

## **ANNEX IV. DETERMINACIONS GENERALS PER A LES ZONES TURÍSTIQUES SATURADES O MADURES**

### **IV.1 Estratègia per a la intervenció en les zones turístiques saturades o madures (ED)**

Les intervencions d'ordenació o de transformació urbanística en les zones turístiques saturades o madures (ZTM1, ZTM2 o ZTM3) hauran de considerar i donar resposta als aspectes estratègics següents, quan resultin pertinents en cada cas:

- a) L'accessibilitat a l'àmbit, connexions amb transport públic des de les portes d'entrada a l'illa, com port i aeroport o des dels principals nodes d'activitat;
- b) La jerarquització i caracterització de la mobilitat interna (rodada, vianants, bicicletes, aparcaments, parades transport públic...);
- c) La definició i característiques de la xarxa d'espais lliures, públics o privats;
- d) La dotació d'infraestructures, instal·lacions i xarxes de subministraments i serveis;
- e) Les característiques dels establiments d'allotjament turístic i dels habitatges objecte d'estades turístiques;
- f) Les característiques dels diversos teixits urbans i la seva relació amb el paisatge, elements urbans rellevants i equipaments turístics complementaris;
- g) Les característiques de l'ocupació del front costaner, de les àrees confrontants amb espais d'interès ambiental, dels espais amb pendents significatius i de les vores i entorn dels àmbits, tot valorant la seva relació amb la natura i el paisatge;
- h) La suficiència i nivell de pressió sobre els principals recursos i serveis turístics;
- i) El ventall d'activitats existents i la relació entre aquestes;
- j) El potencial i les mancances dels recursos turístics de l'àmbit;
- k) El procés de renovació de l'edificació;
- l) Les mesures generals d'intervenció a les àrees turístiques d'acord amb les previsions de l'article 19 del PIAT.

## **IV.2 Objectius dels Instruments d'ordenació les zones turístiques saturades o madures (ED)**

Amb relació a les zones turístiques saturades o madures (ZTM1, ZTM2 o ZTM3) i sense perjudici de les determinacions generals contingudes a l'article 19 del PIAT, del règim transitori previst a la disposició transitòria tercera i de l'establert específicament per a cada ZTM1 i ZTM2 a l'annex V, els instruments d'ordenació corresponents hauran de considerar, quan resultin pertinents en cada cas, els objectius següents:

a) Per modernitzar i millorar la qualitat dels teixits i dels espais públics, particularment en la franja costanera (platges, passeigs marítims, etcètera):

- Potenciar els trets propis de cada teixit, garantint en cadascun la mescla d'usos, cercant d'evitar així àrees inactives en temporada baixa.
- Valorar les dotacions necessàries i procedir a re-equipar l'àmbit, prenent si s'escau una àrea de referència més extensa.
- Incentivar fronts continus d'activitat que articulïn els diferents teixits.
- Procedir a la recuperació com a eixos verds i paisatgístics dels principals torrents.
- Emfasitzar els valors paisatgístics (naturals i culturals) de cada àmbit, com a base fonamental per a generar una estratègia d'intervenció basada en la diferenciació i en la identitat pròpia (marca) enfront de la monotonia i no diferenciació de molts espais turístics, reconeixent els elements naturals i patrimonials d'interès i potenciant els seus valors singulars com a recurs.
- Potenciar el paisatge natural i cultural, com a recurs per a la diversificació del turisme convencional de sol i platja.
- Plantejar propostes en el front marítim que el diversifiquin per trams amb identitat pròpia, i comunicar aquests i les platges amb els connectors i vies paisatgístiques i amb el conjunt d'espais lliures urbans i territorials.

b) Per millorar l'accessibilitat a l'àmbit i la mobilitat interna (a través de sistemes específics de transport públic, pacificació del trànsit, reducció del soroll, sendes i passeigs, carrils bici, etcètera):

- Preveure els mitjans per connectar-se a un sistema de transport públic que enllaci amb el port, l'aeroport i la ciutat de Palma.
- Preveure intercanviadors que vinculin les parades de transport públic amb aparcaments per al vehicle privat o col·lectiu associats als eixos de prioritat de vianants i bicicletes (corredors paisatgístics).

- Racionalitzar la mobilitat establint una jerarquia de vies amb relació a la seva funció territorial o urbana: vies d'escala territorial, portes d'entrada, ronda paisatgística, vies de repartiment, etcètera; amb relació a l'ús compartit de les vies per cotxes, vianants, bicicletes, i altres vehicles de mobilitat personal; implantació de vies 30 amb prioritats per a vianants; com també espais per a l'aparcament, per a la intermodalitat, vies de prioritats invertides, eixos cívics, entre altres.
  - Proposar mesures per reduir la mobilitat en vehicle privat, fomentant un sistema d'equipaments i serveis connectats a través d'eixos cívics i de corredors paisatgístics.
  - Preveure els equipaments necessaris per facilitar un sistema de transport públic que doni servei des dels centres intermodals cap a les àrees amb el conjunt dels teixits urbans.
  - Introduir borses d'aparcaments dissuasius connectats amb els centres d'activitat i equipaments, així com al front marítim, a través de les xarxes estructurants esmentades en els apartats següents.
  - Proposar una xarxa d'eixos cívics o vies associades a corredors paisatgístics d'ús predominant pels vianants.
  - Proposar una xarxa funcional de mobilitat no motoritzada connectada amb la xarxa de vies ciclistes i altres equipaments.
  - Crear àrees ambientals d'espais públics, lliures d'estacionament de vehicles, amb prioritats per als vianants.
  - Proposar una xarxa d'itineraris d'interès paisatgístic que connecti les xarxes anteriorment esmentades amb els camins rurals històrics.
  - Tendir a un escenari finalista amb balanç zero en emissions en carboni, en els desplaçaments interns.
- c) Per establir una xarxa integrada d'espais lliures:
- S'hauran d'integrar en aquesta xarxa, els espais que discorren paral·lels a la costa (platges, passeig marítim, avingudes, rondes, etcètera) i els que es disposen perpendicularment a aquesta, resseguint, generalment, les conques de desguàs.
  - Garantir les funcions ecològiques, funcionals i paisatgístiques de manera continua, incorporant la diversitat d'espais (places, parcs, àrees d'interès, llits de torrents, zones humides, pinedes, sistemes dunars, etcètera), tant urbans com rurals i d'ús públic o privat.

- Aquesta xarxa ha de constituir un sistema que s'articuli amb els espais lliures fora de l'àmbit, a més de restituir les continuïtats territorials mitjançant connectors ambientals i corredors paisatgístics; reconeixent i recuperant aquests elements estructuradors del territori per tal que el sistema urbà els incorpori i permeti la requalificació de l'espai turístic.
  - Vincular els espais lliures urbans amb el patrimoni arquitectònic-arqueològic i els paisatges naturals i agraris (cultius, possessions, arquitectura de pedra en sec, etcètera) mitjançant una xarxa de camins públics.
  - Proposar intervencions de recuperació en àrees amb impactes sobre el paisatge (infraestructures, pedreres, alteracions per processos urbanitzadors, etcètera).
  - Establir una xarxa de vies territorials i paisatgístiques que enllaci el conjunt de connectors ambientals i de corredors paisatgístics de l'illa.
- d) Per fomentar una major qualitat dels establiments d'allotjament turístic:
- Afavorir la renovació i modernització dels establiments d'allotjament turístic amb l'establiment d'incentius.
  - Afavorir el canvi d'ús dels establiments obsolets que no siguin susceptibles de modernització, admetent tan sols la modificació de l'ús dels allotjaments turístics donats de baixa definitiva a ús residencial sotmès a un règim de protecció pública o a dotacions al servei de l'àmbit.
  - Afavorir la rehabilitació dels edificis per adaptar-los a les condicions d'habitabilitat i de confort ambiental que determina la legislació sectorial actualment vigent.
  - Per un millor compliment dels objectius fixats, es podrà afavorir, en qualsevol cas, la modificació de la qualificació urbanística dels terrenys sempre que no es contradiguin els paràmetres fixats a l'annex III d'aquest PIAT.
- e) Per afavorir l'accés a l'habitatge de la població resident:
- Afavorir la implantació d'una proporció d'habitatges amb algun tipus de protecció pública adequada i suficient a la demanda de la població treballadora de l'àmbit.
- f) Per diversificar l'oferta turística:
- Incentivar nous productes i tipus d'allotjaments turístics menys estacionals, o equipaments i serveis que permetin facilitar l'afluència de turistes durant tot l'any. Aquests nous productes han de realçar els elements potencials més significatius, com ara els elements ambientals i paisatgístics singulars, el patrimoni, etcètera.
- g) Per introduir millores mediambientals en l'àmbit turístic:

- Millorar l'eficiència energètica dels espais urbans, dels establiments turístics, de les infraestructures i dotacions, i racionalitzar el consum de recursos; igualment caldrà promoure sistemes urbans de drenatge sostenibles, sistemes de recollida i emmagatzematge de l'aigua, proposar intervencions per mitigar l'efecte illa de calor i promoure una mobilitat lliure d'emissions, entre altres.
- h) Els plans de rehabilitació turística integral o els plans especials en les zones turístiques madures podran establir indicadors addicionals per verificar el compliment d'aquests i altres objectius.

### **IV.3 Treballs preparatius per a la declaració de les zones turístiques saturades o madures (AD)**

1. L'ens promotor que sol·liciti la declaració d'una ZTM elaborarà prèviament un document estratègic, com a marc organitzatiu i tècnic d'aquesta. Aquest tindrà el caràcter d'acte preparatori de la declaració com a zona turística saturada o madura en qualsevol de les seves tipologies.
2. En l'elaboració del document estratègic, s'haurà de prestar especial atenció a la participació dels agents econòmics afectats i de les organitzacions socials i empresarials del sector, així com a la coordinació amb les altres administracions.
3. El document estratègic integrarà aquells dels següents continguts que es considerin oportuns o rellevants per a l'actuació a què es refereix:
  - a) En tot cas, caldrà la justificació de les previsions dels articles 20 i 21 de la normativa i dels indicadors de l'àmbit que justifiquen la iniciativa de declaració conforme al contingut de l'annex VII de la normativa.
  - b) Previsions, oportunitats i limitacions contingudes al planejament d'aplicació en l'àmbit.
  - c) Plans i programes aplicables en matèria sectorial de turisme.
  - d) Context normatiu i d'ajudes de la Unió Europea amb relació a la qualificació d'àmbits turístics, al medi ambient i al finançament d'infraestructures i dotacions.
  - e) Projectes de les administracions públiques previstos, amb influència en l'àmbit.
  - f) Agents públics i privats que es preveu incloure en l'operació, Administració pública actuant, formes consorciades o mercantils que s'adoptaran per a l'execució de les accions, i tipus de compromisos que han d'assumir les administracions públiques actuants entre si i d'elles amb els particulars.
  - g) Predeterminació dels recursos financers per afrontar les actuacions, fonamentació del seu origen, com també l'estratègia específica de captació d'inversors, de mercat i d'incentius.
  - h) Marc de consultes públiques, d'informació i difusió, que ha de disposar-se per a la comunicació de l'actuació i la implicació en ella de la població i d'inversors i empresaris interessats.
  - i) Previsions sobre objectius, accions urbanístiques i tipus de projectes requerits en l'àmbit.
  - j) Previsió de les diferents fases de desplegament de les accions.

- k) Proposta d'establiment dels mecanismes de control, supervisió tècnica, coordinació de les decisions i seguiment pels organismes i agents que hagin d'implicar-se en el procés de regeneració de l'àmbit.