

NORMES GENERALS

ÍNDEX

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Article 1 Caràcter del Pla
- Article 2 Vinculació del planejament municipal
- Article 3 Finalitat del Pla
- Article 4 Objectius del Pla
- Article 5 Àmbit d'aplicació i contingut
- Article 6 Zones turístiques

ORDENACIÓ DE LES ZONES TURÍSTIQUES

- Article 7 Regulació de les densitats
- Article 8 Regulació dels usos
- Article 9 Característiques de les edificacions residencials
- Article 10 Volum i característiques de les zones turístiques
- Article 11 Dotacions d'infraestructura
- Article 12 Equipaments i serveis
- Article 13 Mesures correctores de l'ocupació de les platges
- Article 14 Zones limítrofes de protecció costanera
- Article 15 Zona de reserva i dotacional
- Article 16 Àrea de protecció posterior

ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

- Article 17 Condicions generals
- Article 18 Establiments en sòl urbà o urbanitzable

- Article 19 Establiments en sòl no urbanitzable
- Article 20 Intercanvi d'aprofitament i reconversió
- Article 21 Regulació i foment de la reconversió
- Article 22 Àrees de reconversió preferents

GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

- Article 23 Òrgans de gestió
- Article 24 Finançament del Pla
- Article 25 Vigència

ALTRES DISPOSICIONS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.- Condicions i termini per adaptar-se al POOT

DISPOSICIO ADDICIONAL SEGONA.- No incrementar la població a l'adaptació d'un planejament al POOT

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA.- Municipis d'interior d'interès preferent per a la oferta complementària.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.- Serra de Tramuntana.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA.- Les limitacions al creixement no regiran als nuclis urbans dins la Serra de Tramuntana.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA.- A partir aprovació POOT aplicar els índex d'intensitat d'ús del D 27/93

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

NORMES GENERALS

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1 Caràcter del Pla

El Pla d'ordenació de l'oferta turística, d'ara endavant, POOT, constitueix un pla director sectorial dels que preveu el capítol 5 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears, i desenvolupa els criteris generals aprovats pel Parlament de les Illes Balears en sessió de dia 23 de febrer de 1989.

Article 2 Vinculació del planejament municipal

- 1 D'acord amb el que estableix l'article 23.3 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears, les determinacions del POOT seran vinculants per als instruments de planejament generals municipals: plans generals i normes subsidiàries i complementàries de planejament, en les condicions concretes següents:
- 2 Les determinacions del POOT seran d'aplicació a la totalitat dels sòls ordenats, excepte les característiques de l'edificació que s'estableixen en l'apartat 2 de l'article 9 i en els apartats 1.b, 2.a, 2.c i 2.d de l'article 18, que només seran de compliment obligat per a les actuacions que es realitzin a:
 - a) Els terrenys que, classificats en la data d'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbanitzable o apte per urbanitzar, no disposin de pla parcial definitivament aprovat. (*Modificat pel D99/1998 de 6 de novembre*)
 - b) Els terrenys que, classificats en la data d'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbanitzable no programat, no disposin de programa d'actuació urbanística i pla parcial definitivament aprovats.
 - c) Els terrenys en els quals, després de la instrucció de l'expedient adient, s'hagi declarat formalment la pèrdua del dret a urbanitzar-hi.
- 3 Les determinacions a què fa referència l'apartat anterior tindran el caràcter orientatiu en la resta dels casos i les adaptacions del planejament general al POOT podran establir-ne, de manera justificada, altres característiques diferents de l'edificació.

Article 3 Finalitat del Pla

- 1 La finalitat essencial del POOT és l'ordenació de les activitats que tinguin incidència en l'oferta turística, enteses com a tal, l'activitat bàsica de l'allotjament i la que, relacionada amb les infraestructures, serveis i equipaments de caràcter urbà, conformen l'entorn en què es desenvolupa aquesta.
- 2 Aquesta ordenació s'efectua des del reconeixement de la necessitat de preservació del medi ambient i de la planificació integral del territori com a elements determinants per a la consecució d'una oferta turística qualificada i diversificada.
- 3 No són objecte d'ordenació les activitats que, sota la denominació comuna d'oferta complementària, estan regulades per la normativa i els plans sectorials específics.

Article 4 Objectius del Pla

Són els objectius del POOT:

- a) El reconeixement exprés del turisme com a motor principal de l'economia de l'illa. A aquest efecte, haurà de ser necessàriament pres en consideració en qualsevol planejament territorial o de caràcter sectorial que es dugui a terme: urbanístic, infraestructural, d'equipaments o de serveis.
- b) La millora de l'oferta turística actual, amb el foment de la progressiva implantació d'altres alternatives no basades en paràmetres purament quantitius.
- c) La fixació dels criteris quantitius que han de determinar la capacitat d'acollida de les zones turístiques, segons els recursos i la qualitat desitjables, amb la consideració especial de la densitat de població.
- d) L'establiment dels criteris qualitius interns propis d'una oferta turística actualitzada.
- e) El foment de les mesures que ajudin a l'equilibri territorial, que impedeixin una excessiva urbanització de la costa i que revitalitzin l'interior de l'illa.
- f) La prognòsi dels criteris de saturació que hauran de ser considerats com a limitatius, o orientatius, si s'escau, per a qualsevol creixement de l'oferta turística, agafant la base de la situació real d'infraestructures, equipaments i serveis de cada zona.
- g) El foment de la renovació de les places d'allotjament turístic obsoletes.
- h) Evitar la urbanització contínua del litoral a través de la reserva de franges de sòl no urbanitzable que segmenti i alterni les actuacions sobre la costa.

Article 5

Àmbit d'aplicació i contingut

- 1 El POOT és d'aplicació a la totalitat de l'illa de Mallorca, àmbit territorial en què s'estableixen dos règims normatius diferents, un per a les zones que defineix turístiques i un altre per a la resta del territori que ordena.
- 2 Respecte de les zones turístiques, el POOT estableix criteris d'ordenació urbanística, fixa les condicions de l'oferta d'allotjament i regula les característiques bàsiques de les futures edificacions destinades a usos turístics o residencials.
- 3 En la resta de l'àmbit d'aplicació, el POOT ordena les característiques generals de l'oferta d'allotjament turístic, defineix un règim cautelar per a les àrees sotmeses a ordenació per altres figures d'ordenació previstes en la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears i estableix mesures de foment per a la implantació de l'oferta turística alternativa.
- 4 El POOT s'articula en unes normes generals, que defineixen el marc bàsic per a la regulació de les zones turístiques i contenen la resta de disposicions del Pla, i en unes determinacions particulars, que contenen la regulació específica de cada una de les zones turístiques.
- 5 Quan una zona turística forma part de dos municipis, s'ha subdividit en dues subzones, una per a cada municipi, a l'efecte de la regulació normativa mitjançant la determinació particular respectiva. La subdivisió en subzones s'ha efectuat, així mateix, en les zones en què s'ha detectat un excessiu grau d'heterogeneïtat.
- 6 El contingut de cada determinació particular s'haurà de concretar en l'adaptació al POOT de l'instrument de planejament general de cada una de les zones turístiques, que haurà de formular-se en els terminis assenyalats en la disposició addicional primera.
- 7 L'anàlisi de les zones PALMA 1 I PALMA 37 ha fet palès que el caràcter inicialment turístic ha estat substancialment transformat per la implantació massiva d'usos residencials. En ambdós casos, les determinacions particulars no fixen condicions d'ordenació, les quals es deixen a la formulació del planejament urbanístic específic, però es mantenen ambdues zones en l'àmbit d'actuació del POOT a l'efecte de la inclusió en els programes de reconversió que han de formular-se en el desenvolupament d'aquest.

Article 6

Zones turístiques

- 1 A l'efecte d'aquest Pla es consideren zones turístiques les següents:

1 PALMA

Marivent, Cala Major i Cas Català

2 CALVIÀ	Ses Illetes i Cas Català Nou
3 CALVIÀ	Portals Nous i Costa d'en Blanes
4 CALVIÀ	Palmanova, Magaluf i Portals Vells
5 CALVIÀ	El Toro, Santa Ponça i Costa de sa Calma
6 CALVIÀ	Peguera i Cala Fornells
7 ANDRATX	Es Camp de Mar
8 ANDRATX	Port i Urbanitzacions Adjacents
9 ANDRATX	Sant Elm
10 SÓLLER	Port de Sóller
11 POLLENÇA	Cala Sant Vicenç
12 POLLENÇA	Formentor
13 POLLENÇA	Port de Pollença
14 ALCÚDIA	Badia de Pollença, Es Barcarès, Es Mal Pas i Bonaire
15 ALCÚDIA/MURO	Badia d'Alcúdia i Platja de Muro
15.1 Subzona Badia d'Alcúdia	
15.2 Subzona Platja de Muro	
16 SANTA MARGALIDA	Can Picafort
17 SANTA MARGALIDA	Son Serra de Marina
18 ARTÀ	Colònia de Sant Pere i Betlem
19 CAPDEPERA	Cala Mesquida
20 CAPDEPERA	Font de Sa Cala, Es Carregador, Sa Pedruscada, Platja de Son Moll, Cala Rajada i Cala Agulla.
20.1 Subzona Cala Rajada	Cala Agulla
20.2 Subzona Font de sa Cala	Es Carregador, Sa Pedruscada i Son Moll
21 CAPDEPERA	Platja i Costa de Canyamel

22 SON SERVERA/ SANT LLORENÇ	Costa dels Pins, Cala Bona i Cala Millor
22.1 Subzona Son Servera	
22.2 Subzona Sant Llorenç	
23 SANT LLORENÇ/MANACOR	Sa Coma, S'illot i Cala Moreia
23.1 Subzona Sant Llorenç	
23.2 Subzona Manacor	
24 MANACOR	Portocristo
25 MANACOR	Cala Estany, Portocristo Novo, Platja Romàntica, Cala Anguila, Cala Mendia i Cala Magrana
26 MANACOR	Cales de Mallorca, Es Domingos i Cala Murada
27 FELANITX	Portocolom i Cala Marçal
28 FELANITX/SANTANYÍ	Cala Ferrera, Cala Serena, Cala Esmaragda, Cala D'or, Cala Llonga i Cala Gran
28.1 Subzona Felanitx	
28.2 Subzona Santanyí	
29 SANTANYÍ	Portopetro
30 SANTANYÍ	Cala Llombards, Cala Santanyí, Cala Figuera i Cala Mondragó
31 SES SALINES	Colònia de Sant Jordi
32 CAMPOS/LLUCMAJOR	Ses Covetes, Sa Ràpita i S'Estanyol de Migjorn
32.1 Subzona de Campos	
32.2 Subzona de Lluçmajor	
33 LLUCMAJOR	Cala Pi i Cala Vallgornera
34 LLUCMAJOR	El Dorado, Bahía Grande, Bahía Azul, Sa Torre i Maioris Decima
35 LLUCMAJOR	Bellavista, Cala Blava, Son Verí, Son Verí Nou i s'Arenal
36 PALMA	Platja de Palma i Can Pastilla
37 PALMA	Cala Gamba i es Molinar

- 2 L'àmbit precís de cada zona turística es defineix en les determinacions particulars corresponents i, de manera indicativa, en la documentació gràfica del Pla.

ORDENACIÓ DE LES ZONES TURÍSTIQUES

Article 7 Regulació de les densitats

- 1 Per al conjunt dels terrenys classificats pel planejament vigent a l'aprovació del POOT com a sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar, amb el pla parcial definitivament aprovat, les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals mantindran, com a màxim, la densitat de la població prevista per aquest planejament.

Amb aquesta finalitat, les adaptacions dels instruments de planejament general al POOT s'hauran d'ajustar al que disposa el Decret 27/1993, d'11 de març, sobre regulació de capacitats de població dels instruments de planejament generals i sectorials, modificat pel Decret 58/1994, de 13 de maig.

- 2 Per al conjunt dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat o apte per urbanitzar i sòl urbanitzable no programat que no disposin de pla parcial aprovat, les adaptacions al POOT dels instruments de planejament general fixaran com a densitat global màxima la xifra que resulti inferior d'entre les següents: 60 hab./ha o la densitat fixada pel planejament general vigent a l'aprovació del POOT.

Fins que no s'aprovi l'adaptació, el límit de 60 hab./ha que s'estableix en el paràgraf anterior serà d'aplicació en cada sector que sigui objecte de planejament parcial.

Article 8 Regulació dels usos

- 1 Excepte per a les àrees en què el planejament justifiqui l'existència d'un model interrelacionat d'usos, les característiques del qual es vulguin mantenir, els instruments de planejament general, ja que assignen els usos globals, delimitaran, sempre que sigui possible, les zones aptes per als usos turístics o residencials.

La normativa reguladora dels usos haurà de determinar els que es consideraran incompatibles, pel caràcter molest i pertorbador, amb la globalitat de les zones turístiques i residencials, als quals atorgarà una qualificació específica i en prohibirà la implantació en aquestes zones.

- 2 Els instruments de planejament, ja que assignen uns usos detallats, hauran d'aclarir taxativament si en una parcel·la és possible la implantació

d'un ús d'allotjament turístic o d'un ús residencial no destinat a explotació turística i no s'admet la possibilitat que es puguin implantar indistintament un o l'altre. Amb aquesta finalitat, no podran definir-se qualificacions que determinin com a admissibles ambdós usos: hauran de determinar admissible un ús i declarar prohibit l'altre.

Article 9 Característiques de les edificacions residencials

- 1 Amb caràcter general, l'ordenació de les zones residencials limítrofes amb les zones turístiques haurà d'obeir a criteris similars als d'aquelles pel que fa a tipologies, volumetria i aprofitament.
- 2 Les determinacions particulars defineixen les característiques generals de les futures edificacions destinades a ús residencial mitjançant la determinació dels paràmetres següents:
 - a) Parcel·la mínima per a edificacions destinades a habitatges unifamiliars, la qual no podrà ser inferior a 800 m².
 - b) Parcel·la mínima per a edificacions destinades a habitatge plurifamiliar, la qual no podrà ser inferior a 1000 m².
 - c) Índex d'intensitat de l'ús residencial en zones d'habitatge plurifamiliar, el qual no serà inferior a 1 habitatge/125 m².
 - d) Coeficient d'edificabilitat neta, que no podrà superar els 0.60 m²/m² per a habitatges unifamiliars i 1,00 m²/m² per a edificis d'habitatge plurifamiliar.
 - e) Volum màxim edificable, sobre rasant, per a cada edifici aïllat, el qual no podrà superar els 2.100 m³ per als habitatges unifamiliars i els 8.000 m³ per als edificis destinats a habitatge plurifamiliar.
 - f) Alçada màxima de l'edificació, la qual no podrà ser superior a PB+2P en els casos d'habitatge unifamiliar o a PB+3P per a les edificacions d'habitatge plurifamiliar.
 - g) Reserva de places d'aparcament, amb una previsió mínima d'una plaça d'aparcament per unitat d'habitatge.
- 3 Els paràmetres definits en l'apartat anterior no seran d'aplicació quan el planejament urbanístic vigent en començar a vigir el POOT determini uns paràmetres més restrictius, els quals prevaldran en aquest cas i hauran de ser respectats per les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals.

Article 10 Volum i característiques de les zones turístiques

1. Les determinacions particulars limiten el creixement i les característiques de la superfície urbanitzada a cada zona turística, amb les finalitats següents:
 - a) Evitar la creació d'un continu urbà al llarg del litoral mitjançant la creació de les zones limítrofes de protecció costanera.
 - b) Limitar el volum global de les zones per fer més òptima la relació entre recursos i demanda.
 - c) Corregir, sempre que sigui possible, les divergències entre les densitats previstes inicialment en els instruments de planejament municipals i les assolides de fet com a conseqüència del procés d'urbanització.
2. Les limitacions a què fa referència l'apartat anterior es concreten mitjançant l'establiment de l'àmbit físic i la superfície màxima del sòl, que podrà ser classificat pel planejament urbanístic com a sòl urbà i urbanitzable.

L'àmbit físic assenyalat només podrà ser alterat quan s'opti per modificar la situació d'algun sòl classificat urbanitzable o apte per urbanitzar, modificació que, en cap cas, no podrà representar l'increment de la superfície total així classificada.

La superfície màxima establerta només podrà ser incrementada amb la superfície de sòl corresponent, si s'escau, a la zona de reserva i dotacional.

Article 11 Dotacions d'infraestructura

- 1 Les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals hauran de concretar, per a tot el seu àmbit, les característiques de les infraestructures de serveis adequades a la tipologia d'edificació que en cada zona permeten i haurà d'assenyalar clarament quines zones disposen d'un nivell adequat d'infraestructura de serveis i quines no.
- 2 En qualsevol cas, les dotacions mínimes d'infraestructura en els desenvolupaments urbanístics futurs, seran les següents:
 - a) Pavimentació de calçades, aparcaments, voravies, xarxes per a vianants i espais lliures.
 - b) Xarxes de distribució d'aigua potable, irrigació i contra incendis.
 - c) Xarxa separativa de clavegueram; les aigües residuals hauran d'abocar finalment a una EDAR.
 - d) Xarxa subterrània de distribució d'energia elèctrica.
 - e) Xarxa subterrània d'enllumenat públic.

- f) Jardineria en el sistema d'espais lliures.
 - g) Xarxa telefònica subterrània i/o de serveis per cable.
- 3 S'haurà de denegar, fins que no es garanteixi la solució de la insuficiència, l'autorització de qualsevol construcció que representi un increment del nombre d'allotjaments turístics que es pretengui situar en una zona que no disposi del nivell adequat d'infraestructura.

Article 12 Equipaments i serveis

- 1 Les determinacions particulars fixen, amb caràcter de mínimes i segons les categories de les zones, les reserves d'equipament que s'han de preveure en les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals.
- 2 Aquestes reserves d'equipament es concreten en la fixació dels estàndards següents:
- a) Metres quadrats per habitant per al sistema de parcs públics i zones verdes.
 - b) Metres quadrats per habitant per a zones esportives d'ús públic.
 - c) Metres quadrats per habitant per als equipaments complementaris: cultural-recreatius, assistencials, sanitaris, comercials..., establerts en funció de les mancances específiques de cada zona.
- 3 Quan la fase d'informació de les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals detecti una inadequada dotació dels serveis següents: recollida de fems, bombers, policia, informació turística i transport públic, hauran d'incloure en el programa d'actuació les mesures necessàries per a la correcció.

Article 13 Mesures correctores de l'ocupació de les platges

- 1 Les adaptacions al POOT dels instruments de planejament municipals hauran de preveure les mesures correctores o les instal·lacions alternatives necessàries per corregir, si s'escau, un índex excessiu d'ocupació de platges.
- 2 Per a l'estimació d'aquest índex, la superfície mínima adequada d'ocupació de platja per usuari serà la que determini l'instrument corresponent d'ordenació del litoral.

Fins a l'aprovació definitiva d'aquest instrument, la superfície mínima d'ocupació de platja serà de 7.50 m²/usuari.

Article 14 Zones limítrofes de protecció costanera

- 1 Les zones turístiques hauran de disposar d'unes zones limítrofes de protecció costanera constituïdes per terrenys no susceptibles de ser urbanitzats, situats entre els límits laterals de cada zona que, a manera de falca de separació entre aquestes, impediran la formació d'una línia d'edificació contínua en el litoral.
- 2 Les zones limítrofes de protecció costanera hauran de comprendre una franja a partir de la línia de costa i paral·lela a aquesta, d'una amplària mínima de 1 000 m, que afectarà els terrenys que s'assenyalen en l'apartat corresponent de cada una de les determinacions particulars.
- 3 Els terrenys qualificats així hauran de mantenir la condició de sòl no urbanitzable i estaran sotmesos, a més de les limitacions establertes pel planejament i, si escau, per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears, a les mateixes restriccions d'usos que es defineixen per a les àrees de protecció posterior.
- 4 En les zones que procedeixin de la segmentació d'una àrea turística contínua, en les quals les característiques de desenvolupament urbà impedeixen la implantació de les zones limítrofes, el planejament urbanístic haurà de procurar que la funció assignada a aquestes s'efectuï mitjançant la previsió d'espais lliures de caràcter urbà.

Article 15 Zona de reserva i dotacional

- 1 Les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals qualificaran com a zona de reserva i dotacional la superfície de sòl que, de manera justificada, estableixin en cada cas.

Els terrenys qualificats d'aquesta manera, únicament podran qualificar-se com a zona d'equipaments o d'ús turístic i hauran de destinar-se, exclusivament, als fins següents:

- a) En el primer supòsit, corregir els dèficits dotacionals de la zona i aportar sòl per a la implantació d'elements d'embelliment i d'enllaç de la trama urbana.
 - b) En el segon supòsit, aportar-hi sòl per a les operacions d'intercanvi d'aprofitament que es preveuen en els articles 20 i 21 d'aquestes Normes.
- 2 La zona de reserva i dotacional s'haurà de situar preferentment en el sòl ja classificat d'urbà o urbanitzable, excepte en el cas d'impossibilitat material, justificat adequadament, en el qual podrà situar-se de manera contigua a aquest mitjançant la reclassificació adient. Aquesta darrera opció serà, així

mateix, factible, quan es pretenguin qualificar com a tal zona, terrenys que pertanyen a un patrimoni públic del sòl.

- 3 Amb independència de les zones de reserva i dotacionals establertes per l'adaptació al POOT dels instruments de planejament generals, es podrà, en qualsevol moment, i mitjançant la modificació adient del planejament, incorporar a aquesta zona els terrenys que, procedents d'un patrimoni públic del sòl, siguin destinats per l'òrgan gestor del POOT a una operació puntual d'intercanvi o de re-dotació de les que es preveuen en l'apartat 1.
- 4 Quan les disposicions particulars assenyalen que la zona de reserva i dotacional han de situar-se en sòl ja classificat urbà o urbanitzable només podrà optar-se per la reclassificació de terrenys en els casos que no es preveuen en l'apartat anterior.

Article 16 Àrea de protecció posterior

- 1 Cada zona turística disposarà, en els límits que no confronten amb les zones limítrofes de protecció costanera, d'una àrea de protecció posterior que consisteix en una superfície de sòl no urbanitzable, en la qual no podran autoritzar-s'hi els usos que puguin afectar negativament l'activitat turística de la zona.

Amb la finalitat de valorar aquesta afecció serà preceptiu l'informe previ de la Conselleria de Turisme per a l'autorització de qualsevol obra, instal·lació o activitat en el sòl no urbanitzable inclòs en aquesta àrea de protecció.

- 2 L'àrea de protecció posterior haurà de comprendre una franja a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per urbanitzar, els límits de la qual i l'amplària s'establiran, en cada cas, i en funció de les característiques de la zona, en les respectives adaptacions del planejament general al POOT.

Els límits de l'àrea podran ser modificats per a l'emplaçament, si s'escau, de terrenys qualificats com a zona de reserva i dotacional.

- 3 Amb caràcter general, l'amplària de l'àrea de protecció posterior no podrà ser inferior a 500 m, excepte quan aquesta magnitud produeixi un encobriment amb l'àrea de protecció corresponent a una altra zona o quan condueixi a una interferència amb un nucli urbà no inclòs en zona turística i la seva àrea de desenvolupament possible, ambdós aspectes hauran de ser convenientment justificats a la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca.

Fins a l'adaptació al POOT, l'àrea de protecció posterior tindrà, supletòriament, una amplària de 500 m a partir dels límits de la zona.

ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

Article 17

Condicions generals

- 1 Per a l'atorgament de les llicències d'obres d'edificacions de nova planta i per a ampliacions d'establiments d'allotjament turístic, hotelers o extrahotelers, com també per a canvi d'ús d'edificacions per destinar-les a aquests fins, serà necessària, en els termes que determina l'article 3.3 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, l'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme.

Seran nul·les de ple dret les llicències per a les activitats esmentades abans que siguin atorgades, o obtingudes, per silenci administratiu positiu, sense l'autorització prèvia o que contravinguin les condicions d'aquesta.
- 2 El còmput del nombre de places per a les quals se sol·liciti autorització s'haurà d'efectuar de la manera següent:
 - a) Per als establiments d'allotjament extrahoteler, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d'un dormitori, a més de dues places més per a cada dormitori que es projecti.
 - b) Per als establiments hotelers i similars, dues places per habitació, se'n poden computar fins al 10 % del total de les habitacions de què disposi com a individuals. Les habitacions amb sala d'estar s'hauran de computar com a dues places per cada bany de què disposin.
- 3 La superfície de sòl que per al compliment de la superfície mínima de solar per plaça figuri en el projecte i en l'escriptura del solar, i d'acord amb la qual s'atorgui l'autorització, quedarà exclusivament adscrita a aquest ús turístic i no podrà albergar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística que es pretengui, segons les normes que l'ordenen.
- 4 La utilització del solar afectat per a una finalitat diferent a la que es preveu en el projecte autoritzat donarà lloc a la revocació de l'autorització concedida, després de la instrucció prèvia de l'expedient adient, amb audiència de la persona interessada.

Article 18

Establiments en sòl urbà o urbanitzable

- 1 Els establiments d'allotjament turístic futurs hauran d'acomplir, amb caràcter general, els paràmetres següents:
 - a) Superfície mínima de solar per plaça, ratio turística, que, com a mínim, serà de 60 m²/plaça.
 - b) Alçada màxima de l'edificació, la qual no podrà ser superior a planta baixa i tres plantes, PB+3P.

- c) Longitud màxima de façana serà tal que a cada planta de l'edifici s'ha de poder inscriure un cercle de 60 m de diàmetre com a màxim, es podran autoritzar connexions entre puntuals entre edificis a la planta baixa amb tancaments transparents. (Modificat pel D99/1998 de 6 de novembre)
 - d) La superfície mínima d'aparcament per plaça turística, que en cap cas no podrà ser inferior a 3 m² per plaça, inclosa la part proporcional d'accessos i carrils de circulació, a més, s'haurà de destinar la resta de la superfície de la parcel·la a espais lliures enjardinats i a instal·lacions esportives.
- 2 Les determinacions particulars regulen les característiques generals que hauran de tenir els establiments d'allotjament turístic futurs en les diferents zones i defineix, a més dels anteriors, els paràmetres següents:
- a) Superfície mínima de parcel·la.
 - b) La categoria mínima per a cada tipus d'establiment.
 - c) Coeficient d'edificabilitat neta, el qual no podrà superar els 0.80 m²/m² i que les adaptacions al POOT del planejament general establiran de manera proporcional a les ratios turístiques que en resultin aplicables.
 - d) Volum màxim edificable, sobre rasant, per a cada edifici, el qual no podrà superar els 30 000 m³.
- 3 Els paràmetres definits en els dos apartats anteriors no seran d'aplicació en els casos que el planejament urbanístic vigent en començar a vigir el POOT en determini uns de més restrictius, els quals prevaldran en aquest cas i hauran de ser respectats per les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals.
- 4 Únicament podrà autoritzar-se la instal·lació de càmpings en les zones turístiques en què les disposicions particulars assenyalin expressament la categoria mínima dels establiments de càmping permesos.
5. Serà obligatòria la construcció de piscina amb terrassa solàrium annexa en els establiments futurs i d'acord amb les característiques següents:
- a) El mirall d'aigua de les piscines no serà inferior a 1 m per plaça i la superfície haurà de superar els 50 m².
 - b) La superfície de la terrassa solàrium no serà inferior a 3 m² per plaça turística.
 - c) El volum mínim de les piscines serà d'1.2 metres cúbics d'aigua per cada metre quadrat de mirall d'aigua projectat.

- 6 Quedaran exonerats del compliment de les condicions determinades en els apartats 1,2 i 5 d'aquest article, però, amb l'obligació d'acomplir la normativa turística específica de l'activitat, els establiments següents:
- a) Els que es pretenguin situar en les zones qualificades i ordenades com a centres antics pels instruments de planejament generals.
 - b) Els que es plantegin en edificis emparats per la Llei del patrimoni històrico-artístic o que estiguin catalogats pels instruments de planejament.
 - c) Els que es projectin en zones qualificades per les determinacions particulars o pels instruments de planejament generals aptes per a l'emplaçament d'hotels de ciutat.
 - d) Els que es projectin a l'empara del que disposa el Decret 2/1995, de 13 de gener, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural.

Article 19 Establiments en sòl no urbanitzable

- 1 Els instruments de planejament generals limitaran, mitjançant la regulació d'usos incompatibles, les declaracions d'interès social per a establiments d'allotjament turístic en sòl no urbanitzable, que només podran ser autoritzats en els casos següents:
- a) Quan, segons l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme, es destinin a una oferta de gran qualitat, fomentin una oferta diversificada o es consideri molt convenient la implantació en l'àrea de què es tracti.
 - b) Quan es realitzin a l'empara del que determina el Decret 2/1995, de 13 de gener, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les illes Balears.
- 2 L'òrgan competent per a la declaració d'interès social podrà establir en l'autorització les condicions limitatives que consideri adients per garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques d'acord amb les quals s'atorgà l'autorització.
- 3 En els casos d'edificacions futures o d'ampliació d'edificis existents, haurà de comprovar-se, mitjançant l'estudi d'avaluació de l'impacte ambiental corresponent, que representen un impacte ambiental assumible i que no resulten perjudicials per a l'entorn.

Article 20 Intercanvi d'aprofitament i reconversió

- 1 Es denominen operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió el conjunt d'actuacions i mesures que el POOT estableix amb la finalitat d'eliminar o substituir els establiments d'allotjament turístic obsolets i millorar el nivell de dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de què disposen les zones turístiques.

Per a la consecució d'aquests fins generals, l'òrgan gestor del POOT podrà, a més de fomentar el desenvolupament de les operacions esmentades abans, optar per l'expropiació dels immobles clausurats.

- 2 En les operacions d'intercanvi d'aprofitament, quan un establiment d'allotjament turístic resulti clausurat, el propietari de l'immoble haurà de cedir-lo, juntament amb la parcel·la en què està situat i passarà a ser titular d'una altra parcel·la, situada en la zona de reserva i dotacional, en la qual podrà edificar-se un altre establiment. L'immoble clausurat serà demolit i la parcel·la resultarà qualificada com a espai lliure públic o, després de l'informe favorable previ del Consell Consultiu, com a equipament públic.
- 3 La parcel·la de la zona de reserva i dotacional que s'intercanviï amb la que resulti cedida tindrà la superfície suficient perquè sigui factible, amb l'aplicació de totes les condicions per les quals es regeixi la zona de què es tracti, la situació del nombre de places turístiques que resulta de l'aplicació de l'operació aritmètica següent:

$N = \text{sumatori } (K1 \cdot X)$ operació en la qual:

N és el nombre de places futures que s'han de situar

X és el nombre de places que es donen de baixa

K1 serà: per a les 100 primeres places donades de baixa =2

per a les compreses entre la 101 i la 200= 1.75

per a les compreses entre la 201 i la 300= 1.5

per a les que excedeixin de 301 =1

- 4 L'òrgan gestor del POOT podrà, excepcionalment, plantejar operacions d'intercanvi d'aprofitament en les quals l'immoble obsolet que s'ha de demolir no hagi estat destinat a allotjament turístic.

Article 21 Regulació i foment de la reconversió

- 1 En les operacions de reconversió, quan un establiment d'allotjament turístic resulti clausurat, podran preveure's les possibilitats següents, amb relació a l'immoble i a la parcel·la en què estigui situat:
 - a) La demolició de l'immoble, i que la parcel·la passi a formar part del sistema d'espais lliures públics o que resulti qualificada amb qualsevol altra qualificació que representi la inedificabilitat.
 - b) La demolició de l'immoble i la reconstrucció posterior, d'acord amb els paràmetres urbanístics vigents en la zona de què es tracti.

- c) Excepcionalment, destinar l'immoble a un ús no turístic, després de la renovació o la remodelació d'aquest, en els termes i les condicions que estableixi el planejament urbanístic vigent.
- 2 A fi de donar incentius al desenvolupament de les actuacions previstes en els apartats 1a i 1b, els establiments d'allotjament turístic, amb l'autorització d'obertura anterior a l'entrada en vigor del Decret 30/1984, de 10 de maig, sobre mesures d'ordenació d'establiments hotelers i allotjaments turístics, que adquireixin el compromís en dret de donar-se de baixa turística amb la demolició posterior de l'immoble, podran ser substituïts per edificis nous d'allotjament turístic en la mateixa zona turística on estaven situats que, amb l'acompliment de la resta dels requisits exigits, estaran exonerats de l'acompliment de la ratio turística que disposa l'article 18.a, sempre que aportin un solar de superfície igual o superior de la que resulti de l'operació aritmètica que es detalla en els apartats següents:
- a) Si es garanteix que la parcel·la en què se situava l'immoble no pot reedificar-se una altra vegada:
- $$\text{Superfície de solar} = 0.4 \cdot Z \cdot \text{sumatori}(K1 \cdot X) + Z \cdot \text{sumatori}(K2 \cdot Y)$$
- b) Si la parcel·la en què se situava l'immoble es destina a ser reedificada:
- $$\text{Superfície de solar} = 0.6 \cdot Z \cdot \text{sumatori}(K1 \cdot X) + Z \cdot \text{sumatori}(K2 \cdot Y)$$
- Operacions en les quals cada factor té els valors següents:
- X és el nombre de places que es donen de baixa
Y és el nombre de places de l'establiment futur que superen $K1 \cdot Z$
Z és la ratio turística aplicable a la zona
K1 serà: per a les 25 primeres places donades de baixa: 4.00
per a les places compreses entre la 26 i la 50: 3.00
per a les places entre la 51 i la 100: 1.50
per a les places que excedeixin de 100: 0.00
- K2 serà: per a les places que passin de $K1 \cdot X$, però no arribin al valor de $2K1 \cdot X$: 0.75
- per a la resta de places que superin $2K1 \cdot X$ 1.00
- 3 L'obligació de demolició prevista en el paràgraf primer no serà d'aplicació a edificis de valor històric, artístic o d'interès arquitectònic emparats per la legislació del patrimoni històric-artístic o catalogats pel planejament urbanístic corresponent.

- 4 Perquè el planejament urbanístic autoritzi el canvi d'usos en els casos de renovació o remodelació de l'edifici previst en l'apartat 1c, haurà de justificar-se el compliment simultani dels requisits següents:
- S'haurà de permetre només en aquelles zones en què no predominin les construccions d'allotjaments turístics.
 - S'haurà de preveure la major o menor inadequació de l'edifici que s'ha de reconvertir a la normativa urbanística municipal fins aleshores existent i les conseqüències d'aquesta segons el règim dels edificis existents.
 - Que l'edifici no estigui fora d'ordenació ni afectat per cap limitació que legalment n'impedeixi el canvi d'ús.
 - S'haurà de preveure necessàriament la previsió d'aparcaments.
 - La superfície mínima d'habitatges resultants, si s'escau, del canvi d'ús, no podrà ser inferior a 90 m² de superfície útil.
 - El planejament haurà de resoldre adequadament la inserció de l'edifici renovat en el teixit urbà en què se situa.

Article 22 Àrees de reconversió preferents

- 1 Es declaren àrees de reconversió preferent, dins de les respectives zones turístiques, les següents:

Cala Major	zona 1	PALMA
Palmanova-Magaluf	zona 4	CALVIÀ
Santa Ponça	zona 5	CALVIÀ
Peguera	zona 6	CALVIÀ
Port de Sóller	zona 10	SÓLLER
Cala Sant Vicenç	zona 11	POLLENÇA
Can Picafort	zona 16	SANTA MARGALIDA
Cala Rajada	subzona 20.1	CAPDEPERA
Cala Bona	zona 22	S.SERVERA/S.LLORENÇ
s'Illot	zona 23	SANT LLORENÇ/MANACOR
Cala d'Or	zona 28	FELANITX/SANTANYÍ
s'Arenal	zona 35	LLUCMAJOR
Can Pastilla	zona 36	PALMA

- 2 Aquestes àrees, la delimitació precisa de les quals s'haurà de determinar per les adaptacions al POOT del planejament general respectiu, seran ordenades mitjançant plans especials de reforma interior que específicament hauran de preveure operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió.

Quan la naturalesa de l'actuació ho permeti, podran així mateix, emprendre's les operacions esmentades abans mitjançant actuacions aïllades en sòl urbà i sense necessitat d'aprovació de pla especial.

- 3 Les àrees de reconversió a les quals es refereix aquest article tindran un caràcter preferent a l'efecte del finançament de les operacions o actuacions que s'hi preveuen.

GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Article 23

Òrgans de gestió

- 1 El Consell de Govern crearà, amb l'acompliment dels requisits que siguin legalment adients, un organisme de gestió i seguiment del POOT i podrà, així mateix, encomanar aquestes funcions a un organisme existent.
- 2 L'organisme estarà presidit pel conseller de Turisme i hi estaran representats la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, el Consell Insular de Mallorca i els municipis i les associacions representatius del sector d'allotjaments turístics i de la promoció immobiliària.
- 3 Quan les actuacions de l'òrgan de gestió es refereixen a una zona turística determinada, formarà part de l'òrgan el batle del terme municipal al qual pertany.
- 4 Seran funcions de l'organisme esmentat, les següents:
 - a) Impulsar la realització de les operacions d'intercanvi d'aprofitament i reconversió previstes en els articles 15.20 i 21 d'aquestes Normes.
 - b) Realitzar, en els supòsits als quals es refereix l'apartat 3 de l'article 15 d'aquestes Normes, la gestió dels anomenats patrimonis públics del sòl a través d'una empresa pública del Govern de la CAIB.
 - c) L'exercici de funcions instrumentals de caràcter tècnic, com ara elaborar projectes de plans d'ordenació i projectes d'urbanització, executar plans i programes, preparar i proposar a les autoritats competents qualsevol classe de documents derivats d'aquest Pla.
 - d) La signatura de concerts o convenis amb les administracions públiques i els particulars implicats en el desenvolupament d'aquest Pla.
 - e) La vigilància i el control de les operacions d'execució i desenvolupament d'aquest Pla.
 - f) La unificació de criteris en l'execució del Pla i, en general, qualsevol altres funcions que li assignin les administracions que actuen en la gestió i execució del Pla.

Article 24

Finançament del Pla

- 1 El finançament dels costos econòmics del POOT imputables a les diferents administracions públiques, en l'àmbit de les competències respectives, s'haurà de sufragar, amb caràcter preferent, mitjançant els recursos propis de cada administració i, de manera subsidiària, a través de les figures tributàries que s'estableixin d'acord amb la legislació específica.
- 2 Així mateix, les administracions que hi actuen hauran d'impulsar altres fórmules de participació públiques o privades en el finançament dels costos econòmics del POOT i, de manera especial, de les que sorgeixin de la iniciativa dels operadors turístics de cada zona, d'acord amb l'execució de les finalitats previstes en aquest Pla.
- 3 Els mecanismes de finançament mitjançant la via tributària a la qual fa referència l'apartat 1 no podran representar, en cap cas, un increment de la càrrega tributària en els termes municipals en els quals no hi ha cap zona turística.

Article 25

Vigència

- 1 El Pla d'ordenació de l'oferta turística tindrà una vigència indefinida, això no obstant, l'estudi econòmic i financer i el programa d'actuacions s'hauran de revisar cada quatre anys i el Govern Balear n'haurà de presentar una memòria relativa a l'aplicació al Parlament de les Illes Balears cada dos anys.
- 2 Excepcionalment, quan les determinacions del POOT resultin manifestament inadaptades a una determinada zona o continguin errors essencials sobre aquesta, la Conselleria de Turisme o el Consell Insular de Mallorca, d'ofici o a instància de la corporació local afectada, podran formular la revisió de les determinacions de què es tracti.
- 3 El procediment de revisió serà el que s'estableix, segons els casos, en els apartats 1 i 2 de l'article 24 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears.

ALTRES DISPOSICIONS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

- 1 Els municipis en els quals estiguin situades les zones turístiques que es defineixen en l'article 6 hauran d'adaptar el planejament urbanístic a les prescripcions del POOT en els termes següents:

- a) L'adaptació haurà de tramitar-se conjuntament amb la primera modificació o renovació del planejament general que es formuli en l'àmbit de la zona turística de què es tracti.
 - b) En qualsevol cas, l'adaptació haurà d'aprovar-se inicialment en el termini màxim d'un any a partir de l'aprovació definitiva del POOT.
- 2 Quan l'adaptació impliqui, a més de la modificació o la revisió dels instruments de planejament generals, la dels instruments de planejament sectorials vigents, ambdues s'hauran de tramitar simultàniament o de manera immediatament successiva.
 - 3 A fi de fer possible la tramitació en termini de les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals, quan la formulació del planejament tingui com a objectiu bàsic aquesta adaptació, no serà necessari el tràmit d'avanç que estableix l'article 125 del Reglament de planejament, perquè s'entén que els criteris i les solucions bàsics del planejament coincidiran amb els definits en el POOT.
 - 4 Si l'adaptació del planejament general no es produeix dins termini, el Consell Insular de Mallorca se subrogarà en les competències municipals per a la redacció i tramitació d'aquesta, amb l'arbitració del Govern de la CAIB, cas que se sol·liciti en l'acord de subrogació, les mesures de suport tècnic i econòmic que resultin necessàries per a la formulació i tramitació efectives.

DISPOSICIO ADDICIONAL SEGONA

Quan, en l'adaptació del planejament al POOT, la qualificació d'una parcel·la que en l'actualitat no tingui assignat un altre ús residencial que no sigui el turístic, sigui substituïda per un altra qualificació que comporti l'ús residencial no turístic, haurà d'assignar-se a la nova qualificació un índex d'intensitat de l'ús que garanteixi que no es produirà cap increment de la població possible en la parcel·la.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

- 1 Els municipis no costaners de l'interior de l'illa de Mallorca es qualifiquen municipis d'interès preferent per a l'emplaçament d'establiments d'oferta turística alternativa, especialment, camps de golf, establiments d'agroturisme, clíniques de repòs, centres residencials per a la tercera edat,..., d'acord amb la normativa específica per a cada un d'aquests tipus d'establiments.
- 2 Aquesta qualificació, a més de ser considerada en l'emissió dels informes que sobre les actuacions de què es tracti hagin d'emetre els organismes dependents del Govern de la CAIB, es traduirà en la inclusió dels programes i projectes que es plantegin, amb relació a aquesta oferta alternativa, dins de les propostes d'actuació que, en el marc dels

programes de la CEE per a incentiu del desenvolupament regional, formuli el Govern de la CAIB.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA

- 1 L'ordenació de l'oferta turística a la serra de Tramuntana, atès que les condicions especials i els valors singulars hi aconsellen un tractament diferenciat, s'incorporarà a les determinacions del Pla territorial parcial d'aquesta zona, que es formularà en el termini màxim d'un any a partir de l'entrada en vigor del POOT.
- 2 Fins a l'aprovació del POOT no s'autoritzaran les obres d'edificacions de nova planta, d'ampliació o de millora de les edificacions existents quan es pretengui destinar-les a un ús o activitat turístics.
- 3 El que es disposa en l'apartat anterior no serà d'aplicació a les actuacions que compleixin els requisits determinats en els apartats 1a i 1b de l'article 19 d'aquestes Normes.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA

- 1 Les limitacions quant al creixement del sòl classificat urbà o urbanitzable que es contenen en les disposicions particulars no regiran en els nuclis en els quals sigui aplicable l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears.
- 2 Tampoc no s'aplicaran aquestes limitacions i podran, per tant, recuperar la classificació d'urbanitzables, encara que es trobin en àrees de protecció posterior o en zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys que hagin perdut aquesta condició perquè estan inclosos en àrees protegides per la Llei 1/1991 i que resulten exclosos d'aquestes com a conseqüència de l'ajustament de límits definits en els instruments de desenvolupament de la Llei o en les modificacions d'aquesta.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA

- 1 A partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla, en els terrenys inclosos en les zones turístiques definides en l'article 6, s'exigirà l'aplicació, llevat que el planejament n'hagi exonerat la fixació, dels índexs d'intensitat d'ús que estableix el Decret 27/1993, d'11 de març, sobre regulació de capacitats de població dels instruments de planejament generals i sectorials.
- 2 A fi d'assenyalar aquests índexs i fins que no es produeixi l'aprovació definitiva de l'adaptació al POOT del planejament urbanístic municipal, en els termes municipals afectats haurà de tramitar-se una norma

complementària del planejament en els termes que estableix el Decret 27/1993.

Quan, en el transcurs de la formulació d'aquesta norma, de manera plenament justificada i per a una zona concreta, s'apliqui el supòsit que es preveu en la disposició addicional tercera del Decret 27/1993, a l'efecte que assenyala l'article 7.1 d'aquestes Normes generals la densitat de la població màxima serà la que resulti del procés de revisió del planejament que determina aquesta disposició.

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

- 1 El Govern de la CAIB podrà dictar les disposicions complementàries que consideri adients per a l'execució d'aquest Pla.
- 2 La Conselleria de Turisme podrà, així mateix, desenvolupar, en les matèries pròpies que són competència seva, les disposicions que consideri necessàries per executar les previsions del Pla.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

El Pla començarà a vigir el dia següent al de la publicació en el BOCAIB de l'acord del Consell de Govern pel qual es va aprovar definitivament.