

MODIFICACIÓ NÚMERO 2 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Document per a l'aprovació definitiva
Desembre de 2010



**Consell de
Mallorca**

■ Departament de Territori

[I] Memòria

EQUIP DE TREBALL

Direcció política:

- Hble. Sra. Maria Lluïsa Dubon Pretus,
Consellera executiva del Departament de Territori
- Sr. Jaume Mateu Lladó,
Director Insular d'Ordenació del Territori

Direcció tècnica:

- Cristòfol Mora Gornals, Cap de servei d'Ordenació del Territori
- Joan Carles Fuster Guasp, Arquitecte
- José Manuel Gómez González, T.A.G. jurídic

Col·laboradors:

- Jaume O. Mayans Sureda, Arquitecte paisatgista
- Gabriel Alomar Garau, Geògraf tècnic de GIS
- Antònia Fornés Horrach, Geògrafa tècnica de GIS
- Maria Antònia Alcina Sans, Secretària

Assistència tècnica per a l'Avaluació Ambiental Estratègica:

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

- Antoni Pons Esteva, Geògraf
- Maria Magdalena Pons Esteva, Geògrafa

Índex:

1 - Introducció

2 - Marc jurídic de la proposta de modificació

2.1 – Dels aspectes competencials i de la tramitació a seguir

2.2 – Del contingut i abast de la modificació proposada

2.3 – De la coherència de la modificació proposada en el marc normatiu del PTIM

3 - Objecte de la modificació

3.1 – Racionalització i millora del règim de les ART

3.1.1. Proposta de modificació del règim de desenvolupament

3.1.2. Proposta de supressió

3.1.3. Proposta de modificació

3.2 – Definició de noves previsions relatives a polítiques de paisatge

3.3 – Establiment d'un règim singular per a la zona turística de Sa Ràpita

3.4 – Ajustos normatius i cartogràfics

3.4.1 – Aclariment del règim d'aplicació de les determinacions dispositives del PTIM

3.4.2 – Incorporació de les noves previsions normatives sobrevingudes que afecten el PTI

3.4.3 – Incorporació d'una nova disposició que faciliti la tramitació d'instruccions tècniques de desplegament del PTIM

3.4.4 – Actualització cartogràfica.

3.4.5 – Disposicions addicionals i transitòries

4 - Criteris generals per a la modificació

5 - Proposta de modificacions

5.1 – Modificació del règim general de tramitació de les àrees de reconversió territorial (ART)

5.2 – Supressió d'àrees de reconversió territorial (ART) del vigent Pla Territorial

5.3 – Modificació d'àrees de reconversió territorial (ART) del vigent Pla Territorial

5.4 – Creació i desenvolupament de la figura dels Àmbits d'Intervenció Paisatgística

5.5 – Nous paràmetres per al desenvolupament de la zona turística del nucli de sa Ràpita, al TM de Campos

5.5.1 – Marc general de la situació urbanística del nucli de sa Ràpita.

5.5.2 – Situació específica del sector THM-XX-1 (Sa Marina)

5.5.3 – Situació específica del sector THM-II (Son Durí II)

5.6 – Millores de caràcter tècnic

5.7 – Correccions d'errades materials

6 – Resum executiu de les modificacions

6.1 – Modificació del règim general de tramitació de les Àrees de Reconversió Territorial (ART)

6.2 – Concreció de la supressió o modificació d'àrees de reconversió territorial (ART) del vigent Pla Territorial

6.3 – Incorporació d'àmbits d'intervenció paisatgística (AIP) de nova creació

6.4 – Nous paràmetres per al desenvolupament de la zona turística del nucli de Sa Ràpita, al TM de Campos

6.5 – Millores de caràcter tècnic

6.6 – Esmena d'errades materials

7 – Avaluació econòmica i financera

7.1 – Sobre el canvi de règim de tramitació de les ART

7.2 – Sobre la modificació o supressió de les ART

7.3 – Sobre la nova creació dels àmbits d'intervenció paisatgística (AIP)

7.4 – Sobre els nous paràmetres de desenvolupament del nucli de Sa Ràpita

7.5 – Sobre les correccions tècniques

Annex A: Resum de canvis introduïts respecte del document d'aprovació inicial

1 – Introducció

La Carta europea d'ordenació del territori de 1983 va definir l'ordenació territorial com l'expressió espacial de la política econòmica, social, cultural i ecològica de tota societat, amb multitud d'objectius, entre d'altres: el desenvolupament socioeconòmic i equilibrat de les regions; la millora de la qualitat de vida; la gestió responsable dels recursos naturals; la protecció del medi ambient; i per últim, la utilització racional del territori. Com a tècnica administrativa i mesura de política territorial, es concep com un enfocament interdisciplinari i global, l'objectiu del qual és un desenvolupament equilibrat de les regions i l'organització física de l'espai segons un concepte rector. El mes de maig de 1999 s'aprova i es fa pública la Perspectiva europea d'ordenació del territori (PEOT), que aposta per un desenvolupament equilibrat i sostenible del territori de la Unió Europea i que ha de tenir traducció en el Dret intern dels Estats membres mitjançant els instruments normatius i d'ordenació escaients.

El Projecte d'informe del Parlament Europeu sobre l'impacte de la urbanització extensiva a Espanya en els drets individuals dels ciutadans europeus, el medi ambient i l'aplicació del Dret comunitari (2008/2248(INI)), demana un major rigor a les autoritats regionals espanyoles amb relació als desenvolupaments urbanístics i la interacció amb els principis de sostenibilitat mediambiental i responsabilitat social, i demana també aturar els processos de desenvolupament urbanístic que no garanteixin el respecte pels esmentats principis. D'altra banda recorda a les autoritats regionals la capacitat de la Comissió –facultada per l'article 91 de Reglament (CE) núm. 1083/2006- a interrompre la provisió de fons estructurals i a suspendre l'esmentada dotació a un Estat membre o una regió implicada, i a estipular correccions amb relació als projectes receptors de fons que posteriorment consideri que no han complit plenament amb la normativa de la UE – article 92-.

Igualment la Comunicació de la Comissió al Consell i al Parlament Europeu relativa a la revisió de l'estratègia per a un desenvolupament sostenible –COM(2005) 658 final– palesa la necessitat de racionalitzar la gestió dels recursos naturals, inclosos el territori i el paisatge, i millorar els objectius des dels àmbits regionals.

En el marc de l'ordenació territorial de les Illes Balears que estableix la Llei 14/2000, de 21 de desembre, s'ubiquen els Plans territorials insulars (PTI) com a figures de planificació territorial de caràcter parcial que se sotmeten a l'instrument d'ordenació general articulats sobre la figura de les Directrius d'ordenació territorial (DOT) – aprovades mitjançant la Llei 6/1999, de 3 d'abril (i modificacions successives)-. Les DOT constitueixen l'instrument superior i bàsic de l'ordenació territorial de les Illes Balears a les quals s'han de subjectar els PTI i els plans directors sectorials (PDS) que afectin matèries de competència autonòmica regulades a les mateixes DOT.

El PTI de Mallorca fou aprovat en data 13 de desembre de 2004 pel ple del Consell Insular. Amb la publicació del Pla al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) número 188 ext. de 31 de desembre, el PTI va entrar en vigor l'1 de gener de 2005 (l'endemà de la publicació, conforme estipula la norma 4 del Pla). La vigència del PTI de Mallorca és indefinida, amb tot, es pot procedir a la substitució, a la modificació o a la revisió que pugui decidir-se en el seu cas en aplicació de *l'ius variandi* que empara els instruments de planificació territorial i urbanística i de les previsions que en aquest sentit prevegi el propi Pla; sobre aquesta qüestió cal atendre allò que preveu la norma 4 del PTIM.

Mentre no sigui procedent una revisió del pla poden realitzar-se en tot moment modificacions del Pla. La revisió s'activarà, en tot cas, transcorreguts 10 anys des de l'aprovació definitiva i, a més, pot escaure quan: "l'entrada en vigor de noves lleis o normes de rang jeràrquic superior, o la modificació de les existents, imposin la seva revisió" o quan "l'evolució socioeconòmica i territorial o l'esdeveniment de fets nous que afectin substancialment els objectius i elements fonamentals del Pla, aconsellin i facin procedent la seva revisió", circumstàncies que a l'actualitat no s'han produït en el sentit apuntat i amb la intensitat exigida per a endegar-ne una revisió integral.

No obstant l'anterior, i com ja s'ha apuntat abans, el PTI de Mallorca preveu expressament la possibilitat de modificació (norma 4.1) que, en qualsevol cas, haurà de realitzar-se respectant els objectius generals i els elements fonamentals de l'ordenació aprovada el seu dia i no podrà implicar un abast i contingut propi d'una revisió conforme es defineix en la norma 4 del PTI i d'acord amb el concepte de revisió que ha consolidat la doctrina jurídica i la jurisprudència. La legislació urbanística s'ha encarregat d'indicar

el camí amb relació a les definicions de revisió i modificació. Així, Així l'article 154.3 del Reglament de Planejament (en el mateix sentit que el 126.4 de L.S./92) diu:

«S'entén per revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació, o per l'esgotament de la seva capacitat. La revisió podrà determinar la substitució del planejament existent».

Com hem vist, per revisió de plans d'ordenació urbanística s'entén una alteració substancial dels mateixos que en la majoria dels casos implica la formulació d'un nou pla que substitueix a l'antic. Es distingeix en principi de la modificació en què aquesta no produeix mai la substitució d'un pla per un altre i afecta a aspectes parcials del mateix, ni que siguin nombrosos.

A la diferent legislació autonòmica sobre urbanisme i ordenació territorial dominen dos conceptes: D'una banda les normatives que conceben que la revisió consisteix sempre en la substitució del planejament anterior per un altre nou, fonamentat precisament en la importància dels canvis que es proposen; d'una altra banda, les legislacions que afirmen que la revisió consisteix en una alteració substancial del model del pla que no porta necessàriament a la substitució del planejament anterior, encara que en la majoria dels casos se substitueixi. Només en el cas de la legislació de les Illes Canàries es preveu que la revisió comporti la modificació de determinats elements del planejament d'especial importància, però s'estableix una casuística tancada que exigeix que estiguin definits expressament per la llei.

Des del vessant del procediment, a les nostres illes no existeix cap diferència entre la modificació i la revisió, ja que en ambdós casos s'aplica –sense cap element distintiu obligatori- l'article 10 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial. En tot cas és potestatiu formular un avanç previ a l'aprovació inicial amb un període de consulta no inferior a un mes, tant si es tracta d'un pla nou, d'una revisió o d'una modificació (article 10.1.b).

El transcurs de més de cinc anys des de l'entrada en vigor del PTI de Mallorca –en l'equador de la vigència total prevista- permet analitzar les diverses disfuncions detectades en l'aplicació de l'instrument, algunes de caràcter interpretatiu però d'altres de contingut més objectiu, que dificulten la correcta execució de les previsions del pla. En aquest moment s'ha considerat escaient engegar un segon procediment de modificació d'abast limitat, que resolgui les disfuncions més urgents d'afrontar –en especial al voltant de la figura de les Àrees de Reconversió Territorial (ART)- i prevegi mecanismes àgils per donar resposta a d'altres que tenen origen en esdeveniments sobrevinguts –sentències judicials, modificacions normatives vinculants, novetats en matèria d'ordenació sectorial, entre d'altres- que cal traslladar al PTI per facilitar-ne la interpretació i aplicació.

Finalment, cal palesar que la modificació del PTI per raons d'oportunitat es troba perfectament emparada en l'exercici legítim del "*ius variandi*" reconegut també en l'àmbit material de la potestat de planejament o planificació d'ordenació territorial. La millor adaptació a l'esperit de les DOT, la implantació de criteris de sostenibilitat, l'evolució de criteris de gestió del territori, la millora en la protecció del paisatge, entre molts d'altres motius, poden justificar a més modificacions puntuals d'abast superior a les millores tècniques o cartogràfiques, a les resolucions d'errades, als ajustaments o als aclariments, per així assolir una millor implantació del PTI en un marc social i econòmic en constant evolució.

2 – Marc jurídic de la proposta de modificació

2.1 – Dels aspectes competencials i de la tramitació a seguir

Després de mesos de treballs, i sobre la base dels informes i documents elaborats amb caràcter preliminar, en data 11 de juliol de 2008 el Ple del Consell Insular de Mallorca va acordar l'aprovació inicial de la primera modificació del Pla territorial insular de Mallorca que continuà la corresponent tramitació. Arran d'aquesta aprovació i del tràmit d'exposició pública i consultes, es van prosseguir les tasques de revisió i millora del document inicial. Per tal de resoldre algunes de les qüestions plantejades en el tràmit d'exposició pública, i a la recerca d'un millor fonament, en data de 30 d'abril de 2009, per part d'aquest Departament de Territori es va procedir a l'encomana d'un estudi a la Fundació Universitat Empresa de les Illes Balears; perquè a través del Departament de Dret Públic de la Universitat s'analitzés en profunditat l'abast de les àrees afectades per la modificació i la situació urbanística del municipi de Campos. L'esmentat estudi procedeix a l'anàlisi jurídica de la situació individualitzada respecte de les àrees de reconversió territorial (ART) contemplades en el vigent Pla territorial insular de Mallorca, estudi que va ser lliurat en data 27 de juliol de 2009.

Un cop avaluades les conclusions de l'estudi, s'ha constatat l'existència d'elements que posen de manifest la necessitat de procedir a una segona modificació de l'esmentat Pla territorial lligada específicament a la regulació i tractament de les assenyalades àrees de reconversió territorial, en especial a la modificació del règim i a la reducció del nombre total d'ART previstes. Igualment es proposa promoure, a més, altres possibles actualitzacions de caràcter tècnic i qüestions menors que cal abordar en aquest moment atès que ja han transcorregut més de cinc anys des de l'entrada en vigor del PTIM i s'han produït els primers desajustos puntuals que no justifiquen una revisió del Pla però reclamen modificacions de caràcter concret i particularitzat que, encara que puguin semblar nombroses, es limiten al concepte doctrinal i jurisprudencial de modificació de planejament.

Pel que fa als aspectes propis de la tramitació de l'expedient administratiu, d'acord amb el que s'estableix en l'article 10 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (LOT), el procediment de modificació dels plans territorials insulars s'inicia

mitjançant resolució de l'òrgan que sigui competent de conformitat amb el reglament orgànic de cada consell insular¹.

En aquest sentit, en aplicació de les determinacions del vigent Reglament orgànic del Consell Insular de Mallorca, la concreció de l'òrgan competent al què al·ludeix l'article 10 de l'expressada Llei 14/2000, d'ordenació territorial, l'efectua el Decret d'organització del Consell Insular de Mallorca, de data 17 de juliol de 2007, tot contemplant que entre les atribucions conferides a la persona titular del Departament de Territori (consellera executiva), d'acord amb el seu apartat 7, hi figuren expressament les d'elaboració, tramitació i impuls de la formació, la revisió o la modificació del Pla territorial insular.

Per la qual cosa, en considerar-se la necessitat de procedir a una segona modificació de dit instrument d'ordenació territorial, en data 27 d'octubre de 2009, mitjançant resolució de la consellera executiva de Territori del Consell Insular de Mallorca, es va

¹ Article 10. Procediment d'elaboració. 17

1. Per a la tramitació dels plans territorials insulars s'ha de seguir el procediment següent:

- a) El procediment l'ha d'iniciar l'òrgan que sigui competent, d'acord amb el reglament orgànic de cada consell insular.
- b) L'aprovació inicial correspon al ple del consell insular, el qual pot formular un avanç previ a aquesta aprovació, que s'ha de sotmetre a un període de consulta i informació pública no inferior a un mes.

Simultàniament a l'acord d'aprovació inicial, s'acordarà la suspensió de l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions que, tot i complir les determinacions legals vigents, es consideri que impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla. Així mateix es podrà acordar també la suspensió de l'aprovació d'aquells instruments de planejament urbanístic que es consideri que impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla, excepte quan dins la seva tramitació hagi finalitzat el període d'informació pública.

L'acord de suspensió a què es refereix el paràgraf anterior haurà d'incorporar un informe favorable de la Comissió de Coordinació de Política Territorial sobre l'abast i els efectes de la suspensió i la seva adequació al model territorial fixat a les Directrius d'Ordenació Territorial. L'informe haurà de ser emès en el termini màxim d'un mes. Transcorregut aquest termini, aquest informe s'entendrà favorable.

La suspensió prevista als paràgrafs precedents regirà fins a l'aprovació definitiva del pla territorial insular o, en tot cas, per un període màxim de dos anys. En qualsevol cas, es podran concedir aquelles llicències i autoritzacions que, a més de complir amb les determinacions legals vigents, compleixin també amb les establertes en el pla.

- c) Acordada l'aprovació inicial, el pla s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de dos mesos, mitjançant la publicació dels anuncis corresponents en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i, com a mínim, en un dels diaris de major circulació de l'illa.

d) En un termini igual, s'ha de sol·licitar informe, en relació a l'àmbit de les competències respectives, al Govern de les Illes Balears, a tots els ajuntaments de l'illa afectada i a la Delegació del Govern a la comunitat autònoma. També poden ser consultats els organismes i les entitats de caràcter supramunicipal el parer dels quals es consideri rellevant.

e) Quan s'observin discrepàncies substancials entre el contingut del pla i les objeccions formulades per les administracions públiques, s'obrirà un període de consulta entre aquestes administracions per resoldre les diferències manifestades.

f) Finalitzada la consulta, es pot disposar d'un nou període d'informació i de consulta de la mateixa durada que l'anterior si, com a conseqüència de les al·legacions i dels informes rebuts, o per acord propi, s'han introduït modificacions substancials respecte a la redacció inicial.

L'acord en el qual es disposi el nou període d'informació pública haurà de revisar l'abast i els efectes de la suspensió a la que es refereix la lletra b), havent d'incorporar a tal efecte un nou informe favorable de la Comissió de Coordinació de Política Territorial.

g) Una vegada redactat el text definitiu del pla, el ple del consell insular, amb l'informe previ de la Comissió de Coordinació de Política Territorial, n'ha de fer l'aprovació. L'informe haurà de ser emès en un termini màxim d'un mes.

2. Per a la revisió dels plans territorials insulars s'ha de seguir el mateix procediment que per elaborar-los. Sense perjudici del que es disposa al paràgraf anterior, quan siguin modificacions que no signifiquin reconsiderar l'instrument d'ordenació en la seva globalitat, els terminis d'informació pública i emissió d'informes es poden reduir a un mes. En aquests casos, només hauran de ser consultades les administracions públiques afectades.

disposar l'inici del procediment d'aquesta modificació número dos del Pla territorial insular de Mallorca.

També pel que fa als aspectes procedimentals de la modificació que es planteja, en tractar-se d'una proposta que no significa reconsiderar l'instrument d'ordenació en el seu conjunt, els terminis d'informació pública i emissió d'informes es poden reduir a un mes, conforme s'estableix a l'article 10.2 de la LOT. Igualment només hauran de ser consultades les administracions públiques afectades segons es desprengui del contingut i abast de la documentació de la modificació. Pel que fa a la resta de tràmits a realitzar s'haurà d'estar a allò establert a l'article 10.1 en tot allò que no contradigui les previsions específiques esmentades a l'article 10.2.

L'aprovació inicial d'aquesta modificació número 2 del PTIM es produí per acord del Ple del Consell de Mallorca el dia 3 de juny de 2010 i fou publicada al boib número 90 de 15 de juny, amb una correcció d'errada material al boib número 121 de 19 d'agost, passant a l'exposició pública de l'expedient per un termini de dos mesos en el qual s'obrí un torn de recepció d'al·legacions alhora que es procedí a sol·licitar els preceptius informes a les administracions implicades.

El resultat del termini d'exposició pública i consultes a altres administracions ha ofert el resultat de participació de 33 al·legacions particulars, 6 de diferents col·lectius i 32 informes d'administracions, totes les quals han estat examinades i valorades en el correlatiu informe d'al·legacions, el qual ha servit per a l'adopció dels canvis necessaris entre l'aprovació inicial i la proposta definitiva, a més d'aquelles correccions que d'ofici o per impuls de l'òrgan promotor s'han incorporat per assolir un major grau d'adequació i eficàcia del document en relació a la consecució dels objectius plantejats.

En paral·lel s'ha tramitat l'avaluació ambiental estratègica del document, en el marc de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, la qual es conclou amb la resolució de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la memòria ambiental corresponent.

2.2 – Del contingut i abast de la modificació proposada

Amb caràcter general el capítol 8 de les DOT, estableix una sèrie de criteris particulars per a la redacció del PTI de Mallorca, criteris que s'han de mantenir ara dins l'abast de la modificació que es proposa². Igualment la proposta cal emmarcar-la dins els objectius i en el marc preceptiu de les previsions de les DOT respecte dels PTI (que originalment anomena plans territorials parcials atès que era la nomenclatura utilitzada a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial). L'objecte central –encara que no l'únic– d'aquesta proposta de modificació és la d'analitzar un replantejament específic –encara que d'abast limitat a determinades previsions del Títol IV del PTIM- a partir de l'aplicació del principi de desenvolupament territorial sostenible, de les propostes relatives a les àrees de reconversió territorial definides al Pla actualment vigent. Cal tenir present que el desenvolupament d'un territori respecte dels processos urbanitzadors pot comprendre diverses opcions, des del manteniment o la millora dels ja existents, inclosa la seva possible transformació per a noves funcionalitats urbanes, fins al desplegament de nous creixements per donar cabuda a noves necessitats de tipus urbanístic. En qualsevol cas la darrera opció sempre sol ser la que té un impacte més negatiu sobre la sostenibilitat territorial, atès el consum de recursos territorials que comporta, moltes vegades irrecuperables, i per tant ha de ser més mesurada i justificada des de la seva planificació.

Una de les funcions de la modificació proposada rau en la reducció del número d'hectàrees de nou creixement, la qual cosa es deriva de l'eliminació de les ART en els termes que es formula a la proposta (més concretament a les Normes d'ordenació) amb els ajusts que es consideren imprescindibles.

Així, aquesta modificació planteja l'estudi de possibles canvis, supressions o alteracions, tant materials com formals, de les ART que hi figuren delimitades, dels seus objectius, de la superfície, dels criteris d'actuació i dels criteris d'execució. Aquest objectiu ha de permetre, a més, ajustar la figura de les ART previstes al PTI de Mallorca, d'una manera més propera a l'esperit de la norma, a la finalitat i naturalesa previstes a les DOT i a l'execució de l'ordenació territorial de Mallorca des d'una perspectiva més ajustada a objectius de conservació i posada en valor del territori en aplicació dels postulats del desenvolupament territorial sostenible. La finalitat nuclear de

² Vegeu l'apartat 1 (Introducció) d'aquesta memòria.

les DOT respecte les ART és “restituir o millorar el paisatge rural o urbà” mitjançant “operacions d’esponjament, d’implantació o millora dels equipaments, d’infraestructures i de dotacions de serveis” i de millores específiques de caire paisatgístic.

Pel que fa a la legalitat de la proposta de modificació que ara es formula, la norma 4.1 del PTI de Mallorca estableix la possibilitat de procedir a realitzar modificacions dins del període de vigència de 10 anys inicialment previst, sense acotar o limitar ni l’abast ni els aspectes materials de la modificació. Així, pot ser objecte de modificació qualsevol aspecte del PTI de Mallorca com també qualsevol element contingut entre el llistat que configura l’objecte atribuït a les DOT per als plans territorials insular als articles 8 i 9.

“1. El Pla territorial entrarà en vigor l’endemà d’haver-se publicat l’acord de la seva aprovació definitiva i el text íntegre d’aquestes normes al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i des d’aquell moment tindrà una vigència indefinida, sense perjudici de la seva substitució, modificació o revisió.

2. La revisió del Pla territorial serà procedent quan:

- a. L’entrada en vigor de noves lleis o normes de rang jeràrquic superior, o la modificació de les existents, imposin la seva revisió.
- b. L’evolució socioeconòmica i territorial o l’esdeveniment de fets nous que afectin substancialment els objectius i elements fonamentals del Pla, aconsellin i facin procedent la seva revisió.
- c. Hagin transcorregut deu anys comptats des de la seva aprovació definitiva.

3. L’aprovació definitiva del Pla territorial Insular duu implícita la declaració d’utilitat pública de les obres, les instal·lacions i els serveis que aquest hagi previst de manera concreta, als efectes establerts en la legislació d’expropiació forçosa.”

La habilitació legal per impulsar modificacions o alteracions en l’ordenació original, com la que es planteja ara, així com la resta d’alteracions del planejament urbanístic o territorial, permeten que el Pla s’adapti a les demandes socials que es donen a cada moment. En concret, les modificacions fan referència a l’alteració d’alguna o algunes de les determinacions de l’ordenació adoptada inicialment sense que això incideixi substancialment en el Pla de forma tal que es produeix una substitució del document. En tot cas, la necessitat de modificar una ordenació permet incidir en aspectes no essencials i concrets.

Com hem vist a la introducció el concepte de revisió implica una nova presa en consideració de l’ordenació establerta al Pla. La revisió implica l’elecció d’un model territorial diferent o l’aparició de circumstàncies, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l’ordenació i fan necessària la substitució del model, o per l’esgotament de la capacitat de l’instrument d’ordenació. En cap cas la

modificació proposada no afecta substancialment, ni en un percentatge significatiu, el model de desenvolupament territorial original.

El Tribunal Suprem –entre moltes d'altres resolucions judicials sobre modificacions de plans urbanístics- en la Sentència de 22 de gener de 1998 delimita l'objecte de les modificacions amb uns arguments que podríem resumir de la següent manera:

- a) En la modificació es tracta de corregir algun o alguns dels elements del Pla original, preservant la subsistència d'aquest, que no és substituït per un altre com en el cas d'una revisió o d'una substitució;
- b) En la modificació es fa ineludible adequar l'ordenació a les exigències de la realitat, tot això perquè l'urbanisme no és totalment estàtic sinó dinàmic i operatiu [en una escala temporal diferent, a l'ordenació territorial li passa el mateix].
- c) Poden ser objecte de modificació (no essencial) tots els plans i la seva modificació ha de subjectar-se al procediment en cada moment necessari per a la aprovació.

Com afirma nombrosa jurisprudència, els canvis en els instruments de planejament general, si no impliquen la seva revisió, es consideraran com a modificació dels mateixos, la qual cosa permet descartar que al present cas ens trobem davant una revisió en no donar-se les circumstàncies regulades en la norma 4 del PTI. La conseqüència final de tot això és que la proposta que es tramita és indiscutiblement una modificació del Pla que no comporta ni substitució ni revisió.

Com veurem, la modificació número dos del Pla territorial insular de Mallorca que ara es planteja, es fonamenta en essència en aspectes de caràcter tècnic, de millora i de correcció de disfuncions detectades durant mitja dècada d'execució del Pla i manté un caràcter clarament diferenciat al d'una revisió o substitució de caràcter general o integral.

També el Consell d'Estat s'ha pronunciat en diversos dictàmens i per motius diferents sobre la distinció entre els conceptes de revisió i modificació. Així, en el dictamen 1021/2008 de 3 de juliol de 2008, amb relació al Projecte de Decret pel qual es regulen les modificacions puntuals no substancials de Planejament Urbanístic, de la Comunitat de Madrid, afirma: «L'ordenament urbanístic estatal tradicional distingia com a modalitats d'alteració del planejament urbanístic tres, a saber: la revisió, que comportava la "adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent" (article 154 del Reglament de Planejament Urbanístic); la modificació concreta - d'ordinari anomenada puntual-, consistent en la introducció de canvis aïllats que no implicava l'adopció d'un model territorial diferent i, en fi, la modificació qualificada que, sense alterar el citat model, bé suposava un increment de l'edificabilitat, bé afectava a zones verdes o espais lliures, raó per la qual se subjectava a unes regles especials de procediment».

Doctrinalment es consolida a d'altres dictàmens la definició de la revisió com "l'adopció de nous criteris que exigeixin la seva reconsideració global i que suposin, en conseqüència, la formulació completa del corresponent pla"; mentre que la modificacions comprenen tota alteració del contingut dels Plans d'Ordenació Urbanística no subsumible en la revisió.

Per concloure aquest apartat caldria recordar a més que Tribunal Suprem s'ha pronunciat en nombroses ocasions sobre l'abast del "*ius variandi*", com en el cas de la STS de 16 d'octubre de 2001, que diu: «La modificació o revisió d'un Pla d'Urbanisme, és reflex i conseqüència del "*ius variandi*" de l'Administració, per alterar el règim del sòl, en harmonia amb les finalitats i interessos públics, canviant amb l'esdevenir temporal, sense que pugui oposar-se a aquest "*ius variandi*" la vigència anterior d'una altra ordenació urbanística, perquè el planejament, no és ni pot ser quelcom estàtic i immutable, sinó sempre temperat a les necessitats socials canviant que l'Administració està obligada a reflectir en regular el model territorial idoni per satisfer aquests interessos públics o generals».

2.3 – De la coherència de la modificació proposada en el marc normatiu del PTIM

Més enllà dels aspectes formals i materials relatius a l'abast de la proposta que aquí es formula amb relació a considerar-la com a una modificació no substancial del PTIM, s'ha d'apuntar que, a la vista dels objectius enumerats a l'apartat 3 i de l'objecte concret de proposta de modificacions delimitat a l'apartat 5 d'aquesta memòria justificativa, la modificació que es proposa va adreçada a millorar la coherència sistemàtica del règim de les ART dins del marc de la legislació d'ordenació territorial, incloses les DOT. En cinc anys s'ha constatat que algunes d'aquestes ART no són viables o en d'altres casos són innecessàries o impertinents i en tots els casos, contradiuen l'objectiu d'implantar un model territorial sostenible.

La proposta de modificació del PTIM cerca la racionalització i millora del règim de les ART, la supressió de les que no es consideren viables i de les que trenquen amb l'objectiu d'implantar un model territorial sostenible en els termes dels principis europeus enunciats a l'inici d'aquesta Memòria; a més, es fonamenta en la documentació i experiència acumulada en la fase d'elaboració i aprovació de la modificació número 1 del PTIM, incorpora previsions per facilitar el desplegament d'algunes operacions de transformació territorial prioritària i potencia actuacions de caire paisatgístic en el marc de les Bases per a una estratègia del paisatge a Mallorca adoptades pel Consell Insular en 2009.

3 – Objecte de la modificació

Segons la resolució de la consellera executiva del Departament de Territori, de data 27 d'octubre de 2009, l'objecte de la modificació expressada ha d'analitzar un replantejament general de les propostes relatives a les àrees de reconversió territorial (ART) definides al Pla actualment vigent, a partir de l'aplicació del principi de desenvolupament territorial sostenible. D'aquesta forma, s'enceta una línia de treball que cal concretar amb l'estudi de les possibles modificacions, supressions o alteracions de les ART que hi figuren delimitades al PTIM, com també dels seus objectius, superfície, criteris d'actuació i criteris en la seva execució.

A partir d'aquesta resolució, i valorats tècnicament els objectius i criteris, la proposta de modificació que ara es planteja atenyeria els aspectes que s'enumeren a continuació.

3.1 – Racionalització i millora del règim de les ART

Un dels objectius de la modificació proposada es fonamenta en una millor adaptació del concepte d'ART al marc normatiu actual, en particular es vol implantar un model més fidel a les DOT mantenint la intencionalitat expressada en la norma 39 del PTIM on s'estableix que "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 (...)".

Ja a l'exposició de motius de les DOT, s'exposa que: "Al marge d'aquests instruments, ja definits per la Llei d'ordenació territorial, la necessitat de millorar i dedicar grans esforços a una major eficiència de l'ús del sòl i per a atorgar una major qualitat als assentaments, es creen les àrees de reconversió territorial (ART) amb uns instruments específics com són els plans de reconversió territorial (PRT) i els projectes de millora territorial (PMT)."

Així, en concordança amb l'expressat a l'exposició de motius, en l'article 28 de les DOT es va establir:

“1. Sense perjudici de les competències municipals, els plans territorials parcials fomentaran la reutilització i l'esponjament de les zones degradades dels nuclis urbans, mitjançant la creació d'àrees de reconversió territorial (ART), tot assenyalant els àmbits d'aplicació dels plans i programes d'actuació, i l'ordre de prioritats dels que hagin de ser finançats pel Govern de les Illes Balears o pels consells insulars.

2. Específicament, els plans territorials parcials podran caracteritzar àrees de reconversió territorial (ART) per a centres històrics degradats, zones turístiques on es puguin aplicar operacions de les previstes en el Pla director d'ordenació de l'oferta turística, altres zones que per la tipologia i la qualitat constructiva dels seus edificis i infraestructures facin necessària una rehabilitació i l'eliminació d'aquells elements singulars que suposin un deteriorament de la qualitat ambiental o paisatgística d'una zona.”

Analitzades des d'una perspectiva temporal i de tècnica d'ordenació territorial ambientalment sostenible, algunes de les ART que enumera i recull el PTIM aprovat el 2004, no semblen respondre fidelment a l'ànim del legislador que aprovà les DOT; és més, algunes de les operacions previstes en determinades ART amb la finalitat de rehabilitar zones o d'eliminar elements desavinents amb l'entorn, poden resoldre's per altres vies més directes i socialment i econòmicament més avinents. De fet la delimitació i les operacions que es preveuen en algunes fitxes d'ART no responen tampoc d'una manera fidel a l'esperit de la norma 39 del PTIM. Això implica reflexionar i proposar una nova organització del capítol relatiu a l'enumeració, desenvolupament i execució de les ART.

A partir d'aquesta premissa es proposa elaborar una nova llista d'ART a partir de l'existent, seguint els criteris formulats en aquest document, que comportaria realitzar les modificacions o nous ajustos que s'enumeren als apartats següents.

3.1.1. Proposta de modificació del règim de desenvolupament

Per tal de guanyar en eficiència i agilitar el desenvolupament de les ART, en tant que figures que afecten a l'ordenació territorial de determinats àmbits, es proposa revisar el mecanisme d'aplicació dels instruments de desplegament de les seves previsions i la interacció amb el planejament urbanístic municipal, en el sentit de simplificar la tramitació sense reduir les garanties d'adequació als objectius fixats.

3.1.2. Proposta de supressió

Es proposa suprimir a tots els efectes, llevat que sigui necessari establir algun règim provisional o transitori, aquelles ART que impliquen intrínsecament un consum de nou sòl a urbanitzar com a mecanisme d'actuació –trencant l'objectiu d'implantació d'un model territorial ambientalment sostenible- així com aquelles que veuen modificada la seva vocació en aplicació de la nova política de paisatge del Consell de Mallorca. L'abast de la supressió es concreta de la següent manera:

- a) Totes les ART en zones de reconversió preferent del POOT: 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 8.11, 8.12 i 8.13.
- b) Totes les ART referides a àrees i elements singulars: 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6 i 10.9; a més d'eliminar de la llista les dues sense contingut: 10.7 i 10.8.
- c) Les dues ART en zones degradades en els límits municipals: ART 9.1 i ART 9.2. En aquest cas, de la mateixa forma que passa amb l'ART 10.2, atesa la naturalesa de les intervencions que s'hi proposen (de caràcter paisatgístic i sense creixements residencials ni turístics directament associats), es proposa un canvi de figura de desenvolupament de les operacions territorials implícites sense que es modifiquin els objectius bàsics originals, encara que en alguns casos es perfilin de forma més detallada de cara a millorar la seva adequació al nou plantejament i l'agilitat d'aplicació. Amb l'alternativa es potenciarà el vessant d'integració paisatgística i el d'interacció amb l'objectiu de millora global dels entorns.
- d) L'ART 12.1, atès que per al tractament de les zones degradades del centre històric existeixen múltiples dinàmiques d'ordenació i de gestió municipals des de fa anys, amb uns fonaments d'acció social i urbanística i amb idèntics objectius que la proposada ART.

3.1.3. Proposta de modificació

Es proposa modificar el contingut de l'ART 1, ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica – ambiental per tal d'incorporar-li la demolició de l'antic hostal Rocamar, al Port de Sóller (objectiu de l'anterior ART 10.3), i desenvolupar-hi al seu lloc un equipament vinculat a la Ruta de pedra en Sec.

D'altra banda, aquesta ART també ha estat revisada en termes generals per posar-la en relació amb el projecte de candidatura de la Serra de Tramuntana a formar part de la llista de patrimoni mundial de la UNESCO, en la categoria de paisatge cultural, que actualment està impulsant el Consell de Mallorca.

3.2 – Definició de noves previsions relatives a polítiques de paisatge

Es pren en consideració com a fet rellevant l'adhesió del Consell de Mallorca al Conveni europeu del paisatge, per acord del Ple de 4 de febrer de 2008, així com el seu desenvolupament contingut en el document de "Bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca", presentat el mes d'abril de 2009, en el qual es defineixen un conjunt de fonaments, criteris, objectius i línies d'actuació a seguir.

Les incorporacions en matèria paisatgística al PTIM es realitzen per tal d'incorporar la nostra ordenació territorial als principis i polítiques de la Unió Europea en matèria d'ús racional del territori, dels recursos naturals i del paisatge i de sostenibilitat ambiental i territorial³. Així, amb la incorporació de la variable de conservació paisatgística al PTIM es dona parcial compliment a les previsions de l'Estratègia Territorial Europea (1999), a l'Agenda territorial europea i política de cohesió (2007-2013); com també a les iniciatives del Consell d'Europa en la matèria: la Carta europea d'ordenació del territori (1983), els Principis Directors CEMAT (2000) i el ja esmentat Conveni europeu del paisatge (2000).

Així, es fixa com objectiu el desenvolupament d'una figura d'intervenció territorial que permeti donar suport a tot un seguit d'actuacions de caire paisatgístic que necessiten d'operacions prèvies de coordinació o d'ordenació dels usos sobre el territori per a ser posades en pràctica, i que alhora permeti una agilitat en el seu desplegament sense

³ Vegeu l'apartat 1 (Introducció).

malmetre les garanties de seguretat jurídica. Aquesta figura pren forma amb els anomenats Àmbits d'intervenció paisatgística (AIP) que es desenvolupen a la normativa i al nou annex III.

Al seu torn es proposa recollir les determinacions específiques per a poder desenvolupar les actuacions vinculades a actuacions concretes ja previstes en l'estratègia paisatgística que siguin susceptibles de poder-se enquadrar en aquesta figura. En un futur i en el cas que les Illes Balears adoptin una legislació específica en matèria de paisatge es podrà articular amb major ambició la integració paisatgística en l'ordenació territorial, amb la previsió del marc que reguli el paper del paisatge als plans territorials insulars o la previsió de plans territorials sectorials del paisatge (com ja han fet moltes regions d'Europa: com la protecció federal a Alemanya de 1976 i reformada el 1987, juntament amb la legislació a diferents *Länder*, que preveu la redacció de programes estatals (*Landschaftsprogramm*), de plans territorials sobre paisatge (*Landschaftsrahmenplan*) i del plans paisatgístics locals (*Landschaftsplan*); o la protecció a Suïssa; o el complex marc a la Gran Bretanya amb ordenació a diferents escales; o la llei francesa del paisatge de 1993; o la més recent Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, entre molts altres exemples).

En el nostre cas, l'aplicació del Conveni europeu del paisatge, al qual es va adherir el Consell de Mallorca, i en execució de les "Bases per a una estratègia de paisatge a Mallorca", la substantivació del paisatge al Pla territorial cal entendre-ho com un important avenç.

Atès que el desplegament d'una política de paisatge està molt vinculat a la gestió que se'n fa d'ell, també es preveu la possibilitat de creació d'un òrgan específic que vetlli per a un correcte desplegament de les previsions incloses en el PTIM en aquest camp.

3.3 – Establiment d'un règim singular per a la zona turística de sa Ràpita:

Les circumstàncies especialment particulars i excepcionals del nucli de sa Ràpita, en part com a conseqüència del que s'ha apuntat en l'apartat 3.1.2.b, amb la supressió de

determinades ART, i degut a les especials vicissituds del planejament urbanístic amb relació a les previsions del Pla d'ordenació de l'oferta turística, aconsellen establir un règim singular d'excepció que resolgui la situació d'indefinió a que s'ha arribat a l'actualitat.

3.4 – Ajustos normatius i cartogràfics

3.4.1 – *Aclariment del règim d'aplicació de les determinacions dispositives del PTIM.*

Es fa necessari incorporar determinades modificacions, especialment pel que fa a les Normes d'Eficàcia Directiva (ED) i el seu règim transitori d'aplicació entre tant no es produeixi l'adaptació dels planejaments urbanístics al PTIM, amb la finalitat d'evitar situacions d'indefinió que s'han produït a la pràctica al llarg d'aquests cinc darrers anys.

3.4.2 – *Incorporació de noves previsions normatives sobrevingudes que afecten el PTI.*

Principalment cal ajustar les previsions recollides al Pla director sectorial de carreteres aprovat el passat dia 3 de desembre de 2009, que estableix noves previsions de reserves viàries que el PTIM assumeix com a pròpies per remissió al PDS.

3.4.3 – *Incorporació d'una nova disposició que faciliti la tramitació d'instruccions tècniques de desplegament del PTIM.*

Aquesta disposició ha de permetre instrumentar amb major facilitat la perfectibilitat futura del Pla en aspectes concrets de l'aplicació i gestió de les seves determinacions, tant gràfiques com escrites.

3.4.4 – *Actualització cartogràfica.*

Cal incorporar al Pla les transformacions urbanístiques de sòl consolidades, relacionades amb la naturalesa i contingut d'aquesta modificació, que hagin resultat sobrevingudes al PTIM vigent. Per a major fidelitat en el reflex de la situació urbanística vigent.

3.4.5 – Disposicions addicionals i transitòries.

S'incorporen les disposicions addicionals i de caràcter transitori necessàries per a la correcta implantació dels objectius d'aquesta modificació del Pla.

4 – Criteris generals de la modificació

Gran part de les àrees de reconversió territorial configurades pel vigent Pla territorial insular de Mallorca consisteixen en la definició d'unes actuacions de caràcter urbanístic en les quals, d'una banda es fixen uns objectius de millora sobre un àmbit determinat: de prevenció de desenvolupament, d'esponjament de zones ja urbanitzades, d'implantació o de millora d'equipaments, d'infraestructures o de dotacions de serveis, o d'articulació de mesures per a la millora del paisatge urbà i rural; i d'altra banda es proposa a canvi, com a mesura compensatòria que n'ha de permetre viabilitat econòmica, el desenvolupament urbanístic d'un altre o altres àmbits de territori, necessaris per ubicar els nous usos que s'hagin estimat oportuns. Aquests nous àmbits a vegades són parcialment coincidents o confinats amb els de referència i en altres casos es presenten en clara discontinuïtat, plantejant-se fins i tot operacions entre diferents termes municipals de l'illa de Mallorca no necessàriament veïns; apreciand-se una notable dificultat d'execució per les pròpies limitacions dels mecanismes existents de coordinació de diferents administracions en matèria de desenvolupament urbanístic. En definitiva, aquestes ART són operacions urbanístiques amb dos components: un àmbit territorial d'origen (a reconvertir) i un àmbit territorial destí (a desenvolupar), que presenten una gran complexitat de desplegament.

La voluntat d'aplicar el principi de desenvolupament territorial sostenible que forma part dels objectius generals fixats pel Consell Insular de Mallorca per a la modificació del PTIM que ara es tramita, i la seva concreció en relació al tractament i regulació de les àrees de reconversió territorial (ART) del vigent Pla territorial insular, sobretot les que comporten un desenvolupament urbanístic associat, obliga a fer una revisió general d'aquests instruments d'intervenció sobre el territori, atenent a la seva naturalesa, contingut, regulació i estat actual de desenvolupament en que es troben. En el mateix sentit han incidit diverses al·legacions formulades tant a la modificació núm.1 del PTIM, amb la qual la present es relaciona i en certa manera en deriva, destacant les presentades pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) així com la del grup ecologista GOB. També a l'exposició pública d'aquesta modificació número 2 del PTIM s'han presentat al·legacions en un idèntic sentit.

La reflexió sobre les dinàmiques d'ocupació exagerada del sòl en els desenvolupaments urbanístics de les darreres dècades, escampant-se sobre un territori limitat, amb conseqüències poc desitjables com el constrenyiment o fragmentació de l'estructura ecològica dels espais naturals, de la malmesa dels valors paisatgístics o del creixement del cost dels serveis i del consum d'energia i d'altres recursos naturals que representa sobretot la urbanització de baixa densitat. D'altra banda es ve observant com l'excessiva especialització funcional dels teixits urbans augmenta la necessitat de dedicació de recursos a la mobilitat territorial, i a vegades contribueix a banalitzar el paisatge resultant⁴. Tot en conjunt condueix a impulsar els criteris d'ordenació del territori que tendeixin a l'obtenció d'uns teixits urbans de caràcter més compacte, treballant en la complexitat de relació dels diferents usos i sense oblidar la integració dels diferents components socials sobre el territori, la qual cosa finalment ha de revertir en la protecció de l'estructura del sòl rústic natural o agrari i del paisatge en general, que resulta un indicador clau sobre l'ús del territori i alhora un recurs de primer ordre, especialment a la nostra comunitat.

En aquest replantejament de les ART s'han aplicat com a criteris generals per a la seva avaluació aquells relacionats tant amb la constatació de la persistència de la motivació que les va donar origen com amb els relacionats amb els paràmetres de desenvolupament que impliquen d'una manera o altra un creixement urbanístic, tant en ocupació de nou sòl transformat com en implantació d'usos que suposin un augment significatiu de població (residencial o turística), afavorint aquells criteris que van a favor de la contenció dels creixements urbanístics que no vinguin prou justificats.

De forma complementària, també s'han tingut en consideració els criteris coherents amb l'aplicació de les "Bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca", elaborades pel Consell de Mallorca en desenvolupament del Conveni europeu del paisatge, al qual aquest s'hi va adherir per acord del seu Ple al mes de febrer de 2008.

Així doncs, sobre la persistència de motivació de les ART, ens hem trobat que en alguns casos els objectius que es plantejaren amb elles al Pla Territorial vigent ja han estat parcial o totalment assolits mitjançant altres mecanismes aliens al desenvolupament de la pròpies ART, normalment per canvis normatius o per aplicació

⁴ Vegeu el projecte d'informe sobre l'impacte de la urbanització extensiva a Espanya en els drets individuals dels ciutadans europeus, el medi ambient i l'aplicació del Dret comunitari (2008/2248(INI)).

de legislació sobrevinguda, o bé per la previsió de la seva integració en altres operacions urbanístiques de caràcter més general amb les quals necessàriament s'hi hauran de coordinar; també en altres casos pot resultar conseqüència d'una anàlisi jurídica més acurada o bé un canvi en la situació jurídica sobre alguns terrenys que estaven en discussió al seu moment.

Un cas particular el representen les Àrees de reconversió territorial relacionades amb el Pla d'ordenació de l'oferta turística (POOT), les quals incorporaven en el PTIM vigent unes notables previsions de nous desenvolupaments urbanístics, en la confiança de que les plusvàlues generades impulsessin la transformació de reconversió territorial de les zones turístiques madures pel mecanisme de trasllat i augment d'aprofitaments urbanístics. Tanmateix, a la pràctica, aquests processos han resultat de molt difícil desplegament i gairebé no han estat utilitzats a dia d'avui pels respectius planejaments urbanístics municipals que els havien d'incorporar i definir amb precisió. Cal recordar que no tan sols des de l'entrada en vigor del PTIM fa més de cinc anys sinó ja des de l'aprovació del POOT l'any 1995, els municipis podien començar a instrumentalitzar aquestes operacions de reconversió, dirigides fonamentalment a la reestructuració de l'oferta turística d'inferior qualitat, possibilitat que es mantindria sense necessitat de que vingui recollida a través de les ART del PTIM, amb l'única limitació de la restricció a l'augment del usos residencials en aquestes zones, els quals es considera que en general comprometen la consecució d'un model de desenvolupament socioeconòmic més sostenible per la quantitat de recursos territorials consumits enfront als rèdits oferts i la seva influència en l'ajust de l'equilibri territorial entre els nuclis d'interior i els costaners. Cal afegir a més que es pot comprovar que en els escassos casos puntuals en els que s'ha produït una reconversió efectiva de la planta hotelera existent s'han pogut utilitzar altres mecanismes d'actuació més senzills i operatius, amb adquisicions directes, amortitzacions o convenis puntuals, que els previstos en les complexes operacions de reconversió urbanística, que per tant no es presenta com l'única via per assolir l'objectiu desitjat.

D'altra banda cal tenir present que un dels efectes territorials més significatius d'aquest plantejament de reconversió de les zones turístiques, a la pràctica, significaria una millora d'uns teixits urbans existents a la primera franja costanera a canvi d'un

increment en l'ocupació del sòl (de forma extensiva⁵) a la franja de sòl rústic posterior. Tenint present els criteris derivats de l'aplicació del Conveni europeu del paisatge, es presenta la possibilitat d'enfocar la qüestió sota un nou paradigma de valoració integral del territori en el que tot ell és susceptible de ser percebut com un paisatge de qualitat i, per tant, l'actual àrea posterior a les zones turístiques no necessàriament ha de resultar menystinguda que la "primera fila". Es tractarà doncs, pel conjunt de les zones turístiques, de facilitar la posada en valor del paisatge rural circumdant, reduint les expectatives de creixement envers les zones limítrofes, encara que sense anul·lar completament aquesta possibilitat ja que determinades actuacions urbanístiques podrien ajudar a resoldre tensions actuals entre el sòl urbanitzat i el món rural.

No obstant l'anterior, cal tenir present la diversa situació en que es poden trobar els planejaments urbanístics municipals pel que fa al seu procés d'adaptació al Pla territorial insular de Mallorca, aprovat definitivament el 13 de desembre de 2004, valorant la possibilitat de respectar gran part dels plantejaments fets en aquells que han assolit la seva entrada en vigor, en vistes a la protecció d'una major seguretat jurídica i a les especials circumstàncies territorials que hi concorren.

Així doncs a nivell de proposta s'ha treballat sobre la possibilitat de supressió del màxim nombre d'ART que incorporessin nous desenvolupaments urbanístics i no fossin prou fonamentades o haguessin perdut la seva motivació. En coherència amb l'anterior s'ha de proposar necessàriament una reducció proporcional de les expectatives de creixement que s'havien assignat a cada municipi per a aquest concepte.

També s'ha analitzat la conveniència de desvinculació de la figura de les ART d'alguna de les operacions previstes al PTIM vigent que no implicaven desenvolupaments urbanístics, en base a la seva naturalesa més aviat relacionada al tractament paisatgístic de determinats espais, amb la qual cosa es proposa la transformació d'aquestes ART en unes operacions amb objectius similars però enfocades a través d'unes figures específiques, de nova creació, els AIP, més adients al seu desenvolupament i que n'han de facilitar l'aprofundiment en les condicions de desplegament dels seus objectius bàsics, a la vista dels estudis tècnics realitzats fins al moment, i agilitar la seva execució.

⁵ Vegeu nota 4.

A més s'ha considerat la conveniència de creació de la figura dels Àmbits d'Intervenció Paisatgística (AIP) com a figures de desplegament d'algunes línies d'actuació de les Bases per a l'Estratègia de Paisatge del Consell de Mallorca en desplegament del Conveni Europeu del Paisatge, incorporant algunes operacions que com ja s'ha esmentat abans havien estat considerades ART i delimitant-ne altres de noves, per a resoldre problemàtiques específiques en el camp del paisatge detectades d'ençà de l'entrada en vigor del PTIM; en concret aquelles derivades de la implantació de grans equipaments o infraestructures de servei d'abast insular o fins i tot autonòmic.

Íntimament lligat amb la proposta de supressió d'algunes de les ART del PTIM vigent, es considera un àmbit territorial singular a analitzar: es tracta del nucli de sa Ràpita, al terme municipal de Campos, el qual ha sofert un desenvolupament urbanístic marcadament accidentat des de prou temps enrere que li ha conferit una situació urbanística susceptible de ser tractada de forma diferenciada, i respecte del qual la previsió dels actuals instruments d'ordenació territorial o turística s'han demostrat francament desfasats.

5 – Proposta de modificacions

A partir dels criteris expressats en els apartats anteriors i dels diferents treballs d'anàlisi realitzats fins el moment, s'incorporen les següents modificacions a l'ordenament del Pla territorial insular de Mallorca:

5.1 – Modificació del règim general de tramitació de les àrees de reconversió territorial (ART)

D'una banda, cal assolir una millor adaptació del concepte d'ART al marc normatiu actual, en particular es vol implantar un model més fidel a les DOT mantenint i ajustant millor la intencionalitat expressada a la norma 39 del PTIM

D'una altra banda, cal agilitar el desplegament i execució de les ART que no comporten nous creixements urbanístics i, en especial, cal facilitar el desenvolupament d'algunes actuacions de caire fonamentalment ambiental o paisatgístic.

5.2 – Supressió d'àrees de reconversió territorial (ART) del vigent Pla territorial

De les definides a la norma 39 s'han considerat les següents:

- a) Totes les ART del grup 8 del PTIM vigent, corresponents a les zones de reconversió preferent del POOT i que es detallen a continuació:
 - ART 8.1 Cala Major
 - ART 8.2 Palma Nova, Magalluf i Portals Vells
 - ART 8.3 Santa Ponça
 - ART 8.4 Peguera
 - ART 8.5 Port de Sóller
 - ART 8.6 Cala Sant Vicenç
 - ART 8.7 Can Picafort
 - ART 8.8 Cala Ratjada
 - ART 8.9 Cala Bona

ART 8.10 S'Illot

ART 8.11 Cala d'Or

ART 8.12 Can Pastilla – Palma

ART 8.13 S'Arenal - Lluçmajor

Sobre la base de la racionalització del consum de recursos territorials, es proposa la supressió de totes elles, amb les especificitats que es dirà de les dues darreres, i amb la modificació dels creixements assignats per a aquesta finalitat a la taula de creixements de la norma 6.1 del PTIM. Es reserva un percentatge de creixement per a operacions de reconversió de caràcter municipal equivalent aproximadament a un 30% del previst fins aquest moment, tret d'aquells municipis que n'han acreditat una major necessitat de forma justificada en atenció als seus respectius processos d'adaptació al pla territorial de Mallorca. La principal conseqüència d'aquesta proposta serà la limitació de la possibilitat d'operacions de reconversió de tipus mixt entre usos turístics i residencials, no així les estrictament relacionades amb els usos turístics que podran ser desenvolupades a iniciativa municipal.

Val a dir que aquesta modificació no implica una alteració de la delimitació de les zones turístiques inclosa en el PTIM, que segueix vigent, tret d'aquells casos en que hi ha hagut un canvi de classificació de sòl de determinats àmbits, bé sobrevinguda a través de la legislació o del planejament urbanístic, bé a causa de la supressió d'algunes ART i els sols de creixement que s'hi vinculaven.

- b) Com a cas singular del primer apartat es diferencia l'ART 8.12 Platja de Palma – Can Pastilla. Es tracta d'una operació de reconversió de les considerades preferents en el Pla d'ordenació de l'oferta turística de Mallorca (POOT), a través de la qual es proposava procedir a la regeneració de la zona turística de la platja de Palma en la part que afecta al terme municipal de Palma - tot i que aquest nucli s'estén més enllà cap el municipi veí de Lluçmajor. Aquest objectiu ha quedat plenament incorporat en la iniciativa de reconversió integral de la platja de Palma, destinació pionera en el sector

que ja ha assolit un elevat grau de maduresa, que impulsa un consorci entre les administracions municipals involucrades, l'autonòmica i l'estatal, i que ha de venir regulada per una legislació específica que es troba en tramitació. Per tant, es pot considerar que, a més del que s'ha dit fins ara, ja no té objecte el seu manteniment com ART del PTIM en vistes a evitar duplicitats de regulació i facilitar la seva posta en pràctica. Cal tenir present, al igual que a l'ART 8.13 i la 10.9 que, a través de la Disposició addicional única de la Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la revalorització integral de la Platja de Palma, aquesta ART ha quedat sense efecte.

Com ja s'ha esmentat, es proposa la seva supressió de l'inventari d'ART configurades pel PTIM.

- c) ART 8.13. S'Arenal – Lluçmajor. Igual que l'anterior, es tracta d'una operació de reconversió lligada a l'execució del POOT de Mallorca, centrada en aconseguir una sèrie d'objectius de millora de la zona turística de S'Arenal, al TM de Lluçmajor, involucrant possibles nous creixements per trasllat d'aprofitaments a la zona de Bellavista i l'àrea posterior de S'Arenal i Son Verí Nou. La totalitat de l'àmbit d'aquesta ART queda integrat en la ja esmentada operació de reconversió integral de la Platja de Palma, que ha de fer un tractament conjunt de l'àmbit territorial que afecta als dos municipis. Cal tenir present, al igual que a l'ART 8.12 i la 10.9 que, a través de la Disposició addicional única de la Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la revalorització integral de la Platja de Palma, aquesta ART ha quedat sense efecte.

De la mateixa manera que l'anterior, i pels mateixos motius, es proposa la seva supressió de la llista de les ART previstes pel PTIM.

- d) ART 10.1: Cala Carbó – L'Ullal (Pollença). Aquesta ART originalment pretenia eliminar un sector de sòl urbà de Cala Carbó traslladant l'edificabilitat a la zona de l'Ullal (Port de Pollença). Amb posterioritat a l'aprovació del PTIM ha sobrevingut la promulgació de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible

a les Illes Balears, arrel de la qual gran part dels terrenys delimitats a Cala Carbó s'han *reclassificat* com a sòl rústic protegit (Àrea natural d'especial interès), amb la qual cosa es fa innecessària la seva incorporació al sistema d'espais lliures del planejament com a mesura de protecció del territori. D'altra banda, prenent en consideració les delimitacions contingudes a l'estudi de l'atlas de les zones humides de les Balears, impulsat per la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear, s'observa com una part important dels terrenys que figuraven com a destí a la zona de l'Ullal per a rebre el desenvolupament d'aprofitament compensatori es troben inclosos en una zona d'aiguamolls, amb la qual cosa es considera una dificultat afegida per a desenvolupar els paràmetres de d'actuació que s'hi preveien.

En definitiva, atesos els condicionants esmentats, es proposa la supressió d'aquesta ART de la llista de les previstes al vigent PTIM atesa la falta de motivació actual que la justifiqui.

- e) ART 10.3: Hotel Don Pedro (Pollença) – Hotel Rocamar (Sóller) – sa Ràpita (Campos). Aquesta ART es va crear per eliminar l'hotel Don Pedro, de cala Sant Vicenç, i l'hotel Rocamar del port de Sóller. La zona on s'ubiquen aquests dos hotels té una superfície total de 12.840 m² i l'actual Pla Territorial hi compta 515 places turístiques, si bé l'hotel Rocamar es troba amb les seves places donades de baixa i caldria confirmar aquest nombre amb els registres de la Conselleria de Turisme. A canvi es preveia el desenvolupament de tres àmbits de nou creixement a la zona de sa Ràpita, atesa la seva pretesa possible recuperació de la condició de sòl urbanitzable per via judicial.

A la vista dels estudis urbanístics i informes jurídics elaborats, resulta inconsistent la motivació darrera d'uns drets urbanístics a recuperar, havent-se demostrat d'altra banda de gran dificultat el desenvolupament dels instruments de gestió urbanística necessaris per procedir a la transferència d'aprofitament entre diferents municipis. En tot cas, pel que fa a l'antic hostel Rocamar, atesa la singularitat d'ubicació dels terrenys que ocupa, es

planteja incorporar-lo com a intervenció específica a l'ART 1 (ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica i ambiental), on a més de procedir a la correcció de l'impacte territorial negatiu que generen els edificis existents, enderrocant-los, es proposa la implantació d'un nou ús com a punt d'arrencada d'itineraris de sensibilització patrimonial, cultural i ambiental –en especial vinculades a la ruta de pedra en sec- i com a àrea de lleure preferentment pública.

En definitiva, es proposa la supressió d'aquesta ART 10.3 de la llista de les previstes al PTIM, retornant a l'estat del planejament urbanístic municipal vigent, sense perjudici de poder incorporar part del desenvolupament turístic que en ella s'hi preveia com a element d'estudi en una nova ordenació del nucli de sa Ràpita per part del planejament urbanístic municipal si ho estima convenient, tot respectant els paràmetres específics per a la zona de Sa Ràpita que s'inclouen en aquesta modificació del PTIM així com la resta de normativa que li resulti d'aplicació.

- f) ART 10.4 Bonaire – AS.6 (Alcúdia), consisteix en el desenvolupament d'un sector turístic i de dotacions de 14,68 Ha a la part del darrere del nucli del port d'Alcúdia, a canvi de la protecció d'edificació d'un àmbit residencial de 5,15 Ha a un sector confrontant amb l'àrea natural de la Victòria. Aquesta operació és de caràcter estrictament municipal, sense intervenir altres sòls situats en municipis diferents.

Atesa la consideració de que es poden obtenir semblants objectius a través del planejament urbanístic municipal, sense necessitat ja en aquests moments d'una cobertura específica del PTIM, al qual aquest ja s'hi havia adaptat; aleshores es considera innecessària la seva continuïtat i es proposa per tant la seva supressió en coherència amb la línia general establerta en aquesta modificació.

- g) ART 10.5. Sa Ràpita Est de Campos. Aquesta ART suposa un desenvolupament turístic i residencial en segona línia de Sa Ràpita amb una superfície de 35,28 hectàrees, a canvi d'una parcel·la rústica que es considera espai lliure públic de 14,62 hectàrees (on s'hi havia de localitzar un centre d'educació ambiental a una antiga vaqueria). Es produïa en un indret on anteriorment el planejament urbanístic havia previst sectors de desenvolupament urbanístic, encara que sotmesos a diferents episodis de classificació i desclassificació com a sòl apte per a urbanitzar a conseqüència de l'aplicació de diferents normatives.

En un territori prou sensible vora l'espai natural protegit des Trenc, però també amb condicionants urbanístics de contorn, arrel dels estudis realitzats i dels criteris generals que inspiren aquesta modificació es considera poc adient en termes de sostenibilitat el desenvolupament urbanístic residencial previst al sector.

Es proposa la supressió d'aquesta ART de la llista de les previstes al PTIM, retornant a l'estat del planejament urbanístic municipal vigent, sense perjudici de que a través de la modificació d'aquest, en una nova ordenació urbanística del nucli de Sa Ràpita, si el municipi ho considera oportú, es pugui mantenir o suprimir la previsió de desenvolupament turístic en aquest indret o incorporar part dels objectius de reconversió que en ella s'hi preveia, tot respectant els paràmetres específics per a la zona de Sa Ràpita que s'inclouen en aquesta modificació del PTIM així com la resta de normativa que li resulti d'aplicació.

- h) ART 10.6. UA8 i AS16 (Alcúdia) – Son Crever (Marratxí). Aquesta ART consisteix en l'eliminació o esponjament de dos sectors turístics a la zona del Port d'Alcúdia (UA8 i AS16) i el transvasament d'edificabilitat a la finca de Son Crever de Marratxí per a un desenvolupament residencial. Al respecte s'han detectat un seguit de incoherències en el seu desenvolupament, tant en la motivació dels sectors d'origen, dels quals un d'ells es correspon amb una unitat de gestió ja delimitada en planejament general amb els seus propis mecanismes de gestió, i l'altre amb una evolució de la situació del

contencions jurídic desfavorable al seu desenvolupament urbanístic. A més, en termes d'estructura general del planejament urbanístic i a efectes de còmput dels estàndards no resulta necessària la seva qualificació com espai lliure públic, resultant garantida la seva protecció en tant que esdevingui sòl rústic protegit en la categoria d'Àrea de protecció territorial costanera. D'altra banda, el desenvolupament de la zona destí a la finca de es Crevers (TM de Marratxí), tampoc sembla viable ateses les inadequades condicions dels terrenys que la componen, pel que fa a la manca d'adequada accessibilitat territorial i integració en l'estructura urbana del seu entorn. A més, el seu desenvolupament sembla en contradicció amb l'objectiu bàsic del PTIM d'evitar la macrocefàlia de l'àrea metropolitana de Palma, ja que suposaria un increment significatiu de creixement i ocupació del sòl i l'establiment d'un continu urbà amb la resta de nuclis del TM de Marratxí, en detriment de l'estructura territorial de continuïtat del sòl rústic que hauria de ser predominant en termes de sostenibilitat ambiental.

Restaria per altra banda sense el suport d'una referència normativa clara sobre el criteri de conversió d'aprofitament urbanístic d'ús turístic en residencial que la fonamenta, a manca del desplegament reglamentari per a les ART previst a la llei de les DOT.

Ateses les consideracions anteriors, es proposa la supressió d'aquesta ART de la llista de previstes al PTIM, amb la redefinició de la situació dels terrenys afectats al TM d'Alcúdia ja que el seu instrument de planejament general ja s'hi troba adaptat.

- i) ART 10.9. Arenal de Lluçmajor. Aquesta proposta de reconversió suposa el desenvolupament urbanístic de dos sectors de nou creixement, un de 2 Ha, a canvi de la cessió d'un edifici per a usos municipals i d'una zona de l'antic traçat ferroviari convenientment adequada, i l'altre de gairebé 15 Ha, a canvi de la cessió per a ús municipals de dos immobles puntuals. L'àmbit delimitat per aquesta ART s'engloba dins el general definit per a la reconversió integral de la platja de Palma, i tal com s'ha esmentat en casos anteriors aquesta s'ha de produir mitjançant uns procediments específics. Sobre la

qüestió, tal com ja s'ha exposat per a les ART 8.12 i 8.13, cal tenir present que, a través de la Disposició addicional única de la Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la revalorització integral de la Platja de Palma, aquesta ART ha quedat sense efecte.

Ateses les consideracions fetes es proposa suprimir aquesta ART del contingut del PTIM ja que els seus objectius poden quedar coberts per altres mecanismes més eficients, i en vistes a evitar duplicitats o contradiccions d'instruments urbanístics de desplegament.

- j) Un conjunt de tres ART, les corresponents al grup 9 del PTIM vigent, destinades al tractament d'àrees degradades en els límits municipals (ART 9.1 Connexió Palma – Marratxí i ART 9.2 a Cala Millor de connexió Son Servera – Sant Llorenç) i l'ART 10.2 a l'antiga central tèrmica d'Alcúdia, que per l'especial naturalesa del seu contingut, que implica fonamentalment un tractament paisatgístic dels seus àmbits i no comporta cap nou creixement associat de tipus residencial, turístic o mixt.

Amb motiu de la conveniència estratègica de simplificar el seu desplegament i procurar la seva eficàcia per a la millor i més ràpida estructuració del territori afectat, es proposa suprimir aquestes ART transformant-les en unes operacions territorials noves, encara que d'objectius semblants, vinculades a la figura dels Àmbits d'intervenció paisatgística (AIP), de nova creació, en desplegament de l'estratègia paisatgística insular derivada de les bases d'aplicació del Conveni Europeu del Paisatge.

- k) L'ART 12.1 del Centre històric de Palma, del conjunt de centres històrics degradats. Aquesta supressió opera en resposta a l'al·legació presentada per l'Ajuntament de Palma amb l'argument de què el centre històric de Palma en el seu conjunt no pot dir-se que estigui actualment en estat de degradació (han estat nombroses les intervencions de rehabilitació dins aquest inici de segle, tant d'iniciativa pública com privada, a zones abans degradades com per exemple sa Calatrava o sa Gerreria-Sindicat) i disposa

d'una delimitació d'Àrea de Règim Singular a través de la qual el Pla general d'ordenació urbana regula detalladament les àrees no incloses a Plans especials al mateix nivell que un Pla especial de protecció. La declaració com BIC fou tinguda en compte en el vigent Pla general, i la seva situació no és actualment comparable a la d'altres centres històrics ni a la d'altres nuclis urbans en els quals no s'ha redactat i tramitat planejament especial ni s'han endegat accions i inversions de caràcter urbanístic, o d'impuls econòmic i social. No es preveuen en definitiva com a necessàries les operacions de transvasament d'aprofitaments urbanístics a àmbits de nou creixement associades a una àrea de reconversió territorial, atesa l'existència d'altres mecanismes d'intervenció que han demostrat la seva validesa per a la mateixa finalitat (plans especials de reforma interior que han generat les plusvàlues internes suficients per a garantir la seva viabilitat, desenvolupament de convenis de reordenació urbanística de diferents peces de la ciutat com el que ha permès la recuperació del baluard del Príncep, o les torres del Temple, intervencions d'adquisició pública concertada o d'expropiació, etc.).

5.3 – Modificació d'àrees de reconversió territorial (ART) del vigent Pla Territorial

Tal com ja s'ha apuntat en un apartat anterior, es proposa modificar el contingut de l'ART 1, ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica – ambiental en el sentit de donar-li cabuda a un dels objectius d'una de les ART suprimides, a demanda de l'ajuntament de Sóller i previ anàlisi de conjunt. Concretament es tracta de vincular-hi al seu desplegament la demolició de l'antic hostel Rocamar, a la zona posterior del Port de Sóller, en tant que resulta un impacte paisatgístic negatiu al seu entorn, molt relacionat amb l'objecte essencial d'aquesta ART. A la vegada es tracta de preveure la possibilitat de desenvolupar als seus terrenys un nou equipament relacionat amb la Ruta de pedra en sec, element vertebrador d'aquesta ART, que hi passa just per devora, per facilitar-hi l'accés, la seva promoció i interpretació, així com la incorporació d'una àrea de descans i serveis amb possibilitat de desenvolupar-hi activitats d'educació ambiental.

D'altra banda, aquesta ART també ha estat revisada en termes generals per posar-la en relació amb el projecte de candidatura de la Serra de Tramuntana a formar part de la llista de patrimoni mundial de la UNESCO, en la categoria de paisatge cultural, que actualment està impulsant el Consell de Mallorca.

5.4 – Creació i desenvolupament de la figura dels Àmbits d'intervenció paisatgística

Com ja s'ha apuntat en apartats anteriors⁶, la introducció de criteris derivats de la nova política d'ordenació del paisatge que impulsa el Consell Insular de Mallorca, han conduït a la consideració de la possibilitat de definir unes noves figures de desenvolupament de determinades actuacions d'ordenació territorial derivades de l'aplicació del Conveni europeu del paisatge, dins el marc estratègic establert per a Mallorca. Aquestes noves figures, anomenades Àmbits d'intervenció paisatgística (AIP), pretenen possibilitar sobre una zona delimitada del territori una actuació integral i coordinada consistent en desplegar un conjunt de mesures encaminades a assolir una millora del paisatge, sense que aquestes operacions impliquin necessàriament un desenvolupament urbanístic associat de tipus residencial o turístic.

S'ha considerat com instrument més adient pel seu desenvolupament el Pla especial, tal com s'entén en el marc de la legislació urbanística vigent, establint la seva prevalença sobre els planejaments urbanístics municipals per motiu de la seva especificitat i mecanisme d'aprovació qualificat, però amb les limitacions legals d'aplicació. La seva tramitació es reserva bàsicament al Consell Insular de Mallorca, sense perjudici de la possibilitat de participació d'altres administracions implicades, especialment les municipals, mitjançant qualsevol de les formes que legal o reglamentàriament siguin establertes.

Es creen 5 AIP, les determinacions per als quals vénen desenvolupades mitjançant fitxes individualitzades a l'Annex III del PTIM, d'aplicació plena, incorporades a partir de la modificació del PTIM que ara es tramita. Dos dels AIP resulten àmbits de nova delimitació i es corresponen a sengles operacions de transformació del territori orientades a aconseguir una correcta integració al seu entorn immediat de diferents equipaments i infraestructures d'escala supramunicipal que per mor de la seva ubicació

⁶ Vegeu l'apartat 3.2.

o configuració necessiten de la introducció d'un instrument de coordinació d'unes mesures paisatgístiques específiques: es concreten en els casos dels entorns del monestir de la Real d'una banda, sotmesos als efectes de la implantació del nou hospital autonòmic de referència i el desenvolupament de la via de connexió dels accessos a Palma, i dels entorns del centre d'infraestructures de Son Reus respecte als assentaments veïns per l'altra. Els altres tres AIP que es creen provenen de la transformació d'altres tantes ART del PTIM vigent per mor de les seves singulars característiques, com ja s'ha esmentat en apartats anteriors, i es corresponen amb l'ART 9.1 Connexió Palma – Marratxí, l'ART 9.2 Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor) i ART 10.2, antiga central tèrmica d'Alcúdia. En concret es detallen les següents operacions:

a) AIP I. Entorns del Secar de la Real, al TM de Palma.

En un context territorial amb connotacions d'espai rural periurbà, se situa un entorn singular, de valor emblemàtic per a la identitat ciutadana de Palma, que té com a nucli i referent el Monestir de Sant Bernat de la Real, element declarat bé d'interès cultural igual que el sistema hidràulic d'origen islàmic que el travessa. No de bades aquesta zona tradicionalment ha estat considerada l'horta alta de la ciutat gràcies al cabdal d'aigua que el proveeix a través de la síquia d'en Baster.

Envoltat progressivament de desenvolupaments urbanístics fruit del creixement de la ciutat, a aquesta situació s'hi ha afegit recentment la implantació a la veïna finca de Son Espases del nou hospital de referència de la comunitat autònoma de les Illes Balears, equipament d'escala territorial de notable impacte en el conjunt, així com les previsions de nova funcionalitat del camí del Reis, que el travessa, amb el seu enllaç amb la via connectora dels accessos a Palma.

En qualsevol cas no es preveu a través de l'AIP la incorporació de nous desenvolupaments urbanístics a banda dels ja previstos o que puguin preveure els respectius planejaments urbanístics municipals.

Es proposa la definició d'aquest AIP de nova creació amb l'objectiu general de millora paisatgística de l'entorn, que prendrà en consideració els següents objectius detallats:

- Ordenació i preservació de l'entorn
- Integració d'infraestructures i equipaments confrontants, especialment el nou hospital i el traçat de la via connectora.
- El tractament del conjunt com element articulador dels corredors ecològics de penetració a la ciutat.
- El foment i millora de les activitats agràries.
- La incorporació a les xarxes associatives de custòdia del territori.
- La difusió de noves polítiques de desenvolupament territorial sostenible.
- Desenvolupament del potencial educatiu del lloc.

Es preveu per al seu desenvolupament un conjunt de principis rectors i directrius d'ordenació fonamentats en els estudis previs encarregats pel departament de Territori que en aquest cas es susciten en "La Real. Masterplan d'ordenació i protecció paisatgística dels entorns del monestir", redactat per Batlle i Roig, arquitectes, el desembre de 2009. També s'hi han incorporat un conjunt de mesures d'adequació ambiental derivades de l'avaluació ambiental estratègica de l'expedient.

Precisament la previsió de la integració de l'àmbit dins la xarxa de corredors ecològics de l'àrea metropolitana de Palma ha motivat una lleugera ampliació de l'àmbit previst inicialment cap al cantó de ponent, incorporant el marge esquerre del torrent de sa Riera, el qual es presenta en forma de cornisa topogràficament elevada i està configurat a més de l'espai ocupat pel domini públic hidràulic, per una concatenació de porcions de terreny qualificades com espai lliure pel planejament urbanístic i que fan de límit amb el veí polígon industrial de Can Valero. Aquest nou espai ha de servir per a resoldre o corregir tant l'impacte del desenvolupament industrial esmentat sobre l'àmbit de la Real com per adequar la percepció paisatgística que es prengui des d'ell envers el nucli del monestir i els seus entorns; al respecte es considera important assegurar unes visuals

obertes sobre el monestir des d'aquest punt elevat, així com des de la carretera de Valldemossa en el tram que discorre per davant la presó, que no vinguin interrompudes o entorpidides per nous desenvolupaments de tipus urbanístic.

Cal afegir que aquesta delimitació es complementa amb un canvi en la categoria de sòl de part dels terrenys involucrats, els quals per motiu de coherència amb els objectius plantejats una part deixarà de tenir la consideració de Àrea de transició de creixement (AT-C) –susceptibles d'acollir nous desenvolupaments urbanístics residencials a través del planejament urbanístic municipal- per a passar a la residual d'Àrea de transició d'harmonització (AT-H), més compatible amb les propostes a desenvolupar. La resta continuaran mantenint la consideració d'AT-C però amb una sèrie de condicionants d'integració paisatgística que permeti l'harmonització amb l'entorn més protegit.

- b) AIP II. Entorns del nucli d'infraestructures de Son Reus, als TM de Bunyola, Marratxí i Palma.

L'àmbit d'actuació d'aquest AIP engloba un complex de diferents infraestructures sectorials d'utilitat pública per al conjunt de l'illa que es localitzen en un entorn territorial concentrat a la confluència de tres termes municipals. En ella s'hi superposen les determinacions del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears, amb la localització d'instal·lacions de producció, transformació i distribució d'energia, i les del Pla director sectorial de gestió de residus urbans de Mallorca, amb sectors específics desenvolupats per planejament derivat. La singularitat de l'ús dominant en aquest sector, així com la naturalesa i funcionament de les instal·lacions que en ell s'hi desenvolupen en dificulten la convivència, tan a nivell operatiu com d'integració ambiental i paisatgística, amb l'entorn proper, els assentaments residencials i l'estructura del territori rural que l'envolten. A més de les disfuncions assenyalades es fa palesa la necessitat d'ordenació unitària de tot l'àmbit, amb especial incidència en la recuperació i millora dels valors ambientals. En relació a aquest entorn ja s'han començat a elaborar els primers estudis d'integració paisatgística de l'entorn per part del

Departament de Territori en desplegament de les bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca.

Es proposa la definició d'aquest AIP de nova creació amb els següents objectius:

- Procurar una ordenació unitària del sector.
- Millora de l'accessibilitat territorial.
- Lectura positiva dels elements presents al territori.
- Recuperació de valors i elements del territori preexistent (patrimoni històric, etnològic i ambiental).
- Minimització d'impactes mediambientals.
- Afavoriment d'implantació de noves activitats cíviques sense desenvolupament urbanístic.
- Estructuració del sistema d'espais lliures.
- Millora de la qualitat paisatgística per a la població.
- Racionalització de l'ocupació urbanitzadora del sòl.

Es preveu per al seu desenvolupament un conjunt de principis rectors i directrius d'ordenació fonamentats en els estudis previs encarregats pel departament de Territori que en aquest cas es susciten en "Proposta d'actuació pel tractament de paisatge i protecció ambiental de l'entorn de Son Reus", redactat per Ignacio Escribano, arquitecte i Tatjana J. Radovich, paisatgista, el Juliol de 2008. També s'hi han incorporat un conjunt de mesures d'adequació ambiental derivades de l'avaluació ambiental estratègica de l'expedient.

L'àmbit de l'AIP s'ha ampliat com a conseqüència a l'admissió parcial de les al·legacions presentades per l'Ajuntament de Bunyola i l'Associació de Veïns de Palmanyola (conforme es detalla a la fitxa corresponent), per tal d'incorporar una franja addicional de terrenys a la part del complex d'infraestructures més exposada als nuclis residencials propers o a les zones de topografia dominant, que es troben cap al nord-oest (nuclis de Palmanyola, Sa Font Seca i Sa Coma) per poder involucrar-la en la mesura en que correspongui en la correcció o prevenció d'impactes paisatgístics negatius. En qualsevol cas l'ampliació inclosa a l'aprovació definitiva no suposa una variació prou significativa en termes

quantitatius de l'àmbit delimitat inicialment com per desvirtuar la seva configuració.

c) AIP III. Connexió Palma – Marratxí. Entorns del Torrent Gros

Aquesta operació de transformació territorial figura en el PTIM vigent com un àrea de reconversió que es justifica amb l'objectiu d'adequar l'ordenació de zones degradades situades al límit dels dos termes municipals, millorant la seva integració paisatgística i alguns aspectes de l'estructura urbana. En aquests moments resulta oportú revisar aquests objectius en funció tant dels canvis normatius i de les intervencions sobre el territori que han sobrevingut, com dels estudis preliminars que es troben en fase d'elaboració pel Departament de Territori amb la finalitat d'establir un esquema director de desenvolupament d'aquest AIP. Aquest estudis recullen, al seu torn, les previsions del model de ciutat proposat per l'Ajuntament de Palma i coincideixen en l'oportunitat que representa la possibilitat d'establir en aquest àmbit un corredor lineal d'espai lliure sobre l'eix del torrent Gros, que articuli des d'un punt de vista ambiental més sostenible les diferents trames urbanitzades que s'hi aboquen. D'altra banda, pel que fa al seu desenvolupament, s'ha pogut concloure que es tracta d'una operació de gran complexitat d'execució tant per la vasta extensió de territori abastat com per la múltiple naturalesa i situació urbanística de les diferents àrees de sòl involucrades; a aquesta situació s'afegeix la complexitat de tramitació dels instruments urbanístics necessaris com a conseqüència del règim definit al PTIM vigent, per mor del qual es fa necessària una adaptació integral dels respectius planejaments municipals al PTIM, per a que després es pugui desenvolupar el planejament específic de reconversió i a partir d'aquí finalment es tramitin els instruments de planejament necessaris per a desenvolupar cada una de les subunitats d'ordenació i gestió en que quedi dividida l'àrea degut a la seva gran superfície. Tot plegat pot acabar finalment pervertint els objectius inicialment previstos degut a l'excessiu transcurs de temps de desenvolupament dels instruments urbanístics necessaris, que influeixi a la pràctica en la intensificació del procés de degradació de l'àmbit en no poder avançar en l'aplicació de mesures correctores.

Pels motius expressats s'ha transformat l'ART prevista al vigent PTIM en un AIP, encara que introduint-hi una sèrie de modificacions tant pel que fa a la revisió dels seus objectius a partir dels treballs fets fins al moment com a l'ajust de la seva delimitació (incorporant nous àmbits coherents amb els objectius fixats i excloent aquells que no s'hi han considerat directament vinculats), i alterant finalment el seu règim de tramitació per tal de que aquest sigui el més eficient possible. En qualsevol cas no es preveu a través de l'AIP la incorporació de nous desenvolupaments urbanístics a banda dels ja previstos o que puguin preveure els respectius planejaments urbanístics municipals.

S'han revisat els objectius d'aquesta actuació per tal d'ajustar-los millor a les característiques de la nova figura d'ordenació i els estudis previs realitzats, i que s'han concretat en els següents:

- Millorar les comunicacions i relacions cíviqes entre els diferents nuclis, tant a nivell municipal com supramunicipal.
- Crear un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic del Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental.
- Reordenar i millorar paisatgísticament les franges de sòl rústic entre nuclis.
- Prohibir usos en sòl rústic incompatibles amb àrees residencials.
- Minimitzar l'impacte paisatgístic de les vies de gran capacitat i altres infraestructures.
- Racionalitzar l'ocupació del sòl.

Es preveu per al seu desenvolupament un conjunt de principis rectoris i directrius d'ordenació fonamentats en els estudis previs encarregats pel departament de Territori que en aquest cas es susciten en l'"Esquema director del desenvolupament de l'ART 9.1 Palma-Marratxí", redactat per Antoni Forteza, i Joan Riera, arquitectes, el Novembre de 2008. També s'hi han incorporat un conjunt de mesures d'adequació ambiental derivades de l'avaluació ambiental estratègica de l'expedient , així com un conjunt de determinacions particulars per

a determinats àmbits que a priori han de facilitar la seva gestió sense entorpir la consecució dels objectius generals.

Pel que fa a la modificació de la delimitació destaca el fet de la seva extensió a l'aprovació inicial fins als límits naturals de les vies de gran capacitat que constitueixen l'autopista de llevant, al sud, i el traçat de la futura via connectora dels accessos a Palma pel nord (recollida a la recent revisió del PDS de carreteres de Mallorca). També s'han incorporat alguns àmbits laterals per assegurar la correcta interrelació del futur parc lineal del torrent Gros, eix longitudinal vertebrador, amb el territori envoltant, especialment dels corredors transversals d'espais lliures i equipaments. Gairebé tots els terrenys incorporats es corresponen actualment amb porcions de sòl rústic, tret d'un àmbit al sud de son Castelló, necessari per realitzar les correctes operacions de connexió del corredor del torrent Gros amb el de Son Fuster i procurar una alternativa de trànsit perifèrica al nucli de s'Indiateria, així com una franja del polígon de Son Morro confrontada al torrent. També se n'exclouen alguns àmbits de sòl actualment ja consolidat que es consideren d'escassa o nul·la incidència en el desplegament de la actuació. Arrel de la petició formulada en l'informe de l'Ajuntament de Palma en la fase d'exposició pública de l'expedient, s'ha ampliat la delimitació cap al sud per estendre-la fins al front marítim, incorporant nous espais de sòl rústic confrontats al torrent i altres qualificats pel planejament urbanístic com espais lliures públics.

De la mateixa manera que passava a l'AIP I, aquesta delimitació es complementa amb un canvi en la categoria de sòl de part dels terrenys involucrats, els quals per motiu de coherència amb els objectius plantejats deixaran de tenir la consideració de Àrea de transició de creixement (AT-C), on ubicar-hi nous desenvolupaments urbanístics, que preveu el vigent PTIM, per a passar a la residual d'Àrea de transició d'harmonització (AT-H), més compatible amb les propostes a desenvolupar.

d) AIP IV. Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor).

Aquest resulta un cas semblant a la de l'apartat anterior, atès que prové d'una transformació de l'ART 9.2 del PTIM vigent de la qual prové, tot i que la zona a reconvertir presenta una casuística diferent, més lligada amb els usos turístics desenvolupats històricament a la zona.

De la mateixa manera que els casos anteriors s'han realitzat, per impuls del Departament de Territori del Consell, diversos treballs i estudis preliminars de desenvolupament dels objectius d'aquesta intervenció, per fixar-ne les línies mestres d'acció, entre els quals destaquen l'"Anàlisi i diagnòstic de la zona turística de Cala Millor", de novembre de 2008 i el "Document d'Avanç del Pla Especial de Reconversió i Millora territorial de l'ART 9.2", de desembre de 2009, ambdós redactats per Biel Horrach i Mariana Debat, arquitectes, i com a conseqüència es proposa l'ajust de les seves determinacions detallant de forma més específica els objectius a aconseguir. Cal esmentar que en aquest cas no es produeix cap canvi de delimitació respecte de l'ART del PTIM vigent correlativa. S'han assentat els objectius següents:

- Millora de les comunicacions entre els diferents nuclis.
- Articulació dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments creant-ne de nous quan sigui necessari.
- Reordenació i millora paisatgística de les franges de sòl rústic entre nuclis.
- Donar cohesió urbana entre els teixits turístics-residencials dels dos municipis.
- Dotar d'estructura urbana als usos turístics i residencials.
- Limitar activitats incompatibles amb usos residencials i turístics.

De la mateixa manera que a la resta d'AIPs, es preveu per al seu desenvolupament un conjunt de principis rectors i directrius d'ordenació, així com unes mesures d'adequació ambiental derivades de l'avaluació ambiental estratègica d'aquest pla.

Aquest traspàs d'ART a AIP implicarà a més el seu règim de desenvolupament, de tal manera que permetrà agilitar la seva implantació sense necessitat de

procedir prèviament a l'adaptació dels respectius planejaments urbanístics municipals als que afecta. Tampoc es preveu la incorporació de nous creixements turístics o residencials vinculats a l'execució d'aquesta ART.

e) AIP V. Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns.

De la mateixa manera que els dos casos anteriors, es tracta d'una operació de transformació territorial derivada d'una ART del vigent PTIM, concretament de l'ART 10.2. Aquesta intervenció en definitiva preveia la reconversió dels terrenys ocupats per una infraestructura energètica obsoleta la qual es proposa transformar en un edifici dotacional singular. Com objectius complementaris es planteja una reordenació de l'entorn per a la seva adequació com espai lliure i de trànsit dels vianants entre el nucli del port d'Alcúdia i el d'Alcanada, permetent alhora un desenvolupament d'activitats lligades al sector serveis i complementaris al port comercial confrontant de cara a que en millori la seva explotació. S'ha de tenir en compte així mateix la interacció amb diverses instal·lacions derivades del PDS energètic de les Illes Balears localitzades al seu interior com són un parc de combustibles líquids i una subestació elèctrica, a més de la recent construcció d'una dessaladora d'aigua de mar.

Per a aquest àmbit també s'han elaborat diversos estudis tècnics sobre el seu possible desenvolupament, entre els quals destaca el "Plan para la ordenación paisajística del entorno de la central térmica de Alcúdia", elaborat per Miguel A. Alonso, Rufino J. Hernández i Esperanza Marrodán, arquitectes, el novembre de 2008, incidint especialment en la necessitat de la integració paisatgística del conjunt i del tractament de les diverses edificacions de l'entorn amb valor històric, artístic o arquitectònic.

La incorporació a la figura d'AIP ha de permetre, al igual que als restants casos, un desenvolupament més eficient d'aquesta intervenció territorial.

5.5 – Nous paràmetres per al desenvolupament de la zona turística del nucli de sa Ràpita, al TM de Campos

5.5.1 – Marc general de la situació urbanística del nucli de sa Ràpita:

Com ja s'ha apuntat en apartats anteriors, la introducció de criteris derivats del desenvolupament territorial sostenible i de la nova política d'ordenació del paisatge que impulsa el Consell Insular de Mallorca, es combinen amb la singular situació urbanística en que es troba el nucli turístic de sa Ràpita, que ha sofert nombrosos canvis sobre el seu planejament urbanístic, alguns deguts a la aplicació de legislació sobrevinguda (a la qual en molts de casos encara no es troba adaptat) i d'altres com a resultat de diferents processos judicials sobre els actes de planejament (amb sentències que cal executar). Es relacionen a continuació i de forma sintètica els principals episodis que han anat marcant l'esdevenir del planejament urbanístic d'aquest indret d'un temps ençà:

NS 1991	Normes Subsidiàries municipals. Configuren un desenvolupament urbanístic del nucli de Sa Ràpita que continua amb previsions clarament expansives a través de múltiples sectors de sòl urbanitzable.
MDNS 1993	Es produeixen algunes modificacions puntuals que a Sa Ràpita es concreten amb la subdivisió i redefinició d'alguns sectors urbanitzables previstos anteriorment. Es permet el desenvolupament residencial substitutiu de l'ordenació dels sectors turístics.
POOT 1995	Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca. Sobre la base de l'ordenació municipal vigent al seu moment configura Sa Ràpita com una zona turística (32.1) i assigna nous paràmetres per a aquests assentaments (densitats màximes,...), aplicable especialment als sectors urbanitzables pendents d'ordenació (sense pla parcial definitiu).
MDNS 1998	Modificació de Normes Subsidiàries d'iniciativa municipal que entre d'altres preveu la resclassificació a sòl rústic de diversos sectors urbanitzables de l'àmbit de Sa Ràpita. Resta pendent l'adaptació de les NS al POOT.
NC CIM 1999	Normes Complementàries i Subsidiàries del Consell de Mallorca, lligades a una Suspensió Cautelar de Planejament de determinats sectors, que afecta a nombrosos sectors urbanitzables de Sa Ràpita, deixant gairebé només aquells que es troben en règim transitori d'execució. L'estructura urbanística del nucli de Sa Ràpita es ressent de les diferents operacions de desclassificació presentant símptomes de desarticulació.
LLEI DOT	6/1999 Llei de Directrius d'Ordenació Territorial 6/1999. A les seves Disposicions Addicionals opera un seguit de "desclassificacions" sistemàtiques dels sectors urbanitzables en funció de la seva posició sobre el territori i grau de desenvolupament del procés urbanitzador.

- PTM 2004 Pla Territorial Insular de Mallorca. Reconfigura el sector de Sa Ràpita mitjançant la proposta de dues Àrees de Reconversió Territorial d'execució directa. Resumeix les diferents determinacions de l'ordenament normatiu de caire supramunicipal que afecten al sector fins al moment. S'elabora sobre la base de la MDNS'98.
- SENTÈNCIES JUDICIALS Amb posterioritat a l'aprovació del PTM recauen diverses sentències judicials sobre alguns dels instruments de planejament abans esmentats que podrien tornar a reconfigurar el "mapa" de desenvolupament urbanístic de Sa Ràpita. És remarcable en aquest apartat l'anul·lació de la MDNS'98 i de les NC CIM'99.

A tot això cal destacar la molt notable pèrdua de correlació del Pla d'ordenació de l'oferta turística (POOT) amb la realitat urbanística actual, la qual queda reflectida en el quadre adjunt a continuació pel que fa a l'extensió de la zona turística de Sa Ràpita.

Instrument d'ordenació	Extensió de l'àrea de desenvolupament urbà (sòls urbans i urbanitzables)*
NS 1991	650,84 Ha
NS 1993	650,84 Ha
POOT 1995	685,57 Ha **
MDNS 1998 (Anulada)	518,14 Ha
NC CIM 1999 (Anulada)	272,64 Ha
LDOT 1999 + L9/99 (sobre les NS 1991)	221,89 Ha
PTIM 2004 (amb ARTs)	269,17 Ha
MD2PTIM 2010	221,89 Ha

* Segons dades de superfície de sectors del planejament general municipal.

** S'aprecia a l'anàlisi de la zona 32a del POOT una errada de càlcul en el còmput del sumatori de sòls classificats com urbans o urbanitzables d'aquest àmbit que s'hauria de correspondre amb el de les NS 1991-93 vigents.

Cal destacar que en aplicació de l'objectiu bàsic d'aquesta modificació del PTIM de racionalització del les àrees de reconversió territorial (ART) previstes en el PTIM'04, tal com s'ha exposat en apartats anteriors, es suprimeixen les dues ART que s'havien de desenvolupar a l'àmbit de sa Ràpita, això és, l'ART 10.3 i l'ART 10.5, amb un desenvolupament urbanístic associat previst de 77,49 Ha conjuntament (segons les fitxes de l'annex 1). Per tant cal tenir present la nova situació urbanística derivada.

Es veu de forma clara com les previsions realitzades pel POOT l'any 1995 es varen fer sobre una extensió de zona turística que si fa no fa triplicava la vigent en l'actualitat, amb la qual cosa es fa palesa la manca d'adequació de les seves previsions i la

necessitat d'ajustar els paràmetres d'ordenació de l'oferta turística d'aquesta zona a la realitat urbanística vigent entre tant no es produeixi una modificació o revisió del POOT que en replantegi la situació.

En aquesta modificació del PTIM es pretén recollir la situació urbanística vigent per a la zona turística de sa Ràpita així com establir-hi, de forma transitòria fins a la revisió del POOT, les condicions de desenvolupament d'una oferta turística de qualitat, estructurada i coherent, per la via d'adaptació del planejament urbanístic municipal, en el marc d'una ordenació urbanística integral al nucli de sa Ràpita que pugui corregir les mancances derivades de l'accidentat desenvolupament urbanístic sofert fins al moment i acabar d'estructurar el teixit urbà resultant.

La proposta contempla la impossibilitat d'implantació de nous creixements residencials al nucli de sa Ràpita, en coherència amb el criteri general adoptat en aquesta modificació de limitació dels usos residencials a les zones turístiques.

Pel que fa als usos turístics es fixa un sostre màxim de places turístiques que es poden implantar a sa Ràpita, tenint present la pressió antròpica a la qual es veuen sotmesos els recursos turístics principals en l'actualitat, especialment la platja d'es Trenc, de la qual en gaudeixen igualment els nuclis veïns de Ses Covetes i sa Colònia de Sant Jordi, a més d'un nombre significatiu de visitants d'arreu de l'illa. Per al seu càlcul estrictament els contemplen les previsions incloses en el planejament urbanístic vigent en correlació amb les limitacions de la normativa sectorial que resultin d'aplicació, segons el següent desglossament:

Sector	Places turístiques previstes
Sector THM II "Son Durí II"	1.142 px (densitat POOT: 60hab/Ha)
Sector THM XX-1 "Sa Marina"	548 px (ratio turístic: 1px/60m ² solar)
Sector THM XXI "Sa Vinyola"	410 px (ratio turístic: 1px/60m ² solar)
Total planejament vigent	2.100 px

Una de les previsions del POOT és la millora urbanística de les zones turístiques mitjançant dos tipus bàsics d'operacions: d'una banda la reconversió territorial de la

planta turística obsoleta, i d'altra banda una millora de les dotacions i serveis existents. Atès que gairebé tota l'oferta turística en aquesta zona serà de nova implantació i per tant sense necessitats previsibles d'operacions de reconversió, s'ha limitat l'assignació al municipi de Campos d'una determinada extensió de creixement (2 Ha), a través de la taula de la norma 6 de les normes d'ordenació del PTIM, per a operacions de reserva i dotacionals, que permetin al planejament urbanístic municipal la incorporació, encara que de forma limitada, d'operacions d'implantació d'equipaments complementaris a l'oferta turística, facilitant d'aquesta manera un instrument per a la millora de l'estructura urbana del nucli de sa Ràpita. Aquesta extensió de creixement es troba en la gamma baixa de les assignacions fetes pel PTIM als municipis amb zones turístiques (tots ells poc o molt en disposen) i s'estableix en relació al volum d'activitat turística previst, la seva necessitat de modernització i la disponibilitat de recursos turístics ja existents. D'altra banda, 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, tot això de conformitat amb allò que es disposa en l'article 52 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears. També s'incorpora un conjunt de mesures d'adequació ambiental resultat de la tramitació de l'avaluació ambiental estratègica de l'expedient i més concretament de conformitat amb allò contingut en l'informe de la Comissió de Medi Ambient de data 18 d'octubre de 2010.

5.5.2 – Situació específica del sector THM-XX-1 (Sa Marina)

Aquest sector THM-XX-1, "Sa Marina", comptava amb pla parcial aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 13 de juliol de 1989 (per tant incorporat a les Normes Subsidiàries de Campos de 1991 en règim transitori) i amb projecte d'urbanització aprovat per l'ajuntament el 2 d'octubre de 1990. A conseqüència d'aquestes circumstàncies aquest sector no podia ser objecte de reclassificació automàtica a sòl rústic per part de la Llei 6/1999 de Directrius d'ordenació territorial (DOT) en no incórrer en cap dels supòsits prevists a la seva Disposició Addicional 12^a.

En canvi aquest sector es va incloure dins el conjunt de sectors urbanitzables que es reclassificaren a sòl rústic a través de les Normes Complementàries i Subsidiàries

aprovades en data 15 d'octubre de 1999 pel Consell de Mallorca. Aquestes es consideraren vigents en el moment de tancament redacció del PTIM al mes de setembre de l'any 2004.

Diferents sentències del Tribunal Superior de Justícia, confirmades posteriorment pel Tribunal Suprem, han anul·lat aquestes Normes Complementàries (i també la suspensió prèvia de planejament de 2 de novembre de 1998), específicament també pel sector que ens ocupa, i per tant mai havia perdut legalment la seva condició de sòl apte per a urbanitzar. Així s'ha deixat constància en diferents escrits i al·legacions formulades tant pel propi Ajuntament de Campos com pels particulars afectats (Sa Garriga Baixa, SL) a la modificació núm.1 del PTIM de la qual aquesta parcialment en deriva, demanant que es recobri la consideració d'àrea de desenvolupament urbà d'aquest sector en l'ordenació del PTIM.

Atesa la manca de voluntat expressa del PTIM de canvi de classificació d'aquest sector passant-lo a sòl rústic, el que procedeix és rectificar el contingut del Pla per tal de tenir-lo en consideració com àrea de desenvolupament urbà, amb els ajustos sobre les categories de sòl rústic confrontants que això comporta, com ja es feu a l'aprovació inicial d'aquesta modificació.

5.5.3 – Situació específica del sector THM-II (Son Durí II)

Pel que fa al sector THM-II "Son Durí II", la casuística resulta prou més complexa que la referida a l'apartat anterior, podent sintetitzar cronològicament en la següent relació d'episodis la successió d'esdeveniments urbanístics que l'han afectat:

Data	Acte	Observacions
26/03/91	Aprovació definitiva de les NS de Campos. Consell de Mallorca. Bogaib 56 (02/05/91)	S'incorpora el sector THM-II com a sòl urbanitzable
27/05/93	Aprovació definitiva parcial de Modificació de NS de Campos. Bogaib 83 (08/07/93)	Sòl Urbanitzable
6/04/95	Decret 54/1995 Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística. Bogaib 79 (22/06/95)	Afecta al sector THM-II en tenir un ús turístic. Limitació densitat,...

18/05/95	Aprovació inicial de la Modificació de NS de Campos. Ajuntament de Campos. Bocaib 71 (3/06/95)	Sòl Urbanitzable
21/03/96	2ª Aprovació inicial de la Modificació de NS de Campos. Ajuntament de Campos. Bocaib 41 (2/04/96)	Sòl Urbanitzable
29/11/96	Presentació del Pla parcial a l'Ajuntament per a la seva tramitació. Reg. Núm. 2.163	Sòl Urbanitzable
26/02/97	Aprovació inicial del Pla Parcial. Ajuntament de Campos. Bocaib 31 de 13/03/97	Sòl Urbanitzable. Es tramita en relació a les NS'91 vigents. (1)
10/07/97	Aprovació provisional del Pla Parcial. Ajuntament de Campos	Sòl Urbanitzable. Es tramita en relació a les NS'91 vigents. (1)
02/10/97	Remissió del pla parcial al CIM per a la seva aprovació definitiva.	Sòl Urbanitzable
20/02/98	Aprovació definitiva amb prescripcions de la Modificació de NS de Campos. CIM. Bocaib 77 (13/06/98)	No s'aprova l'adaptació al POOT. Sòl Urbanitzable. Es canvia lleugerament l'àmbit i els paràmetres de desenvolupament del sector.
20/02/98	Acord de la CIOTUPH de suspensió del pla parcial per reparar deficiències.	Aclariment de superfície de l'àmbit,...
24/09/98	Aprovació de subsanació de deficiències. Ajuntament de Campos. Remissió al CIM	Es proposa ajust al nou àmbit i paràmetres de la MDNS'98
5/10/98	Acord CIM d'inici de suspensió de planejament a sòl urbanitzable.	Afecta al sector THM-II de les NS de Campos, que resta suspès.
2/11/98	Suspensió de planejament (art.51 TRLS'76) d'una sèrie de sectors urbanitzables. CIM. Bocaib 149 (21/11/98)	Afecta al sector THM-II de les NS de Campos, que resta suspès. Al·legat en contra pels promotors del Pla parcial (18/12/98).
3/04/99	Llei 6/1999 de Directrius d'Ordenació Territorial. Bocaib 48 de 17 d'abril	Reclassificació sistemàtica de sectors urbanitzables a sòl rústic. V. D.A. 12ª. Afecta al sector THM-II parcialment per trobar-se a la franja de 500 m de la ribera de mar afectat en un 35,5%.
28/05/99	Aprovació inicial de Normes Complementàries i Subsidiàries de planejament (art.51 TRLS'76). CIM. Bocaib 74 (08/06/99)	Reclassifiquen el sector THM-II a sòl rústic.
15/10/99	Aprovació definitiva de Normes Complementàries i Subsidiàries de planejament (art.51 TRLS'76). CIM. Bocaib 131 (19/10/99)	Reclassifiquen el sector THM-II a sòl rústic.
2/11/99	Acord de Denegació del pla parcial del THM-II. CIOTUPH.	Per aplicació de la LDOT i les NC'99. Sòl rústic.
15/03/01	Interposició de recurs contenciós administratiu 388/2001 davant el Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.	contra la desestimació de recurs d'alçada sobre la denegació del Pla Parcial.

1/12/03	Aprovació inicial del Pla territorial insular de Mallorca. CIM. Boib 8 (17/01/04)	S'inclou el sector THM-II a l'ART 10.5 – Sa Ràpita Est. Proposta de classificació parcial a sòl apte per a la urbanització. Fins aleshores considerat sòl rústic per aplicació de les NC'99. En litigi.
13/12/04	Aprovació definitiva del PTIM. CIM. Boib 188 Ext. (31/12/04)	El sector THM-II queda inclòs dins l'ART 10.5 – Sa Ràpita Est, Proposta de reclassificació parcial a sòl apte per a la urbanització a través de l'adaptació de les NS. Sector en litigi.
30/06/05	Aprovació inicial de la Modificació NS Campos per Adaptació parcial al PTIM (ARTs 10.3 i 10.5). Ajuntament de Campos. Boib 108ext (20/07/05)	En aplicació del que preveu la DT del PTIM. Proposta de classificació de part del sector com a apte per a la urbanització ART. Desistiment posterior (01/06/09).
27/07/06	Sentències 668/2006, 669/2006, 670/2006,... del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, anul·lant la MDNS'98	Es retorna a les NS'91 com a planejament vigent municipal. Es recupera l'àmbit i paràmetres inicials del sector THM-II
30/10/06	Aprovació inicial de la Revisió de NS de Campos. Ajuntament. Boib 160 (14/11/06).	Adaptació a PTIM. Proposta de classificació de part del sector com a apte per a la urbanització ART. Desistiment posterior (01/06/09).
29/09/06	Sentència 756/2006 del TSJIB anul·lant les NC'99	El sector THM-II deixa de tenir la consideració de sòl rústic en relació a l'aplicació de les NC'99.
26/03/07	Aprovació provisional de la Revisió de NS de Campos. Ajuntament.	Adaptació a PTIM. Proposta de classificació de part del sector com a apte per a la urbanització ART. Desistiment posterior (01/06/09).
30/05/07	Sentència 499/2006 del TSJIB confirmant la denegació del Pla parcial del THM-II	Per afecció de la projecció ortogonal de la ribera de mar. Reconeix la possibilitat de tramitació de nou pla parcial. (2)
14/01/08	Aprovació inicial d'una Norma Territorial Cautelar prèvia a la modificació del PTIM. CIM. Boib 8 (17/01/08)	Suspensió de tramitació de les ART.
11/07/08	Aprovació inicial de la modificació núm.1 del PTIM. CIM. Boib 97 (12/07/08)	Suspensió de tramitació de les ART.
1/06/09	Acord de desistiment de la MDNS'05 d'adaptació parcial al PTIM i de la Rev NS'06, entre d'altres. Ajuntament. boib 92 (25/06/09)	Es deixen sense efecte les tramitacions dels esmentats expedients i per tant la proposta d'incorporació de l'ART 10.5 al planejament municipal.
3/06/10	Aprovació definitiva de la modificació núm.1 del PTIM. CIM. Boib 90 (15/06/10)	S'exclou la regulació del règim de les ART. Es deriva a una MD2PTIM.

3/06/10	Aprovació inicial de la modificació núm.2 del PTIM. CIM. Boib 90 (15/06/10)	Suspensió de tramitació de les ART. Supressió ART 10.5. Assignació de classificació de sòl rústic al sector THM-II. (3)
---------	---	--

(1) Consta a través de certificacions municipals de les aprovacions inicial i provisional de l'esmentat pla parcial, amb aportació de documentació original del pla tramitat. Es comprova la correspondència d'àmbit i paràmetres amb les NS'91. Aquesta qüestió resultarà d'especial rellevància a l'hora d'analitzar que li hauria passat al sector a partir de l'aprovació de la LDOT si no s'hagués produït la Modificació de NS de l'any 98 (anulada per sentència judicial). Es correspon amb les al·legacions fetes en aquest sentit per l'entitat titular dels terrenys i amb les manifestacions fetes al seu moment a l'escrit de subsanació de deficiències del pla parcial l'any 1998.

(2) La STSJIB 499/2006, al seu fonament de dret 5è sobre la desclassificació de la D.A.12^a.2 de la llei de directrius d'ordenació territorial, manifesta, sobre la denegació del pla parcial del THM-II l'any 1999, que:

“.../...

el recorte de una tercera parte de la superficie del sector hacía inviable el Plan Parcial en tramitación, siendo necesaria la elaboración de otro distinto ajustado a la nueva superficie al quedar afectados todos los parámetros valorados en la tramitación.

En consecuencia, por efecto de la Disp. Adic. 12,2 de la Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación Territorial no cabía otra resolución posible que la denegatoria, sin perjuicio de que la promotora pueda iniciar tramitación de nuevo Plan Parcial para el sector urbanizable recortado.” (el subrallat és nostre).

(3) A l'aprovació inicial d'aquesta modificació el sector s'inclou com a sòl rústic per manca de disponibilitat documental suficientment acreditativa de les circumstàncies de tramitació del pla parcial, en aplicació dels criteris generals de la MD2PTIM de racionalitzar el consum de sòl destinat a desenvolupaments urbanístics. Aquesta mancança documental ha estat esmenada en tràmit d'exposició pública i resolució d'al·legacions mitjançant l'aportació de documentació complementària per part de l'ajuntament de Campos i també dels

titulars dels terrenys, essent clau per ajudar a aclarir la qüestió de la classificació subjacent d'aquests terrenys en suprimir l'ART 10.5.

Per tant hom pot considerar que l'àrea del Pla parcial del sector THM II (son Durí), a la vista de la documentació presentada per l'Ajuntament de Campos, de les certificacions municipals de les aprovacions inicial i provisional de l'esmentat Pla parcial i de l'al·legació presentada per Mirador des Trenc SL, on s'aporten les sentències judicials que recolzen la tesi que el sòl apte per urbanitzar del sector THM II (son Durí) no va ser objecte íntegrament de les desclassificacions de la Disposició addicional 12.2 de la Llei 6/1999 (DOT), sinó tan sols parcialment. En un sentit semblant es va pronunciar l'informe realitzat per la Fundació Universitat Empresa de la Universitat de les Illes Balears (FUEIB) en data 27 de juliol de 2009, on amb relació a aquest àmbit, a l'apartat 3.b del títol V, es determina en relació a la seva situació residual del sector un cop eliminada l'ART 10.5 que "Mantindria la classificació de sol apte per a urbanitzar, d'acord amb les condicions d'ordenació establertes pel planejament urbanístic municipal per a la qualificació THM «<turística hotelera mitjana>»", afegint que com que "Els terrenys, com ja sabem, no disposen de planejament derivat definitivament aprovat. Així doncs, el seu desenvolupament urbanístic quedaria condicionat a la prèvia tramitació del corresponent pla parcial (i dels altres instruments de gestió i execució escaients), el contingut i procediment d'aprovació del qual hauria d'ajustar-se lògicament a les exigències imposades per la normativa general (preexistent i sobrevinguda) urbanística i d'ordenació territorial."

Al respecte també cal tenir present, com ja s'ha esmentat, el reconeixement explícit als titulars dels terrenys que fa el fonament de dret cinquè de la sentència núm. 499/2006 del TSJIB, en el contenciós suscitat sobre la denegació de tramitació del pla parcial del sector THM-II, sobre la possibilitat de desenvolupar un nou pla parcial de desenvolupament d'aquest sector tot i sentenciar favorablement a la seva denegació.

Finalment, i a diferència del que es va recollir a l'aprovació inicial d'aquesta modificació, quan existien dubtes sobre si el pla parcial s'havia tramitat conforme a les NS'91, un cop aclarides en el procés d'informe d'al·legacions, s'ha fet la consideració de que el sector no hagués restat afectat per la desclassificació operada per la Disposició

Additional 12^a.4 de la LDOT atès que un cop anul·lada la modificació de Normes Subsidiàries de Campos de 1998 s'hagués trobat en situació d'haver iniciat el seu planejament conforme a les Normes Subsidiàries vigents que tornaren a ser les aprovades l'any 1991 (amb la seva modificació de l'any 1993), i per tant li correspon mantenir la seva condició de sòl apte per a la urbanització pendent, això sí, de la redacció de bell nou del seu instrument d'ordenació (pla parcial) i els corresponents per al seu desplegament (projecte d'urbanització i de distribució de beneficis i càrregues), per a la qual cosa haurà de ser ordenat prèviament per l'instrument de planejament general municipal per tal de redefinir-ne l'àmbit precís i les condicions específiques de desplegament, considerant igualment les possibles adequacions als instruments legals i normatius d'ordenació territorial i urbanística vigents.

5.6 – Millores de caràcter tècnic

5.6.1 – Es proposa una modificació de la disposició relativa al règim d'aplicació de les determinacions dispositives del PTIM en el sentit de oferir un aclariment pel que fa a les Normes d'Eficàcia Directiva (ED) i el seu règim transitori d'aplicació entre tant no es produeixi l'adaptació dels planejaments urbanístics al PTIM

5.6.2 - Es proposa, per motius de coherència amb en model territorial, l'actualització de les referències i contingut del Pla director sectorial de carreteres de Mallorca actualment vigent, aprovat el propassat 3 de desembre de 2009, que el PTIM farà seves pel que fa a l'horitzó temporal de la primera fase del PDS, semblant al del propi PTIM, i el que resulti de l'aplicació de la norma 7 de l'esmentat PDS. A la vegada s'hi incorpora la previsió de mesures conseqüents amb el principi de sostenibilitat territorial que inspira la present modificació.

5.6.3 – Es proposa introduir a la nova redacció del PTIM una disposició que permeti, sobre la base de la figura d'instrucció tècnica, facilitar la perfectibilitat futura del Pla en aspectes concrets de l'aplicació i gestió de les seves determinacions, tant gràfiques com escrites, per al seu aclariment, la seva millora tècnica, l'adaptació a normativa sobrevinguda que no comporti modificacions substancials, o la correcció d'errades materials que es detectin.

5.6.4 – S'han incorporat sengles paràgrafs relatius als Plans especials de les rutes d'interès cultural i de les rutes d'interès paisatgístic, per tal de fixar-ne l'incardinació en el sistema de fonts relatiu a l'eix format per l'ordenació territorial i els instruments de caire urbanístic.

Igualment, amb relació als principis rectors del PTIM, s'incorpora la previsió d'implantar una organització administrativa per al seguiment i gestió de la política insular del paisatge.

5.6.6 – En darrer terme, per la seva íntima relació amb les modificacions proposades, s'incorporen diverses variacions consolidades en el règim de sòl sobrevingudes a l'aprovació del vigent PTIM, destacant les següents:

- Incorporació de les modificacions en la delimitació dels espais naturals protegits 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 (LEN) efectuada per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, tan sols en la cartografia corresponent a l'abast d'aquesta modificació.
- Incorporació de nous sistemes generals de caràcter supramunicipal, tant a la zona de Son Reus com als entorns metropolitans de Palma a l'àmbit de la Real i del torrent Gros.
- Pel que fa a al nucli de sa Ràpita, com ja s'ha esmentat a l'apartat 5.5, s'incorpora com Àrea de desenvolupament urbà un àmbit corresponent al sector THM XX-1 "Sa Marina", de les NS de Campos, com a conseqüència d'una resolució judicial ferma sobrevinguda al PTIM'04.
- Pel que fa a l'àrea del Pla parcial del sector THM II (son Durí), també de les NS de Campos, tal com s'ha exposat a l'apartat 5.5.3 d'aquesta memòria, a la vista del que s'hi ha exposat, pertoca recollir la delimitació del sector com àrea de desenvolupament urbà, això sí, escapçada per l'afecció de l'àrea de

protecció territorial costanera que delimita la projecció ortogonal del sòl urbà incorporada ja al PTIM'04. Se li calcula una extensió aproximada romanent d'unes 19 Ha. Aquesta incorporació al plànol d'àrees de desenvolupament urbà i categories del sòl rústic obliga a una revisió de les categories de sòl rústic del seu contorn, especialment pel que fa a la delimitació de les àrees de transició d'harmonització, havent-se aplicat els criteris de delimitació inclosos en la memòria del PTIM'04.

5.7 – Correccions d'errades materials:

A la vista de les al·legacions presentades per diferents administracions i particulars en relació a diverses preteses errades materials detectades al document del PTIM aprovat definitivament el 13 de desembre de 2004, tenint presents les circumstàncies territorials concretes en el moment de la seva redacció, pel seu interès de caràcter general i en aplicació del principi d'economia processal, s'ha incorporat a aquest expedient la seva correcció, sense que atesa la seva naturalesa puguin ser considerades modificacions en sí mateixes. Algunes altres qüestions que s'han al·legat en aquest sentit s'ha desestimat incloure-les en aquest expedient, sense perjudici de que es pugui tenir present el seu tractament en un procediment específic diferenciat si correspon, bé per resultar de major complexitat el seu anàlisi, bé per resultar assumptes no directament relacionats amb l'interès general.

Les al·legacions estimades en aquest sentit han estat les presentades pels Ajuntaments de Palma, Lloseta i Selva, segons el següent detall:

5.7.1 –En el cas de Palma s'ha corregit una errada de dibuix als plànols d'ordenació de categories de sòl rústic del PTIM (Plànol 1) que contemplava el bosc de Bellver com un àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), quan en realitat a l'entrada en vigor 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 (LEN), que fou la que va configurar aquestes àrees naturals, aleshores aquest espai era segons el planejament urbanístic municipal un sòl urbà qualificat com a sistema general d'espais lliures i per tant restava sostret de l'abast d'aplicació de l'esmentada llei. No fou fins a la revisió del

PGOU de Palma l'any 1998 que el bosc de Bellver no passà a incloure's dins el sòl rústic municipal, encara que sense perdre en cap moment la seva condició de sistema general d'espais lliures, i per tant romangué fora dels efectes proteccionistes de la LEN. Atès que no formava part dels objectius del PTIM, ni tenia atribucions específiques per així fer-ho, la configuració de nous espais naturals protegits més allà dels que derivaven de l'aplicació de la LEN, aleshores no corresponia assignar-li a Bellver la categoria d'AANP.

S'esmena l'errada adjudicant una nova categoria de sòl rústic a aquest espai aplicant els criteris generals inclosos a la memòria del PTIM del 2004. Se li ha assignat la categoria de Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F), en consonància amb la naturalesa física dels terrenys, categoria que s'ha estès cap al nord fins a tocar la via de cintura Ma-20 en assolir la massa crítica superior a 20 Ha per així fer-ho. Al voltant de les àrees de desenvolupament urbà s'ha respectat una franja de 100 metres d'amplada corresponent a l'Àrea de Transició, preceptiva per aplicació de la LDOT, que en aquest cas s'ha considerat com a més adient que fos d'harmonització, en no ser un lloc idoni per acollir nous creixements residencials o turístics.

5.7.2 - en el cas de Lloseta es dóna resposta a una petició anteriorment formulada per l'Ajuntament on es demanava la correcció del full 671.1 del plànol 1 del PTIM on apareixia una àrea de protecció territorial de carreteres (APT) a un lloc on no existeix cap carretera ni camí. Un cop comprovada tal circumstància, s'ha eliminat l'APT esmentada, modificant la categoria de sòl rústic subjacent d'aquest indret que passa a ser la d'àrea de transició d'harmonització (AT-H), en consonància amb la del seu entorn immediat.

5.7.3 - finalment es corregeix per al terme municipal de Selva, arrel d'una petició del seu ajuntament en aquest sentit, la superfície prevista a la disposició addicional sisena de les normes del PTIM referent al desenvolupament urbà computable a efectes d'aplicació de la LDOT, al comprovar-ne que aquesta no es correspon, per defecte, a la superfície calculada mesurant sobre cartografia digital de les delimitacions dels diferents nuclis incloses als plànols d'ordenació del PTIM, que s'han considerat de major grau de precisió sobre la qüestió. S'esmena a la vegada, al quadre de la norma 6, l'assignació de la superfície de creixement no vinculat resultant per tal de mantenir-ne la mateixa

proporció que existia en els càlculs realitzats al PTIM l'any 2004 (un 15%) respecte del sòl de desenvolupament urbà ara reconegut.

6 – Resum executiu de les modificacions.

Aquest apartat pretén aportar un resum del contingut de les diferents alteracions produïdes en les determinacions del PTIM vigent a través de la documentació que el que es contenen a la present modificació número 2, per tal de donar resposta a cada un dels objectius fixats i les aportacions estimades de les formulades en el tràmit d'exposició pública segons el següent detall:

6.1 – Modificació del règim general de tramitació de les Àrees de Reconversió Territorial (ART)

- a) Es modifica l'enunciat del Títol IV amb la introducció del concepte d'Àmbits d'Intervenció Paisatgística.
- b) Es modifica, igualment, el títol de la norma 39 que estableix com d'aplicació plena el nou apartat 4.
- c) Es modifica l'apartat 1 de la norma 39 on resta recollida la nova llista d'ART que subsisteixen amb la proposta de modificació del PTIM.
- d) S'incorpora un nou apartat 4 a la norma 39 amb la finalitat d'establir el règim aplicable als Àmbits d'Intervenció Paisatgística (de nova creació). Igualment es defineixen aquests nous àmbits, tres dels quals provenen de sengles ART suprimides.
- e) Es modifica l'apartat 2 de la norma 40 en el sentit de possibilitar el desenvolupament de les ART que no precisin d'alteracions en la classificació de sòl sense necessitat de que es produeixi una adaptació prèvia del planejament general municipal.
- f) Es modifica l'apartat 3 de la norma 40, per adaptar-lo a la nova enumeració resultant de la supressió d'ART.
- g) Es modifica l'apartat 5 de la norma 40 per tal d'ajustar el règim dels Plans especials d'ordenació de les ART a la nova configuració del règim que estableix la modificació. S'estableix el règim competencial i de col·laboració de les administracions implicades i s'incideix en el mecanisme d'elaboració i tramitació dels plans especials de desenvolupament d'ART d'àmbit supramunicipal, reafirmant la

competència del Consell Insular de Mallorca en aquest sentit, tot i que es garanteix la participació dels ens locals afectats.

- h) S'introdueix un nou apartat 8é en la disposició addicional tercera per tal de no impedir el desenvolupament d'aquells plans urbanístics, o dels projectes i instruments que legitimin la transformació urbanística del sòl d'àmbits inclosos dins alguna de les ART directes, mentre donin compliment a les determinacions particulars incloses a les respectives fitxes de l'annex I del Pla i a la resta de determinacions (AP) i (ED) si en fos el cas.
- i) Es revisa l'ART 1 – ANEI Serra de Tramuntana, incorporant a la Ruta de Pedra en Sec la reconversió de l'antic hostel Rocamar, al Port de Sóller, així com les consideracions relatives a la candidatura de la Serra a la incorporació a la llista de Patrimoni Mundial de la UNESCO. Es modifica la fitxa corresponent a l'annex 1 del PTIM.

6.2 – Concreció de la supressió o modificació d'àrees de reconversió territorial (ART) del vigent Pla Territorial

a) Es suprimeixen les següents ART previstes en el vigent PTIM:

- Totes les ART 8 en zones POOT
- ART 10.1, Cala Carbó – L'Ullal (Pollença)
- ART 10.3. Hotel Don Pedro (Pollença) – Hotel Rocamar (Sóller) – sa Ràpita (Campos)
- ART 10.4. Bonaire – AS6 (Alcudia)
- ART 10.5. Sa Ràpita Est (Campos)
- ART 10.6. UA8 i AS-16 (Alcúdia) – Son Crever (Marratxí)
- ART 10.9. Arenal de Lluçmajor
- ART 12.1. Centre Històric de Palma

En conseqüència, com ja hem apuntat a l'anterior apartat, es veu modificat l'apartat 1 de la norma 39 pel que fa al llistat de les ART que crea el PTIM en el sentit d'eliminar les ART esmentades en aquest punt,

juntament amb les ART 10.7 i 10.8, que ja restaven sense contingut al vigent PTIM. També resten sense eficàcia les seves corresponents fitxes incloses a l'annex I del PTIM.

b) Es modifiquen en diferents sentits les següents ART previstes en el vigent PTIM:

- ART 9.1 Connexió Palma – Marratxí
- ART 9.2 Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor)
- ART 10.2 Antiga Central Tèrmica d'Alcúdia

Que es converteixen tots ells en Àmbits d'Intervenció Paisatgística (AIP). Aquesta conversió en AIP es recull al nou annex III del PTIM. A més l'actuació corresponent a la connexió Palma – Marratxí veu modificat parcialment el seu àmbit.

c) Se suprimeixen íntegrament l'apartat 2 de la Disposició addicional tercera i l'apartat 2 de la Disposició Addicional Quarta, sobre l'obligació i les condicions d'incorporació de tots els terrenys inclosos en les ART directes com a sòl urbà o urbanitzable en el planejament general municipal, o si n'és el cas com a sòl rústic.

d) Es modifica l'apartat 1 de la norma 6 del PTIM pel que fa a l'assignació de la limitació del creixement possible destinat a operacions relacionades amb les ART (Ha ART/R-D) per a cada un dels municipis afectats per la supressió d'ART. La taula de determinació de les hectàrees de creixement de sòl de reserva dotacional (Ha ART/R-D) s'adapta així a la situació derivada de la supressió proposada d'ART.

e) Es modifica la cartografia del PTIM, Plànols 1 i 2, en el sentit de canviar la consideració d'Àrees de Desenvolupament Urbà, si escau, en que figuren els terrenys de creixement associats a les ART directes que es proposa suprimir, per la categoria de sòl rústic que els correspongui si així ho preveu el planejament urbanístic municipal vigent i l'aplicació de la normativa urbanística o d'ordenació territorial que li hagi pogut sobrevenir. També s'han revisat aquells que es troben dins els àmbits afectats i han patit un canvi de classificació de sòl

degut a la modificació de la Llei 1/1991, d'espais naturals (LEN) sobrevinguda a través de la Llei 4/2008, de mesures urgents. Aquesta circumstància fa que també es vegin afectats els terrenys dels seus entorns immediats. D'altra banda s'ha actualitzat a la realitat del planejament urbanístic la consideració d'àrees de desenvolupament urbà de determinats sectors, relacionats amb l'àmbit territorial de la modificació número 2 del PTIM. S'ha ajustat igualment en els casos en que ha calgut el límit de les zones turístiques afectades. Per últim s'han esmenat algunes errades materials de delimitació de sòl rústic al·legades per diferents administracions en defensa de l'interès general.

En tots els casos s'han aplicat els criteris de delimitació de categories de sòl rústic continguts en l'apartat 2.2.4 de la memòria del PTIM vigent.

Els fulls del Plànol 1 del PTIM que es veuen modificats són els següents:

- 644-6, 644-9, 645-7, 670-8, 671-7, 698-2, 698-5, 698-6, 700-5, 700-6, 723-3, 724-5, 724-8;

Els fulls del Plànol 2 del PTIM que es veuen modificats són els següents:

644-6, 645-7, 698-2, 698-5, 698-6, 723-3, 724-5, 724-8;

aquesta supressió es preveu a la nova Disposició addicional novena de substitució i eliminació de determinades fitxes de l'annex I i de substitució de l'escaient documentació gràfica del PTIM objecte de modificació.

S'ha modificat el Plànol 4 del PTIM "infraestructures de comunicació" per ajustar-lo a les determinacions de la Revisió del PDS de carreteres de 3 de desembre de 2009.

- f) S'afegeix un nou apartat novè a la Disposició addicional tercera, pel que fa a diferents previsions sobre el planejament ja adaptat al PTIM.
- g) Es modifica la Disposició Transitòria Vuitena referida a la suspensió de tramitació i/o aprovació d'instruments que legitimin la transformació del sòl als àmbits espacials de les ART.

- h) S'incorpora una nova Disposició addicional dotzena relativa a la reconversió residencial a les zones turístiques amb planejament adaptat al PTIM i que es veuen afectades per la supressió d'ART.

6.3 – Incorporació d'àmbits d'intervenció paisatgística (AIP) de nova creació

Pel que fa als AIP que s'incorporen, en els termes ja apuntats als apartats anteriors, cal precisar el següent:

- a) Es proposa la incorporació al PTIM d'un Àmbit d'intervenció paisatgística (AIP I) de nova creació als entorns del monestir de la Real amb els objectius essencials següents:
- Ordenació i preservació de l'entorn
 - Integració d'infraestructures i equipaments confrontants, especialment el nou hospital i el traçat de la via connectora.
 - El tractament del conjunt com element articulador dels corredors ecològics de penetració a la ciutat.
 - El foment i millora de les activitats agràries.
 - La incorporació a les xarxes associatives de custòdia del territori.
 - La difusió de noves polítiques de desenvolupament territorial sostenible.
 - Desenvolupament del potencial educatiu del lloc.

Aquesta AIP només afecta al TM de Palma. El seu desenvolupament es preveu mitjançant un pla especial. No es preveu cap creixement urbanístic associat tret dels que pugui desplegar el planejament urbanístic municipal una vegada aprovat el pla especial d'ordenació paisatgística i cas de resultar compatibles amb aquest.

Al igual que a l'apartat anterior, es procedeix a l'actualització de la cartografia del PTIM, plànols 1 i 2, full 698-5, en el sentit d'incorporar una correcta plasmació i dibuix dels àmbits destinats a sistemes generals de caràcter supramunicipal a sòl rústic als entorns de la Real (nou hospital provincial de referència, presó provincial). En coherència amb els

objectius d'aquesta actuació es considera oportú procedir a un canvi de categoria de sòl rústic d'una part dels terrenys inclosos dins aquest àmbit, passant d'Àrea de Transició de Creixement a Àrea de Transició d'Harmonització.

S'incorpora al nou annex III del PTIM una fitxa de nova redacció corresponent a aquesta AIP

b) Es proposa la incorporació al PTIM d'un Àmbit d'intervenció paisatgística (AIP II) de nova creació als entorns de Son Reus amb els objectius següents:

- Procurar una ordenació unitària del sector.
- Millora de l'accessibilitat territorial.
- Lectura positiva dels elements presents al territori.
- Recuperació de valors i elements del territori preexistent (patrimoni històric, etnològic i ambiental).
- Minimització d'impactes mediambientals.
- Afavoriment d'implantació de noves activitats cíviques sense desenvolupament urbanístic.
- Estructuració del sistema d'espais lliures.
- Millora de la qualitat paisatgística per a la població.
- Racionalització de l'ocupació urbanitzadora del sòl.

Aquesta AIP és de caràcter supramunicipal doncs afecta a tres termes municipals: Bunyola, Marratxí i Palma. El seu desenvolupament es preveu mitjançant la redacció d'un pla especial. No es preveu cap nou creixement urbanístic associat.

Es procedeix en paral·lel a l'actualització de la cartografia del PTIM, plànols 1 i 2, full 698-2, en el sentit d'incorporar un correcte cartografiat dels àmbits destinats a sistemes generals de caràcter supramunicipal a sòl rústic derivats dels vigents Pla Director Sectorial de Gestió de Residus Urbans de Mallorca i Pla Director Sectorial Energètic de les Illes

Balears als entorns de Son Reus, sense cap altra implicació en les categories de sòl dels voltants.

S'incorpora al nou annex III del PTIM una fitxa de nova redacció corresponent a aquesta AIP.

- c) Es proposa la incorporació al PTIM de tres nous Àmbits d'intervenció paisatgística (AIP III, IV i V) de nova creació per mutació d'ART preexistents:
- Connexió Palma – Marratxí (entorns del torrent Gros)
 - Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor)
 - Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns

També s'han introduït alguns canvis de categoria de sòl rústic en determinats terrenys inclosos en l'AIP III, passant de tenir la consideració d'Àrea de Transició de Creixement a la d'Àrea de Transició d'Harmonització. S'han cartografiat a més els sistemes generals supramunicipals en sòl rústic existents en aquest àmbit, sense perjudici del que estableixi de forma detallada el planejament de desenvolupament.

S'ha modificat parcialment la delimitació de l'actuació del torrent Gros per ajustar-la millor als seus objectius.

En general, atès el grau de desenvolupament dels estudis realitzats sobre aquests àmbits fins al moment s'han ajustat els seus objectius.

- d) Es modifica l'apartat 2.d de la norma 3 per tal d'introduir l'annex III relatiu als Àmbit d'Intervenció Paisatgística (de nova creació) i es precisa i millora, a la vista d'alguna sentència que palesava la inseguretats derivada de la redacció original d'aquest apartat, el contingut de l'apartat 3.b de la mateixa norma.
- e) S'afegeix un nou apartat vuit a la Disposició addicional tercera, amb relació al desenvolupament dels AIP mitjançant plans especials i de la possibilitat de desenvolupar instruments urbanístics dins les AIP quan es conciliiïn amb les previsions de les fitxes de l'Annex III.

- f) S'afegeix una nova Disposició addicional desena on es recull la creació d'un nou Annex III de fitxes per als AIP que es creen de bell nou en aquesta modificació del PTIM.

- g) S'afegeix una nova Disposició transitòria desena on es recull el règim de concessió de llicències i autoritzacions per a la transformació urbanística de sòl dins les zones afectes als AIP. A més s'hi fixa un termini de programació temporal de dos anys per a l'inici de tramitació dels instruments de desplegament d'aquests AIP.

6.4 – Nous paràmetres per al desenvolupament de la zona turística del nucli de Sa Ràpita, al TM de Campos

Es configuren atenent a les especials circumstàncies urbanístiques d'aquest nucli, tenint present a més una notable pèrdua de correlació del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT) amb la realitat urbanística actual.

Amb aquesta modificació núm.2 del PTIM s'estableixen per a la zona turística de sa Ràpita, les condicions de desenvolupament d'una oferta turística de qualitat, estructurada i coherent, per la via d'adaptació general del planejament urbanístic municipal al seu contingut i al del Pla d'ordenació de l'oferta turística, en el marc d'una ordenació urbanística integral al nucli de sa Ràpita que pugui corregir les mancances de l'accidentat desenvolupament urbanístic fins al moment i acabar d'estructurar el teixit urbà resultant. En cap cas s'acceptarà un increment de nou sòl residencial en aquest nucli.

Aquest propòsit es correspon amb les determinacions contingudes a la norma 6.1 pel que fa a la limitació del creixement possible destinat a operacions de reserva i/o de dotació relacionades amb el POOT pel que fa a la seva assignació al municipi de Campos, establint la superfície de 2 Hectàrees com extensió màxima destinada a tal fi, coherent amb

l'extensió del nucli actualment existent i l'oferta turística ja prevista al planejament municipal.

Així mateix s'incorpora a les normes d'ordenació d'aquest pla una Disposició Addicional Vuitena on es determinen els paràmetres màxims amb els quals es podrà desenvolupar el planejament urbanístic municipal en aquesta zona turística, que s'hauran de conjugar amb els derivats d'altres normatives o instruments de planejament vigents com ara el POOT, i un conjunt de mesures mínimes d'adequació ambiental a l'entorn que s'hauran d'adoptar als nous desenvolupaments urbanístics.

En darrer terme, s'introdueix un nou paràgraf a la norma 60, referida a les afeccions al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca, per tal de que es vinculin les determinacions particulars corresponents a la zona 32 en el sentit de que operin de forma coordinada amb les determinacions contingudes a la Disposició Addicional Vuitena de nova creació.

6.5 – Milliores de caràcter tècnic

- a) Es proposa l'actualització de les referències al Pla Director Sectorial de Carreteres:

Es modifica la introducció i l'apartat 1 de la norma 52 en el sentit de que el PTIM faci seves les propostes de millora de capacitat viària de la vigent Revisió del PDS de Carreteres aprovada el 3 de desembre de 2009, pel que fa a l'ordenació relativa al programa d'actuació de la fase I, amb horitzó temporal a l'any 2016, incloses les derivades de l'aplicació de la norma 7 del PDS.

Es suprimeixen els apartats 2 i 4 de la norma 52, sobre "variants de carreteres" l'un i sobre el "segon cinturó de Palma" l'altre.

Pel que fa a la norma 62, sobre l'afecció del PTIM al PDS de carreteres, es proposa la supressió del segon paràgraf de la redacció vigent, a la vegada que es redacten dos nous paràgrafs en vistes a procurar la integració de principis de mobilitat sostenible i segura, així com la previsió de la integració paisatgística de les infraestructures.

En concordança amb l'anterior es modifica el plànol 4 del PTIM per recollir les noves determinacions exposades.

- b) A més de les correccions cartogràfiques ja esmentades en anteriors apartats, es proposa la incorporació d'una Àrea de Desenvolupament Urbà a l'àmbit de sa Ràpita (Campos), corresponent al sector THM XX-1 "Sa Marina", com a conseqüència d'una resolució judicial ferma recaiguda amb posterioritat a l'entrada en vigor del PTIM vigent.

De la mateixa manera s'incorpora com Àrea de Desenvolupament Urbà el sector THM-II "Son Durí II", també de la zona de sa Ràpita, per aplicació del planejament urbanístic vigent.

Aquesta circumstància implica modificacions en la cartografia del PTIM, Plànols 1 i 2, fulls 724-5 i 724-8, i suposa no tan sols canvis en el sector referit sinó també a les categories de sòl rústic al seu voltant.

Igualment s'ha corregit la consideració de sòl rústic per la d'Àrea de Desenvolupament Urbà d'un sector situat a la vora de l'Ullal, al Port de Pollença, per aplicació del planejament urbanístic vigent.

- c) Es proposa afegir una nova Disposició addicional onzena que inclogui una sèrie d'instruccions tècniques del PTIM i en què es preveu l'aprovació del Ple del Consell, a proposta de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en matèria d'aprovació d'aqueixes o la incorporació de modificacions per causes sobrevingudes derivades del mandat de normes de rang superior, com també per la correcció d'errades materials.

- d) Es formula la millora en la redacció de l'apartat 3.b de la norma 3 del PTIM, atès que havia generat problemes interpretatius en seu administrativa i jurisdiccional.
- e) S'incorpora un apartat 3 de nova redacció a la norma 49, per tal de facilitar el desplegament dels plans especials relacionats amb les rutes d'interès cultural.
- f) S'incorpora un apartat 3 de nova redacció a la norma 50, per tal de facilitar el desplegament dels plans especials relacionats amb les rutes d'interès paisatgístic.

6.6 – Esmena d'errades materials

S'incorporen al document per economia procedimental de tramitació encara que en formen un contingut diferenciat en tant que no constitueixen en sí mateixes modificacions de les previsions del PTIM'04 sinó correccions justificades de determinacions errònies al·legades per administracions públiques:

- a) S'ha esmenat la categoria de sòl rústic del bosc de Bellver, substituint la d'AANP que no va assolir mai en no estar afectat per la LEN per les corresponents de sòl rústic comú (SRG-F i AT-H).
- b) S'ha esmenat la quantificació de la superfície d'àrees de desenvolupament urbà del municipi de Selva inclosa a la DA6^a per a que concordi amb les delimitacions gràfiques incloses al propi PTIM. Congruentment s'ha rectificat l'assignació de creixement no vinculat inclosa a la taula de la norma 6 per tal de respectar el percentatge establert al PTIM del 2004, incrementant-se lleugerament, en 0,84 Ha.
- c) S'ha esmenat la consideració d'APT de carreteres d'uns terrenys als afores del nucli de Lloseta en no coincidir amb cap vial, ni existent ni previst.
- d) S'ha esmenat la representació gràfica com a sòl rústic d'uns terrenys veïns de l'Ullal, al Port de Pollença, pel d'àrea de desenvolupament urbà, fruit de l'ajust al planejament urbanístic municipal.

7 – Avaluació econòmica i financera.

Del conjunt d'accions que es proposen en aquesta modificació del PTIM, s'han pres en consideració els seus possibles efectes directes en termes econòmics o financers, detallant-se les següents conclusions:

7.1 – Sobre el canvi de règim de tramitació de les ART

No s'aprecien conseqüències econòmiques o financeres directes amb el seu desplegament. En tot cas es considera positiu per a l'economia general insular el fet de que s'instrumentin mesures favorables a agilitar el desplegament de les figures de planejament previstes, en vistes a una major eficiència de l'administració actuant.

7.2 – Sobre la modificació o supressió de les ART

En relació a la supressió de determinades Àrees de Reconversió Territorial, no es considera que tingui efectes econòmics rellevants, atès que aquesta actuació no incideix directament en el canvi de classificació urbanística de terrenys, que serà la que prevegi el respectiu planejament general municipal, ni preveu cap altra actuació d'execució directa que comporti haver de formular previsions econòmiques al respecte.

Pel que fa al canvi de règim de les ART 9.1 i 9.2 i la 10.2, atès que no són actuacions d'intervenció directa sobre la realitat del territori, ja que per a la seva execució es fa necessari la tramitació d'altres figures de desplegament interposades que defineixin amb precisió la realitat material de les accions concretes a desenvolupar, es considera que serà en el marc d'aquestes darreres on caldrà fer una avaluació econòmica de les mesures a emprendre. En qualsevol cas se'ls pressuposa un efecte econòmic global positiu, pel fet que suposaran de millora del medi ambient i el paisatge que redundaran en la millora de qualitat vida de la població, i l'afavoriment del desplegament de les activitats econòmiques en relació als criteris de sostenibilitat territorial. Específicament per al cas de l'ART 9.2, a Cala Millor, s'espera una millora de l'activitat turística que acompanyi la de la qualitat del seu entorn territorial.

7.3 – Sobre la nova creació dels àmbits d'intervenció paisatgística (AIP)

De la mateixa manera que en el cas anterior, atès que aquestes actuacions tampoc suposen actuacions d'intervenció directa sobre el territori, aleshores es difereix l'avaluació dels seus efectes econòmics a la tramitació dels instruments de desplegament que en determinin les mesures concretes d'acció. En qualsevol cas, per la seva pròpia naturalesa, el seu efecte positiu en la millora de la qualitat ambiental i el paisatge s'ha de veure reflectida en la millora de la sostenibilitat territorial.

7.4 – Sobre els nous paràmetres de desenvolupament del nucli de Sa Ràpita

Tot i que no es preveuen actuacions específiques directes i que el seu desplegament s'haurà d'instrumentar a partir de figures de desenvolupament específiques, principalment de planificació urbanística, en aquest àmbit s'ha previst la possibilitat d'unes millores en l'estructuració de la zona turística que han de redundar al seu moment en una millora de l'activitat econòmica general, sense altra especial incidència des del punt de vista financer.

7.5 – Sobre les correccions tècniques

La pròpia naturalesa de les correccions tècniques introduïdes, d'ajust a una realitat sobrevinguda, fa innecessària la previsió dels efectes econòmics i financers derivats, que resultaran implícits en els propis esdeveniments causals.

ANNEX A: Resum de canvis introduïts respecte del document d'aprovació inicial

a) Canvis referits a les Àrees de Reconversió Territorial:

- i. Es suprimeix l'ART 12.1 - Centre Històric de Palma
- ii. Es revisa l'ART 1 – ANEI Serra de Tramuntana, incorporant a la Ruta de Pedra en Sec la reconversió de l'antic hostel Rocamar, al Port de Sóller, així com les consideracions relatives a la candidatura de la Serra a la incorporació a la llista de Patrimoni Mundial de la UNESCO.
- iii. S'aclareix el règim transitori de concessió d'autoritzacions i llicències entre tant no es desenvolupin les ART.
- iv. Es revisen els creixements ART/R-D assignats dels municipis que n'han justificat la seva necessitat (Calvià, Campos, Manacor i Pollença)

MODIFICACIÓ TAULA DE CREIXEMENTS				
CREIXEMENT Ha ART/R-D				
Municipi	PTIM'04	AI MD2PTIM	AD MD2PTIM	Diferència AD MD2PTIM AI MD2PTIM
CALVIÀ	99,06	48,00	52,82	4,82
CAMPOS	77,62	12,00	2,00	-10,00
MANACOR	16,89	5,07	16,89	11,82
POLLENÇA	22,10	2,36	13,38	11,02

b) Canvis referits als Àmbits d'Intervenció Paisatgística:

- v. S'aclareix el seu règim de desplegament incorporant de forma més efectiva als ens locals implicats i altres administracions.
- vi. S'aclareix el règim de concessió de llicències i autoritzacions, modulant-lo segons el tipus d'activitats i el grau de definició i desenvolupament de les actuacions paisatgístiques. Es fixa un termini de dos anys per a l'inici del desplegament dels seus instruments d'ordenació.

- vii. Aprofundiment en el grau de detall de les delimitacions, incorporant-les als plànols d'ordenació del PTIM.
- viii. Aclariment dels objectius i substitució dels esquemes directors i determinacions gràfiques de les fitxes dels diferents AIPs pels correlatius principis rectors i directrius d'ordenació que facilitin el desplegament dels seus instruments de planificació.
- ix. S'ha aprofundit en la definició de determinacions particulars per a determinats àmbits per tal d'agilitar la seva gestió en relació al compliment dels objectius dels AIP.
- x. S'ha modificat la delimitació de l'AIP-I-Entorns de la Real, per tal d'augmentar lleugerament el seu àmbit d'actuació cap a ponent incloent terrenys de ribera de sa Riera.
- xi. S'ha modificat la delimitació de l'AIP-II-Entorns de Son Reus, per tal d'augmentar lleugerament el seu àmbit d'actuació cap al nord.
- xii. S'ha modificat la delimitació de l'AIP-III-Connexió Palma – Marratxí (entorns del Torrent Gros) per tal d'estendre cap al sud el seu àmbit fins arribar al front marítim.
- xiii. S'han revisat les condicions de Sistema General d'abast territorial en sòl rústic de determinats àmbits per tal de grafiar-los correctament.
- xiv. S'ha recuperat la condició d'AT-C de determinats terrenys inclosos a l'AIP-I per contra de la d'AT-H assignada inicialment.
- xv. S'han inclòs mesures d'adequació ambiental per al desenvolupament de cada àmbit AIP.
- xvi. S'ha previst la possibilitat de creació d'un òrgan específic de desenvolupament i gestió dels AIP i seguiment de la política de paisatge de Mallorca.

c) Canvis referits al desenvolupament de la zona turística de sa Ràpita:

- xvii. S'ha incorporat el sector THM-II (Son Durí II) com àrea de desenvolupament urbà, atesa la nova documentació aportada que recolza la consideració del seu romanent com a sòl apte per a la urbanització.

- xxiii. S'ha rectificat el nombre màxim de places turístiques que puguin ser recollides en el planejament urbanístic, passant de 1.700 a 2.100.
- xix. S'han conjugat les possibles actuacions de desenvolupament turístic de qualitat amb les previsions de la legislació vigent en la matèria (Llei 2/1999 General Turística de les Illes Balears).
- xx. S'han inclòs mesures d'adequació ambiental per als futurs desenvolupaments urbanístics a l'àmbit.

d) Canvis referits a les millores tècniques del PTI:

- xxi. S'han revisat les determinacions referides a la revisió del PDS de carreteres de Mallorca per tal millorar la coherència del PTIM amb aquest instrument sectorial (norma 52 i plànol 4).
- xxii. S'han incorporat aclariments i instruments per a facilitar la implementació dels plans especials de desplegament de les rutes paisatgístiques i culturals previstes en el PTIM.

e) Canvis derivats d'esmenes d'errades materials del PTIM'04: Per economia de procediment.

- xxiii. S'ha esmenat la categoria de sòl rústic del bosc de Bellver, substituint la d'AANP que no va assolir mai en no estar afectat per la LEN per les corresponents de sòl rústic comú (SRG-F i AT-H).
- xxiv. S'ha esmenat la quantificació de la superfície d'àrees de desenvolupament urbà del municipi de Selva inclosa a la DA6^a per a que concordi amb les delimitacions gràfiques incloses al propi PTIM i per coherència s'ha procedit a una lleugera rectificació de l'assignació del màxim de creixement no vinculat possible a través de la taula de la norma 6.
- xxv. S'ha esmenat la consideració d'APT de carreteres d'uns terrenys als afores del nucli de Lloseta en no coincidir amb cap vial, ni existent ni previst.

- xxvi. S'ha esmenat la representació gràfica com a sòl rústic d'uns terrenys veïns de l'Ullal, al Port de Pollença, pel d'àrea de desenvolupament urbà, fruit de l'ajust al planejament urbanístic municipal.