

1. EL MODELO TERRITORIAL TURÍSTICO

Modelo de contención. Se proponen varios niveles y ámbitos territoriales para la ordenación:

1.1 Insular. Ordenación que afecta al conjunto de la isla de Mallorca.

1.2 Sistemas Territoriales Turísticos (STT). Unidades funcionales coherentes de alcance supramunicipal, se han definido 10 STT: 1) Badies del Nord, 2) Península de Llevant, 3) Litoral de Llevant, 4) Migjorn, 5) Platja de Palma, 6) Litoral de Ponent, 7) Área Metropolitana de Palma, 8) Serra Tramuntana, 9) Raiguer y 10) Es Pla.

1.3 Zonas turísticas. Áreas urbanas y su entorno, con uso turístico predominante y residencial compatible. Se prevén medidas de mejora de la calidad urbana y del paisaje, especialmente de la parte posterior. Al efecto de este Plan se establecen 27 zonas turísticas ubicadas en el litoral insular.

1.4 Palma capital. Comprende las áreas de desarrollo urbano fuera de zona turística sometidas al régimen singular de capitalidad, donde el uso residencial es prioritario.

1.5 Zonas residenciales. Áreas urbanas, fuera de zonas turísticas, con uso residencial predominante. **Tipo 1 (ZR1):** áreas destinadas principalmente a viviendas de primera residencia de la población. **Tipo 2 (ZR2):** 14 áreas costeras (antiguas zonas turísticas POOT) destinadas principalmente a vivienda de segunda residencia. Se han definido 14 ZR2.

1.6 Suelo rústico. Está constituido por los ámbitos de suelo sustraído al desarrollo urbano por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. No se permite el uso turístico en suelo rústico, a excepción, de aquellas actividades que sean complementarias del sector primario.

2. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO

2.1 Límite total de plazas para la isla de Mallorca: 430.000 plazas.

2.2 Distribución de plazas por tipologías. El techo total máximo de plazas turísticas se distribuye de la siguiente manera: 315.000 plazas (incluye bolsa de 15.000 plazas) en establecimientos de alojamiento turístico (EAT) y 115.000 plazas (incluye bolsa de 28.000 plazas) estancias turísticas en viviendas residenciales (ETV).

2.3 Densidad máxima de población turística en suelo de desarrollo urbano.

Densidad global máxima: 25 plazas turísticas / hectárea.

Densidad turística máxima por zonas turísticas: Específica para cada zona turística.

Densidad turística máxima Zonas Residenciales ZR1: 6 plazas turísticas / hectárea.

Densidad turística máxima Zonas Residenciales ZR2: 12 plazas turísticas / hectárea.

Densidad turística Palma capital: 8 plazas turísticas / hectárea.

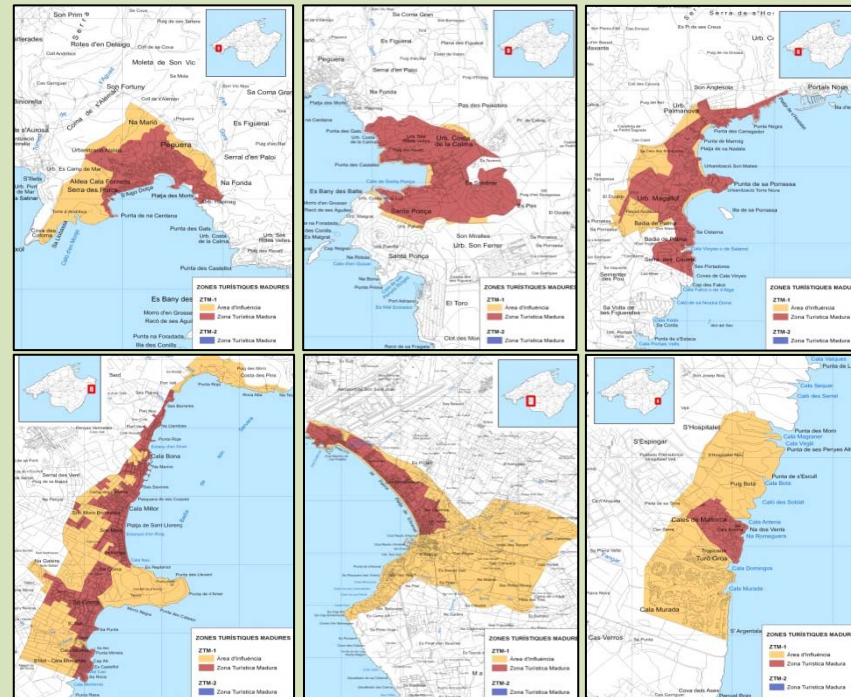
2.4 Ordenación del uso turístico. En zonas turísticas. En las zonas residenciales ZR1 se puede calificar suelo para uso turístico para hoteles de ciudad, y alojamientos de turismo de interior en cascos antiguos respetando las densidades turísticas. En las zonas ZR2 no se permite calificar nuevo suelo de uso turístico. En las zonas turísticas y las ZR2 no se permite clasificar nuevo suelo residencial, turístico o mixto.

3. CALIDAD DEL ESPACIO TURÍSTICO: RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN

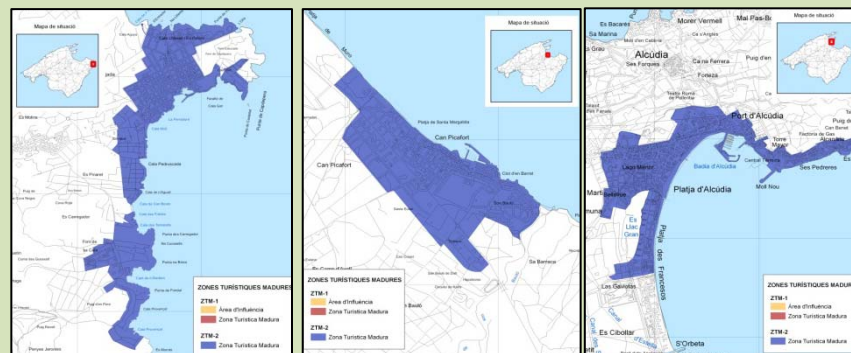
3.1 Se establecen criterios para la redacción de planes especiales de adecuación ambiental y paisajística en todas las zonas turísticas.

3.2 Ordenación específica para las zonas turísticas maduras o saturadas:

Zonas turísticas Maduras y Saturadas (ZTM1). Forman parte de esta tipología las siguientes zonas: Platja de Palma, Palmanova-Magaluf, Peguera, Santa Ponça, Cales de Mallorca y Cala Millor.



Zonas turísticas Maduras (ZTM2). Forman parte de esta tipología las siguientes zonas: Cala Rajada – Font de sa Cala, Can Picafort y Port d'Alcúdia.



3.3 Propuesta de medidas paisajísticas para el espacio público en zonas turísticas.

3.4 Se establecen condiciones de calidad para la autorización de nuevos establecimientos de alojamiento turístico o rehabilitación o sustitución de los existentes.

4. DOTACIONES TURÍSTICAS

Para la distribución racional y mejora de la oferta turística de forma equilibrada.

4.1 Se definen criterios para la redacción de Planes de vías ciclistas y rutas senderistas, que permitan rebajar la presión sobre las más saturadas y poner en valor los recursos ya existentes y el paisaje mediante nuevas rutas.

4.2 Regulación de equipamientos turísticos complementarios. Sólo se admitirán nuevos equipamientos turísticos complementarios o la ampliación de los existentes en cuando estén previstos en un instrumento de planificación, en SR cuando sean de uso deportivo o cultural y no superen una hectárea de superficie con una ocupación máxima del 5% o en Área de transición.

4.3 Se prohíben nuevos campos de golf o la ampliación de los existentes.

4.4 Se propone una red de itinerarios y centros de interpretación cultural con la finalidad de redistribuir territorialmente y temporalmente la presión del turismo.

4.5 Marinas secas. Mientras el planeamiento no delimite las zonas urbanas aptas, estas actividades solo serán excepcionalmente autorizables en determinadas categorías de suelo rústico por un período máximo de 10 años y bajo estrictas condiciones de integración ambiental y paisajística.

4.6 Adecuación del acceso a las playas. Se introducen criterios para la ordenación de aparcamientos y control de acceso y sobrecarga en playas aisladas.

5. ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS

5.1 Tipos de estancias turísticas en viviendas (ETV), según Ley 8/2012.

- Estancias turísticas en viviendas unifamiliares (ETV-365 UNI).
- Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares (ETV-365 PLURI).
- Estancias turísticas en viviendas unifamiliares principales a cargo del propietario (ETV-60 UNI).
- Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares principales a cargo del propietario (ETV-60 PLURI).

5.2 Criterios de zonificación. En función de las densidades turísticas máximas. Van dirigidos a los planeamientos urbanísticos cuando se adapten al PIAT, mientras tanto se aplicarán las delimitaciones provisionales de zonas aptas aprobadas por el CIM y por el Ajuntament de Palma.

a) **Suelo Rústico Protegido:** Prohibidos.

b) **Suelo Rústico Común:** Se pueden permitir las ETH365 unifamiliares y ETH60 unifamiliares en viviendas existentes en la fecha de aprobación inicial de este PIAT.

c) **Zonas Turísticas:** Se pueden permitir las ETH365 unifamiliar y plurifamiliar y las ETH60 unifamiliar y plurifamiliar.

d) **Zonas Turísticas Saturadas:** Se pueden permitir las ETH60 unifamiliar y plurifamiliar.

e) **Zonas residenciales:** Se pueden permitir las ETH365 unifamiliar y plurifamiliar y las ETH60 unifamiliar y plurifamiliar.

f) **Zonas residenciales vulnerables:** Se pueden permitir las ETH60 unifamiliar y plurifamiliar, así como las ETH365 unifamiliar y plurifamiliar en edificios que figuren incorporados en un catálogo de patrimonio histórico vigente.

5.3 Condiciones temporales y paisajísticas de las ETH.

- En las zonas maduras y saturadas (ZTM1) se establece una limitación temporal de comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales que se den de alta a partir de la entrada en vigor del PIAT. Solo podrán ejercer la actividad durante uno de los dos meses de temporada alta: julio o agosto.
- A partir de la entrada en vigor del PIAT, las viviendas que se den de alta para la comercialización de estancias turísticas deberán de preservar el paisaje tradicional y cumplir unas condiciones mínimas de calidad.

5.4. Medidas de calidad ambiental.

a) Consumo y gestión del ciclo del agua:

- Estar conectados a la red de alcantarillado o disponer de fosas sépticas estancias y homologadas.
- Incorporar sistemas de reducción del caudal de duchas y grifos.

- Incorporar sistemas de doble descarga en los inodoros.
- Zonas ajardinadas de bajo consumo.

b) Medidas de eficiencia energética:

- Tener una cualificación energética mínima de clase B en edificaciones posteriores al año 2006 o de clase C en unifamiliares anteriores al año 2007.
- Tener un sistema de calefacción y/o refrigeración de eficiencia energética mínima A++. Placas solares para ACS en unifamiliares.
- Las viviendas unifamiliares deberán contar con un punto de carga para coches eléctricos o estar a menos de 500 m de uno de acceso público.

c) Otras medidas:

- Las viviendas situadas en suelo rústico, la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

6. SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

6.1 Medidas ambientales en establecimientos de alojamiento turístico.

a) Alumbrado exterior:

- El alumbrado exterior provendrá de energías renovables.
- Las luminarias no podrán provocar deslumbramiento hacia el espacio público.
- No se permitirán fuentes de luz que mediante proyectores convencionales o laser, emitan por encima del plano horizontal, excepto cuando iluminen elementos de un especial interés histórico.
- No se permitirán artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.

b) Consumo y gestión del agua:

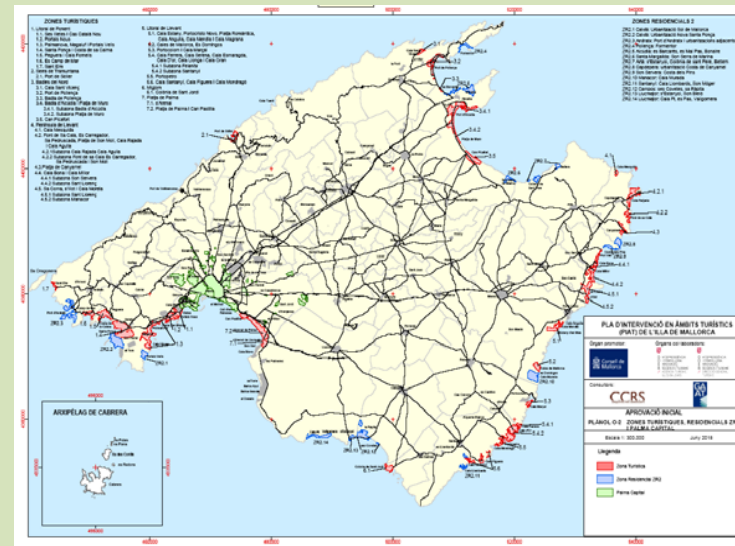
- Instalación de un circuito separado por la futura reutilización de aguas grises condicionadas y tratadas por los inodoros y por las instalaciones de riego.
- Instalación de sistemas de almacenamiento de las aguas pluviales en un depósito de un volumen mínimo de 40m³ que se utilizará para proveer la red de riego y otros usos que no requieren agua potable.
- Incorporación de sistemas de reducción del caudal de duchas y grifos.

c) Eficiencia energética:

- Tener una cualificación energética mínima de clase B.
- Deberán de conseguir un mínimo de un 50% de producción de energía para autoconsumo con energías renovables.
- Deberán de conseguir un mínimo de un 70% de generación de ACS mediante placas solares, siempre que sea posible, u otras instalaciones alternativas de energías renovables.

6.2 Medidas de armonización de la movilidad turística

- Redactar un Plan de Movilidad Turística Insular que desarrolle las previsiones que formule el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares.
- Las empresas de alquiler de coches deberán de disponer de un espacio suficiente para el depósito de su flota en suelos de uso privado compatible con esta actividad.
- Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción y aquellos que se sometan a una rehabilitación integral o ampliación, deberán de disponer en parcelas de uso turístico o compatible, de una reserva de plazas de aparcamiento en la proporción establecida.



Mapa general de ordenación del PIAT

PLAN DE INTERVENCIÓN EN ÁMBITOS TURÍSTICOS DE MALLORCA (PIAT)

Aprobación inicial

(BOIB Núm.93 de 28 de julio de 2018)



Documento divulgativo sin valor legal

Para más información pueden consultar el siguiente enlace:

http://www.conselldemallorca.net/?&id_parent=444&id_class=532&id_section=15489&id_son=19134



Con la colaboración de:



O pueden contactar con la Oficina de Información Territorial:

Dirección: General Riera, 113, 07010 Palma (Mallorca) Illes Balears. Espanya

Teléfono: (34) 971 21 99 21

Fax: (34) 971 17 39 47

Correo electrónico: informacioterritorial@conselldemallorca.net

Horario de atención al público: martes y jueves de 10 a 14 horas