicar que el Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca, aprobado en julio de 2020, ha introducido medidas de contención para establecer la capacidad máxima de población turística admisible, que se deben implementar junto a un control más incisivo sobre la oferta no reglada actualmente en proceso de regularización con tendencia a la estabilización. Asimismo en estos momentos está vigente una moratoria de autorización de nuevas plazas turísticas (Decreto Ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears) en tanto no se ajusten a la baja las previsiones del PIAT aprobado.

Por lo tanto de seguir estas tendencias y aplicando el escenario descrito de crecimiento de población intermedio y que equivale a un crecimiento cercano al 1,4% y un horizonte de población estimado para el 2030 de 1.008.000 habitantes se estima un índice de presión humana máximo anual cercano a 1.600.000 personas.

Esta cifra se considera un listón del Índice de Presión Humana que se acerca a la capacidad límite de carga del territorio en las circunstancias actuales y por lo tanto debe evitarse. De llegarse efectivamente a esta situación se estima que se requerirá una revisión del Plan territorial, para replantearse las políticas territoriales oportunas.



Con esa estimación de crecimiento, prudentemente se estima que en esta década será necesario disponer de viviendas capaces de albergar a un total de 95.584 habitantes nuevos, lo que supone poco más de 9.580 habitantes/año.

Conclusión

Se considera como crecimiento potencial previsible para toda la próxima década (con la incertidumbre de que el devenir económico se ha mostrado reiteradamente como factor clave del dinamismo demográfico insular) de alrededor de 95.840 habitantes.

En estos momentos se estima que hay suelo vacante para más de 50.000 habitantes potenciales en residencial unifamiliar aislada y casi 230.000 en otros tipos residenciales. Esto supone un total de 280.000 habitantes potenciales en viviendas de nueva construcción, a las cuales debería sumarse la población susceptible de ocupar viviendas existentes actualmente desocupadas que puedan acceder al mercado de primera residencia o ser objeto de rehabilitación acordes con las políticas de reforma urbana, lo que

representa un margen relevante de capacidad de alojamiento adecuada con el parque inmobiliario actual y el suelo ya planificado.

Con todo ello hay un cierto margen de holgura absolutamente necesario ya que los factores de localización son decisivos. La opción de prever un porcentaje de crecimiento máximo para cada municipio o núcleo de población en función de su situación actual es coherente con evitar dinámicas que alteren de forma sustantiva el actual modelo territorial.

No obstante los esfuerzos del modelo territorial por consolidar el papel de Inca y Manacor como centros comarcales con alto nivel de prestación de servicios y de centros del dinamismo económicos inducen a evaluar de forma específica su potencial crecimiento.

5.3. VARIACIÓN DE CONSUMO DE SUELO URBANIZADO

5.3.1. INTRODUCCIÓN

Aunque conocer el contexto demográfico es vital para la realización de predicciones de consumo de suelo y la capacidad de vivienda, no es suficiente por sí mismo. Los municipios que tengan un mayor aumento de población no coincidirán necesariamente con los municipios de mayor crecimiento urbanístico. En todo caso, se considera que podría llegar a requerirse el doble de viviendas de las estrictamente imprescindibles para las previsiones de población, a fin de evitar el sobrecoste y la inflación de la demanda. Según la plataforma digital "idealista", el precio del metro cuadrado en las Baleares se encuentra, en septiembre de 2021, a 3.206 €/m², esto supone una evolución del 5,2% respecto al año anterior o del 35,6% en los últimos 5 años.

Tanto los estudios realizados por el Consell como el *Càlcul de la capacitat d'habitatges i población en sòl vacant a les Illes Balears sobre ortofotografía de 2015*, realizado por el Servei informació territorial Illes Balears y la Conselleria territorio, energía i mobilitat del GOIB ofrecen datos e interés.

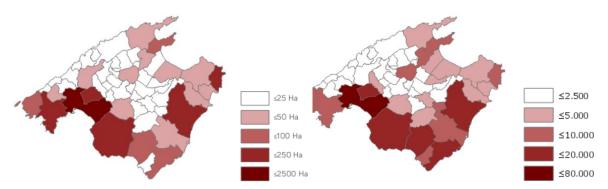
5.3.2. SITUACIÓN DE SUELO VACANTE

Viviendas potenciales y habitantes potenciales en suelo vacante

Considerando el suelo vacante como aquel que, estando ubicado en zonas urbanas o urbanizables, se encuentra libre de edificaciones, el GOIB ha realizado un cálculo de la capacidad para el año 2015. En cuanto a las viviendas potenciales se considera el área de suelo vacante así como el índice de capacidad de población o, en caso de que se desconozca este dato, la edificabilidad, altura o el tamaño medio de vivienda según se disponga de información.

Para el cálculo de los habitantes potenciales se emplea un índice de 2,52 habitantes por vivienda. Este índice es el resultado de dividir el total de la población en las Illes Balears por el número de hogares, a partir de los datos proporcionados por Ibestat.

Así, el cálculo del GOIB concluye que el número de viviendas potenciales en suelo vacante en 2015 se sitúa, para la isla de Mallorca, en 112.620 extendiéndose a lo largo de 2.098,8 hectáreas. El modelo más extendido sería el de residencial extensiva unifamiliar, o vivienda aislada, que representaría alrededor de la mitad del total de uso en suelo vacante (1.082,12 hectáreas frente a 1.016,67 hectáreas destinadas a otros tipos residenciales). Por otra parte, los habitantes potenciales en suelo vacante son 50.067 en residencia unifamiliar aislada y 234.212 en otros tipos residenciales. Esto supone un total de 284.279 habitantes potenciales, lo que representaría algo más de un tercio de la población actual en Mallorca (912.171 habitantes en 2020).



Mapas temáticos de superficie de suelo vacante y habitantes potenciales en cifras absolutas por municipios.

■ Crecimiento de áreas de desarrollo urbano

Desde la aprobación del PTIM, los municipios de Alcúdia, Artà, Calvià, Costitx, Inca, Sant Joan y Son Servera y últimamente Manacor, han adaptado completamente su planeamiento, y en su momento lo hizo Palma a las limitaciones de crecimiento, aunque no han considerado unas pautas homogéneas. A su vez, varios municipios han presentado ya avances acordes. Dentro de lo establecido en la disposición transitoria cuarta de las DOT, a falta de redacción de PTIM los municipios no podrían superar el menor de los siguientes valores.

- El 3% del suelo urbano existente en el momento de entrada en vigor de la ley.
- El 2% del suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar en el momento de entrada en vigor de la ley.

De cara a un estudio del crecimiento potencial o realizado es necesario considerar que existe una disparidad de normativa y pautas de contabilización.

Con carácter general, en la aprobación definitiva del PTIM en 2004 el crecimiento quedó fijado en 7,8%; esta cifra se redujo al 5,37% tras la modificación nº2 del PTIM que suprimió gran parte de la superficie de crecimiento relativa a las Áreas de reconversión territorial. Por otra parte, la norma 7 del PTIM planteaba tres densidades: 120 habitantes por hectárea en zonas no turísticas de los nodos de Palma (sin perjuicio de la regulación legal específica), Inca y Manacor; 100 habitantes por hectárea en el resto de zonas no turísticas y 60 habitantes por hectárea en zonas turísticas. Esto se traduce en un techo de crecimiento fijado tras la modificación nº2 en 1.027 hectáreas. En esta modificación se propone la introducción de un parámetro de densidad de población mínima de 40 habitantes/hectárea para los nuevos crecimientos, con la finalidad de aprovechar mejor el consumo de suelo y conseguir tejidos urbanos más compactos y sostenibles que permitan una mayor complejidad de usos y una reducción de la movilidad forzada.

Se llega a la conclusión de que se ha desarrollado una superficie muy similar de suelo residencial y suelo destinado a servicios; aún más, considerando que los nuevos suelos residenciales o turísticos muchas veces comportan cesiones para equipamientos, se concluye que, en términos globales, el crecimiento de suelo destinado a uso no residencial ha sido superior al del suelo de uso residencial o turístico.

Por otra parte, se ha desclasificado suelo por varios motivos, sea por normativa sobrevenida, iniciativa municipal, sentencias judiciales firmes o por aplicación directa de la disposición adicional cuarta del PTIM. Estas desclasificaciones suponen una restitución de suelo rústico sin transformación y han contribuido a que haya un consumo de territorio bajo, al actuar en contrapunto con los crecimientos computados y no computados.

5.4. METODOLOGÍA DE LA "REVISIÓN DEL CRECIMIENTO POTENCIAL DE SUELO DE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL, TURÍSTICO O MIXTO".

La metodología seguida para actualizar el potencial de suelo clasificado por el planeamiento urbanístico pasa por los siguientes pasos:

- 1.- Analizar para cada municipio las superficies de cada clase de suelo en el momento de aprobación de las DOT (1999):
 - Suelos urbanos.
 - O Suelos urbanizables con PP aprobado (con ordenación detallada).
 - Base de cálculo según las DOT (1999), conformado por la suma de los suelos urbanos y los suelos urbanizables con ordenación detallada.
 - Suelos urbanizables ordenados sin PP aprobado.
 - Suelos urbanizables no ordenados.
- 2.- Delimitar las hectáreas de crecimiento permitidas asignadas a cada municipio por el PTI (2004) y las modificaciones del PTI (2010 2011, incluye las modificaciones 1º y 2º del PTI) y la instrucción técnica IT-PTIM-02/2017(TM Campos), desglosadas en dos categorías (CNV y ART/R-D).
 - Ha CNV: identifica las hectáreas de crecimiento que el PTI permite en cada municipio en suelos no vinculados a actuaciones del Plan de Ordenación de la Oferta Turística ni a Áreas de Reconversión Territorial.
 - Ha ART/R-D: identifica las hectáreas de crecimiento que el PTI permite en cada municipio en suelos de reserva y dotacionales ligados a actuaciones del Plan de Ordenación de la Oferta Turística y a nuevos crecimientos ligados a Áreas de Reconversión Territorial.
- 3.- Actualizar los datos expresados en hectáreas de las superficies ocupadas por cada clase de suelo, en un sistema de fichas municipales. Con los siguientes datos:
 - o Fecha de aprobación de cada planeamiento municipal.
 - Superficie de suelos urbanos (Ha.) recogida por el planeamiento municipal (total de suelos urbanos considerados como tal por el planeamiento y por la adaptación a la normativa en materia de crecimiento).
 - Superficie de suelos urbanizables (Ha.) recogida por el planeamiento municipal (total de suelos urbanizables considerados como tal por el planeamiento y por la adaptación a la normativa en materia de crecimiento).
 - Suelos de consolidación: total de suelos urbanos y urbanizables considerados como tales como consecuencia de la aplicación del artículo 78.a del Real Decreto 1346/1976 de abril y por el artículo 8.a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen de suelo y valoraciones. Dentro de esta columna también se consideran las superficies resultantes de la diferencia entre el suelo de base de cálculo en la entrada de las DOT y el considerado como inicial por cada municipio.
 - Suelos desclasificados: suelos urbanos y urbanizables desclasificados como tales y clasificados como rústicos (sean o no recuperables).
 - Suelos destinados a usos no residenciales, turísticos y mixtos: medidos en hectáreas, expresan la superficie ocupada por suelos destinados a otros usos (industrial, servicios, etc.), los cuales no computan como crecimiento.
- 4.- Diferenciar las cantidades que se han actualizado tras analizar el planeamiento urbanístico aprobado desde la fecha de la última actualización de esta tabla

Para conocer qué computa como crecimiento y qué no, es necesario acudir a la normativa del PTI que, en resumen, indica lo siguiente:

O Computan como crecimiento:

- Superficies de crecimiento en suelos de reserva para sistemas generales mencionados en la norma 9 del PTI.
- Computarán como superficies destinadas a usos residenciales, turísticos y/o mixtos las siguientes:
 - Las superficies de suelo urbanizable o apto para la urbanización que no tenían un plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de dicha Ley y que no quedaron entonces reclasificadas como suelo rústico, incluidas las del suelo que, en virtud de una sentencia judicial que haya devenido firme después de la entrada en vigor mencionada, deba ser reclasificado como urbanizable o apto para la urbanización o recobre tal clasificación por la anulación del acto administrativo, de la disposición o de la norma que cambió su clasificación a suelo rústico.
 - Las superficies que hayan supuesto un crecimiento de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización desde la entrada en vigor de la misma Ley, en hectáreas para crecimientos ligados a actuaciones de las Áreas de Reconversión Territorial o para suelo de reserva y dotacional para actuaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística (Ha ART/R-D) o en hectáreas para crecimiento no sujeto a este tipo de actuaciones (Ha CNV), dependiendo de su naturaleza concreta.
- El suelo urbanizable o apto para ser urbanizado sin plan parcial aprobado a la entrada en vigor de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias que esté incluido dentro de la delimitación de las zonas turísticas computará como crecimiento ligado a actuaciones de las Áreas de Reconversión Territorial o para suelo de reserva y dotacional para actuaciones en ejecución del Plan de Ordenación de la Oferta Turística (Ha ART/R-D) si, en la adaptación al Plan Territorial Insular, el planeamiento lo destina a cualquiera de estas dos finalidades, y, así mismo, computará como crecimiento no sujeto a este tipo de actuaciones (Ha CNV) si su finalidad es la de cualquier otro uso residencial, turístico o mixto.
- Los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización que sean objeto de cambio de calificación para destinarse a usos residenciales, turísticos o mixtos de nueva implantación no sujetos a actuaciones en ejecución del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos, ni ligados a las Áreas de Reconversión Territorial se computarán como (CNV).

O NO computan como crecimiento:

- Superficies de nuevo crecimiento destinadas a grandes equipamientos, entendiéndose como tales los de dominio público y uso o servicio público supramunicipal contenido en las determinaciones del planeamiento general municipal o en el planeamiento territorial o sectorial. También tendrán la consideración de grandes equipamientos los centros educativos y sanitarios públicos incluidos dentro de la red pública.
- Superficies de crecimiento que, en virtud de una sentencia judicial que adquiera firmeza después de la entrada en vigor de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, deba ser reclasificado como urbanizable o apto para la urbanización o recobre esta clasificación por la anulación del acto administrativo, de la disposición o de la norma que cambió su clasificación a suelo rústico, y que tuviesen un plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la referida Ley 6/1999. No obstante, cuando los suelos mencionados se ubiquen limítrofes a zonas turísticas, cuyo suelo urbano y urbanizable o apto para la urbanización queda delimitado en

- los planos de ordenación de este Plan Territorial, deberán ser calificados por el planeamiento general correspondiente, como suelo de reserva o dotacional necesario para llevar a cabo actuaciones en ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, para poder continuar su ejecución.
- Superficies de crecimiento de nuevos suelos clasificados como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización, cuya superficie no supere la de aquellos que hayan sido objeto, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, de cambio de clasificación a suelo rústico de suelo urbano y de suelo urbanizable o apto para la urbanización, siempre que en estos dos últimos casos tuvieran plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la referida Ley 6/1999, con excepción de los cambios de clasificación operados expresamente por este plan territorial.
- 5.- Expresar para cada naturaleza de suelo (CNV y ART/R-D) la superficie actualizada (en hectáreas) de suelos de crecimiento aún disponibles. Los datos se obtienen restando los nuevos suelos de crecimiento contabilizados en el punto anterior las cantidades que la actualización del PTI 2011 incluyendo las modificaciones nº 1 y 2 e IT-PTIM 02/2017 permitían para tipo de crecimiento (CNV y ART/R-D).

Señalar que en esta última parte es necesario diferenciar todas las modificaciones sufridas que afecten al cómputo total de superficie de crecimiento consumida; en que se incluye el análisis del planeamiento municipio a municipio, así como las modificaciones resultado de los cambios de clasificación de UAs y desclasificación de sectores urbanizables.

A partir de ese procedimiento se ha calculado la situación de partida y se ha evaluado la misma calculando el suelo potencial disponible como porcentaje global de la isla.

Asimismo ha sido necesario reconsiderar alguna situación. A diferencia del municipio de Estellencs que aún no dispone de ningún instrumento de planeamiento urbanístico propio, el municipio de Selva en estos momentos ya dispone de un reciente instrumento auxiliar de la clasificación y ordenación urbanística, de carácter transitorio, en la forma de Proyecto de delimitación de suelo urbano (mayo 2020). Por todo ello se eliminan las referencias a Selva en la Disposición Adicional Sexta y se asigna un crecimiento acorde con el criterio general de esta modificación para el resto de municipios.

5.4.1. TABLAS SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

En la tabla adjunta se sintetizan las variaciones relativas a las desclasificaciones de suelo recogidas en esta modificación

	Actualización norr	mativa urhanística
	Desclasificaciones (S.	Desclasificaciones
Municipio	•	
Wallelplo	urbanizable)	(UAs desclasificadas)
Alaró		1,51
Alcúdia		1,31
Algaida	4,81	1,35
Andratx		1,33
Ariany	64.51	
Artà		
Banyalbufar		
Binissalem		1,02
Búger	-	1,02
Bunyola		
Calvià	<u> </u>	
Campanet	<u>-</u>	
Campos	43.58	4.29
Capdepera	43.36	4.29
Consell	2,57	
Costitx	2,37	
Deià		2.29
Escorca		2,23
Esporles	-	
Estellencs		
Felanitx	11,14	
Fornalutx	11,14	
Inca		
Lloret de Vistalegre		
Lloseta	-	
Llubí		
Llucmajor	238,62	
Manacor	54.98	
Mancor de la Vall	54.50	
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	-	_,
Puigpunvent	_	
Sa Pobla	-	1,49
Sant Joan	_	
Sant Llorenç des	13,35	
Santa Eugènia		
Santa Margalida	10.24	
Santa Maria del Camí	-	
Santanví		
Selva	-	
Sencelles		
Ses Salines	-	
Sineu	-	
Sóller	13.07	0.96
Son Servera	-	
Valldemossa	-	
Vilafranca de Bonany	-	
TOTALS	662,35	19,8

5.5. CONCLUSIONES GLOBALES

Se presentan una serie de conclusiones relativas a la normativa y a las expectativas originales del PTIM, que se pueden definir como:

- Existe una gran disparidad entre la adaptación de los municipios a la normativa, tanto en su realización como en las consideraciones iniciales de qué constituye suelo urbano y urbanizable y qué debe computar como crecimiento. Como resultado de esta situación, menos del 10% de los municipios se han adaptado al PTIM; el resto ha aprobado crecimientos bien desde la disposición transitoria cuarta de las DOT o bien mediante adaptación parcial al PTIM.
- A pesar de ello, sólo trece de los cincuenta y dos municipios (alrededor del 25%) había computado nuevos crecimientos desde la aprobación de las DOT hasta 2015. Estos crecimientos suponen un 32,03% del suelo previsto en la modificación número 2 del PTIM. En términos generales, esto supone que el crecimiento global ha sido de sólo el 1,66% frente al 5,37% previsto por la modificación nº2 y el 10% fijado en el artículo 33 de las DOT.
- Al considerar las desclasificaciones efectuadas en este periodo se llega a la conclusión de que, pese a la existencia de crecimientos no computables y no computados, el consumo de territorio global desde la puesta en vigor de las DOT ha sido prácticamente nulo. Asimismo, los crecimientos no computables han supuesto una superficie similar a la computada.
- Pese al importante incremento poblacional que, de hecho, ha superado las expectativas medias del PTIM en 2004, sólo se ha llegado a un tercio del crecimiento permitido, por lo que no ha habido grandes consecuencias especulativas o agotamiento de suelo vacante. En ese periodo 2004-2021 se ha incrementado la población en casi 155.000 habitantes, y un incremento del índice de Presión Humana de 265.000 visitantes punta promedio mensual.
- Durante ese periodo se han reducido por ajustes normativos y en base a sus valores ambientales o en base a la ausencia de voluntad de desarrollo del suelo por parte de los propietarios una cantidad sustancial del suelo.
- De acuerdo con los cálculos desarrollados por el Govern en su estudio de suelo vacante en 2015 existía suelo capaz de 112.620 viviendas extendiéndose a lo largo de casi 2.100 hectáreas, lo que pone un total de más de 280.000 potenciales habitantes.
- La constatación de que los importantes crecimientos de población habidos en el periodo 1998-2020, incluso siendo muy superiores a las previsiones tanto de las DOT como del propio PTI, no han sido suficientes para consumir más suelo.
- Como se ha analizado se estima un crecimiento para el periodo 2021- 2030 de 95.840 habitantes y no sobrepasar el 1.008.000 habitantes y una estimación del índice de presión humana inferior a 1.600.000 personas.

En ese escenario y con la necesidad de minimizar el consumo de suelo y su transformación a lo necesario, se establecen unas cifras umbrales a partir de las cuales parece necesaria la revisión del Plan territorial. Son un Índice de Presión Humana superior a 1.600.000 residentes puntuales y visitantes de forma completa.

Además se señala que

- El PTIM proponía en 2004 un potencial de incremento del 7,87% de suelo con 1.491 ha, a lo largo del periodo 2004-2020 y se ha consumido tan sólo el 28% del suelo previsto, quedando un remanente de potencial incremento del 5,52%.
- En ese periodo 2004-2021 se ha incrementado la población en casi 155.000 habitantes
- En el mismo periodo se ha producido un crecimiento relevante de población, de más de 155.000 habitantes. Y un incremento del índice de Presión Humana de 265.000 visitantes
- El dato de suelo consumido "consumo de suelo", se entiende no como el realmente urbanizado y edificado sino aquel que tiene planeamiento urbanístico aprobado. El estudio de suelo vacante constata que una parte importante aúno no está edificado.

- Por lo tanto se considera que hay un exceso en el potencial de crecimiento asignado por el Plan territorial.
- Además la evolución del paradigma territorial vigente apuesta por la regeneración y reforma urbana más que por la extensión de nueva urbanización; de la misma manera que la tendencia en sostenibilidad territorial hacia una ciudad más compacta, con usos más complejos implica menor consumo de suelo y mayor sostenibilidad en su gestión.

5.6. PROPUESTA DE AJUSTES EN EL CRECIMIENTO POTENCIAL POR MUNICIPIOS

Por todo ello se considera que es adecuado establecer un umbral de crecimiento máximo a los municipios de forma renovada y acorde las constataciones anteriores, que se establece con las siguientes magnitudes:

- Se propone una revisión y ajuste del mismo hasta una cifra global hasta 637,15ha, lo que equivale a un 3,36% de crecimiento global.
- Las cifras por municipio se ajustan sobre la cifra base de cálculo de las DOT.
- Esta cifra es el resultado de
 - Supresión del crecimiento para ART que no se haya delimitado en el planeamiento
 - Mantenimiento del crecimiento CNV ya incorporado al planeamiento adaptado al PTIM (descontando el correspondiente a suelos desclasificados por ley).
 - Mantenimiento del crecimiento de Estellencs de acuerdo con la DA6ª del PTIM.
 - Reducción del 20% de crecimiento CNV a municipios cabeceros (Palma, Manacor, Inca)
 - Reducción del 30% de crecimiento CNV al resto de los municipios

La tabla resultado de asignación es la siguiente:

Municipio	На
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	5,50
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

Asimismo se ha introducido una nueva disposición adicional 14ª que tiene por objeto garantizar la prioridad del desarrollo del suelo ya clasificado frente a la incorporación al planeamiento de los suelos previstos en la Norma 6 en tanto no se agote el suelo de uso residencial, turístico o mixto, disponible en ámbitos pendientes de ejecutar o la superficie de desarrollo residencial, turístico o mixto proveniente de cambios de clasificación a suelo rústico operados por instrumentos de rango legal en un momento posterior a la entrada en vigor de las DOT de suelos urbanizables siempre que tuvieran plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de las DOT.



6. ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA: REDELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO URBANO Y URBANIZABLE O DE LAS ÁREAS DE ASENTAMIENTO EN PAISAJE DE INTERÉS

6.1. PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE CARTOGRÁFICO

Se ha decidido actualizar la capa base cartográfica con la cartografía oficial más reciente, todo ello con objeto de reconocer mejor los lugares y las nuevas infraestructuras ejecutadas (carreteras, puertos, etc.).

En la cartografía del Plan Territorial Insular se ha detectado problemas en la calidad de las series cartográficas, especialmente en lo relativo a las Áreas de Desarrollo Urbano (ADU), que se corresponden con los suelos urbanos y urbanizables, además de las correspondientes Áreas de Asentamientos en Paisajes de interés (AAPI) en el área de Serra de Tramuntana.

Estos problemas se derivan de dos aspectos diferentes:

- Por una parte de falta de precisión geométrica. Probablemente se debe a las escalas de dibujo en la elaboración del PTI. Así los límites geométricos en ciertas ocasiones no coinciden con límites legibles por el planeamiento y/o la cartografía base oficial territorial.
- Por otra parte falta de actualización. Se percibe que no se han volcado en la cartografía del PTIM, los ámbitos de ADU y AAPI (suelos urbanos y urbanizables), que se deriven de algunas de las actualizaciones y/o revisiones de los respectivos planeamientos municipales.

A pesar de que la cartografía y el propio texto normativo del PTIM deja claro que estos ámbitos no tienen carácter vinculante, sino que son de cartografía de referencia, y que de hecho se refiere al planeamiento aprobado, parece conveniente ajustarla en la medida de lo posible a los límites reales.

Por todo ello y con objeto de mejorar la calidad del documento se han desarrollado trabajos de corrección de ajustes geométricos de las entidades y de aproximación y actualización al planeamiento municipal. Se ha implementado un trabajo de revisión, de mejora y adecuación cartográfica. Este trabajo ha sido dificultoso por lo prolijo y variado de los documentos de planeamiento municipal y sus modificaciones; no obstante se sigue considerando que no es vinculante.

Las modificaciones de la cartografía de las PTI en lo relativo a las Áreas de suelo urbano y de suelo urbanizable, así como suelo de desarrollo no suponen, en ningún caso, una alteración de sus determinaciones.

Asimismo se ha realizado una actualización a la vista de los cambios de clasificación de suelo operados por el planeamiento urbanístico municipal vigente, por los instrumentos legislativos y por esta propia modificación puntual en despliegue de los objetivos que se plantean, especialmente por la aplicación del artículo 2 del DL9/2020.

Las dos primeras categorías no representan en sí mismas una alteración del régimen jurídico urbanístico del suelo operada por el PTIM, pero el último caso sí que se tratará de modificaciones puntuales de este régimen jurídico causadas por el PTIM por mandamiento legal y con habilitación específica a tal fin.

Se adjunta un anexo en el que se visualizan las diferencias y correcciones cartográficas desarrolladas.

6.2. ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DE ESPACIOS PROTEGIDOS

Se ha actualizado con la incorporación de los sucesivos espacios protegidos de acuerdo con las nuevas delimitaciones y declaraciones y documentos de gestión.

- El acuerdo de Consejo de Gobierno de 16 de marzo de 2007, por el cual se declara Paraje Natural la Serra de Tramuntana.
- El Decreto 19/2007 de 16 de marzo, por cual se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Serra de Tramuntana.
- Acuerdo de 7/02/2019 por el que se amplía el Parque Nacional del Archipiélago de Cabrera.
- Ley de 2/2017, de 27 de junio en la que se delimita Es Trenc-Salobrar de Campos como Parque Natural.

6.3. PRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN LA FRANJA COSTERA

Se ha volcado la línea de dominio público marítimo terrestre (DPTM). Esta ha servido como guía general para delimitar la franja costera sobre la cual no hay potestad jurídica plena.

La Ley 6/1997 de Suelo Rústico de Illes Balears considera con carácter general (Art.4) que "se incluirá como suelo rústico, el dominio público marítimo terrestre e hidráulico, de acuerdo con la legislación específica". Por ello se ha recortado el suelo que perteneciendo al DPMT estaba incluido dentro de las "Áreas de desarrollo. Suelo urbano y urbanizable o apto para urbanizar".

Este ajuste en los suelos urbanos no implica cambios del planeamiento general, los cuales no se consideran alterados por esta cartografía, sino que busca señalar la diferente regulación y ejercicio competencial sobre ese suelo.

De acuerdo con el artículo 11 de la Ley de Espacios Naturales (LEN) y de la consideración de que las zonas del cordón dunar y los acantilados son espacios de protección, tanto en los islotes como en los bordes de ámbitos protegidos se extiende la protección ambiental hasta la línea de costa con la condición de ANEI. Esta consideración es coherente con la Ley de Costas y con el régimen de tutela

6.4. SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Como criterio general que sistematiza la lectura territorial de elementos estructurantes al servicio de toda o parte relevante de la población, se ha implementado los sistemas generales que el PTI vigente tenía reconocidos gráficamente.

Se modifica la denominación de "Sistema General en Suelo Rústico" por el de "Sistema general territorial". Esta nueva denominación se debe a su carácter territorial, al hecho de que no todos se encuentran en suelo rústico, y que esa es una decisión que ha tomado el planeamiento municipal. Por lo tanto este ajuste del plan es meramente gráfico y no implica ninguna alteración, si bien actualiza alguna de las nuevas instalaciones.

Se amplía el listado de los que aparecen señalados como tales, con aquellos elementos que tienen relevancia territorial, entre los que se han incluido:

- El aeropuerto Palma de Mallorca y Aeródromo de Son Bonet.
- Los tres hospitales insulares: Hospital Universitari de son Espases, el Hospital Comarcal de Manacor y el Hospital Comarcal de Inca.
- Todos los puertos de la isla tanto Puertos del Estado como Ports de Balears.
- Las instalaciones deportivas de "Rafa Nadal Sports Centre"
- El TIRME y el Parque de Tecnologías Ambientales de Mallorca.



6.5. Actualización de las Áreas de Prevención de Riesgos de Incendios y depuración de las Áreas de Transición

- De acuerdo con la obligación legal de actualización del APR de riesgo de Incendios con lo dispuesto en el IV Plan General de Defensa contra los incendios forestales de las Islas Baleares, se ha actualizado la zonificación actualizada de las Áreas de prevención de riesgos (APR incendios) de forma acorde con dicho Plan.
- Se ha considerado necesario depurar las Áreas de Transición (AT) con el criterio de que mantengan la continuidad con las Áreas de Desarrollo urbano. Se ha evitado la disposición de esas áreas separadas de las Áreas de Desarrollo Urbano por suelos de valor ambiental o por franjas de APT de carreteras en el caso de infraestructuras viarias significativas. En los casos en los que no es así se asigna la categoría de su entorno.

7. MODIFICACIONES DEL PTI RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN DE LA ESTRATEGIA DEL PAISAJE DEL CONSELL DE MALLORCA Y DE LA LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO

7.1. IMPLEMENTACIÓN DE LA ESTRATEGIA DEL PAISAJE DEL CONSELL DE MALLORCA EN EL MARCO ESTA MODIFICACIÓN DEL PTIM.

El Texto Consolidado (2011) del Plan Territorial Insular de Mallorca, especifica que son objeto del mismo "las áreas territoriales objeto de especial protección por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera o por la riqueza paisajística y ecológica que presenten" (Norma 1.2.d).

Por lo que se refiere al paisaje, y en buena medida también a los aspectos agroforestales y ecológicos, esta visión sigue siendo hoy necesaria, pero ya no es suficiente. No obstante, la integración de los nuevos conceptos y sus implicaciones metodológicas no es un asunto sencillo, ni puede ser abordada en términos absolutos en un corto espacio de tiempo, puesto que exige una profunda remodelación de las formas tradicionales de abordar estas cuestiones, además de una visión cada vez más integrada de las intensas interrelaciones que existen entre las diversas áreas de trabajo y de conocimiento implicadas en el territorio.

La **Estrategia del paisaje** del Consell de Mallorca (EPCM), aprobada en 2019, persigue abierta y explícitamente aplicar el Convenio Europeo del Paisaje (CEP), que se formuló en el año 2000, entró en vigor en 2004, fue suscrito por el Estado español a finales de 2007, y adoptado por el Consell de Mallorca mediante un Acuerdo de febrero de 2008. Pero la cuestión de cómo materializar los principios del CEP, y a pesar de los indudables avances que se han producido sigue siendo hoy un asunto en proceso de construcción.

Hasta no hace mucho tiempo, el paisaje se ha contemplado, efectivamente, desde una perspectiva patrimonial, aplicado a espacios específicos dotados un valor (estético o natural) excepcional, para los cuales se considera necesario establecer mecanismos de protección. La *Recomendación relativa a la protección de la belleza y el carácter de los lugares y paisajes*, promulgada por UNESCO en 1962, es el documento internacional que expresa bien esta visión, firmemente anclada en el imaginario colectivo.

Sin embargo, de la mano del desarrollo del concepto de 'paisaje ordinario', a lo largo de las últimas décadas se ha pasado a considerar que el paisaje es la herramienta a través de la cual se puede materializar en la práctica el paradigma de la sostenibilidad en todas sus facetas, y Convenio Europeo del Paisaje constituye hoy una referencia obligada en el panorama mundial.

Junto al propio texto del CEP, hay que considerar también la Recomendación CM/Rec(2008)3, elaborada por el Comité de Ministros del Consejo de Europa, sobre las orientaciones para la aplicación del Convenio Europeo del Paisaje, esto es, sobre cómo el CEP ha de ser interpretado y aplicado.

En el capítulo II del CEP se mencionan algunas medidas, de carácter general y específico, a desarrollar por los Estados que han suscrito este documento. Las medidas generales que se señalan (art. 5) son:

- a) el reconocimiento jurídico del paisaje;
- b) definir y aplicar las políticas de paisaje;
- c) establecer procedimientos de participación pública;
- d) integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística, y en todas aquellas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje.

En cuanto a las medidas específicas para la definición y aplicación de estas políticas (art. 6), se subdividen en tres bloques: sensibilización, formación e identificación.

Por tanto, y tal como se señala en la EPCM, el Plan Territorial Insular de Mallorca es un instrumento adecuado para desarrollar sus objetivos.

7.1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE EN EL CEP Y LAS POLÍTICAS DE PAISAJE

La base fundamental del CEP, y lo que lo convierte en un documento innovador y extraordinariamente relevante a escala mundial es el reconocimiento del paisaje como "una parte importante de la calidad de vida de la población para todos y en todas partes: en el medio urbano y en el medio rural, en áreas tanto degradadas como de gran calidad, en los espacios reconocidos como sobresalientes y en los cotidianos" (Considerandos de la Rec -2008-)3).

Dentro de esta línea, la Recomendación (2008)3 desarrolla con un mayor nivel de concreción cuáles son los principios generales del CEP (art. I.1):

- A) Considerar el territorio en su totalidad, afectando no sólo a los paisajes que puedan ser considerados relevantes, sino también a los cotidianos y los degradados.
- B) Reconocer el papel fundamental del conocimiento. "La identificación, caracterización y cualificación de los paisajes constituye la fase preliminar de cualquier política de paisaje. Esto implica un análisis del paisaje en los planos morfológico, histórico, cultural y natural, y de sus interrelaciones, así como un análisis de las transformaciones".
- C) Promover la sensibilización, lo que implica que el conocimiento sea accesible a todos, y comprendido por no especialistas en la materia.
- D) Formular estrategias para el paisaje.
- E) Integrar el paisaje en las políticas territoriales.
- F) Integrar el paisaje en las políticas sectoriales.
- G) Poner en práctica la participación pública.
- H) Respetar los objetivos de calidad paisajística. "Cada intervención o proyecto de ordenación debería respetar los objetivos de calidad paisajística. Deberían, en particular, mejorar la calidad paisajística o como mínimo, no provocar un deterioro de la misma. En consecuencia, será necesario evaluar los efectos de los proyectos, sea cual sea su escala, sobre los paisajes y definir reglas e instrumentos para responder a esos efectos. Cada intervención o proyecto de ordenación debería ser no sólo compatible, sino también apropiada para las características de los lugares.
- I) Desarrollar la asistencia mutua y el intercambio de información.

En suma, resumiendo mucho la cuestión, desde esta perspectiva no se trata de identificar determinados paisajes como un patrimonio excepcional a proteger, sino que la mirada ha de dirigirse a **todo** el paisaje, en tanto en cuanto constituye la síntesis de los procesos que concurren sobre un territorio, el marco donde se desarrolla la vida cotidiana de sus habitantes y un componente esencial de su calidad de vida.

El objetivo que persigue el CEP, tal como se deduce de la definición de paisaje (art. 1.a), es mejorar la calidad de los lugares donde vive la población:

"El concepto de paisaje tal como está enunciado en el Convenio es diferente de aquel que puede ser formulado en ciertos documentos y que ven en el paisaje un "bien" (concepción patrimonial del paisaje) y lo valora (como paisaje "cultural", "natural", etc.) considerándolo como una parte del espacio físico. Este nuevo concepto expresa, por el contrario, el deseo de afrontar, de manera global y frontal, la cuestión de la calidad de los lugares donde vive la población, reconocida como condición esencial para el bienestar individual y social (entendido en el sentido físico, fisiológico, psicológico e intelectual), para un desarrollo sostenible y como recurso que favorece la actividad económica.

La atención se dirige al conjunto del territorio, sin distinción entre partes urbanas, periurbanas, rurales y naturales; ni entre partes que pueden ser consideradas como excepcionales, cotidianas o degradadas; no se limita a los elementos culturales, artificiales o naturales: **el paisaje forma un todo, cuyos componentes son considerados simultáneamente en sus interrelaciones**.

El concepto de desarrollo sostenible es concebido integrando completamente las dimensiones ambiental, cultural, social y económica de una manera global e integrada, es decir, aplicándolas a todo el territorio.

La percepción sensorial (visual, auditiva, olfativa, táctil y gustativa) y emocional que tiene una población de su entorno y el reconocimiento de sus diversidades y especificidades históricas y culturales son esenciales para el respeto y la salvaguarda de la identidad de la propia población y para su

enriquecimiento individual y social. Ello implica un reconocimiento de los derechos y deberes de la población para jugar un papel activo en los procesos de adquisición de conocimiento, de decisión y gestión de la calidad de los lugares. La implicación de la población en las decisiones de intervención y en su puesta en práctica y su gestión en el tiempo es considerada no como un acto formal, sino como parte integral de los procesos de gestión, protección y ordenación." (Rec(2008)3, I.2)

Debe quedar claro, pues, que desde esta perspectiva ya no tiene sentido hablar sólo, ni siquiera principalmente, de asuntos como la diversidad o la riqueza paisajística de un ámbito territorial, sino que el acento se ha de poner en cómo son los paisajes cotidianos y ordinarios de la población, qué les hace ser como son y qué papel desempeñan, o pueden desempeñar, en la vida de sus habitantes. No se trata, por tanto, de una visión escénica, formal y mucho menos pintoresca... la manifestación formal del paisaje importa en tanto que es el reflejo de las dinámicas que operan sobre el territorio, tiene un significado (positivo o negativo) para sus habitantes, y conforma una parte importante de su identidad y, en última instancia, de su calidad de vida.

Otro de los aspectos fundamentales del CEP, además del ya mencionado concepto de paisaje ordinario o cotidiano, es el paisaje puede ser gestionado. El art. 1.b del Convenio dice que por política del paisaje "se entenderá la formulación, por parte de las autoridades públicas competentes, de los principios generales, estrategias y directrices que permiten la adopción de medidas específicas con vistas a la protección, gestión y ordenación del paisaje".

En el art. 1.4 de la Recomendación de 2008, se desarrolla la implicación del CEP en materia de políticas de paisaje, esto es la "definición de políticas específicas de paisaje y, al mismo tiempo, una integración sistemática de la dimensión paisajística en todas las políticas sectoriales que tienen una influencia directa o indirecta sobre las transformaciones del territorio". Tal como se señala a continuación en ese mismo párrafo, "el paisaje, por lo tanto, no es un tema sectorial que pueda ser añadido o ajustado a otros temas, es consustancial."

Y por lo que respecta a la política tradicional de protección de ciertos espacios o elementos a los que se atribuye un valor especial, ya sea por cuestiones culturales, naturales, estéticas o cualquier combinación de las anteriores, no es que tenga que desaparecer, sino que ha de estar integrada dentro de una visión mucho más amplia, en la que se incluyen todos los lugares.

Ello implica también una nueva forma de entender y estudiar el paisaje, trascendiendo la visión de la Recomendación de UNESCO de 1962, limitada a la identificación de lugares excepcionales desde determinados parámetros, para considerar el territorio en su conjunto, "integrar y articular simultáneamente diversos enfoques: ecológicos, arqueológicos, históricos, culturales, perceptivos y económicos" (Rec(2008)3, I.2).

7.1.2. INSTRUMENTOS DE LAS POLÍTICAS DE PAISAJE

El primer paso para poder desarrollar una política de paisaje es identificar y caracterizar los paisajes que componen un territorio, que habitualmente se traduce, sobre todo cuando la intención es desarrollar pautas de intervención y normativas, en la delimitación de unidades de paisaje.

La cuestión de la delimitación de las unidades de paisaje, sus características y los métodos con que se puede acometer este trabajo no es sencilla, si bien la literatura técnica específica del tema está bastante desarrollada.

Es importante, no obstante, señalar algunas cuestiones sobre el concepto general de paisaje que, a pesar de la gran diversidad de perspectivas que existen entre las muchas disciplinas que se interesan sobre el tema, se pueden considerar a modo de "núcleo duro" del concepto, compartido por todas ellas. Sintetizando pues la cuestión, las principales características del paisaje son:

- El paisaje es una estructura que se comporta y se percibe como un todo (la denominada visión holística del paisaje). Es decir, no es igual a la suma de los elementos que lo componen, sino que es

una **estructura de relaciones** que tiene entidad propia. Esas relaciones son, por tanto, lo sustantivo de un paisaje.

- El paisaje es, además, un ente dinámico, es el **resultado de un proceso** y está sujeto a cambios (inercias, ritmos...).
- El paisaje es siempre **resultado de una mirada**, en el doble sentido de "lo que se ve" y de que es el producto de una "forma de mirar" el territorio.

La esencia última de un paisaje se ha designado habitualmente con el término **carácter**, y la primera cuestión que hay que resolver es, por tanto, definir cuál es el carácter de un paisaje (la estructura específica de relaciones que se establece entre los diversos elementos en un ámbito territorial, que le dota de homogeneidad interna y al mismo tiempo lo identifica y distingue de su entorno). Es, en cierto sentido, equivalente a la idea de región, y, por tanto, delimitable (con mayor o menor precisión o claridad).

Ese carácter se manifiesta formalmente (a través de patrones, pautas, texturas, hitos...), y tiene una cualidad esencial que es la **legibilidad** (la medida en que esos elementos expresan formalmente ese carácter).

Teniendo presentes estos aspectos, se entiende que el primer paso del proceso dirigido a la acción paisajística, la formulación de políticas y la definición de acciones en su sentido más amplio, es el de **identificar** (enunciar las diversas unidades de paisaje que componen un territorio), **caracterizar** (comprender las características del conjunto y las específicas de cada una de esas unidades) y evaluar (formular los problemas específicos de calidad globales y específicas). Y en relación con todo ello, aunque es más patente en la evaluación (calificación o cualificación), otro asunto capital, que mencionaremos más adelante: los objetivos de calidad paisajística.

La caracterización, siguiendo los parámetros que hemos mencionado, responderá a la combinación específica que se da en un lugar de los diversos elementos que componen un paisaje (a modo de síntesis: naturaleza, sociedad, pasado, presente, materialidad y significados). El conocimiento de los paisajes debe de integrar:

- "- la comprensión y descripción de las características materiales específicas de los lugares en su estado actual, mostrando las trazas de los procesos naturales y humanos, reconociendo que las características de los paisajes resultan de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones;
- el análisis de los procesos evolutivos y la constatación de las dinámicas temporales pasadas, presentes y previsibles derivadas de factores humanos o naturales, así como de las posibles presiones que se ejercen sobre los paisajes y los riesgos que pueden resultar de ello;
- el reconocimiento de las características y de los sistemas de valores, fundamentados sobre los análisis de los expertos o sobre el conocimiento de las percepciones sociales del paisaje y de su distribución espacial. Este conocimiento se adquiere a través de diversas formas de participación pública en los procesos de definición de las políticas de paisaje, así como a través del análisis de la distribución geográfica de la población." (Rec(2008)3)3, II.2.1)

El resultado final de la identificación y caracterización suele presentarse habitualmente en un documento (que se denomina generalmente como Atlas, Catálogo, Carta...), cuya finalidad principal es proporcionar un marco de referencia para todos los agentes que intervienen sobre el territorio.

Existen metodologías diversas para identificar (delimitar las unidades espaciales) y caracterizar (formular dónde reside el *carácter* de un paisaje), asuntos que están estrechamente relacionados, pero el aspecto fundamental a considerar es cuáles son los objetivos que se persiguen.

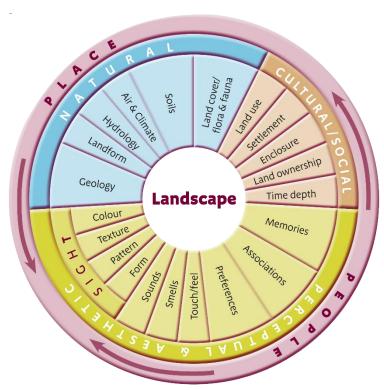


Ilustración 2: What is landscape?. Christine Tudor, 2014, An Approach to Landscape Character Assessment, Natural England.

Una de las aproximaciones más conocidas a la caracterización de un paisaje es la denominada LCA (Landscape Character Assessment), desarrollada en el Reino Unido en la década de 1990, y precedente inmediato del CEP. Su objetivo es proporcionar la información necesaria para la gestión del paisaje, y en ella **el carácter de un paisaje** se define como "una pauta distintiva y reconocible de elementos o combinaciones de elementos en un paisaje que lo hacen diferente de los demás, más que mejor o peor" (definición de Scottish Natural Heritage de 2002, que es la que se sigue manteniendo en el LCA), y el LCA es el proceso de identificar y describir esa combinación única de elementos y características.

Los cinco principios en los que descansa el LCA son:

- El paisaje está en todas partes y todo paisaje tiene su carácter.
- El paisaje se da en todas las escalas, y el LCA se puede acometer en cualquiera de ellas.
- El proceso LCA debe incorporar cómo la población percibe y vive ese paisaje.
- El LCA puede proporcionar una evidencia capaz de dar información a un elevado rango de decisiones. El producto final del proceso es general un mapa de áreas con la descripción de su carácter y las claves para su identificación.
- El LCA puede proporcionar un marco espacial integrado, una multitud de variables que actúan conjuntamente para generar nuestros paisajes distintivos.

Hay que hacer, no obstante, algunas observaciones con respecto a la aplicación práctica de estos principios de la LCA, por lo que, como metodología, ha de ser entendida con una gran flexibilidad, en función de las características específicas de cada caso o de la escala de trabajo. En primer lugar, la metodología del LCA se puede acometerse a cualquier escala... pero eso no quiere decir que se pueda hacer en todas ellas *a la vez*. Como cualquier otro análisis espacial, es imprescindible fijar una escala de referencia común para todo el territorio considerado, al margen de que en el análisis sea conveniente trabajar, en ocasiones, a escalas diferentes, ya sea para detectar estructuras globales o elementos puntuales que, sin embargo tengan trascendencia general.

En segundo lugar, el carácter definido es una interpretación y factores de naturaleza muy diferente, y una generalización relacionada directamente con la escala de trabajo, el carácter de una unidad de paisaje es relativamente homogéneo para toda el área y a la escala considerada.

Y, en tercer lugar, que el LCA está dirigido fundamentalmente al análisis, esto es, a proporcionar información básica para que todos los agentes con capacidad de decisión sobre el territorio puedan compartirla y tenerla presente. Sin embargo, y más allá de la descripción, debemos considerar que la calidad de un paisaje está basada en **juicios de valor sobre el estado material** de un paisaje y de los elementos particulares que lo conforman, ya sea desde la perspectiva visual como de la funcional o la ecológica.

Esto nos lleva a otra cuestión esencial, que es la formulación de los objetivos de calidad paisajística.

7.1.3. LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Y LA ACCIÓN SOBRE EL PAISAJE

Uno de los aspectos clave del CEP, aunque no se formula más que de forma implícita, es que se identifica la calidad del paisaje con la calidad de vida de la población, identificación que sólo es posible si existe una relación (afectiva, de responsabilidad...) entre sujeto y territorio.

Por tanto, los objetivos de calidad paisajística (OCP) son un asunto fundamental, porque por una parte nacen de esa relación entre sujetos y territorio, y han de ser fruto del consenso entre agentes con intereses diversos, y por otra son la base sobre la que construir las políticas de paisaje.

Así, la definición de los OCP debe fundamentarse en el conocimiento de los lugares específicos (identificación, caracterización...), en las dinámicas y potencialidades de los mismos en función de las circunstancias concretas y en la percepción de la población.

No obstante, y tal como señala el punto II.2.2 de la Rec(2008)3, ciertas cuestiones o componentes del paisaje pueden recibir una atención particular. Entre ellas cabe destacar las intervenciones o transformaciones con gran capacidad de incidir en la configuración del paisaje (infraestructuras e instalaciones, ya sean territoriales, lineales o puntuales) así como la gran mayoría de los asuntos relativos al desarrollo urbano, ya sea por su configuración formal (recorridos de acceso, espacios periurbanos y los límites entre lo urbano y lo no urbano) como por sus implicaciones funcionales y ecológicas (artificialización de suelo, fragmentación de hábitats, etc.). Y también hay que tener presente la existencia de elementos o paisajes naturales y/o históricos de especial relevancia, significado para la población o potencial.

No basta, pues, con la identificación y caracterización de un paisaje, sino que para cada una de las unidades que se delimiten (esto es, el área o áreas que comparten un mismo carácter) hay que definir OCP, recurriendo a la consulta pública.

De acuerdo con estos objetivos, el CEP plantea tres tipos de acción paisajística: proteger, gestionar y ordenar.

- "Por «protección de los paisajes» se entenderán las acciones encaminadas a conservar y mantener los aspectos significativos o característicos de un paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre" (CEP, art. 1.d). En todo caso hay que tener presente que "las acciones de protección, objeto ya de numerosas experiencias, no pueden detener el tiempo ni reconstruir las características naturales o antrópicas desaparecidas; sin embargo, pueden orientar la evolución de los lugares para transmitir a las generaciones futuras sus características específicas, materiales e inmateriales" (Rec(2008)3, I.5).
- "por «gestión de los paisajes» se entenderán las acciones encaminadas, desde una perspectiva de desarrollo sostenible, a garantizar el mantenimiento regular de un paisaje, con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y medioambientales (CEP, art. 1.e). "La gestión del paisaje es una acción continua en el tiempo destinada a influir en cualquier actividad susceptible de modificar el paisaje. Puede verse como una forma de ordenación adaptativa, que evoluciona por si misma a medida que las sociedades transforman su modo de vida, su desarrollo y su entorno. Se concibe también como un proyecto

- de territorio que tiene en cuenta las nuevas aspiraciones sociales, las previsiones de modificación de las características biofísicas y culturales y el acceso a los recursos naturales" (Rec(2008)3, I.5).
- "por «ordenación paisajística» se entenderá las acciones que presenten un carácter prospectivo particularmente acentuado con vistas a mejorar, restaurar o crear paisajes." (CEP, art. 1.f). "La ordenación del paisaje es asimilable a la noción de proyecto de territorio y comprende formas de transformación que tengan la capacidad de anticipar nuevas necesidades sociales mediante la consideración de las evoluciones en curso. Debería ser igualmente consecuente con el desarrollo sostenible y prever los procesos ecológicos y económicos a medio y largo plazo. La ordenación se aplica también a la rehabilitación de espacios degradados (minas, canteras, vertederos, baldíos, etc.) para que puedan responder a los objetivos de calidad paisajística formulados" (Rec(2008)3, 1.5).

Las políticas específicas del paisaje deberían de fijar, a partir de los OCP, el tipo de acciones (proteger, gestionar y/o ordenar) y el marco temporal (medidas y acciones excepcionales u ordinarias), y el seguimiento de estas acciones, evaluando las transformaciones del paisaje y, si fuese necesario, redefiniendo las opciones.

Finalmente, "la intervención sobre el paisaje es una combinación de protección, gestión y ordenación sobre un mismo territorio: ciertas partes y elementos pueden ser protegidos; otros aspectos, en particular los procesos, gestionados; y otros transformados voluntariamente" (Rec(2008)3, I.5).

En todo este proceso, la participación pública (entre instituciones y la población, horizontal y vertical) debería estar presente en todas las etapas, y en el marco jurídico "deberían primar los principios más que los métodos operativos específicos, que se dejan para los instrumentos más técnicos, que pueden ser modificados más fácilmente a lo largo del tiempo" (Rec(2008)3, I.5).

7.1.4. LA ESTRATEGIA DEL PAISAJE DEL CONSELL DE MALLORCA.

Con todo lo antedicho es como hay que interpretar los criterios de la Estrategia del paisaje del Consell de Mallorca (pp. 23-25):

- 1. "Adoptar una concepción del paisaje integradora, capaz de cubrir las dimensiones social, ambiental, cultural y económica".
- 2. "Actuar paisajísticamente sobre todo el territorio, sobre cada lugar".
- 3. "Intervenir en el paisaje a distintas escalas".
- 4. "Potenciar el carácter del paisaje como un valor y una fortaleza para el desarrollo sostenible insular y local", subrayando la importancia del paisaje como elemento de identidad y de calidad de vida, y como factor clave de la sostenibilidad y de la competitividad del territorio insular. Desarrollar este criterio requiere, por tanto, construir una delimitación de las partes del territorio que comparten un mismo carácter, formulando los elementos fundamentales que las conforman e identificando sus manifestaciones formales.
- 5. "Reconocer el carácter dinámico del paisaje y actuar orientando los cambios territoriales para velar por la identidad y calidad de los lugares", considerando el paisaje como una realidad dinámica, y como expresión morfológica y percibida de los procesos sociales y naturales en el territorio. Se plantea, pues, asumir la evolución del paisaje, pero gestionar el cambio para que sea compatible con el paisaje heredado, de forma que no pierda su carácter. Implicaría la definición de los OCP y de las medidas específicas de la política de paisaje, relacionándolo con los criterios 6 (integración del paisaje en las políticas sectoriales) y 7 (participación ciudadana).
- 6. "Sustentar la política de paisaje en la coordinación y la cooperación de las políticas sectoriales y de los distintos niveles político-administrativos que actúan en el territorio con implicaciones en el estado y la evolución del paisaje". Se trata, en esencia, de la integración del paisaje en las políticas sectoriales, lo que implica la cooperación entre las diversas instituciones, niveles y departamentos relativos a la administraciones con competencia en la isla.

7. "Legitimar la política de paisaje y el establecimiento de objetivos de calidad paisajística a través de la participación y la implicación ciudadana".

Como se ha señalado ya, la forma más extendida de abordar estos aspectos es la elaboración de un Catálogo de paisaje, que no es un inventario de paisajes valiosos, una delimitación espacial sin explicar ni una acumulación de informes sectoriales. Llevado al extremo, un Catálogo de paisaje debería identificar y caracterizar un paisaje, evaluarlo (definir sus valores, sus manifestaciones formales y su estado), y plantear los objetivos de calidad paisajística (preservación, mejora, restauración, recuperación, valorización, creación o cualquier combinación de ellos), dirigidos bien sea a la planificación territorial o bien a las políticas sectoriales. En ciertos casos, se ha llegado a plantear que incluyan directrices, medidas o propuestas de actuación e indicadores de seguimiento.

Como se ha indicado, su elaboración no es un proceso sencillo ni rápido. La formulación del carácter tiene un grado de abstracción y de interpretación relativamente importante; la delimitación de las unidades ha de ser precisa, puesto que planificar exige delimitar, pero ha de tener también un cierto grado de flexibilidad, puesto que los paisajes no suelen cambiar de forma nítida, y dada la diversa naturaleza de los elementos que componen el paisaje la evaluación de los valores (estéticos, ecológicos, históricos, de uso social, simbólicos, sensoriales...), ésta es también una cuestión compleja.

En el caso español, y en el escaso número de Comunidades Autónomas donde se ha materializado normativamente esta aproximación, se han planteado una serie de instrumentos que, aparte de las denominaciones concretas, siguen una pauta general común.

Así, y sin tratar ahora la conveniencia de tener una Ley de Paisaje, los instrumentos que suelen plantearse son los Catálogos de paisaje, las Directrices o Determinaciones generales sobre paisaje, los Planes de acción paisajística y los Estudios de impacto e integración paisajística, así como, en ciertos casos, el establecimiento de mecanismos o instituciones de seguimiento y desarrollo (generalmente, Observatorios del paisaje). El proceso de implantación de todos estos aspectos está contemplado en el apartado 11.2.2 de la EPCM, y se corresponde con todo lo enunciado hasta el momento:

- a. Sensibilización de la sociedad.
- b. Formación general y especializada en la materia.
- c. Identificación y calificación de los paisajes en todo el territorio, incluyendo las dinámicas a que está sometidos y la formulación de sus valores.
- d. Definición de los objetivos de calidad paisajística.
- e. Aplicación de las políticas e instrumentos.

En el PTIM vigente, y tal como señala explícitamente la propia EPCM (p. 154), "las referencias implícitas y, sobre todo, explícitas al paisaje son abundantes, diversas, de distinto alcance normativo y aparecen escasamente articuladas". Muchos de los criterios que se plantean en varias normas de las que lo componen son perfectamente compatibles con la visión de la EPCM, pero es necesario prever la necesidad de una identificación y evaluación de los paisajes que componen todo el territorio insular, como información básica capaz de articular todo el desarrollo posterior de la Estrategia.

Conviene subrayar que una de las grandes virtudes de la aplicación del concepto de paisaje del CEP, pero en la cual radica también su dificultad, es que tanto el carácter como los demás aspectos, y especialmente los OCP, se refieren a paisajes concretos, algo que también se señala en la EPCM (p. 159). Y es para esos paisajes concretos, materializados en las unidades de paisaje que se hayan definido, para los que se pueden formular los objetivos de calidad paisajística, los instrumentos y políticas para desarrollarlos y el alcance que se le puede dar a la acción.

Las nuevas Normas 7 siguientes del PTIM especifican los documentos e instrumentos para la política del paisaje en Mallorca, contemplando seis figuras:

- a. Catálogo del paisaje
- c. Directrices del paisaje
- d. Estudio de integración paisajística (EIP)

La figura de la Estrategia del paisaje, como marco global para la política del paisaje de Mallorca, se contempla en la nueva Norma 7 (ter).

Y la figura Estudio de integración paisajística (EIP) se desarrolla en las nueva Norma 7 (quáter) con el doble objetivo de establecer instrumentos que puedan ser aplicables inmediatamente a los suelos de nuevo desarrollo urbano, pero que también sean compatibles con el ulterior desarrollo de la política del paisaje de Mallorca que se plantea en la EPCM, se establece específicamente la figura, desarrollada en la Norma 7 (quáter) del **Estudio de Integración Paisajística (EIP)**.

Este documento se desarrolla y aplica a dos niveles:

- En el caso de aplicación **sobre instrumentos de planeamiento**. y su documentación servirá para la evaluación de los instrumentos de ordenación en la fase de tramitación por los organismos competentes en función del tipo de instrumento y alcance.
 - Es una documentación que se debe integrar en la memoria justificativa y que debe contener los elementos básicos que garanticen una correcta evaluación de los impactos previsibles. El contenido del estudio de integración paisajística de planeamiento es el siguiente:
 - Diagnosis del estado actual del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje.
 - Identificación de los impactos previsibles de los planes sobre los elementos que configuran el paisaje.
 - Criterios y medidas a adoptar para alcanzar la integración paisajística de las previsiones de los planes y proyectos.
 - Otra documentación que se pueda implementar en el caso de que se disponga del desarrollo de las herramientas citadas en el apartado 2 de la norma 7 (bis) anterior (Catálogos y Directrices) o de otra documentación oficial complementaria que sea útil para su objeto.
- En el caso de aplicación sobre proyectos significativos. Se entienden como tales los proyectos que deban someterse a procedimiento de declaración de impacto. En este caso tiene como objeto considerar las consecuencias sobre el paisaje del desarrollo de planes de detalle y de proyectos, y exponer las medidas adoptadas para su integración. En este caso el estudio consiste en una documentación en la que se evalúen los efectos e impactos que el proyecto pueda provocar en el paisaje. Igualmente deberán incorporar las medidas de integración paisajística de los elementos proyectados.

7.2. PAISAJE, CAMBIO CLIMÁTICO Y CONECTIVIDAD ECOLÓGICA.

El panorama internacional nos exige hoy una mirada integrada de las diversas facetas que configuran nuestro entorno de vida, especialmente en los aspectos ambientales y ecológicos, reorientando tanto el esquema clásico de relaciones del sistema socioeconómico con el natural como los procesos de crecimiento y formalización de los ámbitos urbanos. En este sentido, el concepto de paisaje del CEP exige considerar tanto los aspectos estéticos como los funcionales o los ecológicos.

En esta coyuntura, además de la ECPM conviene tener presente algunos de los aspectos referidos a la mitigación y adaptación frente al cambio climático, plasmados en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, de las Illes Balears, y la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas, aprobada oficialmente mediante la Orden PCM/35/2021, de 9 de julio, del Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática del gobierno español.

Estos documentos, aunque persiguen objetivos muy diferentes, comparten sin embargo ciertas perspectivas transversales por cuanto nacen como desarrollo y concreción de la idea de sostenibilidad en un sentido amplio. Estas perspectivas comunes se pueden sintetizar en que:

- Están planteadas para ser implementadas a diversas escalas;

- Comparten una visión "multifuncional", en el sentido de que se prima la integración de funciones diversas, más allá de la que les es explícitamente propia;
- Se contemplan siempre las implicaciones sobre la población, y concretamente los aspectos relativos a la salud de la población, la calidad de vida, la cohesión y el bienestar social y el ahorro (eficiencia) en el uso de los recursos.

De ahí que parte de las principales medidas que derivan de sus postulados puedan ser tratadas de forma conjunta, adecuándolas de forma que, considerando integradamente todos los aspectos y utilizando una visión multicriterio, una misma intervención pueda trabajar para conseguir objetivos múltiples. Si bien buena parte de estas medidas y criterios están ya presentes en la redacción actual del PTIM, aunque en apartados y normas diferentes, se ha optado por la redacción de nuevas Normas (7 bis a 7 sexies) centrando en ellas la formalización de los aspectos más directamente vinculados con la perspectiva paisajística en relación con los suelos de nuevo desarrollo urbano. Las Normas 7 (bis) a 7 (cuarter) están referidas al paisaje. La nueva Norma 7 (quinquies) está dedicada a los "criterios de implantación urbana y fomento de la conectividad ecológica", y la Norma 7 (sexies) a las "Medidas territoriales y urbanísticas para la mitigación y defensa ante el cambio global", en ambos casos desde la perspectiva del planeamiento urbanístico y territorial.

Desde esa perspectiva, se pueden sintetizar las medidas que se plantean para esta triple perspectiva (paisaje, cambio climático y conectividad ecológica), en estos grandes grupos:

- Protección e incremento de la cobertura vegetal, especialmente la arbolada.
- Atención al ciclo del agua en todas sus fases.
- Reducción de los procesos de antropización de suelo; racionalización del uso del suelo adecuándolo a las necesidades reales e incremento la permeabilidad en los suelos urbanizados.
- Incremento de la eficiencia energética: crecimientos urbanos más compactos, ahorro energético e incremento de la producción a partir de fuentes renovables.
- Reducción de la emisión de gases de efecto invernadero y, en general, de la "contaminación" en cualquiera de sus manifestaciones.
- Establecimiento de conectores ecológicos a diversas escalas, desde la urbana a la territorial.
- A ellos se pueden añadir otros tales como las políticas de regeneración urbana, el tratamiento de los residuos, la protección frente a los riesgos naturales, etc.

No obstante, hay que señalar que estos grandes grupos se pueden descomponer en un gran número de medidas concretas, y la multifuncionalidad se genera en la medida en que se plantee una adecuada combinación de las mismas para conseguir el objetivo u objetivos planteados. No se trata de confundir unos objetivos con otros, sino de combinarlos en una misma intervención, buscando la posible complementariedad. En todo caso hay que tener presentes también algunos retos:

- En ciertos casos, las medidas pueden ser ambivalentes, generando efectos positivos y negativos, por ejemplo, el incremento de la cobertura vegetal en los espacios urbanizados puede aumentar el riesgo de incendio, o el fomento de las pequeñas instalaciones de energías renovables (generadores eólicos o placas solares) tiene un impacto sobre la preservación de ciertos paisajes.
- Muchas medidas pueden plantearse a casi cualquier escala, desde el detalle de la intervención a la
 planificación territorial, teniendo siempre presente que, aunque obedezcan a un mismo objetivo,
 no pueden abordarse de la misma manera. Por el contrario, otras medidas sólo tienen sentido a
 partir de una escala determinada... pertenecen a este caso las que tienen que ver con la mitigación
 del cambio climático en general, puesto que afectan a grandes cuestiones (movilidad, modelo de
 ciudad, actividad económica...) y son, por tanto, difíciles de abordar salvo que se haga de manera
 integral.

Las nuevas Norma 7 (quinquies) y 7 (sexies) introducen los aspectos más relevantes, desde la perspectiva urbanística y territorial y de la confluencia con las medidas paisajísticas, de estos aspectos.

En la nueva Norma 7 (quinquies) se desarrollan específicamente las cuestiones relativas a la limitación al crecimiento urbano, fomentando la compacidad de los núcleos (7 quinquies 3, que lo circunscribe a las Áreas de Transición) y a los criterios de selección del emplazamiento más adecuado para los nuevos desarrollos (7 quinquies.4, preservando los ámbitos susceptibles de constituir un corredor ecológico, los afectados por las Áreas de Prevención de Riesgos y su entorno inmediato, los recorridos de acceso o los de pendiente significativa).

Y en la nueva Norma 7 (sexies) se desarrollan los relativos al cambio climático, tanto en la vertiente de mitigación como de adaptación. La mitigación hace referencia a la lucha contra las causas (fundamentalmente, la emisión de gases de efecto invernadero, la artificialización de suelo y la pérdida de biodiversidad) y la adaptación a las medidas encaminadas a paliar los efectos (aumento de temperaturas, disminución de las precipitaciones, aumento de los episodios extremos...). Esta nueva Norma del PTIM, en su apartado 1, especifica, además, la necesidad de elaborar un mapa de calor urbano, tal como establece también la Agenda Urbana Española, por cuanto la isla de calor urbana, si bien es un efecto relativamente puntual causado por la presencia de la ciudad, obedece a parámetros similares que los del cambio climático global, sus efectos (especialmente los relativos a los episodios de calor intenso) pueden verse magnificados por ese cambio climático global y, sobre todo, se combate con las mismas medidas.

De forma paralela y atendiendo a la regulación sobre la contaminación lumínica y a la calidad del paisaje urbano se ha desarrollado una regulación en la Norma 44 orientada a la regulación de la contaminación lumínica y visual.

Se ha desarrollado una implementación de la Norma 42 con una regulación extensa sobre la preservación de la permeabilidad de suelo, así como en la limitación de la transformación del suelo natural en suelos en transformación con fuerte pendiente. Para acompañar su regulación se ha desarrollado una cartografía de pendientes de la isla en un Anexo. 4 "Cartografía de pendientes" de esta memoria, en la que se grafían (a una escala territorial) los suelos con más de un 50% de pendiente.

Asimismo se han introducido mejoras y cautelas en la norma 54 relativa a la ejecución de infraestructuras de movilidad y de incentivación de la intermodalidad.

7.3. PROPUESTA DE NUEVAS NORMAS.

De acuerdo con los aspectos señalados en los epígrafes anteriores se propone el desarrollo de un despliegue normativo importante con las siguientes nuevas normas:

- Se modifica el apartado 1 de la norma 7 con la siguiente redacción:
- 1. De conformidad con lo establecido en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial, el nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización destinado a uso residencial, turístico o mixto deberá ubicarse, en todo caso cumpliendo las determinaciones de los artículos 27 y 32 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, dentro del Área de Transición definida en los planos de ordenación para los núcleos considerados aptos para acoger crecimientos, o que se trate de crecimientos de Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés en la Serra de Tramuntana, que son regulados por la norma 38 de este Plan.
- Se deja sin contenido el apartado 2 de la norma 7,
- Se modifica el apartado 3 de la norma 7 con la siguiente redacción:
- 3. Las zonas turísticas y residenciales turísticas delimitadas en los planos de ordenación del Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca, no podrán acoger nuevo suelo urbano o urbanizable que se sitúe fuera de la mencionada delimitación excepto que se trate de suelo dotacional, de servicios, residencial de protección pública o destinado a actuaciones de reconversión territorial. En su caso deberá ubicarse en un área de transición.
- Se modifica el apartado 4 de la norma 7 con la siguiente redacción:
- 4. La densidad máxima de los nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para ser urbanizado, incluidos los ligados a Áreas de Reconversión Territorial, destinado a uso residencial, turístico o mixto, será de 60 habitantes por hectárea para las zonas turísticas, de 120 habitantes por hectárea en las zonas no turísticas de los términos municipales de Palma, Inca y Manacor, y de 100 habitantes por hectárea en el resto de la isla. En todos los casos hay que descontar para el cómputo las superficies destinadas a sistemas generales. Asimismo la densidad mínima de estos nuevos crecimientos será de 40 habitantes por hectárea.
- Se modifica el apartado 7 de la norma 7 con la siguiente redacción:
- 7. El planeamiento general deberá prever medidas para la conservación de las masas arbóreas existentes en los suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar para evitar su destrucción, contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y mejorar la integración paisajística, y su ordenación ubicará espacios libres o zonas ajardinadas, públicas o privadas, allá donde esta masa arbórea se quiera conservar.
 - Los espacios libres públicos se diseñaran con criterios sostenibles, preferentemente con un mínimo del 50% de suelo ajardinado, con vegetación preferentemente autóctona de baja necesidad hídrica que procure un adecuado asoleo y sombreado que contribuya a mitigar los efectos "isla-calor", y con sistemas de gestión de aguas pluviales para aprovechamiento de riego. Así mismo se procurará incorporar sistemas de huerta urbana destinados a un mínimo del 10% de la población de referencia.
- Se introduce una nueva Norma 7 (bis) con la siguiente redacción:

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

- 1. La política en materia de paisaje de Mallorca se despliega desde la competencia de ordenación territorial, mediante el desarrollo y la aplicación de la normativa de este plan.
- 2. La Estrategia del paisaje del Consell de Mallorca tiene por objetivo promover la protección, la gestión y la ordenación de los paisajes en todo el territorio de Mallorca.

- 3. Para que la Estrategia vigente pueda acometer plenamente esta función, será necesario elaborar documentos o instrumentos complementarios, y específicamente con los siguientes documentos:
 - a) Los Catálogos del paisaje son los documentos de carácter descriptivo y prospectivo que determinan la tipología de los paisajes de Mallorca, identifican sus valores y su estado de conservación y proponen los objetivos de calidad que deben cumplir.
 - b) Las Directrices del paisaje son las determinaciones que precisan, e incorporan normativamente, las propuestas de los objetivos de calidad paisajística a la planificación territorial y urbanística.
- 4. Las disposiciones de los Catálogos y las Directrices del paisaje deberán incorporarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- Se introduce una nueva Norma 7 (ter) con la siguiente redacción:

Norma 7 (ter) Estrategia de Paisaje de Mallorca (AP)

- 1. La Estrategia de Paisaje de Mallorca, como instrumento de protección, gestión y ordenación de los valores del paisaje en todo el territorio, de acuerdo con sus características y estado, deberá prever los objetivos marco, así como las correspondientes estrategias por objetivos, las directrices consiguientes y las acciones y medidas concretas para su efectiva implementación.
- 2. Corresponde al Pleno del Consell de Mallorca aprobar la Estrategia de Paisaje, así como los instrumentos de ordenación y de gestión que se derivan de la misma.
- 3. La Estrategia de Paisaje de Mallorca deberá integrarse en el planeamiento urbanístico municipal, así como en los proyectos con incidencia paisajística de conformidad con lo que establece la normativa aplicable en materia de paisaje.
- Se introduce una nueva Norma 7 (quáter) con la siguiente redacción:

Norma 7 (quáter) Estudio de integración paisajística EIP (AP)

- 1. Se deberá realizar un estudio de integración paisajística tanto en los instrumentos de planeamiento como de los proyectos significativos, todo ello sin perjuicio del desarrollo posterior de los instrumentos mencionados en la Norma 7bis, que conllevará la incorporación de sus criterios.
- 2. El estudio de integración paisajística y su documentación servirá para la evaluación de los instrumentos de ordenación en la fase de tramitación por los organismos competentes en función del tipo de instrumento y alcance.
- 3. Se deberá desarrollar un estudio de integración paisajística en el proceso de elaboración, revisión y en las modificaciones de los planes generales y en los planes de ordenación detallada cuyo impacto paisajístico pueda ser relevante, Se consideran como tales: los planes generales, los planes de ordenación detallada como planes parciales, algunos planes especiales y estudios de detalle, y todos aquellos instrumentos o modificaciones que requieran una evaluación estratégica ordinaria.
- 4. En los casos señalados en el apartado anterior, el estudio de integración paisajística es una documentación que se debe integrar en la memoria justificativa y que debe contener los elementos básicos que garanticen una correcta evaluación de los impactos previsibles. El contenido del estudio de integración paisajística de planeamiento es el siguiente:
 - a. Diagnosis del estado actual del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje.
 - b. Identificación de los impactos previsibles de los planes sobre los elementos que configuran el paisaje.
 - c. Criterios y medidas a adoptar para alcanzar la integración paisajística de las previsiones de los planes y proyectos.
 - d. Otra documentación que se pueda implementar en el caso de que se disponga del desarrollo de las herramientas citadas en el apartado 2 de la norma 7 (bis) anterior (Catálogos y Directrices) o de otra documentación oficial complementaria que sea útil para su objeto.

- 5. En los proyectos que de acuerdo con la legislación vigente, deban someterse al procedimiento de declaración de impacto ambiental ordinaria, las entidades promotoras habrán de incorporar a la documentación de evaluación ambiental un estudio de integración paisajística. En este caso el estudio consiste en una documentación en la que se evalúen los efectos e impactos que el proyecto pueda provocar en el paisaje. Igualmente deberán incorporar las medidas de integración paisajística de los elementos proyectados. Los contenidos son, además de los descritos en el apartado anterior, los siquientes:
 - a. Definición de las características principales del proyecto y su interacción con el paisaje circundante.
 - b. Cuando estén ya definidos los instrumentos mencionados en la Norma 7bis, la justificación de cómo se incorporarán al proyecto los objetivos de calidad paisajística y las determinaciones establecidas por las Directrices de paisaje para la unidad de paisaje en la que se pretenda ejecutar la actuación.
- 6. Tanto en los instrumentos de planeamiento citados como en los proyectos a evaluar se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:
 - a. Se prestará especial atención a las perspectivas externas de los conjuntos urbanos, a los recorridos de acceso y a los recorridos, miradores y otros puntos de observación.
 - b. En función del alcance del documento se desarrollaran asimismo los siquientes aspectos:
 - i. La comprensión del contexto territorial, del lugar, de sus componentes, valores y la dinámica o dinámicas que lo han generado.
 - ii. Una evaluación de las propuestas de ordenación y de sus necesidades.
 - iii. La identificación de los posibles impactos (intrusión, destrucción de elementos, adición de nuevos elementos, fragmentación, etc.).
 - iv. La definición de la estrategia de integración paisajística adecuada a las características del contexto.
 - v. Las medidas que materializarán la integración paisajística preferiblemente preventivas y, en su caso, correctoras o paliativas.
- Se introduce una nueva Norma 7 (quinquies) con la siguiente redacción:

Norma 7 (quinquies) "Criterios de implantación urbana y fomento de la conectividad ecológica" (ED)

- En aplicación de la Ley 10/2019 de Cambio Climático y transición energética de las Illes Balears, y la obligada mirada desde la preservación ambiental, así como los criterios de conectividad ecológica y de fomento de la biodiversidad, el planeamiento urbanístico deberá establecer condiciones de limitación al crecimiento urbano, así como los criterios para la selección del emplazamiento más correcto.
- 2. El planeamiento urbanístico deberá incorporar propuestas para dar cumplimiento a los objetivos de la Estrategia Europea en infraestructuras verdes y de la Estrategia Europea sobre biodiversidad, concretadas en la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas aprobada mediante Orden Ministerial PCM/735/2021, de 9 de julio y publicada en Boletín Oficial del Estado (BOE) el 13 de julio de 2021.
- 3. El crecimiento urbano quedará limitado a las Áreas de Transición (AT). Se prohíben nuevos crecimientos alejados de los núcleos urbanos existentes y se limita la generación de grandes espacios monofuncionales.
- 4. Los criterios para la selección del emplazamiento más adecuado del crecimiento dentro de las Áreas de Transición (AT), son los siguientes:
 - a. Se deben preservar o integrar los ámbitos que pueden ejercer un papel de corredor ecológico y/o situados en el entorno de espacios naturales valiosos. Ello debido a que la conexión del núcleo urbano con el territorio es un ámbito de especial importancia, ya sea

- tanto desde una perspectiva ecológica (corredores, zonas de amortiguamiento) como ambiental (conexión de los habitantes con el territorio circundante).
- b. Respeto a los ámbitos incluidos o próximos a zonas de riesgo (APR) y su entorno inmediato. Estos riesgos están cartografiados fuera de los suelos urbanos y urbanizables, y se ha de atender a su regulación; no obstante, los efectos previstos por el cambio climático, (incremento de la frecuencia e intensidad de los episodios climáticos extremos), aconsejan tener presente la necesidad de posibles revisiones y ampliaciones futuras de sus afecciones. No se podrá ubicar nuevo crecimiento urbano en Áreas de prevención de riesgos (APR) excepto en caso de que se justifique la adopción de medidas correctoras suficientes para la eliminación del riesgo de que se trate y así sea informado favorablemente por la administración ambiental competente así como la visión de la protección de los bienes y las personas por parte de Protección Civil.
- c. Se tendrá especial atención a los recorridos de acceso al núcleo urbano al afectar directamente a su percepción. En su proximidad es importante habilitar espacio suficiente para la instalación de aparcamientos, como medida complementaria de actuaciones de movilidad urbana; estos aparcamientos, adecuadamente diseñados, pueden ejercer una función importante en la eficiencia energética y en la lucha contra el cambio climático, tanto en la perspectiva de la mitigación como de la adaptación, la permeabilización de los suelos, la conectividad ecológica y la cualificación paisajística de los accesos al núcleo.
- d. Con objeto de evitar alteraciones sustanciales del paisaje, se evitará la edificación en terrenos urbanos con pendiente significativa. En lo posible se evitará la destrucción de la pendiente natural y la capacidad de vegetación mediante su alteración y relleno en bancales horizontales, se mantendrá en lo posible la pendiente natural El objeto es evitar la profunda alteración del paisaje que se produce en las zonas de gran pendiente, la destrucción de las pendientes naturales que son transformadas en bancales urbanizados sin vegetación.
- Se introduce una nueva Norma 7 (sexies) con la siguiente redacción:

Norma 7 (sexies) "Medidas territoriales y urbanísticas para la mitigación y defensa ante el cambio global" (ED)

- 1. En aplicación de la legislación en materia de cambio climático, el planeamiento urbanístico, general y derivado, deberá incorporar en la memoria un análisis climático, en el que se analice una evaluación del efecto "isla de calor" sobre el incremento de temperatura en el núcleo urbano a fin de adoptar medidas de adaptación.
- 2. Más concretamente, a los efectos de mitigar los efectos del cambio climático, el planeamiento urbanístico deberá someterse a las directrices siguientes:
 - a. En la ordenación de los sectores de nuevo crecimiento se debe reducir al mínimo los espacios impermeabilizados y para ello se deberán establecer unos índices de permeabilidad para los diferentes ámbitos y situaciones. Asimismo, la vegetación será autóctona y poco exigente en riego y mantenimiento.
 - b. Se deberá garantizar la preservación de los espacios arbolados ya existentes o, en caso necesario, el reemplazo del mismo con especies de similares porte y características.
 - c. El planeamiento deberá identificar, proteger y fomentar la conservación de la cobertura vegetal como criterio básico de actuación.
 - d. El planeamiento urbanístico deberá incorporar medidas de conectividad ecológica y ambiental en suelo rústico, así como la conexión de éstos corredores con el sistema urbano.
 - e. Acorde con la estrategia de naturalización en la integración paisajística, se incorporan medidas de ordenación que fomenten el incremento del área arbolada mediante especies autóctonas, la reducción del suelo impermeabilizado y generación de corredores ecológicos.

- 3. Las ordenanzas de edificación de los planes urbanísticos deberán incorporar medidas de diseño de los edificios que facilite la implementación de criterios de construcción bioclimática, y en especial en lo relativo a una orientación adecuada, medidas de eficiencia energética, criterios de correcta ventilación, tratamiento aislante o verde de las fachadas, entre otras.
- 4. La planificación urbanística general o de detalle y sus instrumentos de desarrollo contemplaran la oportunidad de implantación de sistemas de generación y distribución de energía de distrito, de gestión de residuos y de aguas pluviales centralizadas.

Norma 44 "Contaminación Lumínica" (ED excepto apartados 4 y 5 AP)

• Se modifica el primer párrafo con la siguiente redacción:

Se debe cumplir lo dispuesto en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears. Como medidas contra la contaminación lumínica, se establecen además las siguientes determinaciones para el planeamiento general municipal:

- Se modifica el apartado 1 añadiendo unos nuevos aparatados b.6) i apartado c) con la siguiente redacción:
- 1. Proyectos de urbanización y dotación de servicios.
 - a. No se puede autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo. Se exigirá el uso de pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior; no se utilizarán refractores que dispersen la luz hacia el cielo; la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
 - b. Se exigirá, en cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados 2 y 3, y que además cumpla las siguientes condiciones:
 - 1) En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
 - 2) Se deben sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras luminarias de mayor eficiencia energética, o de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad (aparcamientos y viales de circulación rápida, por ejemplo).
 - 3) Se modificará (en los casos que técnicamente eso sea posible y no implique a una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.
 - 4) El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares.
 - 5) La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
 - 6) En las zonas E1 y E2, y en las zonas de baja iluminación, preferentemente se utilizarán luminarias que no rebasen los 3,5 m de altura.
 - c. Se considera como zona de baja iluminación, al suelo rústico y a los suelos de borde urbano, entendidos como tales a las franjas de 100m desde el límite de suelo urbano o del sector que se urbaniza, excepto la iluminación de monumentos o edificios singulares. En esas zonas de baja iluminación los proyectos de iluminación deberán evitar un impacto luminoso negativo, para lo cual se establecerá una limitación en la altura de los báculos así como un especial control de la luminancia.
- Se modifica el apartado 2b con los siguientes textos:
 - Zona E1: corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP, ANEI y ARIP. Así mismo, la incluida dentro de un radio de 7 Km. desde la ubicación del Observatorio Astronómico de Costitx.
 - Zona E2: corresponde a una franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico.

- Zona E3: corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable, excepto las zonas turísticas delimitadas por el PIAT y los núcleos urbanos de las ciudades de Palma y Manacor.
- Zona E4: corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable dentro de las zonas turísticas delimitadas por el PIAT y los núcleos urbanos de las ciudades de Palma y Manacor.

Se introduce un nuevo apartado 4 con el contenido siguiente:

1. El planeamiento urbanístico, salvo que ya se encuentre regulado de forma autónoma y adaptada a la normativa vigente, debe contener una ordenanza de publicidad exterior que, entre otros aspectos, limite la implantación de elementos de identificación o soportes publicitarios iluminados, luminosos o retroiluminados, con el objetivo de prevenir la contaminación lumínica, fomentar el ahorro energético y la seguridad vial, así como promover la calidad del paisaje urbano y la protección del patrimonio cultural y del entorno.

Se introduce un nuevo apartado 5 con el contenido siguiente:

- 5. En defecto de la regulación referida en el apartado anterior, sólo será posible la implantación o modificación de elementos de identificación o de publicidad iluminados, luminosos o retroiluminados (a excepción de los de señalización de establecimientos sanitarios o dotacionales públicos) que resulten visibles desde el suelo rústico o desde el espacio público (excepto en los centros comerciales urbanos delimitados por el planeamiento urbanístico), siempre que cumplan las características siguientes:
 - a. No se permite la iluminación de soportes publicitarios utilizando energía producida por cualquier sistema autónomo de combustión interna. Preferentemente se utilizarán dispositivos de alta eficiencia energética y alimentación mediante fuentes de energía renovable.
 - b. La iluminación proyectada, sobre cualquier tipo de soporte, deberá tener siempre una orientación descendente con una sola línea de proyección en la parte superior, sin sobrepasar los límites de la superficie publicitaria y con efecto de desvanecimiento, sin que pueda proyectarse directamente sobre la superficie a iluminar.
 - c. La luminancia máxima de los soportes publicitarios y de los elementos de identificación de actividades se limitará en función del tamaño de la superficie luminosa de acuerdo con los valores fijados en la tabla siguiente:

Luminancia máxima de superficies luminosas	
Superficie luminosa en m²	Luminancia en cd/m²
Menor de 0,5 m²	1.000 cd/m²
0,5 < S <2 m ²	800 cd/m²
2 ≤ S < 10 m²	600 cd/m²
S ≥ 10 m²	400 cd/m²

d. En los centros históricos de las poblaciones sólo se permiten soportes luminosos murales de imagen dinámica de hasta 1 m², con una luminancia máxima de 600 cd/m². En las zonas residenciales intensivas con ordenación de edificación alineada a vial sólo se permiten soportes luminosos murales de imagen dinámica de hasta 2 m² con una luminancia máxima de 600 cd/m². No se permite ningún tipo de soporte luminoso dinámico que sobresalga del plano de alineación a vial público. En cualquier caso sólo podrán mantenerse encendidos durante el horario de apertura al público de los establecimientos, desde la medianoche hasta el amanecer.

- e. No se permite la colocación de elementos de identificación o soportes publicitarios que rebasen la coronación de edificios.
- f. No se permite la colocación de soportes luminosos a una distancia inferior a 20 m medida desde cualquier intersección viaria rodada, desde cualquier señalización de tráfico luminosa o desde otro soporte publicitario luminoso.

Norma 54 "Propuestas relativas a intermodalidad en el transporte" (EI)

Se modifica el alcance de la norma en el sentido siguiente:

Norma 54 "Propuestas relativas a intermodalidad en el transporte" (EI, excepto punto 3 ED) Se modifica la redacción del punto 3 que pasa a tener la redacción siguiente:

3. Los planeamientos urbanísticos, de acuerdo con las políticas de movilidad urbana sostenible, deberán procurar la reducción de la ocupación sobre el terreno del espacio público de los centros urbanos por los vehículos automóviles mediante la construcción de aparcamientos alternativos. Para su localización y diseño se deberán adoptar criterios que faciliten una adecuada intermodalidad, y una calidad en su ejecución que atienda a su impacto en el acceso a los núcleos, su tratamiento vegetal y paisajístico y su potencial como zona de producción de energía renovable. Estas dotaciones no computarán como crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto siempre que supongan la supresión de un número de plazas de aparcamiento en el suelo urbano existente igual o superior al 50% de su capacidad.

Norma 42 "Medidas bioclimáticas en la edificación" (El excepto el apartado 3.d ED)

Se desarrolla una importante implementación de la Norma 42, que amplía su extensión tanto en su denominación como en su contenido. Desarrolla una regulación específica para los suelos con pendientes significativas, en base a su impacto paisajístico y ambiental. Para ello establece limitaciones a los procesos de urbanización en suelos con más de un 25% de pendiente, y en parcelas edificables con altas pendientes, regula minimizando los procesos de edificación intensiva. Por otra parte se esfuerza por establecer reglas que garanticen la máxima permeabilidad posible del suelo en zonas urbanizadas. Por último se introducen condiciones de mejora de la sostenibilidad en los proyectos de urbanización tanto en el sentido de evitar la urbanización como en el desarrollo de sistemas urbanos de drenaje sostenibles.

Se modifica el apartado 4 con la siguiente redacción:

- 4. En el planeamiento urbanístico y con objeto de minimizar el impacto ambiental, para evitar la erosión, contribuir a la preservación del paisaje y minimizar la isla de calor urbano se garantizarán el cumplimiento de los siguientes objetivos:
 - a. Se evitará la nueva clasificación de suelos destinados a usos residenciales, turísticos o mixtos en ámbitos con pendientes superiores al 25%.
 - b. En la regulación de ordenación detallada de las edificaciones de uso residencial o de uso turístico, se garantizará que las áreas no ocupables por la edificación mantengan, en la mayor medida posible, su pendiente natural y la permeabilidad de su suelo.
 - c. En la regulación de edificaciones de equipamientos o de servicios, en parcelas de tipologías aisladas, se deberá garantizar un índice de permeabilidad del terreno en relación con el tamaño de la parcela:
 - i. Un mínimo de 10% de suelo permeable en las parcelas de 1.200m2 a 5.000 m2.
 - ii. De un mínimo del 20% en parcelas entre 5.000 m2 y 25.000 m2
 - iii. De un mínimo del 30% en parcelas de superficie total mayor de 25.000 m2.
 - d. En los equipamientos comerciales se cumplirá lo dispuesto en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales.
 - e. Procurar la reducción de la huella ecológica en los procesos de urbanización y edificación, y priorizar la utilización de materiales locales o reciclados.

f. Implantar puntos de recarga suficientes para vehículos eléctricos en la vía pública y en los nuevos aparcamientos o ampliaciones de los existentes de equipamientos públicos y privados y de edificios de uso colectivo, con un mínimo de un punto cada 20 nuevas plazas.

Se crea un nuevo apartado 5 con la siguiente redacción:

- 5. En los proyectos de urbanización:
 - a. Se desarrollará el diseño de sistemas urbanos de drenaje sostenibles.
 - b. Se deberá estudiar y limitar el proceso innecesario de impermeabilización de suelo, evitando el abuso de pavimentaciones duras frente a otras opciones más blandas y naturales.
 - c. En el caso de realización de zonas de aparcamientos públicos:
 - i. Si son en superficie se procurará el mantenimiento suelo permeable y vegetado.
 - ii. En el caso de construcción de nuevos aparcamientos subterráneos bajo espacios públicos, se será especialmente cuidadoso manteniendo el máximo del arbolado existente, cuando esto fuera posible, o bien habilitando espacios con posibilidad de plantación vegetal sobre ellos.

De forma complementaria se han introducido dos nuevas disposiciones transitorias. La DT 11^a se dirige a la reducción del impacto ambiental y paisajístico en suelo urbano en tanto el planeamiento no se adapte a este PTI; esta DT undécima determina la necesidad de preservar suelo permeable en determinadas situaciones.

Nueva Disposición Transitoria Undécima "Reducción del impacto ambiental y paisajístico en suelo urbano" (AP)

En tanto el planeamiento urbanístico no se adapte a lo dispuesto en este Plan, y de acuerdo con los criterios expresados en el apartado 4 de la norma 42, para la reducción del impacto ambiental y paisajístico producido por la alteración de la topografía o la cobertura vegetal del espacio libre de parcelas de suelo urbano o urbanizable residencial, turístico, dotacional o de servicios, se atenderá a los criterios siguientes:

- 1) Se deberá reservar un porcentaje mínimo de espacio libre con suelo permeable, preferentemente ajardinado, del 15% para parcelas de superficie inferior a 400 m^2 y del 25% para el resto de parcelas.
- 2) En tipologías edificatorias aisladas, en terrenos con pendiente mayor o igual al 50%, se debe mantener un mínimo del 50% del terreno no ocupable por la edificación inalterado, con la topografía y vegetación en estado natural.

La DT 12ª va dirigida a la facilitación de instalaciones de implantación de energías renovables y de aparcamientos. Se desarrolla con el siguiente texto:

Nueva Disposición Transitoria duodécima "Delimitación de zonas prioritarias para la implantación de energías renovables y aparcamientos" (AP)

En tanto este Plan Territorial no se adapte completamente a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, se declaran zonas prioritarias para la instalación de energías renovables todas las áreas de desarrollo urbano de uso industrial y las áreas de transición (AT).

La extensión de la parcela donde se ubique la planta de energía fotovoltaica en aplicación de esta disposición, no podrá superar los siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados. Así mismo, esta implantación implicará la redacción del correspondiente Estudio de Integración Paisajística (EIP) previsto a las normas 7 bis y 7 quáter de este Plan.

Igualmente, dentro del trámite de implantación de energía renovable fotovoltaica en estas zonas, durante todo su periodo de explotación con carácter de uso admitido se podrá integrar la implantación provisional de los aparcamientos a que hace mención la norma 54.3 de este plan, como proyecto único e integral, y con las condiciones previstas en los apartados anteriores. En este caso de proyectos conjuntos con la implantación de energía renovable, no será necesaria la incorporación previa al planeamiento urbanístico.

7.4. UNIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE ÁREAS DE TRANSICIÓN

Al amparo de la Estrategia de Paisaje del Consejo de Mallorca, se contempla mejorar los criterios de integración en el entorno para los nuevos crecimientos a la vez que se hace una reconsideración crítica de la conveniencia y necesidad de la subdivisión de la categoría de suelo rústico correspondiendo en las Áreas de transición del PTIM vigente (*AT-Crecimiento y AT-armonización*) con la propuesta de su unificación.

El objeto es evitar una excesiva predeterminación de los posibles ámbitos de crecimiento y poder conferir así al planificador municipal mayor libertad en el proceso de selección de los ámbitos más adecuados y que se integren mejor en el entorno, preservando aquellos espacios de mayor relevancia ambiental o paisajística.

Se confiere así una mayor relevancia al análisis específico y a la evaluación de los resultados de los respectivos de Estudios de Integración Paisajística (EIP) que se desarrollen en el proceso de revisión del planeamiento general o en las modificaciones que sufra que tengan por objeto suelos de nuevo crecimiento.

En el caso de la Norma 7, las modificaciones que se han señalado en los apartados anteriores. Norma 8 "Suelo industrial y de servicios" (ED)

Se modifica el punto 1, con la siguiente redacción

1. Excepto en las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés, el nuevo suelo industrial y de servicios deberá ubicarse de forma exclusiva dentro de un Área de Transición o en suelo cuyo perímetro esté en contacto con ésta por lo menos en un 25% y no esté incluida en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

Se modifica el punto 2, introduciendo un nuevo apartado C con la siguiente redacción

cc. Excepcionalmente, en aquellos casos en los cuales un municipio tenga agotado más del 90% del aprovechamiento urbanístico del suelo industrial ya clasificado, podrá clasificar nuevo suelo para este uso que no suponga un incremento de más del 20% del suelo industrial existente, siempre que se justifique en base a necesidades reales de municipio que no pueden ser resueltas mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, y que su emplazamiento sea contiguo al tejido urbano existente con dichos usos sin que se pueda ubicar sobre categorías de suelo afectadas por áreas de prevención de riesgos (APR) o áreas de protección territorial (APT) de acuerdo con los criterios de la Norma 7 (quinquies).

Norma 14 Delimitación gráfica de las categorías de suelo rústico (AP)

Se modifica el punto 1 con la siguiente redacción:

Norma 14. Delimitación gráfica de las categorías de suelo rústico (AP)

La delimitación gráfica de las diversas categorías de suelo rústico descritas en el capítulo III del título
I y de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y
de Medidas Tributarias, es la que aparece en el plano 1, E 1:25.000 «Áreas de desarrollo urbano y
categorías del suelo rústico».

En el suelo rústico común se han distinguido las siguientes subcategorías:

a. Dentro de la categoría de Suelo rústico de Régimen General (SRG), se ha diferenciado el Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F), formado por áreas mayoritariamente ocupadas por masas forestales y de bosque bajo, de más de veinte hectáreas y no incluidas en las áreas de especial protección de la Ley

- 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears.
- b. Dentro de la categoría de Áreas de Interés Agrario (AIA) se han diferenciado dos subcategorías: Áreas de Interés Agrario Extensivas (AIA-E), con cultivos de vid y olivar y las Áreas de Interés Agrario Intensivas (AIA-I), con cultivos de regadío.
- c. Sin contenido.

En el suelo rústico protegido, dentro de la categoría de las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), se ha distinguido una subcategoría: Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B) para aquellas áreas que presentan una superficie forestal o boscosa.

Para la delimitación de las áreas de protección territorial (APT) y de las áreas de prevención de riesgos (APR), con independencia de las delimitaciones contenidas en los planos 1 y 2 de este Plan, prevalecerán las resultantes de la aplicación directa sobre la realidad territorial en cada momento de las definiciones contenidas en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial y medidas tributarias y en la legislación sectorial correspondiente.

Se ha realizado una previsión de actualización ágil de las categorías de suelo rústico que dependen de organismos externos o de la variación de la realidad territorial consustancial a su definición.

Norma 19 "Régimen de usos de otras actividades" (AP)

Se modifica el apartado 2 c. 5) con la siguiente redacción:

• 5) Que sea del tipo E-5, grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal, definidas en el apartado E-5 del anexo de estas normas. En el caso de marinas secas o superficies de invernada de embarcaciones sólo se permitirán en Áreas de Transición (AT) o en Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP) para municipios de la Serra de Tramuntana siempre que se sitúen fuera de la zona núcleo de la delimitación del Patrimonio Mundial.

Se modifica el apartado 3 a. y 3 c. con la siguiente redacción:

- a. Uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico Boscosas (ARIP-B), Áreas de Protección Territorial (APT) y Áreas de Transición (AT).
- c. Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT), Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y Suelo rústico de Régimen General (SRG) al hecho de que se cumplan los requisitos adicionales de la norma 20 de este Plan.

Norma 20 "Condiciones y parámetros para el uso de vivienda unifamiliar aislada" (AP)

Se modifica el primer párrafo de la Norma 20 con la siguiente redacción:

Sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en la norma 19.3 y, en su caso, de las condiciones de integración paisajística y ambiental establecidas por la norma 22 en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT), Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General (SRG), para la implantación del uso de vivienda unifamiliar aislada, se deberán cumplir los siguientes requisitos adicionales, que el planeamiento general podrá desarrollar más restrictivamente:

Se modifica el apartado 3 b. con la siguiente redacción:

b. Catorce mil metros cuadrados (14.000 m2) para los terrenos calificados como Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo rústico de Régimen General (SRG).

7.5. MEDIDAS PARA MINIMIZAR EL IMPACTO EN SUELOS CON PENDIENTE

Se ha constatado que muchos desarrollos urbanos residenciales de viviendas plurifamiliares o unifamiliares, se ejecutan con un gran impacto paisajístico. En este caso que se analiza la situación específica de solares en urbanizaciones con pendientes > 50%.

Par ello se desarrollado un análisis de las zonas de suelo urbano o urbanizable con más de 50% de pendiente de la isla.

Cuando un suelo con más de un 50% de pendiente está sometido a transformación, esto implica:

- Una intensa antropización del terreno: las construcciones en solares con pendientes muy abruptos modifican radicalmente la topografía existente, a causa no de la ocupación de la edificación de la vivienda sino de las excavaciones, de los caminos interiores y de las terrazas y jardines no naturales realizados en los espacios libres de los solares; esto se produce incluso cumpliendo los parámetros edificatorios de los Planeamientos de los Ayuntamientos.
- Una pérdida del paisaje: A causa de estas intervenciones constructivas (grandes excavaciones, ocupación con elementos como caminos y terrazas, ajardinamientos, etc.) se generan unas pantallas visuales y degradación del terreno natural y posible erosión el cual supone una pérdida del paisaje natural de Mallorca.
- Se detecta que si bien en la isla hay unas 20.397 ha de suelo urbano y un suelo vacante de uso residencial de 2.160 ha (el 10,5% del suelo urbano), se ha analizado que hasta 362 ha (un 16,7% del suelo vacante) están en zonas con más del 50% de pendiente. Por ello se puede decir que la incidencia en el territorio de los suelos residenciales con fuerte pendiente es importante y por tanto está justificada la propuesta de modificación de este parámetro con el cual se pretende controlar y reducir el impacto visual.
- Sobre el terreno (percepción externa del perfil, imagen horizontal y vertical). De este modo se podrá establecer una relación de bienestar entre el ser humano y el medio que habita, que es una de las pautas asumidas en el Convenio Europeo del Paisaje. Además, conservar "el verde urbano" adquiriere relevancia en relación con la Salud Pública.
- Evitar la degradación del terreno. Conservar el espacio libre sin modificar y en estado natural significa garantizar una superficie permeable de manera que se interfiera al mínimo posible el ciclo natural del agua; asimismo permite mantener las condiciones locales de la vegetación autóctona como un valor ecológico fundamental que colabora en la conservación del territorio.

Por todo ello se propone desarrollar una limitación añadida respecto a la obligación de mantener en parcelas residenciales con ocupación limitada de suelo, y de mantener la permeabilidad en una parte significativa.

Con esta modificación se contribuye a los objetivos de sostenibilidad general marcados por las nuevas pautas europeas para hacer frente al cambio climático y acordes con las directrices del Convenio europeo del Paisaje: confort, salud y calidad de vida, ahorros de recursos (agua y suelo, entre otros) y cohesión y bienestar social.

Para articularla se propone la implementación del apartado 4.d de la nueva Norma 7 (quinquies), que dice:

d. Con objeto de evitar alteraciones sustanciales del paisaje, se evitará la edificación en terrenos urbanos con pendiente significativa. En lo posible se evitará la destrucción de la pendiente natural y la capacidad de vegetación mediante su alteración y relleno en bancales horizontales, se mantendrá en lo posible la pendiente natural El objeto es evitar la profunda alteración del paisaje que se produce en las zonas de gran pendiente, la destrucción de las pendientes naturales que son transformadas en bancales urbanizados sin vegetación.

8. REVISIÓN DE LAS ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL (ART) Y ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN PAISAJÍSTICA. (AIP)

8.1. ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL (ART)

8.1.1. **OBJETO**

El Plan Territorial Insular aprobado en diciembre de 2004 en su norma 39 enumeraba una serie de Áreas de Reconversión Territorial (ART). Con esta figura se buscaba generar propuestas "para llevar a cabo operaciones de esponjamiento, implantación o mejora de equipamientos, infraestructuras y dotaciones de servicios, en las áreas de desarrollo urbano, y para llevar a cabo operaciones de mejora del paisaje urbano y rural."

La modificación nº2 aprobada en enero de 2011 propuso una serie de ajustes y modificaciones en las ART con el fin de implantar un modelo más fiel a las DOT y que mantuviese la intención expresada en el plan original. En esta modificación se consideró que en algunos casos existían normas de ordenación más expeditivas o que, por cuestiones ambientales y para garantizar un desarrollo territorial sostenible, era necesario analizar los criterios y condiciones de algunas de las ART, lo que resultó en propuestas de modificación o eliminación de algunas de ellas.

En el contexto de la presente modificación nº3 y dado que el territorio es un ente en permanente cambio, se considera necesario seguir realizando una reflexión continuada para asegurar un modelo racional y sostenible y adaptado a las diferentes circunstancias. En concreto, de entre el conjunto de ART actualmente vigentes en el PTI, se considera que en base a los cambios acaecidos (legislativos, de realidades y nuevos objetivos), algunas de ellas deben ser eliminadas o revisadas.

En esta modificación se proponen las siguientes decisiones:

- Una vez declarado por la UNESCO como Patrimonio Mundial con la categoría de Paisaje cultural la Serra de Tramuntana en 2011 y en aras a adecuar la propuestas de protección y el desarrollo del Plan de Gestión, se considera más adecuada la figura de Área de Paisaje de Interés. Por lo que se elimina este ART y se crea una nueva AIP.
- La conveniencia de revisar y redelimitar el "conector paisajístico lineal Na Borges Massis de Randa" (ART 6) para adecuarlo de forma más fiel a las dinámicas y elementos de referencia, en particular incluyendo el Puig de Sant Miquel y su entorno.
- La conveniencia de suprimir el área de "adecuación ambiental del entorno de la cementera de Lloseta" (ART 7), por cese de actividad de la industria que motivó la creación de la ART.
- La necesidad de revisar y adecuar a la situación actual y sus potencialidades las tres "Operaciones estratégicas en los tres nodos territoriales de la isla" (ART 11) poniendo especial énfasis en la adecuación de su geometría al límite impuesto por la traza viaria:
 - 11.1. Fachada de Inca
 - 11.2. Fachada de Manacor
 - 11.3. Reconversión de la Vía de Cintura de Palma
- La decisión de eliminar las ART que se planeaban con el objetivo de mejorar y esponjar centros históricos degradados (ART 12) para adecuarse a la normativa de protección patrimonial de los centros tradicionales edificados y con respeto a los criterios que establezcan los instrumentos adecuados para ello (planes especiales de protección o de rehabilitación o remodelación) con las decisiones propias de una escala precisa (ordenación de detalle).
 - Cabe señalar que la modificación nº2 del PTIM ya procedió a la eliminación de la ART 12.1, en el centro histórico de Palma, al considerar que existían otras medidas de gestión más expeditivas, y que no se adecuaba a los criterios establecidos para la presencia de una ART. Por lo tanto se considera adecuado eliminar los dos casos restantes, ya que las potenciales operaciones de

transformación para su recuperación o esponjamiento pertenecen a otro nivel de decisión y de planteamiento estratégico. Así, se propone la eliminación de las ART:

- 12.2. Centro histórico de Inca
- 12.3. Centro histórico de Manacor

8.1.2. CRITERIOS

Se considera adecuado el mantenimiento de los criterios generales expresados en la modificación nº 2 del PTIM en relación con las actuaciones sobre las ART. Estos criterios se considera que siguen siendo válidos a día de hoy, por lo que deben ser tenidos en cuenta antes de acometer ninguna otra acción. Estos criterios generales se pueden definir como:

- a) Persistencia de la motivación original para la creación de la ART. Si los objetivos han sido alcanzados, parcial o totalmente, por cambios normativos o legislativos, por inclusión en otras operaciones urbanísticas o por cambios en la situación jurídica, se puede considerar que el mantenimiento de la ART como herramienta de mejora no es necesaria.
- b) Contención de crecimientos urbanísticos y de población no justificados, en cuanto a que una dinámica de ocupación desmedida tendrá efectos negativos sobre la estructura ecológica del territorio, por ejemplo, aumentando la fragmentación de los espacios naturales y reduciendo la diversidad en sus ecosistemas.
- c) Coherencia con lo establecido en las Bases per a Estratègia de Paisatge, y de la Estrategia de paisaje del Consell de Mallorca asegurando en la medida de lo posible que se salvaguardan los fundamentos de calidad de vida e identidad identificados por el Convenio Europeo del Paisaje.
- d) **Operatividad en la implantación y actuación**, favoreciendo el uso del mecanismo de ordenación más sencillo, expeditivo y racional posible, con el fin de simplificar y agilizar los procesos y garantizar el alcance de los objetivos de mejora en el menor plazo posible.
- e) Avance hacia un modelo de desarrollo socio-económico sostenible y cuidadoso con el medio ambiente, que tenga en cuenta las relaciones funcionales y las componentes sociales en el territorio.

De cara a la actual revisión, adecuación y eliminación de las ART, se establecen a su vez una serie de criterios específicos adecuados a las características, objetivos y necesidades concretas de cada grupo de áreas de reconversión territorial; y que son los siguientes:

- En el caso de la ART 1 Serra de Tramuntana, se han conseguido parte relevante de sus objetivos como era su reconocimiento y protección efectiva, mediante su inscripción en la lista de Patrimonio Mundial y la aprobación de su plan de Gestión.
- En el caso de las ART 6 y 7, se considera que las modificaciones responden a los mismos criterios usados para la creación de la ART, esto es, ajustes derivados de las características reales del territorio o a cambios normativos y administrativos sobrevenidos.
- En el caso de las ART 11, relacionadas con la ordenación de Palma, Inca y Manacor como nodos estructuradores de territorio, se propone la consideración de los siguientes criterios:
 - a) Su vinculación con un eje estructurante de movilidad (carreteras y autovías, ferrocarril, etc.) considerado en los instrumentos de ordenación territorial. Las DOT, en sus directrices para la elaboración del PTIM señalaban los ejes de Palma-Alcúdia y Palma-Manacor como de especial interés.
 - b) El potencial de **mejora de la calidad urbana y los accesos** al conjunto mediante actuaciones parciales o totales dentro del área de reconversión que fomenten la conectividad y permeabilidad en los entornos de las infraestructuras y áreas de transición.
 - c) La presencia de referentes visuales que puedan fomentar una buena relación figura-fondo con los perfiles urbanos desde las vías de comunicación. Como expresa el Observatori del Paisatge se busca con este criterio "potenciar la visión de determinados frentes urbanos de calidad desde las carreteras que rodean los municipios".

- En el caso de las ART 12, que se refieren a los centros históricos de Inca y Manacor, se propone considerar los siguientes criterios (análogos a los esgrimidos para la eliminación del ART 12.1 de Palma):
 - a) Estado del centro histórico y su degradación actual. En su defecto, se puede considerar la existencia de intervenciones de rehabilitación en marcha que lleven una proyección mejorada del estado futuro.
 - b) **Presencia de figuras patrimoniales considerables** que tengan un impacto sobre la ordenación del conjunto, como es la declaración BIC de los centros históricos de Palma y de Manacor.
 - c) Existencia de dinámicas de ordenación y gestión municipales que garanticen la viabilidad del conjunto incluso sin la delimitación de ART, especialmente si dichas dinámicas ya han demostrado su eficacia y, por tanto, la eliminación del ART supondría una simplificación de los procesos vigentes.

8.1.3. PROPUESTAS

En base a los criterios anteriores, se analizan y proponen diferentes ajustes en aquellas Áreas de Reconversión Territorial donde se estime que, en base a su naturaleza y contenidos, es necesaria la reinterpretación de sus objetivos, medidas y características con el fin de seguir siendo adecuada, expeditiva y dirigida a la mejora de su entorno. Esto es especialmente relevante en casos que afecten áreas de desarrollo urbano y urbanizable todavía pendientes del despliegue de la actuación.

■ ART 6. Conector paisajístico lineal Na Borges - Massís de Randa

Se considera que es necesario realizar un ajuste geométrico de los límites del área de reconversión territorial ART-6, que abarque el área completa del entorno del Puig de Sant Miquel, al cumplir los tres criterios de selección incluidos en la ficha:

- Criterio de posibilidad: Se cumple al ser posible la unión del área natural a través de territorios que presenten características ambientales similares.
- Criterio de delimitación: Se cumple ya que por su tamaño y características, la zona presenta una elevada vulnerabilidad.
- Criterio de globalización: Se cumple porque la propuesta dará cohesión a la totalidad del paisaje de la Isla y reducirá su fragmentación actual.

Se trata de una ampliación dotada de coherencia al incorporar de forma completa la relación entre el hito de en el corazón del Massis de Randa el Santuari de Cura que establece una fuerte relación con su entorno así como con el referente paisajístico del Puig de Sant Miquel, con su ermita como lugar de referencia.

En conclusión, la ampliación del área es coherente con los objetivos de la misma y contribuye a mejorar el ámbito de paisaje de la ART-6 y con sus características de biodiversidad, conexión y riqueza ecológica.



Vista panorámica desde el Santuari de Cura en el Massis de Randa

■ ART 7. ADECUACIÓN AMBIENTAL DEL ENTORNO DE LA CEMENTERA DE LLOSETA

Los objetivos que se especificaban en el PTIM para la ART 7 eran los siguientes:

- Disminuir la contaminación acústica y ambiental de la fábrica de cemento, que tiene que reducir las emisiones de partículas en suspensión.
- Disminuir el impacto visual de la fábrica de cemento, de forma que la presencia ineludible de la cementera en el paisaje de Lloseta se haga amable y agradable.

No obstante la cementera de Lloseta cerró en 2019, si bien la fábrica no ha cesado completamente su actividad. Actualmente hay proyectos de reconversión y reutilización de las instalaciones mediante un proyecto denominado *Power to Green Hydrogen Mallorca (P2GH2M)*, subvencionado por Green Hysland, para la creación de una fábrica de hidrógeno, así como plantas solares complementarias.

Por todo ello, se considera que los objetivos de la ART 7 no son aplicables en la situación actual, ni existe persistencia en la motivación. Por tanto, se plantea la eliminación de la ART 7.

■ ART 11. OPERACIONES ESTRATÉGICAS EN LOS NODOS TERRITORIALES

o ART 11.1. "Fachada de Inca"

El ámbito de Façana d'Inca está incorporado al PGOU, y se considera una actuación de interés territorial ya que abarca un espacio de "puerta de la ciudad" siendo un punto clave en lo referente a las visuales desde la autovía Palma-Sa Pobla (Ma-13). Actualmente existe 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* (PEFI) en aprobación inicial de diciembre de 2018, que contiene unos objetivos actualizados:

- · Mejorar la imagen de la ciudad
- Creación de un nueva zona de equipamientos y servicios entre el hospital y el suelo urbano de Inca
- Mejorar los accesos a la ciudad de Inca, especialmente los de la carretera de Sineu i Llubí
- · Crear zonas verdes en los accesos a la ciudad



El plan especial desarrolla cuatro grandes bloques de propuestas en el ámbito relacionados con el paisaje, el urbanismo, el patrimonio y la movilidad.

Asimismo la modificación puntual nº2 del PGOU de febrero de 2017 tiene como objeto el ajuste de la geometría del ART a la realidad. Esta disparidad es debida a varios factores, entre ellos que el PTIM empleó la cartografía del Mapa Topográfico de las Islas Baleares (MTIB) de SITIBSA del año 2001 y que la ejecución de la variante de Inca M-1 tiene una trazada no coincidente con la geometría de la reserva de suelo.

Esta modificación a límites coherentes con la situación actual eliminó 60.124,55 m² y añadió 122.798,81m², resultando en un incremento neto de la superficie de afección de la ART en 62.674,26 m².



Vista de Inca desde la carretera de Llubí



Geometría original de las ART 11.1 "Fachada de Inca" y ART 12.2 "Centro histórico de Inca".



Geometría ajustada de la ART 11.1 "Fachada de Inca".

Por todo ello, se propone el mantenimiento del ART 11.1 "Fachada de Inca", empleando los nuevos criterios de respuesta a los comportamientos urbanísticos y política de gestión de paisaje especificados en el Plan Especial. Para ello, será necesario modificar los siguientes aspectos:

- Se mantiene el punto: Mejora de la imagen de la ciudad, ya que es una línea de actuación clave dentro de la preocupación por la calidad del paisaje y la calidad de vida, especialmente dado su carácter de puerta de la ciudad
- Se elimina el punto: *Creación de un nuevo polígono industrial*, ya que el polígono cuenta con un plan parcial aprobado en 2012.
- o Se elimina el punto: *Implantación del Hospital Comarcal de Inca* se elimina, ya que ha sido realizado y lleva funcionando a pleno rendimiento desde el 2008.
- Se mantiene el punto: Creación de una nueva zona de equipamientos y servicios entre el hospital y el suelo urbano de Inca, ya que no se ha ejecutado pero sigue siendo una actuación de considerable valor para integrar el hospital en la ciudad y crear nuevos espacios de relación y de regulación de ecosistemas de carácter urbano.
- Se mantiene el punto: Mejora de los accesos a la ciudad de Inca, especialmente los de la carretera de Sineu y Llubí, al considerarse que, aunque están ejecutados y en funcionamiento, es necesario realizar una intervención paisajística en los accesos de las carreteras de Palma, Sencelles, Sineu, Llubí y Alcúdia.
- Se mantiene el punto: Creación de zonas verdes en los accesos a la ciudad, aunque ya se prevén algunas zonas en el PGOU de 2012, al considerar que es necesario estudiar una estrategia territorial que regule su ubicación y conexiones.
- Se incluye el nuevo punto: Dar respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad.
 Hacen falta nuevos instrumentos para reordenar y gestionar el paisaje, así como mecanismos de reordenación de espacios de transformación urbana.
- Se incluye el nuevo punto: Fomentar una política de ordenación y gestión del paisaje que considere las características intrínsecas del ámbito en relación a su entorno. Esta política deberá ser acorde con el Convenio Europeo del Paisaje y la Estrategia de paisaje de Mallorca y sus instrumentos de desarrollo.
- Realizar el ajuste geométrico de sus límites de forma acorde con la traza real, empleando la delimitación de área y distribución propuesta por el PEFI actual.

- Asegurar en futuras actuaciones el respeto por el medio ambiente, la sostenibilidad y la calidad paisajística y urbana de Inca.

o ART 11.2. "Fachada de Manacor"

El ámbito de *Façana de Manacor* se considera una actuación de interés territorial. Dentro del ámbito se incluye la implantación de usos deportivos en los polígonos 1-15, 1-17.1 y 1-17.2, que por prescripción de la modificación de las normas subsidiarias de 2014 "no s'ha d'impedir l'objectiu de millorar els accessos des de la ronda nord de circumval·lació ja executada."

Se entiende que Fachada de Manacor es un punto clave de fondo escénico, con una fuerte presencia de visuales que deben considerarse y, en la medida de lo posible, potenciarse.

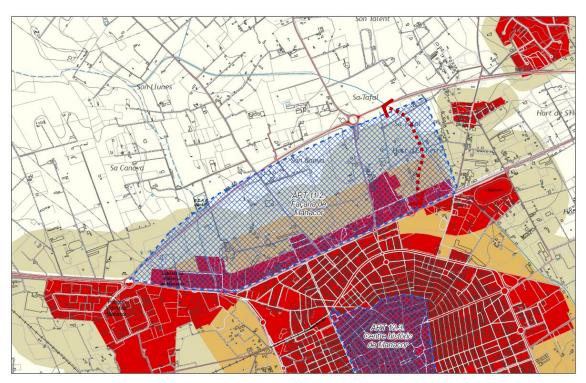
Por otra parte, la ejecución de la variante de Manacor M-15 tiene una trazada no coincidente con la geometría de la reserva de suelo. Asimismo se detecta que el límite este de la misma no se ajusta a elementos relevantes y parece ligeramente arbitraria, por ello se reajusta utilizando un elemento territorial significativo como el torrent, cuya recualificación seria adecuada y aconsejable desde el puntos de vista de este mismo área y del entorno urbano de Manacor.



Vista de Manacor desde la Ma-15



Geometría original de las ART 11.2 "Fachada de Manacor" y ART 12.3 "Centro histórico de Manacor".



Torrent que configura el nuevo límite de la ART 11.2 "Fachada de Manacor".

Por todo ello, se proponen las siguientes modificaciones:

- a) El mantenimiento del ART 11.2 "Fachada de Manacor":
 - a. Mejora de la imagen de la ciudad, ya que al igual que en la ART 11.1 es una línea de actuación clave dentro de la preocupación por la calidad del paisaje y la calidad de vida, especialmente dado su carácter de puerta de la ciudad
 - Mejora de los accesos a la ciudad, mediante la creación de nuevos accesos desde la futura ronda norte de circunvalación, dado el carácter de la ronda como eje estructurante de movilidad.
 - c. Creación de una nueva área para usos dotacionales, al seguir existiendo la demanda de espacios destinados a este fin.
 - d. Creación de un área de servicios ligada al Hospital de Manacor, al considerar que no se ha ejecutado, pero que sigue siendo de gran valor para favorecer la diversidad de la ciudad y proporcionar espacios de relación social que actualmente no existen.
- Realizar el ajuste geométrico de sus límites de forma acorde con la traza real de la variante de la M-15, así como la reducción de su superficie sentando como límite el torrent que actualmente atraviesa la ART, manteniendo siempre una delimitación coherente.
- c) Asegurar en futuras actuaciones el respeto por el medio ambiente, la sostenibilidad y la calidad paisajística y urbana de Manacor.

No obstante señalar que recientemente se ha aprobado definitivamente el PGOU de Manacor (21-12 2021), que se ha desarrollado con las indicaciones sobre el ámbito vigente en su momento. Por

Ello se introduce una nueva Disposición Adiciona Decimoctava.- "Sobre las ART suprimidas de Manacor". que señala "todo lo referido en le PGOU de Manacor sobre el ART Fachada de Manacor, tanto a nivel gráfico como nivel normativo (art. 211), así como el régimen jurídico transitorio hasta la redacción del Plan Especial, debe ser entendido sobre el ámbito que ha ajustado esta modificación nº 3 del PTIM"

ART 11. OPERACIONES ESTRATÉGICAS EN LOS NODOS TERRITORIALES

ART 11.3 "Reconversión de la Vía de Cintura de Palma"

El ámbito de Vía de Cintura de Palma es especialmente complejo debido a su condición de eje estructurante insular con un alto volumen de tráfico rodado y su ubicación inserta en la ciudad de Palma y su entorno. El conflicto es especialmente evidente en el eje de Palma-Marratxí. Así, es una actuación tanto de interés territorial como de impacto local, ya que debe mitigarse su condición de barrera para evitar que se convierta en un obstáculo para los habitantes de Palma, sin perjudicar a los usuarios de la vía.



Vista aérea virtual de la ciudad de Palma. Las zonas Can Capes y Es Rafal están separadas por la vía de cintura (Fte. Google).

Por otra parte, se pretende el desvío de flujos de tráfico interiores a la cuidad (paseo marítimo) hacia esta misma Vía de Cintura; así el texto refundido de las Normas urbanísticas de la modificación del PGOU de Palma (marzo 2006) propone, en su artículo 197 c), alternativas de viario "encaminadas a la disminución del tráfico en el Paseo Marítimo mediante soluciones alternativas: Vía de Cintura, etc."

Por todo ello, si bien se estima necesario el mantenimiento de la ART se propone una revisión de su orientación. Así el PGOU de Palma deberá establecer su reorientación acorde con las posibilidades reales. Para todo ello se replantear el alcance de los objetivos con los siguientes ajustes:

- a. Se mantiene el punto: "Mejora de la imagen de la ciudad", ya que se considera un objetivo fundamental por el impacto del eje de Cintura de Palma en el entorno urbano, tanto en su calidad de puerta e introducción de la ciudad como en el día a día de los residentes.
- b. Se modifica el punto: "Mejora de la calidad urbana de la ciudad en los límites con la vía de cintura". Para ello se desarrollan aspectos más precisos para su mejora, que se desarrollan las siguientes líneas de actuación:
 - i. Garantizar la accesibilidad tanto en las zonas de cruce como en las salidas de vehículos y las vías paralelas al eje de circulación.
 - ii. Estudiar las alternativas de aislamiento acústico, preferiblemente mediante arbolado o pantallas naturales, especialmente en zonas muy próximas a viviendas o edificios dotacionales.
- c. Se mantiene el punto: "Delimitar los usos estableciendo las incompatibilidades" que puedan producirse, al tener un impacto directo sobre los objetivos b y e. Se presume un modelo de ciudad compacta polifuncional con ordenación de usos mixtos evitando los que resulten incompatibles.

- d. Se mantiene el punto: "Demolición de edificios obsoletos", ya que se considera que la condición actual del ámbito sigue justificando el interés de esta actuación.
- e. Se modifica el punto: "Dotar a la Vía de Cintura de un carácter más urbano". Este objetivo se altera de forma sustancial. Los flujos de tránsito y el papel que desempeña en el sistema de movilidad insular, hace que no sea posible el objetivo de su transformación en una vía de carácter urbano. No obstante se propone actuaciones que mejoren sus bordes y especialmente tengan por objeto el garantizar la continuidad urbana, mediante actuaciones que garanticen la permeabilidad, con las siguientes referencias:
 - i. Estudiar la pertinencia y viabilidad de **medidas de permeabilidad en el ámbito** que contribuyan a mejorar la calidad ambiental y la seguridad de los viandantes como el **soterramiento parcial** o la creación de pasos a distintos niveles.
 - ii. Estudiar la pertinencia y viabilidad de crear **corredores o zonas verdes en el conjunto con el eje** cintura de Palma, con el objetivo de mitigar la fragmentación y mejorar las condiciones estéticas y perceptivas de los viandantes.
- b) Ampliar la delimitación del área, aumentando en el sur hasta la Ma-19, ya que las condiciones y necesidades del espacio se mantienen uniformes dentro y fuera del límite actual, y por tanto podrían beneficiarse de las mismas medidas y líneas de actuación.



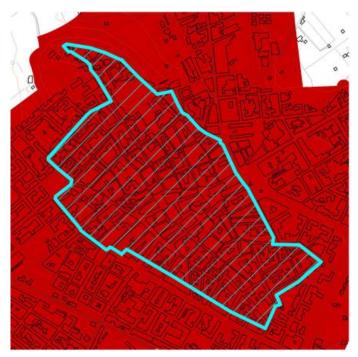
ART 12. CENTROS HISTÓRICOS DEGRADADOS

o ART 12.2. Centro histórico de Inca

La ciudad de Inca está desarrollando la ordenación y cualificación de su centro histórico mediante los instrumentos adecuados. En ese sentido, en su PGOU (anexo 5) se reiteran los mismos objetivos especificados en el PTIM. A falta de un plan especial aprobado, el Ayuntamiento ha realizado el estudio y catalogación del centro histórico para preservar las características históricas que definen el casco histórico de Inca, con los siguientes objetivos concretos:

- Actualización del estudio de las edificaciones existentes.
- Actualización del catálogo de elementos a proteger.
- Creación de mecanismos para fomentar las operaciones de rehabilitación en edificios protegidos.
- Definición de ámbitos urbanos que hay que proteger.
- Mejorar la accesibilidad de los peatones

Además el ayuntamiento de Inca se ha planteado redactar un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) para el centro histórico con una visión hacia la recuperación del dinamismo económico de la zona.



Geometría de la ART 12.2 en la modificación 2 del PTIM.

Se propone la eliminación de la "ART 12.2 centro histórico de Inca", al considerar que el objetivo general de permitir "operaciones de esponjamiento, implantación o mejora de equipamientos, infraestructuras y dotaciones de servicios," es contrario a las necesidades de un conjunto edificado con interés patrimonial del carácter y escala de un centro histórico. Es decir, se considera que existen herramientas más adecuadas, a una escala más precisa para desarrollar un diagnóstico preciso y los modos de protección, regulación e intervención que sean necesarios. Por todo ello la ART 12.2 aporta unas indicaciones redundantes, si no contraproducentes.

Art. 12.3. Centro histórico de Manacor

El centro histórico de Manacor está reconocido como BIC con categoría de conjunto histórico, por resolución de 1 de julio de 1997 del Consell Insular de Mallorca (Illes Balears). Por ello, su regulación debería tener como objeto y criterio general el mantenimiento del tejido urbano existente, lo que resulta al menos contradictorio con el objetivo general de las ART, es decir, de permitir "operaciones de esponjamiento, implantación o mejora de equipamientos, infraestructuras y dotaciones de servicios."

Así la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, incluye la obligación de proteger los "accidentes geográficos y parajes naturales que conforman su entorno," así como de redactar un Plan Especial de Protección. De acuerdo con el artículo 39 3. de dicha Ley: "La conservación del conjunto histórico declarado bien de interés cultural deberá comportar el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como también de las características generales de su ambiente. Excepcionalmente, se considerarán las sustituciones de inmuebles, si han de contribuir a la conservación general del conjunto. Se mantendrán las alineaciones urbanas existentes." lo que genera incompatibilidad con el objetivo general de desarrollo de las ART.

Asimismo, existe por parte del ayuntamiento de Manacor un trabajo continuado de mejora de la calidad urbana de su centro histórico de Manacor. Las medidas adoptadas actúan sobre la movilidad en el centro histórico, que ha sido incluido en un área de circulación restringida (ACIRE) en 2018 así como en una Zona de Prioridad de Residentes (ZPR) en 2021, así como en la rehabilitación de la imagen urbana mediante iniciativas como *Manacor posa't guapa*, un sistema de subvenciones para la rehabilitación de fachadas que finalizará el 30 de noviembre de 2021.



Geometría de la ART 12.3 en la modificación 2 del PTIM.

Por todo ello, se propone la eliminación de la "ART 12.3 Centro histórico de Manacor", ya que se considera que pueden existir conflictos entre el objetivo general y líneas de actuación de la ART como viene especificada en el Plan Territorial y las necesidades del ámbito como Conjunto Histórico con valor patrimonial. Tampoco se consideran necesarias las operaciones de trasvase de aprovechamientos urbanísticos a áreas de nuevo crecimiento. Por otra parte, existen iniciativas y medidas de mejora de la calidad urbana en marcha, así como un Plan Especial para el centro histórico incluido en el documento en fase de aprobación provisional del PGOU de Manacor.

Sobre este aspecto señalar que recientemente se ha aprobado el PGOU de Manacor (21-12-2022) en el que se mantenía las indicaciones genéricas de este ART. Con objeto de evitar conflictos, se ha desarrollado una nueva Disposición Adiciona Decimoctava.- "Sobre las ART suprimidas de Manacor" en la que se señala: "Se dejan sin efectos las disposiciones del Plan General de Manacor sobre el ART Centro Histórico de Manacor"

8.2. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN PAISAJÍSTICA (AIP)

8.2.1. **OBJETO**

La modificación nº 2 del plan territorial Insular de enero de 2011 propuso la creación de una nueva figura de ordenación paisajística en concordancia con las líneas de acción del Convenio Europeo del Paisaje. Para ello desarrolla una nueva figura: los Ámbitos de intervención Paisajística (AIP), de carácter supramunicipal y que está orientada a la mejora de la calidad ambiental, el paisaje y la sostenibilidad territorial. Esta figura se considera complementaria a las ART, y presenta "un carácter prospectivo particularmente acentuado con vistas a mejorar, restaurar o crear paisajes."

La figura del AIP sigue las líneas establecidas en las Bases para la Estrategia del Paisaje del Consell de Mallorca para "posibilitar sobre una zona delimitada del territorio una actuación integral y coordinada consistente al desplegar un conjunto de medidas encaminadas a lograr una mejora del paisaje, sin que estas operaciones impliquen necesariamente un desarrollo urbanístico asociado de tipo residencial o turístico." Por todo ello, en la modificación nº 2 del PTIM se planteó no sólo la creación de diferentes ámbitos de Áreas de intervención Paisajística (AIP), sino también la reclasificación de algunos ART que no implicaban desarrollo urbanístico y estaban más ligados al tratamiento del paisaje como AIP.

Se crearon cinco AIP que hoy son revisados y actualizados a la situación actual con el fin de asegurar que siguen siendo útiles y que reflejan adecuadamente las necesidades, oportunidades y debilidades de su entorno. Estos son:

AIP-I "Entornos de la Real"

AIP-II "Entorno de Son Reus"

AIP-III "Conexión Palma-Marratxi (entornos del torrent Gros)"

AIP-IV "Conexión Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)"

AIP-V "Antigua central térmica de Alcúdia y entornos"

Además se crea un AIP nuevo:

AIP-VI "Serra de Tramuntana"

Dado que las actuaciones relacionadas con AIPs no suponen actuaciones de intervención directa sobre el territorio, en la modificación se difiere la evaluación de sus efectos económicos a la tramitación de los instrumentos de despliegue que determinen las medidas concretas de acción.

La norma 39 requiere, sin embargo, la elaboración de un plan especial elaborado por el Consell de Mallorca, con la excepción del AIP-I, donde la responsabilidad se derivaba al Ayuntamiento de Palma con la respectiva aprobación definitiva por el Consell. Se especifica que criterios prevalecerán sobre los planes urbanísticos municipales, aunque deberán realizarse consultas preliminares con los entes locales.

Por último, la disposición transitoria décima señala que los planes especiales de dichos AIP se habrían de aprobar en dos años a partir de la publicación en el BOIB del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación número 2 del PTIM.

8.2.1.1. Criterios

El anexo III de la modificación número 2 del PTIM establece una serie de objetivos de derivados de la política de paisaje del Consell:

Formular una política de paisaje específica, integral y coordinada.

- Fomentar el conocimiento, la sensibilización y la participación pública en materia de paisaje.
- Proteger y valorar los grandes conjuntos paisajísticos.
- Mejorar, recuperar i/o recalificar el paisaje en ámbitos supramunicipales.
- Salvaguardar y gestionar los valores del paisaje rural en cooperación con la política agraria del Consell de Mallorca.
- Fomentar el acceso público al paisaje.
- Llevar a cabo iniciativas de cooperación e implicación internacional en materia de paisaje.
- La protección y el reconocimiento del paisaje en determinadas áreas degradadas.
- La mejora y la recalificación paisajística de áreas territoriales deterioradas que han perdido sus valores paisajísticos generando problemas ambientales y sociales.
- Desarrollar proyectos de recuperación y mejora del paisaje a través de las herramientas previstas en el PTIM.
- Promover la organización conjunta y coordinada de los municipios y otras instituciones para reconducir y potenciar parte de los compromisos en materia de paisaje y recalificación territorial del PTIM.

De ello se desprende que los AIPs deben seguir principios de desarrollo territorial sostenible. Por ello, se considera que los criterios generales que deben considerarse para todos estos ámbitos son:

- a) Los ámbitos mantienen su integridad y siguen dotando de valor a su entorno, sea este ambiental, cultural o simbólico. Es decir, hay una persistencia de la motivación original y sus objetivos no han sido alcanzados ni modificados total o parcialmente.
- b) La ordenación en el ámbito **no supone un desarrollo urbanístico.** Si es el caso, la intervención en el AIP deberá mantener la percepción y mitigar o corregir los impactos del desarrollo urbanístico e industrial.
- c) Operatividad en la implantación y actuación, favoreciendo el uso del mecanismo de ordenación más sencillo, expeditivo y racional posible, con el fin de simplificar y agilizar los procesos y garantizar el alcance de los objetivos de mejora en el menor plazo posible. Es decir, la incorporación del AIP resulta en un desarrollo más eficiente de intervención territorial del que se podría conseguir con otras herramientas de ordenación.
- d) Avance hacia un modelo de desarrollo socio-económico sostenible y cuidadoso con el medio ambiente, que tenga en cuenta las relaciones funcionales y las componentes sociales en el territorio.

8.2.1.2. Propuestas

Se analizan y proponen diferentes ajustes en aquellos Ámbitos de Intervención Paisajística (AIP) donde se estime que, en base a su naturaleza y contenidos, es necesaria la reinterpretación de sus objetivos, medidas y características con el fin de seguir siendo adecuada, expeditiva y dirigida a la mejora de su entorno. Esto es especialmente relevante en casos que afecten áreas de desarrollo urbano y urbanizable todavía pendientes del despliegue de la actuación. Los regímenes transitorios se suprimen de las fichas puesto que este aspecto queda regulado en las normas de ordenación del PTIM.

■ AIP-I "Entornos de la Real"

Actualmente el monasterio de Sant Bernat de la Real ha dejado de considerarse Bien de Interés Cultural, si bien el sistema hidráulico asociado "La Font de la Vila" sigue vigente con categoría de Monumento y código A.R.I-51-0011212-00000. Según resolución de 5 de diciembre de 2006, la declaración BIC del sistema hidráulico "afecta a la fuente, a toda la acequia con los dos laterales, a todos los restos de los molinos, además de las dos zonas de servidumbre de paso del acequiero (0,836 m. por banda). En aquellos casos en que el estado de la acequia no permita visualizarla totalmente, la zona protegida será de tres metros de anchura."

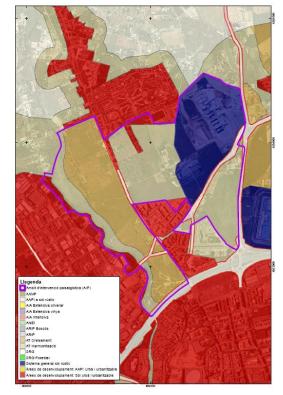
Asimismo en la actualidad existe un plan piloto de parque agrario abarcando el hospital de Son Espases y el Camí de La Real, que influirá en las condiciones del ámbito así como el Plan Especial Son Espases. La modificación nº 2 del PTIM recoge la consideración del ámbito definido la Ley 4/2008, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en la Illes Balears, como Sistema General en suelo rústico, para el equipamiento educativo-sanitario constituido por el Hospital Universitario de Son Espases con la definición del ámbito.

Posteriormente con fecha 23/12/2014 el Boletín Oficial de las Illes Balears publicó el Decreto-ley 3/2014, de 5 de diciembre, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Illes Balears que, en su Capítulo III de Medidas en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, artículo 18, declara de interés general el ámbito en el que se ubica el

Hospital Universitario de Son Espases (parcelas catastrales 204, 205, 211, 263, 264 y 274 del polígono 11 de Palma) y, en consecuencia, se califica como sistema general sanitario público. Asimismo, se declara expresamente la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos. Este artículo establece que el Sistema General se ordenará mediante un Plan Especial y que se someterá al trámite ambiental que corresponda conforme la ley vigente.

Con fecha 20/01/2018 el BOIB publicó el Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, que modifica el artículo 18 del Decreto-ley 3/2014, otorgando la potestad para la redacción del Plan Especial que ordene el ámbito al Servicio de Salud de las Illes Balears y señalando un plazo de cuatro años para la redacción del citado Plan. Dicho Decreto-ley 1/2018 establece, además, las condiciones urbanísticas para las actuaciones de reforma y ampliación de las instalaciones afectas al equipamiento en tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial que desarrolla la ordenación del ámbito.

A partir de esos antecedentes debe revisarse las indicaciones de esta AIP.



Por todo ello, se proponen los siguientes ajustes y modificaciones **del AIP-I "Entorno de la Real"** para ajustarse a la realidad normativa, patrimonial, urbanística y ambiental del ámbito de manera que siga siendo una herramienta útil para la ordenación del territorio:

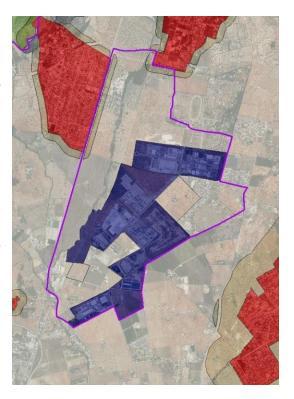
- a) Se mantiene el texto de introducción intacto.
- b) Se considera el mantenimiento de los objetivos con el texto intacto:
 - a. "Ordenación del ámbito de forma compatible con el elemento declarado Bien de Interés cultural y otros elementos catalogados o de valor patrimonial histórico, artístico, arquitectónico, etnológico o arqueológico". Ello debido a que tanto por la presencia del

- valioso sistema hidráulico considerado como BIC, como por el valor patrimonial del monasterio a pesar de su desclasificación.
- b. "Establecer medidas de preservación o recuperación paisajística de los entornos del Monasterio de la Real en relación al conjunto de la ciudad", al considerarse que sigue siendo un elemento significativo y articulador clave para el mantenimiento y la mejora de calidad de una zona que ha sufrido grandes presiones urbanísticas
- c. "Potenciar los sistemas agrícolas del entorno rural", este aspecto se desarrolla mediante la propuesta (aún incipiente) de un nuevo parque agrario que responde directamente con ese objetivo.
- d. "Compatibilizar los usos colectivos al ámbito, destinados a actividades de educación ambiental, sanitarias, culturales o de esparcimiento al aire libre, con la actividad tradicional y los valores patrimoniales del lugar". Ello de acuerdo con que se mantiene que tiene un impacto positivo directo sobre la calidad de vida de los habitantes y calidad del paisaje.
- e. "Ordenar una red de recorridos interiores con coherencia con los usos que se prevean, favoreciendo los de tráfico no motorizado". Se considera coherente con el carácter del área.
- f. Por último se mantiene el punto "Racionalizar la ocupación del suelo" en todo el ámbito de acuerdo con los intereses establecidos.
- c) Mantener intactos los principios rectores expuestos en el anexo III de la modificación 2 del PTIM, ya que siguen siendo relevantes para la preservación del entorno.
- d) Modificar las directrices de ordenación, de forma que se reconozcan tres áreas con tratamiento diferenciado:
 - a. Un área central entorno a los objetos patrimoniales, que se mantiene sin cambios.
 - b. Área periférica de carácter regulador-forestal que sirvan de amortiguamiento visual y pueda dar cabida a equipamientos e infraestructuras, que se mantiene.
 - c. Área periférica de carácter productivo-agrícola relacionada con el parque agrario, de nueva inclusión.
 - d. Además, se toman las siguientes decisiones en el resto de directrices:
 - i. "Se evitará la disposición de nuevas zonas de estacionamiento de coches dentro de la zona afecta al BIC del monasterio de la Real", se elimina.
 - ii. Se mantiene "Entre las medidas de tratamiento del impacto paisajístico de las edificaciones sobre la rasante del terreno, caso de que el plan especial determine zonas de compatibilidad con futuros desarrollos de tipo urbano que pueda prever con posterioridad el planeamiento urbanístico municipal, se limitará su tipología a las ordenaciones de tipo aislado, con un límite máximo de 3.000 m³ por edificio y una separación mínima entre edificios superior a dos veces su altura máxima".
 - iii. "En zonas consolidadas por la edificación se utilizarán las tipologías arquitectónicas e implantaciones tradicionales dominantes". El texto se elimina por referirse a desarrollos urbanos no previstos.
 - iv. "La altura máxima sobre rasante de las edificaciones no superará PB+2 (11,50m) para zonas de desarrollo urbano ni PB (5 m) en áreas de suelo rústico", se elimina por referirse a desarrollos urbanos incompatibles.
- e) Mantener las determinaciones particulares en su forma actual, al seguir siendo relevantes en el ámbito.
- f) Mantener las siguientes medidas de adecuación ambiental:
 - a. "Se asegurará que un mínimo del 50% de la superficie de los terrenos de futuros desarrollos urbanísticos, si es el caso, sean permeables y con cobertura vegetal"
 - b. "Para la rehabilitación integral de edificios existentes, instalaciones o nuevas edificaciones, si es el caso, serán de aplicación llena las normas 42, 44 y 45 del PTIM de adopción de medidas bioclimáticas y de prevención de contaminación acústica y lumínica, en cuanto que sean compatibles con la protección de los valores paisajísticos y patrimoniales del entorno"

AIP-II "Entorno de Son Reus"

La AIP-II se menciona específicamente en el objetivo III "Incorporar la dimensión paisajística en las políticas e instrumentos sectoriales de incidencia en el paisaje" del bloque 1 en la estrategia de paisaje del Consell de Mallorca. Menciona que "se introducirán medidas correctoras de adecuación paisajística para integrar las diferentes infraestructuras sectoriales que se localizan en el ámbito supramunicipal correspondiente al Sistema General de Infraestructuras en suelo rústico de Son Reus, introduciendo medidas paisajísticas específicas en los proyectos de ejecución que se tienen que elaborar, con la finalidad de conseguir una correcta integración de las zonas verdes previstas en el PDSRGRUM, minimizando los impactos medioambientales generados por la implantación de nuevas infraestructuras o ampliaciones de las existentes."

Actualmente existe un depósito de emergencia (Vertedero de cola) a la Zona 1 en el área de Son Reus, que aparece en el artículo 20 del Plan Director Sectorial de Residuos no Peligrosos de la isla de Mallorca (PDSRNPMA). En su disposición adicional segunda, el plan indica que a falta de Plan Especial para el ámbito, las actuaciones, las intervenciones y los proyectos de implantación se ajustarán a los criterios y los contenidos del anexo III del PTIM.



Por otra parte, se está desarrollando una actuación de producción de energía solar mediante un proyecto de un gran parque fotovoltaico entre la central eléctrica de Son Reus y el polígono de Ses Veles, con una superficie de 22 ha, del que ya se ha realizado el estudio de impacto ambiental.

Por todo ello, se proponen las siguientes acciones:

- a) La modificación del AIP-II "Entorno de Son Reus para ajustarse a la realidad normativa y ambiental del ámbito de manera que siga siendo una herramienta útil para la ordenación del territorio.
- b) Se mantiene el texto de la introducción intacto.
- c) Se considera que los objetivos se mantienen, al mantenerse las condiciones que llevaron a su delimitación al crearse la AIP-II:
 - a. Ordenación unitaria del sector.
 - b. Mejora de la accesibilidad territorial.
 - c. Recuperación de valores y elementos del territorio preexistente (patrimonio histórico, etnológico y ambiental).
 - d. Minimización de impactos medioambientales.
 - e. Favorecimiento de implantación de nuevas actividades cívicas sin desarrollo urbanístico.
 - f. Estructuración del sistema de espacios libres.
 - g. Mejora de la calidad paisajística para la población.
 - h. Limitación de la ocupación del suelo.
- d) En general, mantener los principios rectores expuestos en el anexo III de la modificación 2 del PTIM, ya que siguen siendo relevantes para la preservación del entorno.
 - a. Se incluye un nuevo principio rector:
 - i. Integración paisajística y atenuación del impacto visual del parque fotovoltaico dentro del ámbito.

- b. Se modifica el principio rector referido a la régimen transitorio, de manera que el texto pasa a ser:
 - i. Régimen transitorio: entre tanto no se apruebe definitivamente el plan especial, y en el marco del que establecen las normas de ordenación del PTIM y el PDSRNPMA, solo serán autorizables aquellas actuaciones que no contradigan los objetivos, principios rectores, medidas de adecuación ambiental y directrices de ordenación o determinaciones particulares incluidos en esta ficha.
- e) Se mantienen las directrices de ordenación.
- f) Se mantienen las determinaciones particulares.
- g) Se mantienen las medidas de adecuación ambiental.
- h) Se realizará un ajuste geométrico de sus límites de acuerdo a la nueva situación normativa y ambiental, prestando especial atención a los cambios en el sistema general y la exclusión de ciertos ámbitos.

■ AIP-III "Conexión Palma-Marratxi (entornos del torrent Gros)"

La AIP III evoluciona a partir de la antigua ART 9.1.

La modificación número 2 del PTIM señala que "també s'han introduït alguns canvis de categoría de sòl rústic en determinats terrenys inclosos en 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."

Al encontrarse en el entorno del torrent Gros, el ámbito contiene áreas inundables y zonas donde se presenta riesgo de inundación, que deben ser reflejadas en las medidas y la cartografía propuesta. Asimismo, el parque agrario de Palma abarcará parte del ámbito a lo largo del Torrent Gros.

Por todo ello, se proponen las siguientes acciones:

- a) La modificación del AIP-III "Conexión Palma-Marratxi (entornos del torrent Gros)" para ajustarse a la realidad normativa, urbanística y ambiental del ámbito de manera que siga siendo una herramienta útil para la ordenación del territorio.
- b) Se mantiene el texto de la introducción intacto.
- c) Se considera que los objetivos se mantienen, al mantenerse las condiciones que llevaron a su delimitación al crearse la AIP-III:
 - Mejorar las comunicaciones y relaciones cívicas entre los diferentes núcleos, tanto a nivel municipal como supramunicipal.
 - b. Crear un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico de Torrent Gros, incorporando medidas de recuperación ambiental.
 - c. Reordenar y mejorar paisajísticamente las franjas de suelo rústico entre núcleos.
 - d. Prohibir los usos en suelo rústico que sean incompatibles con áreas residenciales.
 - e. Minimizar el impacto paisajístico de los ejes de gran capacidad y otras infraestructuras.
 - f. Racionalizar la ocupación del suelo.
- d) En general, mantener los principios rectores expuestos en el anexo III de la modificación 2 del PTIM, ya que siguen siendo relevantes para la preservación del entorno. Se incluye un nuevo principio rector:

Identificación de las áreas inundables.

e) Se mantienen las directrices de ordenación. Se incluye una nueva directriz referente a la delimitación y actuación en áreas inundables:

Previsión de usos incompatibles en las zonas en riesgo de inundación o dentro de áreas inundables.

- f) Se modifican las determinaciones particulares correspondientes al Sector "Son Castelló Sud" del PGOU de Palma para permitir la implantación de usos mixtos que faciliten su integración funcional en el entorno evitando los incompatibles con la huella acústica de las vías de gran capacidad.
- g) Se mantienen intactas las medidas de adecuación ambiental, que ya incluyen consideraciones respecto a las áreas inundables.
- h) Se realizará un ajuste geométrico de sus límites de acuerdo a la nueva situación normativa y ambiental, prestando especial atención a las áreas inundables y el nuevo parque agrario.

AIP-IV "Conexión Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)"

El área abarcada por el ámbito se identifica en el Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) como un área turística saturada y madura (ZTM1) que abarca el área de Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'Illot y su área de influencia.



Representación de la ZTM1 Cala Bona- Cala Millor – sa Coma- S'Illot en el PIAT

De acuerdo con lo establecido en el PIAT, las zonas ZTM1 deben ordenarse mediante Planes de Rehabilitación turística integral (PRTI) previstos en el artículo 77 de la ley 8/2012, empleando la delimitación, objetivos y criterios para su ordenación que indica el PIAT. Mientras no se haya aprobado el reglamento que los regule, se tramitarán como planes especiales. La redacción y aprobación del plan correspondería al Consell.

No obstante lo anterior, el PIAT acepta que "para flexibilizar la implementación, los Ayuntamientos a través de los instrumentos de planeamiento también podrán realizar la ordenación, y si cumple con los requisitos establecidos, podrá sustituir el PRTI."

Por todo ello, se proponen la eliminación del AIP-IV "Conexión Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)" puesto que la totalidad del ámbito se encuentra dentro de la ZTM1 Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'Illot y su área de influencia, y por tanto debe ser objeto de un Plan de rehabilitación turística integral con el objetivo que aparece en el artículo 77 de la ley 8/2012 de tender "a la mejora, la recalificación, la revalorización, la rehabilitación o la reconversión de la zona, sin necesidad de que el planeamiento de los municipios en que se encuentren estas zonas esté adaptado al plan territorial insular correspondiente."

■ AIP-V "Antigua central térmica de Alcúdia y entornos"

La AIP V evoluciona a partir de la antigua ART 10.2.

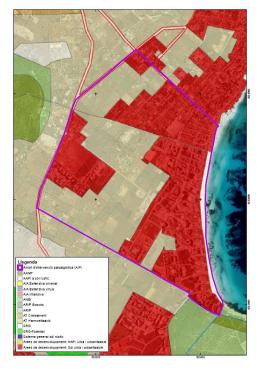
En 2007 se organizó un concurso para la reconversión de la central. Las instalaciones de la central térmica de Alcudia se encuentran en una posición privilegiada pero en avanzado estado de degradación. En todo caso es necesaria la elaboración de un Plan Especial para la central y su entorno.

Recientemente se ha incoado el procedimiento de declaración del conjunto de la central como Bien de interés Cultural perteneciente a la arquitectura industrial histórica. Asimismo, existen iniciativas de desarrollo de usos relacionados con la Estrategia Marítima Internacional y los procesos de descarbonización. Por todo ello, se propone la modificación del AIP-V "Antigua central térmica de Alcúdia y entornos", facilitando la ordenación del ámbito a cargo del Ayuntamiento de Alcudia.



- a) Se modifican los objetivos, eliminando las obligaciones específicas que correrían en su lugar a cargo del Plan Especial. Que quedarían en los siguientes términos:
 - Poner en valor el área mediante la integración de aquellos edificios de interés y dotarlos de uso.
 - Ordenar el ámbito afectado de modo que aseguren una continuidad entre el núcleo del Puerto de Alcudia, el puerto comercial y el núcleo residencial de Alcanada.
 - Establecer los modos de intervención que garanticen la protección patrimonial de los elementos con valor reconocido y en especial con la antigua central térmica (proyecto de Ramón Vázquez Molezún - Ferragut)
 - Desarrollar actuaciones de reforma y regeneración urbana comprometidas con la sostenibilidad territorial y la adaptación al cambio climático.
 - Posibilitar la creación de un clúster de decisión y formación de la Estrategia marítima local e internacional de la descarbonización del Mar, redundante con la preservación del entorno local.
- b) Se elimina el siguiente principio rector:
 - a. Ordenación paisajística: Se establecerá de acuerdo con las directrices de ordenación de esta ficha.
- c) Se modifican las directrices de ordenación proponiendo las siguientes:
 - Regeneración paisajística de un espacio libre adyacente al parque de combustibles, entre éste y el frente litoral (antigua cantera) que incorpore los elementos de valor patrimonial presentes dentro de un parque urbano equipado para diferentes usos cívicos (ágora, paseo, miradores ...).
 - Adecuar la plataforma circundante a las instalaciones de la antigua central, con definición de espacios libres y de acceso, procurando su reforestación en la medida que sea posible.
 - Regularizar el límite y ordenar de forma compatible con el área comercial del Puerto Comercial de Alcudia, de manera que mejore la explotación, asignándole la edificabilidad que le corresponda.
 - Se tiene que garantizar la conexión para peatones entre el puerto deportivo del puerto de Alcudia y la zona residencial de Alcanada, configurando un itinerario cívico continuo de acceso al equipamiento de la antigua central de un mínimo de 5 m de anchura para paseo, analizando la conveniencia de una posible solución en pasarela elevada sobre el acceso rodado al puerto comercial.

- Se tiene que tener en cuenta dentro del ámbito de actuación la presencia de un parque de combustibles líquidos, una subestación de energía eléctrica y una planta desaladora de agua marina, y las iniciativas de descarbonización. Se procurará su integración paisajística y la reubicación dentro del mismo ámbito caso de ser necesario.
- Se puede ajustar el ámbito del plan especial para incluir la delimitación resultante de la declaración como BIC de la central para desarrollar una ordenación coherente.
- d) Se mantienen las medidas de adecuación ambiental.





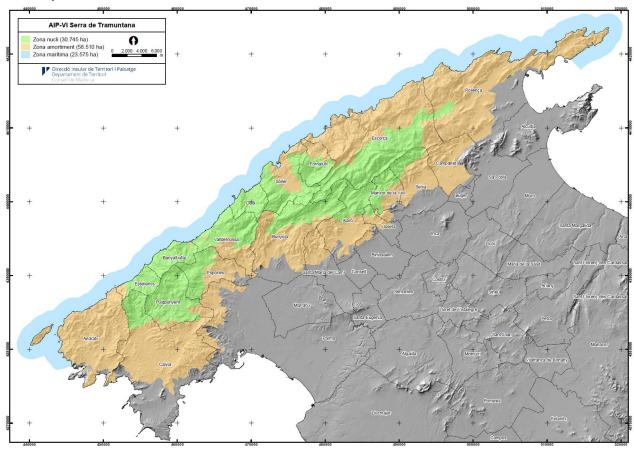
■ AIP-VI "Serra de Tramuntana"

La AIP-VI proviene de la situación actual y de la sustitución de la ART I Serra de Tramuntana" Con el siguiente texto:

INTRODUCCIÓN

Se corresponde con el área inscrita en la lista de Patrimonio Mundial por la UNESCO en julio de 2011 como Paisaje Cultural. Incluye tanto su zona principal como su zona de entorno, adaptada al modelo territorial vigente. Con un total de 30.745 hectáreas de suelo, 58.510 ha de zona de amortiguamiento y una zona marítima de 23.575 ha.

"El paisaje cultural de la Serra de Tramuntana constituye un ejemplo significativo del paisaje agrícola mediterráneo, que, tras siglos de transformaciones de la morfología del terreno escarpado para explotar los escasos recursos disponibles y gracias a las específicas condiciones orogenéticas, climáticas y de vegetación, se ha realizado productivo y bien adaptado al asentamiento humano. El sistema de terrazas y red de caminos empedrados, común a muchos paisajes mediterráneos, se combina aquí con una red articulada de dispositivos para la gestión del agua, que gira en torno a unidades agrícolas de origen feudal. Varias aldeas, iglesias, santuarios, torres, faros y pequeñas estructuras de piedra seca marcan el paisaje en terrazas y contribuyen a su carácter actual."



OBJETIVOS

Preservación de los valores reconocidos y los criterios de integridad y autenticidad

La preservación de los sistemas de captación y gestión del agua y su paisaje agrícola en terrazas, caracterizado por una red articulada de obras hidráulicas, huertas, huertas y olivares, que antes se organizaban en torno a pequeñas explotaciones agrícolas, y luego en grandes latifundios (posesiones) y que hoy componen el Características físicas y funcionales de la Serra de Tramuntana. Todo ello herencia de la interacción histórica entre las culturas musulmana y cristiana.

La preservación de un paisaje agrícola conformado por sistemas hidráulicos y terrazas agrícolas conformados por muros de piedra seca.

El valor de la distribución y patrón de uso de la tierra, que comprende áreas rocosas en las cimas de las montañas, franjas de bosque, laderas con terrazas, extensos pastizales, campos para la cosecha, viñedos o cultivos de frutas en terrenos más planos, aseguró a lo largo del tiempo la plena explotación de los recursos existentes.



INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Este Plan Territorial de Mallorca que reconoce los valores culturales y naturales del Área de Tramuntana y regula el asentamiento humano y el uso del suelo, teniendo en cuenta las características patrimoniales, los valores y las vocaciones de los diferentes espacios existentes, las actividades y la protección del medio ambiente.

Así mismo otros planes e instrumentos como el Plan de Ordenamiento de los Recursos Naturales de la Zona de Tramuntana (2007) y los Planes Especiales de Protección del Conjunto Histórico de la Finca del Archiduque Luis Salvador (2002), de la Seca. Ruta de la Piedra (2008), de la Ruta Artà-Lluc (2008), del Valor Histórico Artístico Arquitectónico, Ecológico y Escénico del Municipio de Deià, de los Pueblos de Lluc, Escorca y del Casco Histórico de Pollença.

No obstante se habilitarán las figuras e instrumentos adecuados en base a la complejidad del ámbito.

8.2.2. ACTUALIZACIÓN DE LAS NORMAS DEL TITULO IV ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL

■ Revisión de la Norma 39. Enumeración (ED)

Con motivo de la revisión de las áreas de reconversión territorial (ART) y los ámbitos de intervención paisajística (AIP) para adecuarlos a los cambios normativos, territoriales y ambientales que han tenido lugar, en el marco de la modificación 3 del PTIM:

Se modifica el apartado 1, quedando vigentes las siguientes ART:

- ART 2. ANEI Barrancos de Son Gual y Xorrigo, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 3. ANEI Massis de Randa, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 4. ANEI Na Borges, valorización y restauración ecológica y ambiental.
- ART 5. Conectores paisajísticos locales.
- ART 6. Conector paisajístico lineal na Borges Massis de Randa.
- ART 11. Operaciones estratégicas en los tres nodos territoriales de la isla:
 - 11.1. Fachada de Inca
 - 11.2. Fachada de Manacor
 - 11.3. Reconversión de la Vía de Cintura de Palma

Asimismo se modifica el apartado 4, quedando vigentes las siguientes 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'Alcudia i entorns
- AIP VI Serra de Tramuntana

■ Revisión de la Norma 40. Desarrollo y ejecución (AP)

Se modifica el apartado 3 para reflejar los cambios realizados relativos a las ART, por lo que la redacción será:

- 3. Las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa son:
 - ART 2: ANEI Barrancos de Son Gual y Xorrigo, valorización y restauración ecológica y ambiental.
 - ART 3: ANEI Massis de Randa, valorización y restauración ecológica y ambiental.
 - ART 4: ANEI Na Borges, valorización y restauración ecológica y ambiental.
 - ART 5: Conectores paisajísticos locales.
 - ART 6: Conector paisajístico lineal Na Borges Massis de Randa.

■ Síntesis de las alteraciones en las Normas 39 y 40

Esta modificación propone, por lo tanto, las siguientes modificaciones:

Respecto a las Áreas de Reconversión Territorial (ART):

- 1. La eliminación de la ART 1 Serra de Tramuntana
- 2. La modificación del ámbito de la ART 6. Conector paisajístico lineal Na Borges Massís de Randa
- 3. La eliminación de la ART 7. Adecuación ambiental del entorno de la cementera de Lloseta
- 4. El ajuste geométrico de la ART 11. 1 Fachada de Inca
- 5. El ajuste geométrico de la ART 11. 2 Fachada de Manacor
- 6. La revisión de los criterios de la ART 11.3 Reconversión de la Vía de Cintura de Palma

- 7. La eliminación de la ART 12.2 Centro histórico de Inca
- 8. La eliminación de la ART 12.3 Centro histórico de Manacor.

Esta modificación propone las siguientes modificaciones respecto a las Áreas de Integración Paisajística (AIP):

- 1. Revisión de la AIP-I "Entornos de la Real"
- 2. Revisión del ámbito de la AIP-II "Entorno de Son Reus"
- 3. Revisión del AIP-III "Conexión Palma-Marratxi (entornos del torrent Gros)"
- 4. Supresión de la AIP-IV "Conexión Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)"
- 5. Reformulación de la AIP-V "Antigua central térmica de Alcúdia y entornos"
- 6. Creación de una nueva AIP-VI "Serra de Tramuntana"

9. ACTUALIZACIÓN DE LAS NORMAS DEL TITULO VII PLANES DIRECTORES SECTORIALES.

9.1. REVISIÓN DE LA NORMA 60. PLAN DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA DE LA ISLA DE MALLORCA.

Justificación

En 2020 se aprobó definitivamente el Pla D'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), que sustituye al Plan de Ordenación de la Oferta Turística (POOT). El nuevo plan busca "contribuir a ordenar la actividad turística; proponer infraestructuras y dotaciones turísticas; establecer densidades y límites, con el fin de impulsar la mejora de los tejidos turísticos; reducir en lo posible la estacionalidad, diversificando la oferta; y reconocer ámbitos que precisen de renovación integral."

El principal objetivo del PIAT es la reconsideración del modelo turístico actual para avanzar hacia otro más equilibrado, responsable y diverso, que sirca tanto a los visitantes como a los residentes de la isla. Para ello se propone ordenar la actividad a nivel territorial en coordinación con los planes territoriales, con un amplio rango de medidas, entre ellas:

- Definir estándares y normas de distribución de los elementos supramunicipales con impactos territoriales, como equipamientos, infraestructuras, sistemas generales, servicios y actividades de explotación de recursos turísticos.
- Mitigar la presión sobre los ambientes saturados limitando o disminuyendo el número de plazas turísticas establecidas.
- Estimar los recursos, disponibles, necesidades, déficits o superávits y su distribución a lo largo del territorio, así como las posibles medidas correctoras.
- Garantizar un uso más sostenible y competitivo de los recursos, que considere tanto a visitantes como a residentes.

■ Texto propuesto

De acuerdo con la justificación anterior se propone la siguiente nueva redacción para la norma 60:

Norma 60. Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de la Isla de Mallorca (ED, sin perjuicio de lo que dispone la Disposición Transitoria Primera)

En concordancia con lo establecido en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, la isla ha de ser un destino competitivo y sostenible, asegurando la preservación de los espacios naturales de calidad, así como los valores culturales, ambientales, sociales y patrimoniales de Mallorca. En consecuencia, el plan tendrá los siguientes objetivos:

- 1. Establecer la densidad global máxima de población turística en relación con la densidad máxima de población en suelo urbano y suelo urbanizable o apto para urbanizar de uso residencial, turístico o mixto.
- 2. Determinar el límite máximo de plazas turísticas, tanto en establecimientos de alojamiento turístico como en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas.
- 3. Delimitar zonas y ámbitos turísticos para establecer regulaciones diferenciadas y fijar la medida y las características.
- 4. Fijar la ratio turística de acuerdo con las características especiales de las islas y de los municipios.
- 5. Caracterizar cada zona y fijar determinaciones específicas para el planeamiento urbanístico.

- Establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos necesarios para cada zona turística, y si procede de las zonas residenciales limítrofes con las turísticas.
- 7. Delimitar zonas turísticas saturadas y maduras a partir de diversos indicadores (antigüedad y densidad de las tramas urbanas, de los establecimientos de alojamiento, categorías medianas de estos, o problemas ambientales).
- 8. Establecer los criterios para delimitar las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas.
- 9. Desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas a viviendas de uso residencial.

Otras normas y disposiciones modificadas

Además de la norma 60, se ha revisado las normas que deben ser modificadas para adecuarse a la a figura desarrollada, eliminando la referencia al POOT y sustituyéndola por el PIAT cuando así sea conveniente. Así, se ajustan los contenidos de la norma 6, la norma 7, la norma 44 y las Disposiciones Transitorias primera y octava, y se sustituye la duodécima.

9.2. REVISIÓN DE LA NORMA 61 "PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CAMPOS DE GOLF" (ED)

Se modifica de forma completa limitando la regulación a la mejora en su sostenibilidad ambiental y paisajística de los ya existentes, con la siguiente redacción

Norma 61 "Plan Director Sectorial de Campos de Golf" (ED)

- 1) Será objeto del plan la ordenación de la oferta de campos de golf y de su oferta complementaria.
- 2) No se permitirá la implantación de nuevos campos de golf ni la ampliación en extensión de los existentes.
- 3) No se permitirá la implantación de nueva oferta de alojamiento, residencial o turístico, ni la ampliación de la existente.
- 4) Se tienen que desarrollar las medidas necesarias para corregir los impactos ambientales y paisajísticos generados.

9.3. REVISIÓN DE LA NORMA 62 "PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERAS" (ED), DE LA NORMA 52 Y NUEVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOQUINTA

Justificación

De acuerdo con la política de movilidad y sostenibilidad territorial y de acuerdo con el informe de la Direcció Insular d'Infraestructures se considera relevante incorpora la referencia a los planes de mejora de movilidad y transporte público y a sus objetivos finales, por ello en la norma 62 se añade un párrafo en con la siguiente redacción:

En relación con el sistema viario básico insular, se podrá elaborar un Plan de mejora de la movilidad viaria y fomento del transporte público mediante estacionamientos de intercambio modal, con especial atención al entorno de Palma, que adopte criterios de calidad que faciliten una adecuada intermodalidad, y una calidad en su ejecución que atienda a su impacto en el acceso a los núcleos, su tratamiento vegetal y paisajístico y su potencial como zona de producción de energía renovable.

Asimismo, de forma acorde con esta política de movilidad , y en base a que se ha iniciado la redacción del nuevo Plan Director Sectorial de Carreteras de Mallorca, en atención a los criterios de movilidad sostenible y medio ambientales, y como medida preventiva se considera adecuado, añadir cautelas a las referencias de la vigencia del PDS de carreteras, en los términos que se cita en la Norma 52. Por ello, y en orden a su posible revisión sobre un conjunto de intervenciones propuestas: potencial sustitución por rondas urbanas o políticas de pacificación de los centros urbanos y aparcamientos disuasivos o directamente su eliminación; por todo ello se establece la cautela de introducir una nueva disposición transitoria decimoquinta referida a propuestas relativas a carreteras en el sentido de dejar sin efecto las determinaciones del PDS vigente hasta la aprobación definitiva del nuevo plan, actualmente en tramitación, por un plazo máximo de dos años, en referencia al Tramo V de la Via Connectora Ma-30 i las variantes de Campos, can 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 Cristo tram II, Felanitx i Alcúdia Nord.

Para ello se añade una nueva disposición transitoria decimoquinta en el sentido siguiente:

Disposición Transitoria Decimoquinta "Suspensión de actuaciones viarias" (AP)

En atención a criterios medio ambientales y de fomento de la movilidad sostenible, hasta la nueva formulación, revisión o adaptación del Plan director sectorial de carreteras de Mallorca a este Plan territorial, actualmente en tramitación, y por un plazo máximo de dos años, se dejan sin efecto las determinaciones del plan director sectorial vigente referidas a la ejecución del Tramo V de la Vía Conectora (prolongación Ma-30: Tramo III: Ma-13 Ma-11 según denominación del PDSC vigente) y las variantes de Campos, Can Picafort, Artà Sur, Andratx Este, Calonge i s'Horta Sur, Llombards, Llucmajor Norte, Cas Concos, Petra Sur i Norte, Sencelles, Sineu, Muro, Santa Eugènia, Manacor Oeste y Sur, Ses Salines, Porto Cristo tramo II, Felanitx i Alcudia Norte, así como a la de los desdoblamientos de los tramos viarios de Manacor - Sant Llorenç, Peguera - Andratx, s'Arenal - Cala Blava, y polígono de Son Bugadelles.

9.4. REVISIÓN DE LA NORMA 62 "PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERAS" (ED)

Se añade un párrafo con la siguiente redacción:

En relación con el sistema viario básico insular, se podrá elaborar un plan especial para la ordenación territorial insular de aparcamientos disuasorios, con especial atención al entorno de Palma, que adopte criterios de calidad que faciliten una adecuada intermodalidad, y una calidad en su ejecución que atienda a su impacto en el acceso a los núcleos, su tratamiento vegetal y paisajístico y su potencial como zona de producción de energía renovable.

9.5. REVISIÓN DE LA NORMA 63 PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES (ED)

Justificación

Efectivamente se ha desarrollado el PECMa; hay una serie de indicaciones legales sobrevenidas que han exigido la revisión del alcance y contenidos de esta misma Norma 63.

Por lo tanto es necesario corregir su alcance de forma que sea acorde con la legislación de aplicación. Asimismo el proceso de elaboración y aprobación del PECMa ha servido para incorporar otros objetivos acordes con el enfoque de impactos sobre la movilidad y cambio climático además de profundizar la relevancia de la proximidad en la calidad de vida de la ciudadanía. En concreto la norma 63 debe ser adaptada de acuerdo con las normativas sobrevenidas, y por lo tanto algunos de sus puntos deben ser modificados o eliminados, en concreto todos aquellos relacionados con la regulación con perspectiva económica

El PECMa se ha ajustado, en aquello que sea aplicable, a las determinaciones del Territorial Insular de Mallorca (PTIM), que se concreta a las indicaciones de la norma 63 que no sean incompatibles con la legislación sobrevenida, entre las cuales se encuentran las siguientes:

- Potenciar la actividad comercial de las cabeceras comarcales de Inca y Manacor, como centros de actividad a impulsar.
- Revitalizar los centros urbanos con vocación comercial, especialmente los de Palma, Inca y Manacor.
- Dignificar el comercio en las zonas turísticas y al mismo tiempo ordenar su ubicación evitando su mezcla indiscriminada con el uso residencial.
- Revitalizar lonjas y mercados

Texto propuesto

De acuerdo con la justificación anterior se propone la siguiente nueva redacción para la norma 63:

Norma 63. Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales (ED)

El Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca está previsto a la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial de las Islas Baleares, y se formula en el desarrollo que se prevé en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de Comercio de las Islas Baleares y en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares.

Tiene por objeto establecer la ordenación de las equipamientos comerciales y definir sus criterios de diseño y localización, de forma que se consiga un nivel adecuado de equipamiento comercial y una correcta distribución territorial de los establecimientos.

Su regulación tiene que garantizar unas condiciones adecuadas de proximidad a la ciudadanía, así como la correcta protección de los valores ambientales, la protección de los consumidores, ser coherente con las exigencias de respecto a la protección medioambiental, y adecuado a la capacidad de las infraestructuras y de los recursos disponibles, para ser estas razones de interés general.

Son asimismo objetivos generales del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales:

- a. Fomentar el bienestar de la población asegurando un nivel suficiente de equipamiento comercial capaz de garantizar con equilibrio los diversos derechos que confluyen, entre los cuales está el de la libre y leal competencia y el de la protección de las personas consumidoras.
- Establecer los criterios que conforman las razones imperiosas de interés general en el marco de la legislación europea, estatal y autonómica en relación con el modelo territorial comercial de Mallorca.
- c. Impulsar la gestión territorial sostenible, entendimiento como el equilibrio entre los recursos territoriales y ambientales disponibles y los requeridos para el desarrollo del sector comercial, junto con el resto de los usos del territorio, sin deteriorar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, y teniendo presente el contexto territorial singular que supone el hecho de la insularidad (Carta Europea de Ordenación del Territorio).

Y con mayor concreción territorial los siguientes objetivos:

- a. Potenciar la actividad comercial de las cabeceras comarcales de Inca y Manacor, como centros de actividad a impulsar.
- Revitalizar los centros urbanos con vocación comercial, especialmente los de Palma, Inca y Manacor.
- c. Dignificar el comercio en las zonas turísticas y al mismo tiempo ordenar su ubicación evitando su mezcla indiscriminada con el uso residencial.
- d. Revitalizar lonjas y mercados



9.6. REVISIÓN DE LA NORMA 64 PLANES DIRECTORES SECTORIALES DE RESIDUOS NO PELIGROSOS

Justificación

Con posterioridad a la aprobación del PTIM (2004) se ha ido desarrollando un importante despliegue regulatorio tanto desde las directivas Europeas como en la legislación estatal y autonómica en los aspectos relativo al tratamiento de los residuos no peligrosos,

De esa forma y en desarrollo de los mandatos legales y del propio PTI, con fecha 18 de junio de 2019 se aprobó de forma definitiva del Plan Director Sectorial de Residuos no Peligrosos de la Isla de Mallorca (PDSRNPMA). Este contexto hace necesaria la revisión del texto de la Norma 64 para que sea coherente con ese marco legal y los objetivos revisados del mismo.

Texto renovado

Por todo ello se propone la siguiente redacción.

Norma 64. Planes Directores Sectoriales de Residuos No Peligrosos (ED)

En el marco de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, y de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación del Territorio (LOT), de la Directivas 2008/98 sobre los residuos y a su trasposición por el Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito al vertedero; a la Directiva 1999/31/CE Relativa al vertido de residuos, a la Directiva 94/62/ce Relativa a los envases y residuos de envases, a la Ley 22/2011 de Residuos y suelos contaminados, así como al resto de la normativa de aplicación de desarrollará el /los Planes Directores Sectoriales de Residuos No Peligrosos:

Su desarrollo se hará de acuerdo con los principios de responsabilidad ampliada a los productos, de que quien contamina paga una proporcionalidad del coste de la gestión y de la suficiencia económica, el principio de precaución y el de responsabilidad compartida.

El Plan atenderá a los siguientes criterios:

- 1. Se establecerán la localización y las características de las zonas de almacenamiento, de tratamiento y de depósito de los residuos no peligrosos, teniendo en cuenta la minimización de impactos y su integración paisajística.
- 2. El Plan Director Sectorial se orientará a la reducción del volumen de residuos producidos y al aumento del aprovechamiento de estos residuos. Se promoverá la recogida selectiva en origen para toda la población.
- 3. Se aumentarán el reciclado, la reutilización, la recuperación y la optimización de los métodos de tratamiento, de valorización energética y de vertido según criterios económicos, sociales y ambientales.
- 4. Se establecerán las medidas correctoras y los programas de inversión necesarios para recuperar los suelos contaminados de todo tipo. Así mismo, se establecerán normas que en consideración a la vulnerabilidad de los terrenos a la contaminación, eviten en el futuro nuevos procesos de degradación.

10. ADAPTACIÓN A OTRA NORMATIVA SOBREVENIDA

Existe diversa normativa de rango superior al PTIM que ha sido aprobada con posterioridad a la aprobación original del Plan Territorial Insular y por lo que resulta oportuno y conveniente hacer una revisión. Este proceso de adaptación ha supuesto una revisión crítica de determinados contenidos del Plan, especialmente de las determinaciones de carácter normativo, las cuales tienen que ajustarse de forma coherente al sistema normativo vigente.

En este proceso se ha procurado adoptar una metodología sistematizada que tenga presente tanto el origen y carácter de la normativa (europea, estatal, autonómica), como la materia a la cual afectan (medio ambiente, urbanismo, infraestructuras, actividades económicas, etc.), siempre que se refieran al alcance de la modificación puntual que se tramita, incardinándolas en la medida en que sea posible en la sistemática actual del PTIM.

Así se ha afrontado la necesidad de coordinar el PTIM con la legislación, la normativa y el planeamiento sectorial vigente en lo referente tanto a la cartografía de las áreas de desarrollo urbano y urbanizable o a las áreas de asentamiento en paisajes de interés, y su entorno inmediato (actualización al planeamiento vigente, y de inclusión de aprobaciones ya realizadas de antemano), pero también la adaptación del texto de las Normas de ordenación del PTIM y de sus anexos.

Se ha detectado la necesidad de revisión de las citas y referencias a la siguiente normativa, al haber sido actualizada:

- La Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears ha sido derogada y sustituida por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.
- La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones fue derogada y sustituida por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que a su vez fue sustituida por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y finalmente por la legislación actualmente vigente del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Desarrollada en Illes Balears por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.
- La Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres ha sido derogada y sustituida por las legislación autonómicas: Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, y por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).
- El Real Decreto 378/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de las Illes Balears fue derogado y sustituido por el Real Decreto 684/2013, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, que a su vez fue sustituida por el Real Decreto 701/2015, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears y finalmente por la legislación actualmente vigente del Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears.
- El Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios ha sido derogado y sustituido por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- La Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas ha sido derogada y sustituida por la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears.
- El Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Modificaciones parciales derivadas de la sustitución de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears por la nueva Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

En la Norma 1 se modifica la referencia en el apartado 3:

Norma 1. Ámbito, naturaleza, objeto y objetivos (AP)

- 3. En el marco de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial, de conformidad con las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas por la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, son objetivos generales del Plan Territorial Insular de Mallorca los siguientes:
 - a) Mejorar la calidad de vida de la ciudadanía.
 - b) Disponer de una estructura espacial adecuada que permita lograr un desarrollo socioeconómico compatible con la utilización racional de los recursos naturales.
 - c) Garantizar la protección y la mejora del medio ambiente, el paisaje y el patrimonio cultural.
 - d) Aportar soluciones regionales a los grandes retos derivados del cambio global.

En la Norma 7 se modifica el apartado 3

Norma 7. Ubicación del crecimiento e intensidad de uso residencial, turístico o mixto (ED)

3. Las zonas turísticas y residenciales turísticas delimitadas en los planos de ordenación del Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca, no podrán acoger nuevo suelo urbano o urbanizable que se sitúe fuera de la mencionada delimitación, excepto que se trate de suelo dotacional, de servicios, residencial de protección pública o destinado a actuaciones de reconversión territorial. En su caso, deberá ubicarse en un área de transición.

En la Disposición Adicional duodécima se modifica el apartado 2

Disposición Adicional Duodécima – Reconversión residencial en las zonas turísticas de municipios con planeamiento adaptado al PTIM. (AP)

2. Igualmente se podrá proceder a la implantación de nuevos usos residenciales mediante operaciones de intercambio incluidas dentro del ámbito de un Plan especial de reforma interior delimitado por planeamiento adaptado en el Plan de intervención en ámbitos turísticos y en este Plan territorial, en ejecución de aquel, donde lo referido planeamiento de desarrollo regulará específicamente y detallada los cambios de uso de los establecimientos de alojamiento turístico a edificios residenciales atendiendo a la incidencia del edificio renovado dentro del tejido urbano objeto de reforma interior, sobre todo, entre otros, en la adecuación de los servicios urbanísticos, los espacios libres públicos y los equipamientos. Las plazas dadas de baja podrán ser utilizadas a cualquier lugar de la isla de Mallorca, según regula la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears con relación al artículo 18 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balear

Y se modifica asimismo el apartado 3:

- 3. Así mismo, el planeamiento urbanístico delimitará necesariamente como suelo urbano sin urbanización consolidada e integrará en un ámbito de gestión las superficies de suelo que, además de pertenecer a la clase mencionada porque están clasificadas de esta manera por los instrumentos de planeamiento general municipales, o, en los municipios que no posean los instrumentos mencionados, por la aplicación de los criterios establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente, requieran operaciones integrales de urbanización porque les falten algunos o todos los servicios señalados en <u>el artículo 25 de</u> la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.
- Adaptación al Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero (Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears).

En la Norma 43 se modifican los apartados 1y 2.

Norma 43 "Determinaciones sobre hidrología" (ED)



- 1. Tal como se señala en los artículos 103 y siguientes de la Revisión anticipada del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, correspondiente al segundo ciclo 2015-2021 (Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero), los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, ni con la normativa aplicable relativa a inundaciones.
- 2. También se deberá cumplimentar lo establecido en el artículo 66 del mismo Plan relativo a la suficiencia de recursos hídricos y capacidad de saneamiento en el caso de establecimiento de nuevos crecimientos de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización que supongan un incremento en la demanda de recursos hídricos.

Se añade un nuevo apartado 3 con la redacción siguiente:

- 3. El planeamiento urbanístico, en el ámbito de sus competencias, adoptará medidas de protección en relación a la gestión de los riesgos de inundación y a la adaptación al cambio climático, para ello se podrán desplegar actuaciones de reconversión territorial municipal que supongan la relocalización de suelos de desarrollo urbano que se encuentren en zonas de riesgo.
- Incorporación de la referencia a la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares y otra actualización.

Se integran las siguientes modificaciones.

Norma 45. Contaminación acústica (ED, excepto apartado 3.b AP)

Se modifica el apartado 1) con la siguiente redacción:

1. Visto lo regulado en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, el planeamiento urbanístico debe tener siempre en cuenta los objetivos de calidad acústica de cada área acústica a la hora de acometer cualquier clasificación del suelo, aprobación de planeamiento o medidas semejantes.

Se modifica el apartado 2) con la siguiente redacción:

2. El planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las previsiones establecidas en la mencionada Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, en las normas dictadas en su desarrollo y en las actuaciones administrativas realizadas en ejecución de éstas.

Se modifica el apartado 3 y 3.a) con la siguiente redacción:

En los ámbitos afectados por las huellas sonoras recogidas en los planos de Afecciones Acústicas del Anexo VI "Servidumbres acústicas" no son compatibles los nuevos usos residenciales, ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni se admiten las modificaciones de ordenación, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos con respecto al planeamiento vigente. Al respecto:

- a. El planeamiento territorial y urbanístico cuyo ámbito de ordenación se encuentre total o parcialmente afectado por las huellas sonoras indicadas deberá, en función de sus respectivos ámbitos de competencia:
 - Incorporar entre sus planos, las huellas de ruido correspondientes a las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Palma de Mallorca y/o las recogidas en el Plan Director del Aeropuerto de Son Bonet, según corresponda.
 - Asegurar que, en relación con las afecciones acústicas, sus determinaciones de ordenación en ningún caso incumplen la normativa en materia aeroportuaria. Para ello, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el suelo urbanizable o apto para la urbanización, el planeamiento general, y en su caso, el de desarrollo, deberá

proceder a ordenar la urbanización y edificación ubicando las zonas residenciales, sanitarias y educativas fuera de las zonas indicadas.

■ Adaptación a la Ley 8/2017, de 3 de agosto de accesibilidad universal de las Illes Balears.

Se modifica el texto introductorio de la Norma 57:

Norma 57. Determinaciones sobre equipamientos.

En el ámbito de los principios de coordinación y programación entre las administraciones públicas competentes en materia de ordenación territorial, urbanística y sectorial, se establece la siguiente propuesta de equipamientos, cuya ordenación deberá procurar la igualdad de la accesibilidad de la población y fomentar la aplicación de lo dispuesto en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears.

Se modifica el apartado 3 g) dejándolo sin contenido

g. (sin contenido)

■ Aplicación de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y transición energética en relación con la Estrategia de Paisaje.

Tal y como se desarrollado en el apartado 7.3 de esta memoria, se desarrolla una importante implementación de la Norma 42, que amplía su extensión tanto en su denominación como en su contenido. Desarrolla una regulación específica para los suelos con pendientes significativas, en base a su impacto paisajístico y ambiental. Para ello establece limitaciones a los procesos de urbanización en suelos con más de un 25% de pendiente, y en parcelas edificables con altas pendientes, regula minimizando los procesos de edificación intensiva. Por otra parte se esfuerza por establecer reglas que garanticen la máxima permeabilidad posible del suelo en zonas urbanizadas. Por último se introducen condiciones de mejora de la sostenibilidad en los proyectos de urbanización tanto en el sentido de evitar la urbanización como en el desarrollo de sistemas urbanos de drenaje sostenibles.

Se modifica el texto de la Norma 42

Norma 42 "Medidas bioclimáticas en la edificación" (El excepto el apartado 3.d ED)

Se modifica el apartado 4 con la siguiente redacción:

- 4. En el planeamiento urbanístico y con objeto de minimizar el impacto ambiental, para evitar la erosión, contribuir a la preservación del paisaje y minimizar la isla de calor urbano se garantizarán el cumplimiento de los siguientes objetivos:
 - a. Se evitará la nueva clasificación de suelos destinados a usos residenciales, turísticos o mixtos en ámbitos con pendientes superiores al 25%.
 - En la regulación de ordenación detallada de las edificaciones de uso residencial o de uso turístico, se garantizará que las áreas no ocupables por la edificación mantengan, en la mayor medida posible, su pendiente natural y la permeabilidad de su suelo.
 - c. En la regulación de edificaciones de equipamientos o de servicios, en parcelas de tipologías aisladas, se deberá garantizar un índice de permeabilidad del terreno en relación con el tamaño de la parcela:
 - i. Un mínimo de 10% de suelo permeable en las parcelas de 1.200m2 a 5.000 m2.
 - ii. De un mínimo del 20% en parcelas entre 5.000 m2 y 25.000 m2

- iii. De un mínimo del 30% en parcelas de superficie total mayor de 25.000 m2.
- d. En los equipamientos comerciales se cumplirá lo dispuesto en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales.
- e. Procurar la reducción de la huella ecológica en los procesos de urbanización y edificación, y priorizar la utilización de materiales locales o reciclados.
- f. Implantar puntos de recarga suficientes para vehículos eléctricos en la vía pública y en los nuevos aparcamientos o ampliaciones de los existentes de equipamientos públicos y privados y de edificios de uso colectivo, con un mínimo de un punto cada 20 nuevas plazas.

Se crea un nuevo apartado 5 con la siguiente redacción:

- 5. En los proyectos de urbanización:
 - a. Se desarrollará el diseño de sistemas urbanos de drenaje sostenibles.
 - Se deberá estudiar y limitar el proceso innecesario de impermeabilización de suelo, evitando el abuso de pavimentaciones duras frente a otras opciones más blandas y naturales.
 - c. En el caso de realización de zonas de aparcamientos públicos:
 - i. Si son en superficie se procurará el mantenimiento suelo permeable y vegetado.
 - ii. En el caso de construcción de nuevos aparcamientos subterráneos bajo espacios públicos, se será especialmente cuidadoso manteniendo el máximo del arbolado existente, cuando esto fuera posible, o bien habilitando espacios con posibilidad de plantación vegetal sobre ellos.

■ Integración de la regulación aeronáutica

Con objeto de clarificar la interacción con la normativa aeronáutica se añade una disposición adicional decimocuarta que sintetiza las exigencias derivadas de la misma. Esta regulación se complementa con la inclusión de un Anexo VI Servidumbres aeronáuticas, desplazando el contenido del Plano 6, todo ello sin perjuicio de unas indicaciones sobre la interacción positiva de la ordenación y gestión del sistema aeroportuario con su entorno.

Nueva Disposición Adicional Decimosexta.- Afecciones aeronáuticas. (AP)

- 1. La ejecución de las determinaciones del PTIM se encuentra sometida al cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias derivadas de las restricciones impuestas por la normativa en materia de seguridad aeronáutica según los apartados siguientes, todo ello sin perjuicio de una interacción positiva de la ordenación y qestión del sistema aeroportuario con su entorno.
- 2. En las Zonas de Servicio de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, se estará a aquello que dispone la normativa estatal en materia aeroportuaria y, si procede, a las disposiciones de los respectivos Planes directores. El uso público aeroportuario es el único uso admisible en estos terrenos
 - El planeamiento territorial y urbanístico cuyo ámbito de ordenación se encuentre total o parcialmente incluido en la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet deberán, en función de sus respectivos ámbitos de competencia:

- a. Recoger los límites del Sistema General Aeroportuario que figura como Zona de Servicio Aeroportuario en los Planes Directores de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, según corresponda.
- b. Definir el ámbito de la Zona de Servicio Aeroportuario que figura en los Planes Directores de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, según corresponda, como Sistema General Aeroportuario o denominación similar.
- c. Especificar, con carácter normativo, que en el ámbito del Sistema General Aeroportuario de Palma de Mallorca y de Son Bonet, según corresponda, el uso admisible será exclusivamente el uso público aeroportuario.
- 3. Los instrumentos de planeamiento que se elaboren, revisen o modifiquen en despliegue del PTIM, cuando el ámbito de los cuales se encuentre total o parcialmente afectado por las Servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto de Palma de Mallorca o por la huella acústica incluida dentro del Plan director del aeropuerto de Son Bonet, tendrán que incorporar los planos de las servidumbres mencionadas. En los ámbitos afectados no se consideran compatibles los nuevos usos residenciales, dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones de la ordenación que supongan el incremento del número de personas afectadas en relación al planeamiento vigente.
- 4. En las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas VOR/DME, NDB, centros de comunicaciones, centros emisores y centros receptores existentes, sintetizados en los planos del Anexo VI "Servidumbres aeronáuticas", se aplicarán las siguientes restricciones en aplicación de la normativa aeronáutica:
 - a. Las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas de las infraestructuras mencionadas determinan la altura respecto del nivel del mar que no tiene que sobrepasar ninguna modificación del terreno, elemento de construcción o de instalación fija, así como el gálibo viario y de las vías de ferrocarril.
 - b. Las propuestas de nuevos instrumentos de planeamiento y la revisión o modificación que se elaboren en desarrollo del PTIM, el ámbito de los cuales se encuentre total o parcialmente afectado por las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones mencionadas, se tendrán que informar por la Dirección General de Aviación Civil en aplicación y en los términos que establece la normativa vigente de seguridad aeronáutica.
 - c. En las zonas y ámbitos afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción o plantación, requerirá de acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en aplicación y en los términos que establezca la normativa vigente de seguridad aeronáutica.
- 5. La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y Son Bonet, en aplicación de la normativa de seguridad aeronáutica queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de la cual AESA podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Esta prohibición se podrá extender a los usos del suelo que faculten para la implantación de las actividades mencionadas. Entre otros se incluirán:
 - Las actividades que supongan o impliquen la construcción de obstáculos que puedan inducir turbulencias.
 - b. El uso de luminarias, incluidos proyectores o emisores láser, que puedan crear peligros o inducir a confusión o error de navegación.
 - c. Las actividades que impliquen la utilización de muy grandes superficies reflectantes que puedan provocar deslumbramiento.
 - d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

- e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que suban interferir en funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f. Las actividades que faciliten o impliquen la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g. El uso de mediados de propulsión o sostén aéreo para la realización de actividades deportivas o de cualquier otro tipo.
- 6. En aplicación de la normativa vigente en seguridad aeronáutica, en los terrenos incluidos en las Zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea se prohíbe cualquier construcción, o modificación temporal o permanente del terreno, de la superficie o de los elementos que se encuentren sobre ella, sin consentimiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Modificaciones para evitar contradicciones o redundancias con la LUIB

Con objeto de evitar regulaciones que corresponden a la legislación urbanística y cuya redacción ha sido renovada por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) se dejan sin contenido las Normas 10, 11,12 y 13.

Modificaciones derivadas del informe preceptivo y vinculante del Ministerio de Defensa (aplicación de la RD Legislativo 7/2015,TRLSRU

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, desarrolla una Disposición Adicional segunda, relativa a los Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas. En ella se establece el informe preceptivo y vinculante en el caso de que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional.

Emitido dicho informe por el Ministerio de Defensa. Secretaria de Estado de Infraestructura. SGD Patrimonio, ha exigido cautelas y excepciones, que se incorporan en una nueva Disposición Adicional Se introduce un nueva Disposición Adiciona Decimoséptima.- Afecciones ambientales sobre zonas militares. (AP)

- 1. Existen varias instalaciones militares con afecciones ambientales, en ámbitos ANEI y AANP que son:
 - a. Acuartelamiento Jaime II. Con terrenos de su Campo de Maniobras y Tiro (CMT) afectados al tener la categoría de zona ANEI (Área Natural de Especial Interés).
 - b. El CMT Cabo Pinar. Afectado en su totalidad al tener la categoría de zona AANP (Área de Alto Nivel de Protección).
 - c. El CMT Banco de Ibiza-Refeubeitx. Afectado en su totalidad como zona ANEI-AANP.
- 2. En los terrenos e instalaciones anteriormente referidos, la aplicación de las restricciones del régimen de aplicación deben ser compatibles con los intereses de la Defensa Nacional, por lo que las actuaciones del Ministerio de Defensa deben quedar excluidas del régimen general de limitaciones o restricciones que puedan derivarse de la referida restricción.
- Modificaciones derivadas de tramitaciones de declaración de BIC desarrolladas y de legislación sobre la protección patrimonial

Ha habido avances en la declaración de Bienes de Interés Cultural con la categoría de Conjuntos Históricos, por lo que se actualiza la Disposición Adicional 1 con el siguiente texto:

- "1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 15.1.d de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, se propone la incoación del expediente para la declaración, el Consell de Mallorca impulsará la declaración de bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico, de acuerdo con la legislación específica de patrimonio histórico de las Illes Balears, de los siguientes núcleos históricos: Sóller, Campos, Santanyí, Sineu, Pollensa, Llucmajor Porreres Valldemossa. Así como la ampliación de los de Manacor y Felanitx.
- 2. Se propone la ampliación de los conjuntos históricos existentes correspondientes a Manacor, Valldemossa, Binissalem, Petra y Felanitx.
- 3. También se propone la misma declaración para los siguientes conjuntos de pequeñas dimensiones: Ruberts, Jornets, ses Olleries, ses Cuevas, ses Alqueries, Biniali, Biniaraix, Ullaró y Galilea.

Igualmente en la ficha de desarrollo del AIP-V "Antigua central térmica de Alcúdia y entornos" se incorporan las previsiones oportunas derivadas de la incoación del expediente de Declaración como BIC del conjunto de la antigua central.

11. ACTUALIZACIÓN DE LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El documento normativo del PTIM posee un Anexo denominado "Matriz de ordenación del suelo rústico y definición de las actividades". En él ha sido necesario realizar unos ajustes que son meras traslaciones de las consecuencias de las modificaciones descritas en otros apartados de este documento.

Se han introducido las modificaciones y ajustes necesarios que son consecuencia de los ajustes descritos en esta memoria. En concreto:

- Se han realizado las modificaciones que se derivan de la agrupación de las dos subcategorías de la categoría AT Área de Transición en una única
- Asimismo se han actualizados las referencias a las Normas de aplicación para cada actividad.

Se adjunta tabla señalando en rojo las referencias actualizadas.

ANEXO – MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES	Sector Primario	Actividades Actividades Actividades Extensivas complementari as	1 3 3 3 Norma 16.2.b Norma 16.3.a Norma 16.3.a	1 2 2 2 2 Norma 16.3.b Norma 33.1.a Norma 33.1.b	1 2 2 2 2 Norma 16.3.b Norma 33.1.a Norma 33.1.b	1 2 2 2 2 Norma 16.3.b Norma 33.1.a Norma 33.1.b	1 2 2 2 Norma 16.3.b	1 2 2 2 Norma 16.3.b	1 1 2 Norma 16.3.b	1 1 2 Norma 16.3.b	1 1 2 Norma 16.3.b	1 1 2 Norma 16.3.b	1 1 2 Norma 16.3.b
CIÓN DE LAS ACTIVIDAD	Sector Secundario	les Industria lentari Transformación Agraria	22	3.1.b Norma 17.1,b	16.3.b Norma 17.1,b	2 16.3.b Norma 17.1,c 33.1.b	2 16.3.b Norma 17.1,c						
ES	cundario	Industria General	ε	က	ဧ	က	က	က	3 Norma 17.2.b	3 Norma 17.2.b	ဧ	3 Norma 17.2.b	ε
	Equipamientos	Sin Construcción	3 Norma 18.1	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b	2 Norma 18.1.b
	ntos	Resto Equipamientos	ε	က	2 Norma 18.2.b Norma 33.2.a	2 Norma 18.2.b Norma 33.2.b	2 Norma 18.2.b	က	2 Norma 18.2.b				
		Actividades Extractivas	င	3 Norma 19.1.b	3 Norma 19.1.b	3 Norma 19.1.b	3 Norma 19.1.c	3 Norma 19.1.c	3 Norma 19.1.c	3 Norma 19.1.c	င	3 Norma 19.1.c	3 Norma 19.1.c
	Otros	Infraestructura s	3 Norma 19.2.a	2 Norma 19.2.b	2 Norma 19.2.b Norma 19.2.c	2 Norma 19.2.b	2 Norma 19.2.b	2 Norma 19.2.c	2 Norma 19.2.c	2 Norma 19.2.c	2 Norma 19.2.c	2 Norma 19.3.c	2 Norma 19.3.b
		Vivienda Unifamiliar Aislada	ေ	ဗ	2 Norma 19.3.c Norma 20	ဇ	2 Norma 19.3.b Norma 20	2 Norma 19.3.c Norma 20					
		Protección y Educación Ambiental	2 Norma 19.4.a	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c	2 Norma 19.4.c

12. DESPLIEGUE DE UNA SERIE DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PTIM

12.1. ORIENTACIÓN

La modificación número 3 del Plan Territorial Insular de la Isla de Mallorca incluye entre sus objetivos principales establecer con carácter normativo una serie de indicadores de seguimiento que deberán ser calculados y actualizados, según proceda, específicamente para cada uno de ellos, bien por el propio Consell Insular o bien por los municipios de la isla.

Se incorporan unos indicadores que tienen como objetivo el análisis y seguimiento de tendencias ligadas exclusivamente a aspectos de gestión urbanística. No obstante, dicho sistema de indicadores es compatible con cualquier otro desplegado por el propio Consell Insular, los Ayuntamientos o el Govern Balear.

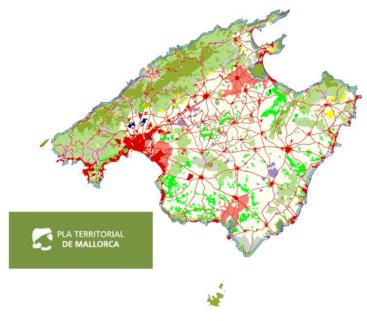
El catálogo de indicadores que se proponen tiene por objetivo dotar a las administraciones de herramientas de medición y análisis que permitan conocer y cuantificar los crecimientos, desarrollos urbanos y el consumo de suelo en la isla de forma más precisa y sistemática.

El enfoque se sustenta sobre una base común a cualquier sistema de indicadores existente, que consiste en que éstos deben cumplir determinados criterios:

- Que sean medibles y cuantificables.
- Que los datos en los que se sustenten
- Que sean sistemáticos, elaborados de forma periódica por una o varias administraciones.
- Que los datos puedan ser obtenidos y utilizados de forma directa, o bien secundaria pero mediante una gestión de la información asumible con las herramientas y técnicas disponibles.

Una vez contextualizados los objetivos y alcance dentro de la presente modificación, se pasa a detallar el sistema de indicadores propuesto para el análisis y seguimiento de los crecimientos urbanos en la Isla de Mallorca.

Estos indicadores estarán agrupados en dos bloques, que deberán ser gestionados por el propio Consell Insular, y por las administraciones locales.



12.2. PROPUESTA DE INDICADORES

12.2.1.INDICADORES PARA EL ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO A REALIZAR POR EL CONSELL

El enfoque del bloque de indicadores de gestión directa del Consell ha llevado a incluir aquí todos aquellos que permitan cuantificar y analizar dinámicas o procesos que afecten a su marco competencial desde una perspectiva global de la isla y, de manera específica, a aquellas dinámicas de adaptación de planeamiento urbanístico y de consumo de suelo.

Código	Denominación del indicador	Definición del indicador	Objetivo del indicador		
C-1	Superficie urbana	Superficie urbana existente según el planeamiento municipal aprobado (ha.)	Conocer la superficie total de suelos urbanos por municipio y para la totalidad de la isla.		
C-2	Superficie urbanizable	Superficie de suelos urbanizables existente según el planeamiento municipal aprobado (ha.)	Conocer la superficie total de suelos urbanizables por municipio y para la totalidad de la isla.		
C-3	Superficie de suelos residenciales, turísticos o mixtos consumida	Superficie de suelos urbanizables residenciales, turísticos o mixtos consumidos desde la aprobación de las DOT (ha.)	Conocer la superficie total de suelos urbanizables residenciales, turísticos o mixtos consumidos desde la aprobación de las DOT por municipio y para la totalidad de la isla.		
C-4	Superficie de suelos NO residenciales, turísticos o mixtos consumida	Superficie de suelos urbanizables NO residenciales, turísticos o mixtos consumidos desde la aprobación de las DOT (ha.)	Conocer la superficie total de suelos urbanizables de servicios, industriales, de equipamientos y otros usos consumidos desde la aprobación de las DOT por municipio y para la totalidad de la isla.		
C-5	Superficie potencial no consumida por nuevos crecimientos	Superficie de suelos residenciales, turísticos o mixtos NO consumidos (ha.)	Conocer la superficie total de suelos urbanizables residenciales, turísticos o mixtos NO consumidos con respecto a la capacidad de crecimiento propuesta por las DOT por municipio y para la totalidad de la isla.		
C-6	Evolución de la población de derecho	Análisis de la población de derecho de cada municipio.	Identificar dónde se ubica la población a lo largo de la Isla de Mallorca, así como su evolución temporal. De esta forma es posible identificar espacios en los cuales se está produciendo una mayor concentración de población.		

C-7	Parque de viviendas	Censo de viviendas: Número de viviendas, número de ocupantes medio, superficie media de suelo ocupada por tipologías y superficie media y total construida para cada municipio de la Isla de Mallorca.	Conocer y analizar con precisión el reparto de las viviendas a lo largo de la Isla de Mallorca, así como el número de habitantes por vivienda, por m² de suelo destinado a residencial y por m² de superficie construida destinada a residencial.
C-8	Habitantes potenciales en suelo vacante	Número de habitantes potenciales que podrían acoger los espacios en los que, aunque el planeamiento urbanístico permita el desarrollo residencial, este aún no se ha llevado a cabo.	Conocer y analizar la existencia de bolsas de suelo residencial aún sin desarrollar, así como el número de habitantes potenciales y viviendas que podrían acoger. Este indicador aportaría información muy valiosa ya que si se identifican espacios con suelo vacante suficiente como para acoger los crecimientos demográficos estimados, no sería necesario la transformación y desarrollo de nuevos espacios urbanos.
C-9	Planeamiento municipal adaptado al PTI	Número de municipios con planeamientos urbanísticos adaptados al PTI de Mallorca.	Conocer cuántos municipios del total de 53 que componen la Isla de Mallorca tienen su planeamiento urbanístico actualizado y adaptado a las directrices del Plan Territorial Insular de Mallorca.

12.2.2.INDICADORES PARA EL ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO A REALIZAR POR LOS MUNICIPIOS

En cuanto al bloque de indicadores de seguimiento de gestión municipal, se ha planteado un enfoque similar al anterior, procurando adaptarlos al marco competencial propio de los municipios.

Código	Denominación del indicador	Definición del indicador	Objetivo del indicador
M-1	Licencias de obra nueva residencial otorgadas	Número de licencias de obra residencial nueva y el número de viviendas incluidas emitidas por el consistorio.	Conocer el número de licencias de nuevas construcciones residenciales y el número de viviendas emitidas por el ayuntamiento.
M-2	Licencias de reforma residencial otorgadas	Número de licencias para la reforma de viviendas residenciales emitidas por el consistorio.	Conocer el número de licencias de reforma en construcciones residenciales emitidas por el ayuntamiento.
M-3	Licencias de obra nueva turística otorgadas	Número de licencias de obra nueva de uso turístico emitidas por el consistorio.	Conocer el número de licencias de nuevas construcciones de uso turístico emitidas por el ayuntamiento.
M-4	Licencias de reforma turística otorgadas	Número de licencias para la reforma de espacios turísticos emitidas por el consistorio.	Conocer el número de licencias de reforma en construcciones de uso turístico emitidas por el ayuntamiento.
M-5	Licencias de obra nueva de otros usos otorgadas	Número de licencias de obra nueva destinadas a otros usos emitidas por el consistorio.	Conocer el número de licencias de nuevas construcciones otros usos emitidas por el ayuntamiento.
M-6	Licencias de reforma de otros usos otorgadas	Número de licencias para la reforma de construcciones destinadas a otros usos emitidas por el consistorio.	Conocer el número de licencias de reforma en construcciones destinadas a otros usos emitidas por el ayuntamiento.
M-7	Superficie de suelos recepcionados	Superficie en hectáreas de suelos cuyo desarrollo ha finalizado y han pasado a ser suelos urbanos.	Conocer la superficie de suelos que después del proceso de urbanización, han sido recepcionados por el ayuntamiento como suelos urbanos.
M-8	Número de viviendas vacías	Número total de viviendas desocupadas.	Conocer la cuantía del parque de viviendas construidas que se encuentran vacías.
M-9	Número de expedientes disciplinarios abiertos	Número total de expedientes disciplinarios abiertos en materia urbanística.	Conocer la existencia de conflictos de índole urbanística por municipio.
M-10	Número de modificaciones al planeamiento urbanístico aprobadas	Número total de modificaciones realizadas por los ayuntamientos al planeamiento urbanístico en vigor.	Conocer en profundidad la totalidad de modificaciones de planeamiento que afectan a cada municipio.
M-11	Número de expedientes con Estudio de Integración Paisajística	Número total de los expedientes de planeamiento y de proyectos que hayan incluido su EIP	Conocer el desarrollo de los análisis de paisaje y su impacto en cada municipio

12.2.3.DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS INDICADORES

Estos indicadores se incluyen en el Plan Territorial Insular en un Anexo normativo.

Para su consolidación en el capítulo único del título VIII se crea una nueva norma con el contenido siguiente:

Nueva Norma 73. "Seguimiento de la ejecución del Plan territorial" (AP)

- 1. Se establece un sistema de indicadores territoriales para el seguimiento de la implementación y del grado de ejecución de este Plan territorial, que de forma representativa se recoge en el Anexo V de este Plan.
- 2. Mediante instrucciones técnicas tramitadas conforme a este Plan se podrán crear o modificar los indicadores recogidos en el Anexo V.
- 3. La documentación justificativa de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contener un apartado específico que incorpore el cálculo actualizado de los indicadores correspondientes a su ámbito territorial de aplicación. Asimismo dicha documentación deberá contener los apartados de justificación detallada del cumplimiento de las disposiciones de los instrumentos de ordenación territorial que le resulten de aplicación con mención expresa a los documentos y apartados específicos del planeamiento en los que se materializa su implementación.

Los indicadores descritos son los siguientes:

Indicadores de nivel municipal

Son un grupo de indicadores que muestran la actividad de construcción y renovación desarrollada en función de los diferentes usos y modos. Son los indicadores relativos a las licencias municipales concedidas (del M-1 al M-7). Se trata de datos obtenibles de la memoria anual de actividades municipales, al igual que los indicadores 9 y 10. El indicador 7 se nutre de las licencias de primera ocupación y de apertura.

- M-1 Licencias de obra nueva residencial otorgadas
- M-2 Licencias de reforma residencial otorgadas
- M-3 Licencias de obra nueva turística otorgadas
- M-4 Licencias de reforma turística otorgadas
- M-5 Licencias de obra nueva de otros usos otorgadas
- M-6 Licencias de reforma de otros usos otorgadas
- M-7 Superficie de suelos recepcionados
- M-8 Número de viviendas vacías
- M-9 Número de expedientes disciplinarios abiertos
- M-10 Número de modificaciones al planeamiento urbanístico aprobadas.
- M-11 Número de expedientes con Estudio de Integración Paisajística

Indicadores de nivel territorial

El Consell elaborará los datos más actualizados del bloque territorial de indicadores. Asimismo parte de estos datos se obtendrán de los ayuntamientos, que los generaran y actualizarán en el proceso de elaboración de planeamiento municipal o de su actualización o revisión, (del C-1, C-2, C-5 y C-9), en memoria anual en lo relativo a las recepciones de nuevo suelo urbanizado (C-3 y C-4), y de otras fuentes oficiales: del padrón continuo (C-6), de los censos de vivienda corregidos (C-7), y del cálculo a partir del planeamiento urbanístico y el censo de suelo vacante (C-8).

- C-1 Superficie urbana
- C-2 Superficie urbanizable
- C-3 Superficie de suelos residenciales, turísticos o mixtos transformada
- C-4 Superficie de suelos no residenciales, turísticos o mixtos transformada
- C-5 Superficie potencial no consumida por nuevos crecimientos
- C-6 Evolución de la población de derecho
- C-7 Parque de viviendas
- C-8 Habitantes potenciales en suelo vacante

C-9 Planeamiento municipal adaptado al PTI





MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA **PTIM**

JULIO 2022

DOCUMENTO FINAL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

1. NATURALEZA Y ALCANCE DE ESTE DOCUMENTO

Este documento de Estudio económico es complementario a la Memoria Justificativa de la Modificación nº 3 del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

Los contenidos de los plantes territoriales insulares están tasados en la Ley 14/2000 de 21 de diciembre de Ordenación Territorial (LOT), en concreto en su artículo 9. En dicho artículo no se contempla un estudio económico y financiero como uno de los contenidos de un Plan Territorial Insular; por contrario si se exige para los Planes directores sectoriales (art 12), y ello con el siguiente contenido: "g) Estudio económico-financiero que valore las obras y las actuaciones y establezca los recursos directos e indirectos con los que se pretenden financiar."; señalar que también se solicita este documento para los Planes especiales de ordenación territorial (art 13 tercer), esta vez sin una explicación en la LUIB acerca de su contenido.

Se trata por lo tanto este un documento no exigido por un Plan Territorial Insular, como tampoco lo es – por lo tanto– entre la documentación de una modificación. No obstante se ha solicitado su disponibilidad.

Alcance de su contenido.

De acuerdo con el contenido y alcance de documentos análogos en otros instrumentos de ordenación, señalar lo siguiente:

En los planes generales de ordenación se establece como contenido (art 38):

"Los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la presente ley."

Es en el artículo 47.1 en el que se desarrolla el contenido específico de este estudio económico y financiero del Plan

"1. El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo."

En base a la exigencia de que se ha disponer de un Estudio económico y Financiero, su alcance se centra en la estimación económica de las actuaciones previstas y los agentes que las asumirán, todo ello con un especial enfoque hacia el coste que pudieran suponer a las administraciones públicas.

Es este último aspecto el que aborda este estudio económico.

2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR

La Modificación nº3 del Plan Territorial Insular es un documento de ordenación del territorio, de carácter territorial y urbanístico. Esta Modificación nº 3 contiene un conjunto variado y diverso de aspectos que se organizan en varios bloques de múltiple alcance:

- La actualización del Plan Territorial vigente a la nueva legislación en materia urbanística, en concreto con la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) —especialmente en lo relativo a cambios derivados de la aplicación de la DT 11ª—, así como por el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears; y por ultimo por los cambios derivados del art 9 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.
- El despliegue en el Plan Territorial de las derivadas de la Estrategia de Paisaje de Mallorca (2019), de la Ley 10/2019 de Cambio Climático y transición energética de las Illes Balears, y la obligada mirada derivada desde las obligaciones de preservación ambiental.
- La actualización de la situación de categorización de suelo y sus consecuencias de aplicación derivada de la recopilación sobre el documento de un sucesivo marco legal que no se había implementado.
- Por último el necesario repaso de actualización a la normativa sobrevenida.

En base a su contenido normativo, las acciones que propone no suponen a priori inversiones económicas dependientes de las administraciones públicas, más allá del esfuerzo suplementario que en la acción cotidiana pueda suponer la implementación de la gestión del documento desde el personal asignado en las respectivas administraciones públicas competentes.

Por todo ello no se prevé la necesidad de inversiones públicas desde el contenido de implementación normativa de que se produce en este documento.

No obstante y en base a que algunas de las decisiones y acciones que se recogen en esta modificación alteran el régimen de suelo de aplicación sobre parcelas de titularidad privada, se analiza si estas modificaciones podrían exigir algún tipo de contraprestación económica por parte de las administraciones públicas.

3. INDEMNIZACIONES Y RESPONSABILIDADES

3.1. MARCO LEGAL DE REFERENCIA

El marco legal vigente relativo a la valoraciones e indemnizaciones está formado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), y por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB).

De acuerdo con los preceptos del marco legal urbanístico vigente, con carácter general, en los supuestos de la alteración de las condiciones de la ejecución vía modificación del planeamiento, son tres los elementos que hay que tener en cuenta para determinar el nacimiento del derecho a la indemnización:

- 1. Que la alteración de las condiciones se produzca antes de los plazos previstos en el Plan para su desarrollo.
- 2. Que la alteración de las condiciones se produzca transcurrido el plazo previsto en el Plan para su desarrollo, pero esa falta de desarrollo del Plan sea imputable a la Administración.
- 3. Que los derechos afectados por la alteración de las condiciones estén patrimonializados. Es decir, que los terrenos afectados tengan el planeamiento derivado aprobado definitivamente cuando sea necesario o, en todo caso, también estén aprobados los proyectos de urbanización y reparcelación, en su caso.

En base al marco legal existente y a la jurisprudencia desarrollada al respecto, se considera que con carácter general, no son indemnizables ninguna de las modificaciones propuestas derivadas de la aplicación tanto de la Ley 2008, como derivadas de la LUIB y del DL 9/2020 al no estar en esos supuestos.

3.1.1. SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO Y VALORACIÓN

Con carácter general y como criterio base, se estará conforme a lo dispuesto en el TRLSRU. En este marco, y a efectos de su valoración, únicamente se distinguen dos situaciones básicas de suelo: suelo rural o suelo urbanizado. Estas dos situaciones se diferencian en los siguientes términos:

Se entiende que se encuentra en suelo rural (art. 21 2.TRLSyRU)

- "2. Está en la situación de suelo rural:
 - a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
 - b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente."

Se entiende como suelo urbanizado (art. 21 3. TRLSyRU)

- "3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Por lo tanto, se considera que se encuentra en situación de suelo rural, no sólo el suelo preservado por la ordenación de su transformación (suelo rústico), sino también "el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización", y cualquier otro que no se pueda considerar como urbanizado. Esto es, se considera como suelo en situación básica de suelo rural, también el suelo que incluso habiendo sido clasificado como urbanizable no se hubiera producido sobre él la transformación concreta de su urbanización.

3.1.2. VALORACIONES URBANÍSTICAS

Las valoraciones urbanísticas potencialmente aplicables en los supuestos que incluye esta modificación, se regirían por lo dispuesto en el Título V del TRLSRU.

Así en su artículo 34 se señala que "las determinaciones de la responsabilidad patrimonial de la administración pública" como uno de los supuestos para los que rige este precepto. Asimismo señala que la potencial valoración se entenderá referida "al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión."

El TRLSRU establece que en la valoración del suelo rural no se "podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados."

De forma análoga la LUIB avanza en su Art 6.2.: "La simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo" y se refuerza el concepto: "La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley."

3.2. SITUACIONES DE ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE PRODUCE ESTA MODIFICACIÓN

En las diferentes situaciones que recoge esta modificación, las modificaciones de planeamiento que se proponen se realizan sobre suelos en situación básica de suelo rural anteriormente descrita, esto es, suelos no urbanizados.

Por lo tanto, atendiendo a lo dispuesto en el marco legal de referencia, señalar que el conjunto de modificaciones que propone este documento no implica *a priori* ninguna alteración del régimen sobre suelo urbanizado. Asimismo señalar que gran parte de los cambios de régimen que recoge esta modificación, consisten en decisiones ya aprobadas con anterioridad y por lo tanto con plena vigencia, y que esta modificación únicamente las visualiza, traslada y actualiza en el documento del Plan territorial insular; siendo consecuencia de decisiones de otras legislaciones de rango superior.

Veamos la naturaleza y el alcance de esas modificaciones.



3.2.1. MODIFICACIONES DESCRITAS EN LOS APARTADOS 1 Y 2 (DECISIONES REGLADAS Y DECISIONES ASUMIDAS).

Respecto al bloque de las modificaciones descritas en los apartados 2 y 3 que se describen en el documento de Memoria de la Modificación nº 3 del PTI se debe considerar que los cambios de régimen urbanístico del suelo proceden bien de una interpretación de los efectos directos producidos por normativa de rango superior, bien de la aplicación de los criterios establecidos en dicha normativa para proponer el cambio de régimen urbanístico en unos supuestos determinados y a partir de la información disponible. En caso de que las hipótesis realizadas sobre dichos cambios no hubiesen resultado adecuadas prevalecerá el régimen urbanístico del suelo que proceda jurídicamente, en cuyo caso no habrá surtido efecto la propuesta de cambio reflejada en esta modificación nº 3 y en consecuencia no corresponderá el supuesto indemnizatorio por dicho cambio.

3.2.2. OTRAS DECISIONES INCLUIDAS EN ESTA MODIFICACIÓN.

Respecto a las decisiones de desclasificación de sectores por ser contrarios a los principios del modelo territorial u otras consideraciones análogas sobrevenidas que se desarrollan en esta Modificación nº 3 del PTI y, de acuerdo con el artículo 38. de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, únicamente cabría el reconocimiento del derecho a ser indemnizados a los propietarios de suelo afectados por la desclasificación de su propiedad, cuando concurran los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.
- b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.
- c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.
- d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

En el supuesto de no haberse iniciado las obras de ejecución de urbanización del ámbito se podrá exigir la indemnización de los siguientes conceptos:

- Aquellos gastos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que se hubiesen redactados, siendo necesarios para legitimar una actuación de urbanización.
- Aquellos gastos ligados de forma directa a la transformación de dicho suelo, entendiendo que se incluyen los relativos a estudios y documentos técnicos orientados a su desarrollo, como son el plan parcial y los documentos que acompañan a su tramitación, así como otros documentos técnicos como el documento de reparcelación o el proyecto de urbanización.
- Indemnización por la pérdida de valor del suelo.

Son esos los requisitos previos concurrentes, que en su caso habría que justificar. El criterio es que los daños indemnizables sean los gastos que luego se devienen inútiles ligados al proceso de desarrollo y transformación del suelo, esto es los proyectos e inversiones en su efectiva transformación y urbanización.

3.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En base al desconocimiento de las potenciales reclamaciones, se inserta una valoración estimativa en relación con los diferentes gastos que —una vez demostrada la titularidad de esos derechos de indemnización—pudieran reclamarse.

- Los gastos de planeamiento de desarrollo que se hubieran desarrollado
 - Redacción de Plan parcial.
 - Se estiman en una cantidad base de 50.000€ más 2.500€ por cada ha de superficie de redacción de Plan Parcial u otro instrumento análogo de redacción de la Ordenación de Detalle.
 - Redacción de Proyecto de Reparcelación
 - Se estiman en una cantidad base de 10.000€ más 1.500€ por cada ha de superficie.
 - Redacción de Proyecto de urbanización
 - Se estiman como costes de Proyectos de Urbanización una cantidad de 15.000 €/ha
 - Elaboración de trabajos complementarios: Evaluación Ambiental, Topografía o Estudio de Movilidad
 - La Evaluación Ambiental y los estudios de Movilidad se estiman en una cantidad base de 10.000€ más 1.000€ por cada ha de superficie de redacción de Plan Parcial u otro instrumento análogo de redacción de la Ordenación de Detalle.
 - El coste de elaboración de topografía se estima en 2.000€/ha de superficie de redacción de Plan Parcial u otro instrumento análogo de redacción de la Ordenación de Detalle.
 - En todo caso, estas cifras tienen un carácter orientativo y la reclamación podría responder a costes efectivos abonados.
- Obras ejecutadas.
 - Su valor sería el definido por los gastos efectivamente justificados. A priori no consta de su existencia.
- Indemnización por la variación del aprovechamiento

En cualquier caso "La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen".

Por lo tanto, esa potencial patrimonialización estará exclusivamente ligada a los pasos graduales con eficacia en la adquisición de derechos, especialmente el de su efectiva urbanización. Por lo que no se considerará este supuesto en el caso de suelos que no tengan la condición de urbanizados.

3.4. CONCLUSIONES

- Las desclasificaciones que recoge esta modificación nº 3 del PTIM, así como las modificaciones que propone en los ámbitos de UAs que se desclasifican no suponen, en todo caso, ninguna responsabilidad patrimonial por parte del Consell Insular.
- Por otra parte, tal y como se ha justificado, el impedimento en el proceso de desarrollo del Polígono Industrial de Montuïri tampoco procede una indemnización, ya que el planeamiento urbanístico de Montuïri no ha ultimado la tramitación de su modificación por lo tanto los terrenos afectados no han iniciado aún el proceso de transformación urbanística.
- La MD3PTIM no implica repercusiones económicas de carácter indemnizatorio ni otros costes para el CIM.

EQUIPO REDACTOR

Dirección

Maria Antònia Garcias Roig Consellera executiva de Territori

Miquel Vadell Balaguer Director insular de Territori i Paisatge

Luis Corral Juan Director insular d'Urbanisme

Coordinación técnico-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

Asesoría técnica COTESA

Manuel Domingo Vaquero Arquitecto Director técnico

José Luis Lalana Doctor Geografía. Asesor Paisaje.

Beatriz Martínez Hevia Abogada

Rodrigo Caballero Lic. Derecho. Asesor Jurídico

Miguel Fiz Fuertes Lic. Geografia

Darío Quintana Ordoñez Lic. Ciencias Económicas

Santiago Abia Abia Ingeniero ICCP

Marcos Pampliega Pampliega Arquitecto. Director Área Planificación

Rubén Vicente Moya Lic. Geografía. Experto SIG

Carolina García Leal Arquitecta
Amparo Pascual Mínguez Arquitecta

Verónica Gómez Hernández Lic. Ciencias Ambientales

José Estévez de Cáceres Arquitecto

Colaboración

Isabel Romero Aguadé Cap de servei de Planejament Urbanístic

Servei de Planejament

Urbanístic

Servei d'Ordenació del Territori

