

# **MODIFICACIÓ NÚMERO 2 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA**

Document per a l'aprovació definitiva  
Desembre de 2010



**Consell de  
Mallorca**

■ Departament de Territori

## **[II] Normes d'ordenació**



## **[II] Normes d'ordenació**

### **Modificació de les normes d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM)**

#### **II.1. Introducció**

De conformitat amb el contingut de la proposta justificativa de la modificació número 2 del Pla territorial insular de Mallorca (MD2PTIM), que s'inclou a la Memòria [I] cal modificar diferents aspectes de les normes d'ordenació del PTIM vigent, com també algunes de les disposicions addicionals i transitòries, així com crear-ne de noves. La modificació proposada incideix i afecta parcialment el marc normatiu original, però aquesta nova redacció de la normativa del Pla és necessària per tal de definir amb precisió les noves determinacions previstes.

Igualment aquesta modificació normativa es formula amb la finalitat de que puguin ser eficaces les noves propostes realitzades, com també per millorar alguns aspectes que calia corregir i que la pràctica de gestió del Pla al llarg de cinc anys han posat de manifest.

D'altra banda en el nou articulat proposat es defineix el contingut de les normes modificades segons tenguin la categoria d'Aplicació Plena (AP), d'Eficàcia Directiva (ED) o d'Eficàcia Indicativa (EI), de conformitat amb allò que es disposa en la norma 3 del PTIM.

## II.2. Modificació de les normes d'ordenació

Es modifiquen les normes d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca, en els punts i amb el contingut que s'especifica a continuació:

### Norma 3. Contingut (AP)

Apartat 2. Es modifica l'apartat 2.d de la norma 3, que resta amb el contingut següent:

"d. Els annexos:

Annex I. Àrees de reconversió territorial (AP)

Annex II. Àrees afectades per les Normes territorials cautelars (AP)

Annex III. Àmbits d'intervenció paisatgística (AP)"

Apartat 3. Es modifica l'apartat 3.b de la norma 3, que resta amb el contingut següent:

"b. Normes d'Eficàcia Directiva (ED): són aquelles determinacions gràfiques i escrites que les administracions públiques i els particulars han de respectar mitjançant el desenvolupament corresponent a través d'un instrument d'ordenació o, si escau, a través d'una disposició administrativa que legalment sigui procedent. Aquestes determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general municipal i sobre els Plans directors sectorials que són competència del Consell Insular, i s'hauran d'incorporar necessàriament amb l'adaptació del planejament urbanístic a aquest Pla territorial insular o amb la primera modificació o revisió que es tramiti dels esmentats instruments d'ordenació. En tant no s'incorporin, es desenvolupin o es concretin en els instruments urbanístics i d'ordenació territorial esmentats, aquestes normes d'eficàcia directiva (ED) tindran caràcter supletori vinculant i seran d'aplicació directa en els termes i amb l'abast que es desprengui del seu contingut."

### Norma 6. Creixement turístic, residencial o mixt (ED)

Apartat 1. Es modifica la taula de determinació de la quantitat d'hectàrees de creixement de sòl de reserva i dotacional (Ha ART/R-D) de la Norma 6.1 que, pel que fa als municipis on es produeixen canvis en aquest sentit fruit de l'alteració en el règim de les ART a l'actual MD2PTIM, resta amb el contingut següent:

"(...)

Municipi(*)	Ha ART R-D	Ha CNV
Alcúdia	15,43	10,19
Calvià	52,82	31,04
Campos	2,00	19,06
Capdepera	7,21	10,96
Felanitx	2,14	24,03

Llucmajor	14,23	18,89
Manacor	16,89	37,43
Marratxí	5,00	24,16
Palma	24,40	211,53
Pollença	13,38	20,61
Sant Llorenç	6,40	10,21
Santa Margalida	7,46	7,64
Santanyí	5,36	22,06
Sóller	2,87	18,10
Son Servera	9,78	13,45

(...)"

Igualment es modifica la taula pel que fa a l'assignació de sostre màxim de creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'ordenació de l'oferta turística ni a nous creixements lligats a les Àrees de reconversió territorial, fruit d'una esmena d'errada material en el còmput de superfície de sòl de desenvolupament urbà de referència, que resta amb el contingut següent:

"(...)

Municipi(*)	Ha ART R-D	Ha CNV
Selva	0	7,86

(...)"

(\*) La resta de municipis no inclosos en aquestes taules de modificació no experimenten canvis.

#### **Títol IV.**

Es modifica l'enunciat del Títol IV que passa a ser el següent:

"ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL I ÀMBITS D'INTERVENCIÓ PAISATGÍSTICA"

#### **Norma 39. Enumeració (ED)**

Títol. Es modifica el títol de la norma 39 que queda redactat de la manera següent:

"Norma 39. Enumeració (ED, excepte apartat 4 AP)"

Apartat 1. Es modifica l'apartat 1 de la norma 39, que queda redactat de la manera següent:

"1. Per tal de dur a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, a les àrees de desenvolupament urbà, i de dur a terme

operacions de millora del paisatge urbà i rural, el Pla crea les Àrees de Reconversió Territorial següents:

- ART 1. ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 2. ANEI Barrancs de Son Gual i Xorrigo, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 3. ANEI Massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 4. ANEI Na Borges, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 5. Connectors paisatgístics locals.
- ART 6. Connector paisatgístic lineal na Borges – massís de Randa.
- ART 7. Cimentera de Lloseta, adequació ambiental de l'entorn.
- ART 11. Operacions estratègiques en els tres nodes territorials de l'illa:
  - 11.1. Façana d'Inca
  - 11.2. Façana de Manacor
  - 11.3. Reconversió de la Via de Cintura de Palma
- ART 12. Centres històrics degradats:
  - 12.2. Centre històric d'Inca
  - 12.3. Centre històric de Manacor

**Nou apartat 4. S'afegeix un apartat 4 (AP) a la norma 39, amb el redactat següent:**

"4. Les accions d'intervenció i de millora paisatgística a desenvolupar en el marc d'allò establert en el Conveni europeu del paisatge donat a Florència el 20 d'octubre de 2000 i a la legislació, estratègies i instruments d'ordenació que el despleguin, es podran realitzar, entre d'altres opcions, mitjançant la configuració dels Àmbits d'intervenció paisatgística (AIP) que crea aquest Pla, de conformitat amb el contingut detallat a l'Annex III (AP), i que són els següents:

- AIP I Entorns de la Real
- AIP II Entorns de Son Reus
- AIP III Connexió Palma – Marratxí (entorns del Torrent Gros)
- AIP IV Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor)
- AIP V Antiga central tèrmica d'Alcudia i entorns

Els AIP es desenvoluparan mitjançant plans especials elaborats, tramitats i aprovats pel Consell Insular de Mallorca, a excepció del que hagi de desenvolupar l'AIP I "Entorns de la Real" que serà elaborat i tramitat per l'Ajuntament de Palma sens perjudici de la seva aprovació definitiva per part del Consell Insular. Aquests plans especials, de tramitació i aprovació qualificada, prevaldran per sobre del planejament urbanístic municipal, i no requereixen la prèvia adaptació del planejament urbanístic municipal. En tot cas, una vegada adoptat l'acord d'aprovació inicial, serà preceptiu sol·licitar informe als ens locals afectats, els qual resultarà vinculant en allò que sigui de la seva plena competència; no obstant l'anterior, caldrà realitzar les consultes preliminars escaients amb els esmentats ens locals durant la fase de redacció prèvia a l'aprovació inicial. Igualment, en el marc del principi de col·laboració, els ens locals implicats podran subscriure convenis amb el Consell per tal de regular, si s'escau, el marc de participació en la redacció del pla especial i el seu futur desplegament. Correspon al Ple del Consell de Mallorca l'aprovació definitiva d'aquests Plans especials."

#### **Norma 40. Desenvolupament i execució (AP)**

**Apartat 2. Es modifica l'apartat 2 de la norma 40, que queda redactat de la manera següent:**

"2. A l'efecte de l'execució de les Àrees de reconversió territorial, se'n distingeixen les d'actuació directa i les d'actuació diferida:

a. Les ART directes són aquelles que per a desenvolupar-les i executar-les no precisen d'alteració del règim existent de classificació del sòl, per la qual cosa no necessitaran complir amb el requisit d'incorporació prèvia al planejament general.

b. Les ART diferides són les que per poder desenvolupar-les i executar-les necessiten incorporar-se prèviament al planejament general en el moment de la seva adaptació completa al Pla territorial insular.

En el segon cas, el planejament general municipal, per desenvolupar Plans de reconversió territorial (PRT), podrà delimitar unitats d'actuació discontinues que continguin l'àrea territorial subjecta a reconversió segons aquest Pla territorial insular i altres sòls de futur desenvolupament urbà necessaris per poder dur a terme els objectius de reconversió."

**Apartat 3. Es modifica l'apartat 3 de la norma 40, que queda redactat de la manera següent:**

"3. Les Àrees de reconversió territorial d'actuació directa són:

ART 1: ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 2: ANEI Barrancs de Son Gual i Xorrigo, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 3: ANEI Massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 4: ANEI Na Borges, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 5: Connectors paisatgístics locals.

ART 6: Connector paisatgístic lineal na Borges – massís de Randa.

ART 7: Cimentera de Lloseta, adequació ambiental de l'entorn."

**Apartat 5. Es modifica l'apartat 5 de la norma 40, que queda redactat de la manera següent:**

"5. Fins que no es produeixi el desenvolupament reglamentari esmentat en la Disposició addicional segona de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, els Plans de reconversió territorial i els Projectes de millora territorial es formularan mitjançant Plans especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca. Quan l'àmbit afectat per l'ordenació es refereixi a àrees de reconversió territorial d'actuació directa, l'elaboració, tramitació i aprovació correspondrà en tot cas al Consell Insular de Mallorca i serà preceptiu sol·licitar informe als ens locals afectats una vegada adoptat l'acord d'aprovació inicial; d'altra banda, les administracions locals implicades podran subscriure convenis amb el Consell per tal de regular el marc de participació en la redacció del pla especial."

**Norma 49. Rutes d'interès cultural (ED)**

Nou apartat 3. S'afegeix un apartat 3 a la norma 49, amb el redactat següent:

"3. Els Plans especials de desenvolupament d'aquestes rutes seran vinculants per al planejament urbanístic municipal i n'establiran de forma detallada el seu traçat, podent incorporar de forma justificada nous elements, alternatives o variants en el seu desplegament per a un millor compliment dels objectius assenyalats. Quan l'elaboració, tramitació i aprovació correspongui al Consell Insular de Mallorca, serà preceptiu sol·licitar informe als ens locals afectats una vegada adoptat l'acord d'aprovació inicial; d'altra banda, es podran subscriure convenis entre el Consell i les administracions locals implicades per tal de regular el marc de participació en la redacció i desplegament posterior dels plans especials."

### **Norma 50. Rutes d'interès paisatgístic (ED)**

**Nou apartat 3. S'afegeix un apartat 3 a la norma 50, amb el redactat següent:**

"3. Els Plans especials de desenvolupament d'aquestes rutes seran vinculants per al planejament urbanístic municipal i n'establiran de forma detallada el seu traçat, podent incorporar de forma justificada nous elements, alternatives o variants en el seu desplegament per a un millor compliment dels objectius assenyalats. Quan l'elaboració, tramitació i aprovació correspongui al Consell Insular de Mallorca, serà preceptiu sol·licitar informe als ens locals afectats una vegada adoptat l'acord d'aprovació inicial; d'altra banda, es podran subscriure convenis entre el Consell i les administracions locals implicades per tal de regular el marc de participació en la redacció i desplegament posterior dels plans especials."

### **Norma 52. Propostes relatives a carreteres (ED, excepte punt 3 EI)**

**Paràgraf inicial. Es modifica el primer paràgraf de la norma 52, que queda redactat de la manera següent:**

"Les actuacions i propostes destinades a la millora de la xarxa de carreteres s'agrupen en: propostes de millora de capacitat viària i proposta de vies parc."

**Apartat 1. Es modifica l'apartat 1 "Propostes de millora de capacitat viària" de la norma 52, que queda redactat de la manera següent:**

"1. Propostes de millora de capacitat viària

Aquest Pla fa seves les propostes contingudes en el vigent Pla director sectorial de carreteres aprovat el 3 de desembre de 2009 (BOIB Núm. 183, de 17-12-2009), pel que fa a l'ordenació relativa al programa d'actuació de la fase I (horitzó 2016) i les resultants de l'aplicació de la seva norma 7."

**Apartat 2. Se suprimeix l'apartat 2 "Variants de carreteres" de la norma 52, que resta sense contingut.**

**Apartat 4. Se suprimeix l'apartat 4 "Segon cinturó de Palma" de la norma 52, que resta sense contingut.**



### **Norma 60. Pla d'ordenació de l'oferta turística de l'illa de Mallorca (ED, sense perjudici del que disposa la Disposició transitòria primera)**

Apartat 2. Se suprimeix íntegrament l'apartat 2 referit a la possibilitat de canvi d'ús dels establiments d'allotjament turístic donats de baixa a ús residencial, que resta sense contingut.

Nou paràgraf. S'afegeix un nou apartat 4 a la norma 60, amb la redacció següent:

"4. Pel que fa a les determinacions particulars de la zona turística número 32 de es Trenc, ses Covetes, sa Ràpita i s'Estanyol, entre tant no es produeixi una revisió del POOT, s'estarà a allò que es preveu en la Disposició addicional vuitena d'aquest Pla territorial insular."

### **Norma 62. Pla director sectorial de carreteres (ED)**

Segon paràgraf. Se suprimeix el paràgraf segon de la norma 62, que resta sense contingut.

Nous paràgrafs. S'afegeixen dos nous paràgrafs a la norma 62 (ED), amb la redacció següent:

"L'ordenació sectorial de carreteres haurà d'integrar els principis de mobilitat sostenible i segura i caldrà que incorpori mesures d'interacció positives amb opcions de mobilitat no motoritzada –vials no motoritzats- o de transport públic inclosa la intermodalitat. En aquest sentit s'entén per mobilitat sostenible i segura: el conjunt d'intervencions que ha de permetre moure's d'una manera segura, econòmica i eficient sense sacrificar altres valors humans i ecològics.

Igualment la planificació i l'execució del sistema viari previst en el Pla director sectorial de carreteres hauran de preveure la integració paisatgística i la integració d'altres infraestructures existents per tal de minimitzar l'impacte visual global i harmonitzar el conjunt amb l'entorn."

### **Norma 70. Principis rectors (AP)**

Apartat 2. Es modifica l'apartat 2 de la norma 70, que queda redactat de la manera següent:

"2. El Consell Insular de Mallorca podrà crear i mantenir, mitjançant qualsevol de les fórmules organitzatives o de contractació legalment admissibles, els òrgans següents:

- a) una oficina tècnica d'assessorament, seguiment i gestió del Pla, amb les funcions que, dins aquests àmbits, se li assignin en el moment en què es creï.
- b) una oficina tècnica o observatori d'assessorament, seguiment i gestió de la política de paisatge de Mallorca, fonamentada en les bases estratègiques que s'elaborin en desenvolupament del Conveni europeu del paisatge, i en les propostes d'actuació relacionades amb aquesta política que es contenen en aquest Pla. Aquest òrgan desenvoluparà les funcions que se li assignin en el moment en què es creï."

### **Disposició addicional tercera – Adaptació del planejament general municipal (AP)**

Apartat 2. Se suprimeix íntegrament l'apartat 2 de la disposició addicional tercera, que resta sense contingut.

Nou apartat 4 bis. S'afegeix un nou apartat 4 bis (AP), amb la redacció següent:

"No obstant allò establert en l'apartat anterior, els projectes d'elaboració, revisió i/o modificació de planejaments generals que es trobaven en fase de tramitació a la data de la publicació en el BOIB de l'acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 3 de juny de 2010, moment de l'aprovació inicial de la modificació número 2 d'aquest Pla (BOIB núm. 90 de 15 de juny de 2010), es poden continuar tramitant i ser objecte d'aprovació definitiva, sempre que a l'esmentada data hagués finalitzat el període d'informació pública en el procediment administratiu corresponent."

Nou apartat 8. S'afegeix un nou apartat 8 (AP), amb la redacció següent:

"8. Pel que fa als Àmbits d'intervenció paisatgística (AIP) totes les figures d'ordenació, gestió o desenvolupament urbanístic que s'hagin d'executar dins la delimitació de cadascun d'aquests AIP, podran tramitar-se i aprovar-se en els termes i amb les condicions que estableixi l'escaient Pla especial previst a la norma 39. Mentre no s'aprovi definitivament l'esmentat Pla especial caldrà estar a allò que es preveu en la disposició transitòria desena d'aquest Pla territorial."

Nou apartat 9. S'afegeix un nou apartat 9 (AP), amb la redacció següent:

"9. Pel que fa als àmbits territorials afectats per les Àrees de reconversió territorial eliminades per la modificació número 2 del PTIM, llevat de disposició en contrari, regirà el règim que s'hagi previst a l'adaptació del planejament municipal aprovada definitivament amb anterioritat a la modificació núm.2 del PTIM, a excepció de l'àmbit de l'antic sector AS-16 de les Normes subsidiàries d'Alcúdia el qual deixarà d'estar vinculat pel PTIM a la qualificació de sistema general d'espai lliure, i l'àmbit de la unitat d'actuació UA-5 (antiga UA-8 Sector AS-10) ambdós desvinculats d'operacions de reconversió territorial d'aquest Pla, i així haurà de ser recollit pel planejament urbanístic municipal.

Pel que fa als instruments generals de planejament municipal ja adaptats al PTIM al moment de l'entrada en vigor de la modificació número 2, no cal que s'adaptin novament al nou règim derivat d'aquesta modificació fins que no procedeixin a una revisió del planejament o a una modificació puntual que afecti totalment o parcialment l'àmbit afectat per la modificació. No obstant l'anterior, atesa la prevalença de les disposicions dels plans territorials insulars sobre el planejament municipal, en tot allò que pugui resultar contradictori s'aplicaran directament les disposicions del PTIM o, en tot cas, el règim urbanístic més restrictiu. Mentre no s'hagi procedit a l'adaptació del planejament municipal, les intervencions urbanístiques a realitzar dins els àmbits afectats per la modificació número 2 se sotmetran a informe previ i preceptiu del Consell Insular de Mallorca."

### **Disposició addicional quarta – Classificacions de sòl de determinades àrees o sectors (AP)**

Apartat 2. Se suprimeix íntegrament l'apartat 2 de la disposició addicional quarta, que resta sense contingut.

### **Disposició addicional sisena – Normes específiques sobre creixement dels municipis d'Estellencs i Selva (AP)**

Es modifica el seu contingut que passa a tenir la redacció següent:

"Els creixements de sòl assignats a Estellencs (0,51 ha) i a Selva (7,86 ha) a la norma 6 es determinen tenint en compte que el sòl urbà existent d'aquests municipis té, respectivament, una superfície de 5,28 ha i de 52,41 ha. Si, com a resultat de l'aprovació definitiva dels seus planejaments generals, el seu sòl urbà existent superés aquestes quantitats, el creixement possible seria el resultat de restar a la suma del sòl urbà existent considerat per aquest Pla més la del creixement assignat, la superfície de sòl urbà prevista en els instruments de planejament esmentats."

### **Disposició addicional vuitena – Determinacions particulars per a la zona turística 32 del POOT (AP)**

S'afegeix una nova disposició addicional vuitena (AP) amb el contingut següent:

"Pel que fa a l'aplicació del Pla d'ordenació de l'oferta turística (POOT) al terme municipal de Campos, i més concretament a la subzona 32.1 de sa Ràpita, s'estarà al règim següent:

1. El planejament urbanístic municipal, sense necessitat de modificació prèvia del POOT, haurà d'ordenar les àrees de desenvolupament urbà d'aquest àmbit de conformitat amb les condicions següents:
  - Es podran realitzar desenvolupaments urbanístics de tipus turístic o dotacional, sense necessitat de vinculació a operacions de reconversió turística dins la mateixa zona, en el marc d'allò que disposa l'article 52 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.
  - Els nous desenvolupaments urbanístics només podran incloure establiments d'allotjament turístic d'alta qualitat, amb hotels de 5 estrelles o categoria equivalent, o bé establiments d'ús dotacional.
  - Es fixa el límit total màxim de 2.100 places turístiques per a la subzona 32.1 de sa Ràpita, que en cap cas podran superar el conjunt de les previsions de l'ordenació urbanística municipal.
  - No es podran fixar nous creixements de tipus residencial.
2. Pel que fa a la resta de condicions s'estarà al règim del Pla d'ordenació de l'oferta turística (POOT) aplicable en cada cas.
3. Per a les zones de nou desenvolupament urbanístic es tindran en compte les següents mesures d'adequació a l'ambient:
  - Es crearan àrees enjardinades en les principals zones arbrades existents i en les àrees de major intervisibilitat. S'hi utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones amb baix consum d'aigua i sistemes de reg de baix consum.
  - Com a mínim el 40% del terreny no ocupat per l'edificació ni les infraestructures o vials serà permeable.
  - Es mantindran els cursos d'aigua existents en el seu estat natural, adoptant les mesures preventives necessàries contra els riscos d'inundació d'acord amb el seu règim hidràulic.

- S'incorporaran paràmetres d'adequació visual de les edificacions i instal·lacions per tal de minimitzar el seu impacte paisatgístic.
- En el disseny de les edificacions i altres instal·lacions s'aplicaran les mesures bioclimàtiques contingudes a la norma 42 d'aquest Pla.
- S'adoptaran com a mínim les mesures preventives de la contaminació lumínica i acústica descrites a les normes 44 i 45 d'aquest Pla.
- Es reservarà espai suficient per a la recollida selectiva de residus protegit de visuals.
- Si n'és el cas es procurarà l'harmonització de les actuacions d'urbanització amb els sòls rústics confrontants, incorporant mesures de respecte, accessibilitat i educació ambiental en relació als espais naturals protegits.
- A les urbanitzacions i als habitatges ubicats dins o al voltant de zona forestal és obligatori incloure mesures d'autoprotecció contra el risc d'incendi, d'acord amb allò que s'estableix en el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal i en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals.
- En produir-se l'adaptació del planejament urbanístic de Campos al Pla territorial insular de Mallorca s'haurà de reconsiderar la classificació dels sectors no desenvolupats de sa Ràpita als efectes de preservar el seu estat natural quan no hagin estat objecte de transformació urbanística."

### **Disposició addicional novena – Supressió i modificació de determinades fitxes de l'Annex I i substitució de documentació gràfica del Pla (AP)**

S'afegeix una nova disposició addicional novena (AP) amb el contingut següent:

"Queden suprimits de l'Annex I d'aquest Pla, els criteris generals i les fitxes particulars corresponents a les Àrees de reconversió territorial eliminades per la modificació número 2 d'aquest Pla territorial insular, i més concretament les següents: ART 8.1, ART 8.2, ART 8.3, ART 8.4, ART 8.5, ART 8.6, ART 8.7, ART 8.8, ART 8.9, ART 8.10, ART 8.11, ART 8.12, ART 8.13, ART 9.1, ART 9.2, ART 10.1, ART 10.2, ART 10.3, ART 10.4, ART 10.5, ART 10.6, ART 10.9 i ART 12.1. A la vegada queda modificada la fitxa corresponent a l'ART 1, que queda substituïda per la seva nova fitxa correlativa.

Igualment, els següents fulls del contingut documental del Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell de Mallorca de 13 de desembre de 2004:

- 644-6, 644-9, 645-7, 670-8, 671-7, 698-2, 698-5, 698-6, 698-8, 700-5, 700-6, 723-3, 724-5 i 724-8 del Plànol 1 'Àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic',
- 644-6, 645-7, 698-2, 698-5, 698-6, 723-3, 724-5 i 724-8 del Plànol 2 'Àrees de Prevenció de Riscs',
- i el plànol 4 E: 1/100.000 'Infraestructures de comunicació' de la documentació gràfica del Pla.

Queden substituïts pels nous fulls correlatius inclosos al document '[IV] Documentació gràfica' de la modificació número 2 del Pla territorial insular de Mallorca."

### **Disposició addicional desena – Nou Annex III: fitxes dels Àmbits d'intervenció paisatgística –AIP-. (AP)**

S'afegeix una nova disposició addicional desena (AP) amb el contingut següent:

"S'afegeixen al Pla, mitjançant l'Annex III, les fitxes corresponents als Àmbits d'intervenció paisatgística (AIP) següents: AIP I Entorns de la Real, AIP II Entorns de Son Reus, AIP III Connexió Palma – Marratxí (entorns del Torrent Gros), AIP IV Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor) i AIP V Antiga central tèrmica d'Alcudia i entorns. Per a futures incorporacions d'AIP caldrà una modificació puntual del Pla territorial insular que creï les noves fitxes a l'Annex III i les enuncii a les normes corresponents."

### **Disposició addicional onzena – Instruccions tècniques del PTIM -. (AP)**

S'afegeix una nova disposició addicional onzena (AP) amb el contingut següent:

"Correspon al Ple del Consell Insular de Mallorca, a proposta de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, l'aprovació d'instruccions tècniques relatives al desenvolupament d'aspectes concrets de l'execució i gestió de les determinacions del PTIM, tant gràfiques com escrites, en relació al seu aclariment, la seva millora tècnica, l'adaptació a normativa vinculant sobrevinguda que no suposi modificacions substancials, o la correcció d'errades materials que es detectin."

### **Disposició addicional dotzena – Reconversió residencial a les zones turístiques de municipis amb planejament adaptat al PTIM. (AP)**

S'afegeix una nova disposició addicional dotzena (AP) amb el contingut següent:

"1. Els instruments generals de planejament municipal adaptats al PTIM en data 3 de juny de 2010, moment de l'aprovació inicial de la modificació número 2 d'aquest Pla, en podran classificar nou sòl de creixement residencial vinculat a les àrees de les zones turístiques a reconvertir ja delimitades, amb les condicions següents:

- a. Les operacions de reconversió no es faran de forma individualitzada sinó en el marc del desenvolupament dels instruments de planejament i gestió previstos per al desplegament d'aquestes ART. Amb aquesta finalitat es delimitaran pel planejament de desenvolupament les unitats d'actuació que vinculin les operacions de reconversió, que podran ser de tipus discontinu.
- b. En cap cas podrà suposar un augment del número de places residencials de l'àmbit.
- c. La parcel·la de l'edifici residencial a reconvertir es destinarà a espai lliure i/o equipament i serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'ajuntament, en el marc de la gestió urbanística. En cas de necessitat de demolició de l'immoble a reconvertir, serà a càrrec de l'operació de reconversió.
- d. Es mantindrà una densitat màxima de 60 hab/Ha per als nous creixements o la que legalment es determini.
- e. L'aprofitament global màxim dels nous creixements en cap cas podrà superar 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- f. Es reservarà un mínim d'un 30 % del total de l'àmbit de reconversió per a equipaments públics i dotacions de cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'ajuntament, incloses les reserves establertes per la normativa vigent.
- g. Es podrà destinar un màxim d'un 40% del nou sòl de creixement a usos residencials, sobre els quals s'haurà de preveure la reserva per a habitatge de protecció pública que determini la legislació vigent.
- h. La resta de sòl patrimonialitzable es podrà destinar a equipaments privats o usos complementaris.
- i. Com a màxim es podrà patrimonialitzar un 50% del sòl del total dels àmbits de reconversió.

2. Igualment es podrà procedir a la implantació de nous usos residencials mitjançant operacions d'intercanvi incloses dins de l'àmbit d'un Pla especial de reforma interior delimitat per planejament adaptat al Pla d'ordenació de l'oferta turística i a aquest Pla territorial, en execució d'aquell, on el referit planejament de desenvolupament regularà específicament i detallada els canvis d'ús dels establiments d'allotjament turístic a edificis residencials atenent a la incidència de l'edifici renovat dins el teixit urbà objecte de reforma interior, sobre tot, entre d'altres, en l'adequació dels serveis urbanístics, els espais lliures públics i els equipaments. Les places donades de baixa podran ser utilitzades a qualsevol lloc de l'illa de Mallorca, segons regula la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

3. Per a operacions d'intercanvi emparades en actuacions de reconversió dins d'un àmbit d'Àrea de reconversió territorial, es procedirà d'acord amb allò descrit a l'apartat anterior amb la particularitat que les places donades de baixa s'han d'utilitzar dins el mateix àmbit d'actuació, que pot ser discontinu i que contengui l'àrea territorial subjecta a la reconversió i altres sòls de futur desenvolupament urbà."

### **Disposició transitòria vuitena – Suspensió de projectes de transformació de sòl a les ART d'actuació directa. (AP)**

Títol. Es modifica el títol de la disposició transitòria vuitena que queda redactat de la manera següent:

"Disposició transitòria vuitena – Règim de suspensió a les àrees de reconversió territorial (ART). (AP)"

Contingut. Es modifica el seu contingut que passa a tenir la redacció següent:

"Pel que fa als àmbits espacials de les àrees de reconversió territorial diferides queda suspesa la tramitació i l'aprovació dels projectes o instruments que impliquin la transformació urbanística del sòl dins d'aquests àmbits, com també els d'edificació o d'implantació d'usos a sòl rústic, mentre no es produeixi l'adaptació del planejament general a les seves determinacions.

No obstant l'anterior, la suspensió esmentada no serà d'aplicació als casos que afectin en exclusiva als usos admesos al sòl rústic i als condicionats relacionats amb la protecció i educació ambiental, amb el sector primari o amb el secundari de transformació agrària, a infraestructures i equipaments d'ús públic previstos als seus respectius instruments sectorials o municipals

d'ordenació, i als sòls urbans consolidats. En aquests casos es podran tramitar i aprovar –els esmentats projectes o instruments- previ informe preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca competent en ordenació del territori, que haurà d'analitzar la seva compatibilitat amb els objectius, principis rectors i directrius d'ordenació de cada ART. Aquest informe s'haurà d'emetre en el termini màxim de quaranta-cinc dies.”

### **Disposició transitòria desena – Règim de suspensió als àmbits d'intervenció paisatgística (AIP). (AP)**

S'afegeix una nova disposició transitòria desena (AP) amb el contingut següent:

“Els Plans especials dels AIP –prevists en l'apartat 4 de la norma 39 d'aquest Pla territorial insular- s'hauran d'aprovar inicialment abans que transcorrin dos anys comptats a partir de l'endemà de la publicació al BOIB de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació número 2 del PTIM. Durant aquest període de dos anys se suspèn la tramitació i aprovació dels instruments i projectes que impliquin transformació urbanística del sòl dins la delimitació de l'AIP, com també els d'edificació o d'implantació d'usos a sòl rústic. La suspensió esmentada no serà d'aplicació als casos que afectin en exclusiva als usos admesos al sòl rústic i als condicionats relacionats amb la protecció i educació ambiental, amb el sector primari o amb el secundari de transformació agrària, a infraestructures i equipaments d'ús públic previstos als seus respectius instruments sectorials o municipals d'ordenació, i als sòls urbans consolidats. En aquests casos esmentats es podran tramitar i aprovar –els esmentats projectes o instruments- previ informe preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca competent en ordenació del territori, que haurà d'analitzar la seva compatibilitat amb els objectius, principis rectors i directrius d'ordenació de cada AIP. Aquest informe s'haurà d'emetre en el termini màxim de quaranta-cinc dies.

No obstant l'anterior, l'esmentat desplegament d'instruments urbanístics –d'ordenació i de gestió-, de projectes d'obres d'urbanització, d'edificació o d'implantació d'activitats, es podrà realitzar encara que no s'hagi aprovat inicialment el pla especial corresponent, quan les correlatives fitxes de l'Annex III n'estableixin les determinacions particulars específiques; en aquest cas caldrà que els esmentats instruments urbanístics i projectes d'obres d'urbanització s'ajustin a les previsions establertes a les fitxes dels AIP i que la proposta se sotmeti a previ informe favorable del Consell Insular de Mallorca que haurà d'emetre's en el termini màxim de quaranta-cinc dies.

En el cas que transcorrin els dos anys assenyalats sense que el Pla especial s'hagi aprovat inicialment, s'aixecarà automàticament la suspensió esmentada en l'apartat anterior i podran tramitar-se i aprovar-se tots els instruments i projectes que legitimin la transformació urbanística del sòl, l'edificació o la implantació d'usos a sòl rústic previ informe preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca, competent en ordenació del territori, sobre la seva compatibilitat amb els objectius, principis rectors i directrius d'ordenació de cada AIP, i que haurà d'emetre's en el termini màxim de trenta dies.”

L'Equip redactor.

Serveis tècnics d'Ordenació del Territori.

Departament de Territori. Consell de Mallorca