



PROMOCIÓ



conselldemallorca

COL·LABORACIÓ



G CONSELLERIA
O MODEL ECONÒMIC,
I TURISME I TREBALL
B AGÈNCIA ESTRATÈGIA
/ TURÍSTICA ILLES BALEARS



G VICEPRESIDÈNCIA
O I CONSELLERIA
I INNOVACIÓ,
B RECERCA I TURISME
/ DIRECCIÓ GENERAL
TURISME

**PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS
DE MALLORCA (PIAT)**

DOCUMENT PER A APROVACIÓ DEFINITIVA

NORMATIVA

UTE CCRS-GAAT

Juny de 2020

ÍNDIX

TÍTOL I OBJECTE, CONTINGUT I VIGÈNCIA.....	5
Article 1. Definició, naturalesa i objecte (AD)	5
Article 2. Àmbit d'aplicació i efectes (AD).....	6
Article 3. Contingut (AD)	6
Article 4. Conceptes i definicions (AD)	7
Article 5. Vigència, revisió i modificació (AD)	9
Article 6. Caràcter vinculant del PIAT en relació amb el planejament urbanístic (AD)	10
TÍTOL II MODEL TERRITORIAL TURÍSTIC	11
Article 7. Principis bàsics del model territorial turístic (AD)	11
Article 8. Model territorial turístic (AD).....	12
Article 9. Sistemes territorials turístics (AD)	12
Article 10. Zones turístiques (AD)	13
Article 11. Palma capital (AD)	15
Article 12. Zones residencials (AD)	15
Article 13. Sòl rústic (AD)	16
Article 14. Ordenació de l'ús turístic (ED, excepte els punts 6 i 8 AD).....	16
TÍTOL III CAPACITAT D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC	17
Article 15. Límit total de places per a Mallorca (AD)	17
Article 16. Densitat màxima de població turística (ED, excepte el punt 4 AD)	17
Article 17. Borsa de places turístiques (AD).....	18
Article 18. Límit de places turístiques en zones d'ús residencial (ED)	19
TÍTOL IV QUALITAT DE L'ESPAI TURÍSTIC. RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ	19
Article 19. Intervenció en zones turístiques i en zones residencials turístiques (ED)	19
Article 20. Zones turístiques saturades o madures (AD).....	20
Article 21. Declaració i delimitació de les zones turístiques saturades o madures (AD)	21
Article 22. Ordenació de les zones turístiques saturades o madures (AD)	21
Article 23. Objectius de l'ordenació de les zones turístiques saturades o madures (AD)	23
Article 24. Treballs preparatoris per declarar les zones turístiques saturades o madures (AD).....	23
Article 25. Mesures paisatgístiques per a l'espai públic en zones turístiques (AD)	24
Article 26. Determinacions relatives a la qualitat de l'edificació (ED).....	24
Article 27. Paràmetres generals per a establiments d'allotjament turístic (AD).....	24
Article 28. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics amb ordenació aïllada (AD)	26
Article 29. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics amb ordenació d'alineació a vial o reculada (AD)	27
Article 30. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic (AD)	28
TÍTOL V DOTACIONS TURÍSTIQUES.....	29
Article 31. Dotacions per racionalitzar la distribució estacional de l'activitat turística (ED)	29
Article 32. Adequació de l'accés a les platges (AD, excepte el 3 ED).....	29
Article 33. Xarxa de rutes cicloturistes (AD).....	30
Article 34. Xarxa de rutes senderistes per articular els diferents sistemes territorials turístics (ED).....	31
Article 35. Equipaments turístics complementaris (AD)	32
Article 36. Centres d'interpretació (ED).....	33
Article 37. Dotacions al servei del turisme nàutic (ED)	34
TÍTOL VI ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES.....	34
Article 38. Objectius i criteris per delimitar les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges (ED).....	34
Article 39. Condicions temporals de les ETH (AD).....	36
Article 40. Condicions de qualitat paisatgística en les ETH (AD)	36
Article 41. Paràmetres ambientals en les ETH (AD)	37
TÍTOL VII SOSTENIBILITAT TERRITORIAL I SEGUIMENT DEL PIAT	38
Article 42. Paràmetres ambientals en establiments turístics (AD).....	38

Article 43. Mesures d'harmonització de la mobilitat turística (AD)	41
Article 44. Seguiment del PIAT (AD)	42
Article 45. Instruccions tècniques i guies de bones pràctiques (AD)	42
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	43
Disposició addicional primera. Adaptació del planejament urbanístic municipal (AD)	43
Disposició addicional segona. Caràcter mínim de determinades disposicions d'aquestes normes (AD).....	43
Disposició addicional tercera. Règim del sòl d'ús residencial, turístic o mixt en zones turístiques (ZT) i zones residencials turístiques ZR2 (AD)	43
Disposició addicional quarta. Mesures econòmiques de foment de la sostenibilitat turística (AD)	44
Disposició addicional cinquena. Gestió de places corresponents a habitatges turístics de vacances i agroestades (AD)	44
Disposició addicional sisena. Règim de places turístiques amb drets urbanístics consolidats (AD).....	44
Disposició addicional setena. Règim excepcional i transitori d'autorització d'activitats d'hivernada d'embarcacions en sòl rústic a Mallorca (AD)	44
Disposició addicional vuitena. Activació de les borses de places turístiques (AD)	48
Disposició addicional novena. Densitat turística del planejament vigent (AD)	48
Disposició addicional desena. Afectacions aeronàutiques (AD)	48
Disposició addicional onzena. Afectacions portuàries (AD)	50
Disposició addicional dotzena. Règim d'aplicació de la delimitació de les zones aptes per comercialitzar ETH (AD).....	50
Disposició addicional tretzena. Règim d'establiments turístics existents (AD).....	51
Disposició addicional catorzena. Afectacions dels àmbits SEVESO (AD)	51
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	51
Disposició transitòria primera. Paràmetres urbanístics per a la rehabilitació energètica d'establiments turístics (AD).....	51
Disposició transitòria segona. Règim del sòl (AD)	51
Disposició transitòria tercera. Determinacions de les zones turístiques saturades o madures (AD)	52
Disposició transitòria quarta. Límit màxim de places a les zones turístiques saturades o madures (AD).....	52
Disposició transitòria cinquena. Adequació al nivell d'eficiència energètica de les ETH (AD)	52
Disposició transitòria sisena. Xarxa de vies cicloturistes de Mallorca (AD)	52
Disposició transitòria setena. Criteris paisatgístics generals (AD)	53
Disposició transitòria vuitena. Expedients en tramitació (AD)	53
Disposició transitòria novena. Sostre cautelar de places turístiques (AD)	53
DISPOSICIONS FINALS	53
Disposició final única (AD)	53

ANNEXOS

Annex I. Delimitació de zones turístiques ZT

Annex II. Delimitació de zones residencials turístiques ZR2

Annex III. Condicions de l'edificació en zones turístiques ZT i zones residencials turístiques ZR2

Annex IV. Determinacions generals per a les zones turístiques saturades o madures

Annex V. Determinacions específiques per a les zones turístiques saturades o madures

Annex VI. Places d'aparcament a platges aïllades

Annex VII. Seguiment del PIAT

Annex VIII. Avaluació de la vulnerabilitat turística de zones residencials

TÍTOL I OBJECTE, CONTINGUT I VIGÈNCIA

Article 1. Definició, naturalesa i objecte (AD)

1. El Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), com a pla director sectorial (PDS), és l'instrument d'ordenació i de planificació de les diferents polítiques territorials sectorials en matèria de turisme. Es redacta en compliment de la legislació d'ordenació territorial i turística, amb la finalitat de determinar les línies d'acció i el règim normatiu corresponent de les polítiques esmentades.

En compliment d'això, el PIAT atén, amb caràcter general, els objectius següents:

- a) La dimensió territorial, ambiental i paisatgística de la planificació sectorial turística.
- b) La definició d'estàndards i normes de distribució territorial d'equipaments, d'infraestructures, de sistemes generals, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos turístics.
- c) L'estimació o la distribució sobre el territori dels recursos disponibles, de les necessitats existents, dels dèficits o superàvits detectats i de les mesures correctores a adoptar.

2. La naturalesa del PIAT com a PDS emana del que disposa el capítol III del títol II de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (LOT) i de les atribucions atorgades per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (LTIB), en qualitat de llei sectorial reguladora de l'àmbit material corresponent.

3. De conformitat amb el que preveu l'article 5 i concordants de l'LTIB, aquest PIAT té per objecte:

- a) Establir la densitat global màxima de població turística.
- b) Determinar el límit màxim de places turístiques, tant en establiments d'allotjament turístic com en habitatges residencials.
- c) Delimitar zones i àmbits turístics per establir regulacions diferenciades.
- d) Fixar la ràtio turística.
- e) Caracteritzar cada zona i fixar determinacions específiques per al planejament urbanístic.
- f) Establir paràmetres mínims o màxims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments necessaris per a cada zona turística i, si escau, de les zones residencials limítrofes amb les turístiques.
- g) Delimitar zones turístiques saturades i zones turístiques madures.
- h) Establir els criteris per delimitar les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges.
- i) Desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial.

4. En el marc del que estableixen altres previsions de la legislació turística, també és objecte del PIAT:

- a) Desplegar les determinacions del Pla Integral de Turisme de les Illes Balears i del Pla de Desenvolupament Turístic de Mallorca.

- b) Promoure un model turístic territorialment sostenible.
- c) Diversificar el producte turístic i incidir en una estacionalitat de l'activitat més ben repartida al llarg de l'any.
- d) Incrementar els beneficis globals per a la població resident i minorar els possibles perjudicis.
- e) Millorar la disponibilitat dels recursos turístics.
- f) Millorar la qualitat de l'espai turístic.
- g) Crear els instruments necessaris per assolir els objectius prevists en aquest PIAT.
- h) Concretar i desplaçar les previsions que contenen altres instruments d'ordenació tant territorial com urbanística en relació amb el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística.

Article 2. Àmbit d'aplicació i efectes (AD)

1. De conformitat amb el que preveu l'article 3 de la LOT, una vegada aprovat definitivament i publicat oficialment, aquest PIAT forma part de l'ordenament jurídic com a disposició reglamentària.
2. L'àmbit d'aplicació material del PIAT és el que es deriva de les atribucions atorgades per la legislació d'ordenació territorial i turística. Així mateix, el PIAT, per la naturalesa de pla i de disposició normativa, esdevé, a més, un desplegament reglamentari de l'LTIB amb l'abast i el contingut que es desprèn de la legislació turística.
3. Pel que fa a l'àmbit territorial del PIAT, aquest ateny Mallorca, els seus illots i les aigües interiors.
4. L'aprovació definitiva del PIAT du 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.

Article 3. Contingut (AD)

1. El PIAT s'estructura en els documents següents:
 - a) *Memòria i annexos*
 - b) *Normativa i annexos*
 - c) *Programació*
 - d) *Estudi economicofinancer (EEF)*
 - e) *Estudi ambiental estratègic i annexos*
 - f) *Plànols d'informació i d'ordenació*
 - g) *Annex d'afectacions aeronàutiques*
2. Les determinacions d'aquest PIAT es divideixen en les categories següents:
 - a) Normes d'aplicació directa (AD): són les determinacions gràfiques i escrites d'aplicació immediata i que administracions públiques i particulars han de complir obligatòriament de manera general i directa sense necessitat d'adaptació o de desplegament i, per tant, desplacen les determinacions dels instruments de planejament urbanístic o territorial que s'hi oposin.

b) Normes d'eficàcia directiva (ED): són les determinacions gràfiques i escrites que administracions públiques i particulars han de respectar mitjançant el desenvolupament corresponent a través d'un instrument d'ordenació o, si escau, a través d'una disposició administrativa que les desplegui. Mentre el planejament urbanístic no les desenvolupi i les integri, aquestes normes d'eficàcia directiva tenen caràcter supletori i són d'aplicació en els termes i amb l'abast que es desprengui del seu contingut.

3. El Pla s'ha d'interpretar d'acord amb els principis rectors descrits en l'article 7.

4. Com a criteri general, preval la interpretació més favorable als interessos generals que són objecte del PIAT, als principis bàsics del model territorial turístic, a la conservació més adequada del patrimoni protegit, a la preservació del paisatge amb valors naturals i culturals, a la major qualitat ambiental del medi rural i urbà, i al sosteniment dels recursos naturals.

5. En cas de discrepància documental o dubte d'interpretació, cal atènyer-se a l'ordre següent de prevalença de documents: normativa i annexos, plànols d'ordenació, programació, estudi economicofinancer i memòria. Així mateix, s'han d'aplicar els criteris de defensa de l'interès general sobre el particular, del major nivell de detall sobre el menor amb escala menys precisa i de prevalença de la versió en llengua catalana respecte de la versió en llengua castellana.

Article 4. Conceptes i definicions (AD)

A l'efecte d'aplicació d'aquest PIAT i sense perjudici de les definicions legals o reglamentàries establertes, s'estableixen els conceptes i les definicions següents:

a) **Establiment d'allotjament turístic (EAT):** establiment que ofereix serveis d'allotjament turístic en alguna de les modalitats definides per l'LTIB. Inclou els establiments d'allotjament hoteler, els apartaments turístics, els establiments d'allotjament de turisme rural i els albergs, refugis i hostatgeries, així com qualsevol altre que, amb caràcter d'EAT, prevegi la legislació turística. Queden exclosos d'aquesta definició els habitatges d'ús residencial en els quals es comercialitzen estades turístiques, així com els establiments d'allotjament temporal regulats per una normativa sectorial pròpia.

b) **Estades turístiques en habitatges d'ús residencial (ETH):** estades turístiques que es duen a terme en habitatges d'ús residencial, amb les característiques determinades en l'LTIB i en les disposicions que la despleguen.

c) **ETH365-Uni:** estades turístiques en habitatges d'ús residencial unifamiliar, que es fan en un habitatge que no està ubicat en un edifici compost per dos o més habitatges que comparteixen accessos o elements comuns.

d) **ETH365-Pluri:** estades turístiques en habitatges en edifici plurifamiliar, que es fan en un habitatge ubicat en un edifici compost per dos o més habitatges que comparteixen accessos o elements comuns.

e) **ETH60-Uni:** estades turístiques en habitatge principal unifamiliar, comercialitzades per la persona propietària, que es fan en un habitatge que no està ubicat en un edifici compost per dos o més habitatges que comparteixen accessos o elements comuns.

f) **ETH60-Pluri**: estades turístiques en habitatge principal en edifici plurifamiliar, comercialitzades per la persona propietària, que es fan en un habitatge ubicat en un edifici compost per dos o més habitatges que comparteixen accessos o elements comuns.

g) **Densitat de població turística**: nombre de places turístiques legalment implantades, tant d'establiments d'allotjament turístic com d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial per hectàrea de sòl en àrees de desenvolupament urbà d'ús global residencial, turístic o mixt.

h) **Índex d'intensitat d'allotjament turístic**: paràmetre d'aplicació per defecte per limitar el nombre de places turístiques que es poden donar d'alta en una parcel·la en relació amb la superfície construïble o a la legalment construïda, si aquesta és major, computada sobre rasant. S'expressa en forma de fracció, en la qual el numerador és la unitat de plaça turística i el denominador, la superfície construïda sobre rasant necessària per implantar aquesta unitat.

i) **Índex d'intensitat d'ús turístic o ràtio turística**: paràmetre d'aplicació per defecte per limitar el nombre de places turístiques que es poden donar d'alta en una parcel·la d'ús turístic en relació amb la superfície de sòl. S'ha d'expressar en forma de fracció, en la qual el numerador és la unitat de plaça turística i el denominador, la superfície de parcel·la neta necessària per implantar aquesta unitat.

j) **Zona de nucli antic**: àmbit urbà amb edificació històrica o tradicional, delimitat o amb qualificació urbanística diferenciada en el planejament urbanístic.

k) **Zona extensiva**: àrea de desenvolupament urbà amb ús predominant residencial unifamiliar aïllat o entre mitgeres.

l) **Zona intensiva**: àrea de desenvolupament urbà amb ús predominant residencial plurifamiliar o turístic.

m) **Reconversió turística**: procés de modernització o transformació d'un establiment turístic, d'un àmbit turístic o zona turística, amb la finalitat de millorar-ne el rendiment adaptant-lo a les demandes actuals de qualitat.

n) **Edifici**: construcció fixa, feta amb materials resistents per residir-hi persones o albergar altres usos. Totes les referències a edificacions i construccions existents en aquest PIAT es fan condicionades al fet que no estiguin en situació legal de fora d'ordenació.

o) **Obra de nova implantació**: obra de nova planta per posar en servei un establiment turístic nou. Als efectes d'aquest PIAT, es considera de nova implantació tota actuació que suposi l'ampliació de més del 50 % de la superfície construïda, el volum o la capacitat d'allotjament d'un establiment turístic preexistent.

p) **Canvi d'ús**: actuacions de modificació de l'ús d'un local o d'un edifici existents per implantar una activitat d'establiment turístic o viceversa, és a dir, donar-li un altre ús, diferent del turístic.

q) **Obres d'ampliació**: intervenció d'obra en un establiment turístic existent amb la qual s'incrementen més d'un 10 % i fins a un 50 % la superfície construïda, el volum o la capacitat d'allotjament.

r) **Obres de reforma**: intervenció d'obra en un establiment turístic o element existent diferent de la que es fa exclusivament per a manteniment o rehabilitació de l'edificació, i que no implica un

increment de paràmetres urbanístics superior al 10 %. Les obres reforma poden ser integrals o parcials.

s) **Obres de reforma integral:** obres de reforma el pressupost d'execució material de la qual és superior al 50 % del valor cadastral de la construcció. També es considera reforma integral quan, de manera acumulativa en els darrers cinc anys, s'intervé en més del 50 % de la superfície de l'envoltant dels edificis, inclosa la coberta, o en més d'un 50 % de la superfície construïda.

t) **Obres de reforma parcial:** obres de reforma diferents del supòsit de reforma integral.

u) **Obres de rehabilitació:** obres que, sense modificar les característiques estructurals bàsiques de l'edifici i els aspectes fonamentals de la tipologia de l'edificació, s'orienten exclusivament a millorar la qualitat respecte de les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat, eficiència energètica i adequació a l'entorn. Les obres de rehabilitació poden ser parcials o integrals.

v) **Obres de rehabilitació integral:** obres de rehabilitació consistents en l'adequació estructural o funcional d'un edifici, que suposen enderrocar façanes o buidar l'interior, sempre que el buidat afecti com a mínim el 50 % dels sostres, o quan la modificació de la distribució interior afecti, com a mínim, el 50 % de la superfície de l'edifici.

w) **Obres de rehabilitació parcial:** obres de rehabilitació diferents del supòsit de rehabilitació integral.

x) **Obres de manteniment:** conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per prevenir la deterioració d'un edifici. S'hi inclouen les reparacions puntuals que s'hi facin a fi de mantenir-lo en bon estat.

y) **Obra de demolició parcial:** obra de demolició que afecta menys del 50 % del volum o de la superfície construïda d'un establiment turístic existent.

z) **Grau d'opacitat màxim dels tancaments:** percentatge de superfície d'elements opacs respecte de la superfície total en els tancaments de parcel·la, mesurat en el pla vertical des de la rasant del terreny fins a l'alçària màxima del tancament.

aa) **Ús predominant:** als efectes d'aquest PIAT, es considera ús predominant el que determina en cada moment la normativa urbanística.

ab) **Àrea de protecció de l'entorn posterior de les zones turístiques:** àmbit classificat com a sòl rústic comú, inclòs dins una franja que ha de definir el planejament i que ha de tenir una amplada mínima de referència de 500 m a partir del sòl urbà, urbanitzable o apte per urbanitzar. En el cas que abans d'aquesta distància mínima hi hagi sòl classificat com a sòl rústic protegit, l'amplada de referència finalitzarà quan entronqui amb aquest sòl.

Article 5. Vigència, revisió i modificació (AD)

1. Aquest PIAT té vigència indefinida, sense perjudici de les revisions i modificacions que siguin procedents.

2. Pertoca revisar el PIAT, si es dona qualsevol d'aquests supòsits:

a) Si s'altera substancialment qualsevol de les circumstàncies essencials de caire ambiental, econòmic, urbanístic o social que el sustenten o si l'índex de pressió humana màxim anual de

Mallorca, tal com ve definit i calculat en les estadístiques oficials, supera la quantitat d'1.600.000 persones.

b) Quan ho determinin disposicions normatives de rang superior a aquest PIAT.

c) En qualsevol cas, quan es compleixin deu anys comptadors des de l'aprovació definitiva.

3. S'entén per modificació del PIAT qualsevol alteració, supressió o addició que no constitueixi causa de revisió, d'acord amb el que s'ha definit en el paràgraf anterior. Són causes justificatives per modificar el PIAT, entre d'altres, les següents:

a) La declaració d'emergència en matèria d'habitatge per l'administració competent en qualsevol àmbit, quan això impliqui haver d'adoptar mesures correctores de conformitat amb el que preveu la legislació turística, d'habitatge o concordant.

b) L'alteració significativa dels recursos territorials o ambientals d'una zona turística o del seu grau de maduresa o saturació.

c) La creació d'espais nous de rellevància ambiental o l'alteració dels límits dels existents, quan incideixin significativament en l'activitat turística dels àmbits definits en aquest PIAT.

d) L'exhauriment d'una o ambdues borses de places turístiques a les quals fa referència l'article 17 d'aquest Pla.

e) Les modificacions significatives pel que fa a la mobilitat i a l'accessibilitat als recursos turístics, quan això impliqui l'adopció de mesures correctores noves d'abast territorial no previstes en el PIAT.

4. El procediment per revisar i modificar el PIAT és el que es preveu en la legislació d'ordenació territorial.

Article 6. Caràcter vinculant del PIAT en relació amb el planejament urbanístic (AD)

1. El PIAT, com a PDS, és prevalent i vinculant per als instruments de planejament urbanístic.

2. Els instruments de planejament urbanístic s'han d'adaptar necessàriament a les disposicions d'aquest Pla quan es formulin o quan es revisin, sense perjudici que aquestes determinacions s'integrin, per raó de prevalença, dins l'ordenació urbanística vigent. Igualment han d'integrar les previsions de caire urbanístic que es deriven dels instruments de planificació turística autonòmica, insular i municipal vigents.

En qualsevol cas, s'han de preveure, entre d'altres:

a) La delimitació precisa de les diferents zones turístiques i zones residencials turístiques, amb les especificacions pròpies per a aquestes i les previsions sobre possibles plans especials de reforma o millora.

b) La delimitació acurada de les zones turístiques saturades i madures (ZTM1), així com la previsió i el contingut mínim dels plans de reforma corresponents.

c) La delimitació i el reconeixement, si escau, de les zones turístiques madures (ZTM2) o de les zones turístiques saturades (ZTM3).

d) La delimitació de les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges d'ús residencial.

e) Les dotacions definides en els diferents sistemes territorials turístics (STT) i que estiguin dins el seu terme municipal, amb esment especial a les zones d'aparcament, centres d'interpretació, vies i actuacions previstes en el pla de vies ciclistes o camins per a rutes senderistes.

f) La fixació dels paràmetres urbanístics definits en les normes i en els annexos d'aquest PIAT.

g) La identificació dels àmbits dels establiments turístics sotmesos a algun règim legal singular d'ordenació a causa de l'autorització per dur a terme actuacions de modernització i l'establiment d'un règim urbanístic adient.

h) La qualificació expressa dels sòls aptes per a l'ús global turístic, amb l'establiment dels usos detallats i el caràcter predominant o compatible.

3. Els instruments de planejament urbanístic han d'incorporar les delimitacions previstes en els apartats anteriors a una escala més precisa, referides, sempre que sigui possible, a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

4. Fins que els instruments urbanístics no s'adaptin o no desenvolupin els continguts del PIAT, aquest Pla té un abast subsidiari o complementari enfront d'aquells, i les seves determinacions són de compliment obligatori d'acord amb el rang normatiu descrit en l'article 3.

TÍTOL II MODEL TERRITORIAL TURÍSTIC

Article 7. Principis bàsics del model territorial turístic (AD)

1. El PIAT es regeix pels principis bàsics següents:

a) Implantació efectiva d'un model turístic equilibrat al conjunt del territori amb un ús adequat dels recursos naturals.

b) Implantació i desenvolupament del turisme responsable en el marc de l'objectiu estratègic recollit en el Pla Integral de Turisme de les Illes Balears (2015-2025).

c) Incorporació en el model turístic de les variables socioeconòmiques i mediambientals.

d) Correcció dels impactes i externalitats negatives que produeix el model turístic imperant.

e) Reconeixement de la capacitat limitada del territori, amb la definició i l'establiment del llindar admissible d'allotjament turístic total amb tendència a un decreixement progressiu.

f) Millora de la qualitat de les zones i allotjaments turístics.

g) Correcció de l'estacionalitat amb la proposta d'alternatives noves en l'oferta i la valoració dels atractius naturals, paisatgístics, culturals i etnològics de l'illa per potenciar la identitat mediterrània com a recurs.

h) Impuls de la innovació, la competitivitat, la qualitat i la diversitat dels productes turístics, amb la introducció d'indicadors que permetin una major adaptació a les realitats canviants.

i) Sostenibilitat en qualsevol intervenció derivada d'aquest PIAT.

j) Foment de la perspectiva de gènere en totes les mesures, activitats i objectius, així com de la prevenció de situacions d'assetjament i d'agressions sexuals a les zones turístiques.

2. La implantació territorial d'aquest model turístic equilibrat es desplega a través d'aquest PIAT i dels

plans de desenvolupament que es preveuen.

3. En execució dels principis enunciats, el desplegament del PIAT ha d'assegurar, com a mínim, els objectius següents:

- a) La regeneració i millora de les zones turístiques i el foment de la renovació dels allotjaments turístics.
- b) La limitació de l'ús turístic a les diferents zones en funció de les aptituds territorials.
- c) La determinació de la capacitat de l'oferta turística global de l'illa diferenciant l'oferta d'establiments d'allotjament turístic de l'oferta feta mitjançant la comercialització d'estades en habitatges residencials.
- d) La sostenibilitat dels establiments turístics i de qualsevol modalitat d'allotjament, fomentant la utilització de tecnologies orientades al reciclatge, a l'estalvi energètic i de l'aigua, i a la gestió correcta dels residus.
- e) La integració progressiva de mesures sectorials de lluita i mitigació en relació amb el repte que planteja el canvi climàtic.

Article 8. Model territorial turístic (AD)

1. El model territorial turístic s'implanta a tot el territori insular de forma estructurada, amb els àmbits següents:

- Insular
- Sistemes territorials turístics (STT)
- Zones turístiques (ZT)
- Palma capital
- Zones residencials i zones residencials turístiques (ZR1 i ZR2)
- Sòl rústic

2. Les delimitacions dels àmbits enunciats en l'apartat anterior, així com la resta de delimitacions normatives i cartogràfiques fetes en aquest PIAT, són prevalents respecte de les previsions que puguin recollir els instruments d'ordenació urbanística, sense que es vegin afectades les classificacions de sòl recollides en el planejament urbanístic esmentat.

3. En qualsevol cas, les determinacions del PIAT s'han d'entendre sotmeses a les limitacions legals i reglamentàries establertes per als àmbits de domini públic maritimoterrestre, aeronàutic, portuari, ferroviari i de les instal·lacions adscrites a la defensa i les respectives zones de servitud i/o d'influència.

Article 9. Sistemes territorials turístics (AD)

1. Els sistemes territorials turístics (STT) són unitats funcionals que atenen a relacions entre nuclis i el seu entorn, amb dinàmiques socioeconòmiques, trets d'identitat i elements propis, i un comportament diferenciat respecte dels altres. Els STT comprenen el conjunt del territori de Mallorca.

2. Amb la finalitat d'implementar els objectius i principis d'aquest PIAT, es defineixen els STT

següents, que es recullen gràficament en el plànol O-1:

1. Litoral de Ponent
2. Serra de Tramuntana
3. Badies del Nord
4. Península de Llevant
5. Litoral de Llevant
6. Migjorn
7. Platja de Palma
8. Àrea metropolitana de Palma
9. Raiguer
10. Pla de Mallorca

3. La funció i finalitat per a les quals s'estableixen els sistemes territorials turístics són definir els equipaments o les dotacions d'àmbit supramunicipal adequats a les especificitats dels diferents sectors de l'illa.

Article 10. Zones turístiques (AD)

1. Les zones turístiques (ZT) són aquelles àrees de desenvolupament urbà i el seu entorn d'influència on l'ús turístic és prioritari i està generalitzat, de manera que es troben estretament lligades a l'activitat turística, sense perjudici de la compatibilitat amb l'ús residencial a la mateixa zona. Són espais urbans i entorn, en els quals hi ha una presència important d'allotjaments turístics i eventualment segones residències, a més d'infraestructures i serveis vinculats a l'activitat turística.

2. Aquest PIAT delimita les zones turístiques següents, recollides en el plànol O-2 i en l'annex I d'aquesta normativa.

1. Litoral de Ponent
 - 1.1. Calvià: Cas Català, Bendinat i Ses Illetes
 - 1.2. Calvià: Portals Nous
 - 1.3. Calvià: Palmanova, Magaluf i Cala Vinyes
 - 1.4. Calvià: Santa Ponça i Costa de sa Calma
 - 1.5. Calvià: Peguera i Cala Fornells
 - 1.6. Andratx: Es Camp de Mar
 - 1.7. Andratx: Sant Elm
2. Serra Tramuntana
 - 2.1. Sóller: Port de Sóller
3. Badies del Nord
 - 3.1. Pollença: Cala Sant Vicenç
 - 3.2. Pollença: Port de Pollença
 - 3.3. Alcúdia: Badia de Pollença
 - 3.4. Alcúdia/Muro: Platja d'Alcúdia i Platja de Muro

- 3.4.1 Subzona Platja d'Alcúdia
- 3.4.2 Subzona Platja de Muro
- 3.5. Santa Margalida: Can Picafort
- 4. Península de Llevant
 - 4.1. Capdepera: Cala Mesquida
 - 4.2. Capdepera: Cala Agulla, Cala Rajada, Son Moll, sa Pedruscada, es Carregador i Font de sa Cala
 - 4.2.1 Subzona Cala Agulla i Cala Rajada
 - 4.2.2 Subzona Son Moll, sa Pedruscada, es Carregador i Font de sa Cala
 - 4.3. Capdepera: Platja de Canyamel
 - 4.4. Son Servera/ Sant Llorenç: Cala Bona i Cala Millor
 - 4.4.1 Subzona Son Servera
 - 4.4.2 Subzona Sant Llorenç
 - 4.5. Sant Llorenç/Manacor: sa Coma, Cala Moreia i s'Illot
 - 4.5.1 Subzona Sant Llorenç
 - 4.5.2 Subzona Manacor
- 5. Litoral de Llevant
 - 5.1. Manacor: Cala Magrana, Cala Anguila (Porto Cristo Novo), Cala Mandia, s'Estany d'en Mas (Cala Romàntica)
 - 5.2. Manacor: Cales de Mallorca
 - 5.3. Felanitx: Portocolom i Cala Marçal
 - 5.4. Felanitx/Santanyí: Cala Serena, Cala Ferrera, Cala Esmeralda, Cala Gran, Cala d'Or, Cala Llonga i Caló de ses Egües
 - 5.4.1 Subzona Felanitx
 - 5.4.2 Subzona Santanyí
 - 5.5. Santanyí: Portopetro i Sa Barca Trencada
 - 5.6. Santanyí: Cala Figuera i Cala Santanyí
- 6. Migjorn
 - 6.1. Ses Salines: Colònia de Sant Jordi
- 7. Platja de Palma
 - 7.1. Lluçmajor: s'Arenal
 - 7.2. Palma: Platja de Palma i Can Pastilla

3. La funció i finalitat per a les quals s'estableixen les zones turístiques són adoptar mesures apropiades per a cada una; definir quines millores es poden fer a aquests nuclis urbans i zones adjacents, quins instruments de planejament s'han d'emprar, quines dotacions són necessàries, així com definir un seguit de paràmetres urbanístics per assolir una millora de la qualitat urbana.

Article 11. Palma capital (AD)

1. L'àmbit de Palma capital comprèn les àrees de desenvolupament urbà, fora de zona turística (ZT) o de zona residencial turística (ZR2), on l'ús global residencial majoritari és prioritari i està generalitzat, sense perjudici de la compatibilitat amb l'ús turístic. Aquest àmbit requereix un tractament diferenciat atenent a l'especialitat de l'activitat turística que acull i al règim singular de capitalitat al qual està sotmès.

2. La delimitació del perímetre que comprèn aquest àmbit es recull en el plànol O-2. El planejament urbanístic hi pot establir les subzones que requereixi per regular-ne l'activitat turística.

Article 12. Zones residencials (AD)

1. Les zones residencials, als efectes d'aquest PIAT, són aquelles àrees de desenvolupament urbà on l'ús residencial és predominant, ja sigui de primera residència o bé de segona, sense perjudici que hi pugui ser compatible l'ús turístic en menor intensitat. Són espais urbans en els quals s'ubiquen les infraestructures i serveis vinculats a la població resident.

2. Seguint els criteris fixats en aquest PIAT, el planejament urbanístic ha de procurar preservar la funció territorial i les característiques essencials de les zones residencials, per a la qual cosa ha d'establir mesures de control tant en la implantació i distribució dels establiments d'allotjament turístic, com en la comercialització turística d'habitatges d'ús residencial.

3. Es diferencien dues subcategories de zones residencials:

a) Zona residencial tipus 1 (ZR1): àrea destinada principalment a habitatges de primera residència de la població. Està formada per totes les zones residencials que no es troben en la subcategoria ZR2.

b) Zona residencial turística tipus 2 (ZR2): àrea destinada principalment a habitatges de segona residència amb presència eventual d'usos turístics. Aquestes zones estan recollides en el plànol O-2, delimitades en l'annex II d'aquesta normativa i es corresponen amb els àmbits següents:

ZR2.1. Calvià: urbanització Sol de Mallorca

ZR2.2. Calvià: urbanització Santa Ponça Nova

ZR2.3. Andratx: Port d'Andratx i urbanitzacions adjacents

ZR2.4. Pollença: Formentor

ZR2.5. Alcúdia: es Barcarès, es Mal Pas, Bonaire

ZR2.6. Santa Margalida: Son Serra de Marina

ZR2.7. Artà: s'Estanyol, Colònia de sant Pere, Betlem

ZR2.8. Capdepera: urbanització Costa de Canyamel

ZR2.9. Son Servera: Costa des Pins

ZR2.10. Manacor: Cala Murada

ZR2.11. Santanyí: Cala Llombards, Son Moja

ZR2.12. Campos: ses Covetes, sa Ràpita

ZR2.13. Lluçmajor: s'Estanyol, Son Bieló

ZR2.14. Lluçmajor: Cala Pi, es Pas, Vallgornera

Article 13. Sòl rústic (AD)

El sòl rústic està constituït pels àmbits de sòl sostret al desenvolupament urbà pels instruments d'ordenació territorial i urbanística. Gaudeix de la naturalesa i destinació pròpies que estableix la normativa, cohesiona el conjunt del territori insular i dona suport al seu recurs paisatgístic principal.

Article 14. Ordenació de l'ús turístic (ED, excepte els punts 6 i 8 AD)

1. El planejament urbanístic ha de qualificar expressament aquells sòls aptes per a l'ús global turístic i ha de detallar les categories que s'hi admeten, amb caràcter predominant o compatible. Quan l'ús turístic és predominant, si escau, també ha d'establir els usos compatibles i secundaris en el marc legal establert.

2. Només es pot incrementar el sòl qualificat d'ús detallat d'allotjament turístic a les zones o àmbits següents:

a) A les àrees de desenvolupament urbà de les zones turístiques, excepte per implantar hotels de ciutat.

b) A les àrees de desenvolupament urbà d'ús residencial o turístic predominant de les zones ZR1 o de Palma capital, quan es delimitin com a zones aptes per implantar hotels de ciutat, hostatgeries, albergs o refugis.

c) Als nuclis antics de les àrees de desenvolupament urbà de les zones ZR1, ZR2 i de Palma capital, quan es delimitin com a zones aptes per implantar establiments de turisme d'interior, hostatgeries, albergs o refugis.

d) En sòl rústic, quan es tracti d'activitats complementàries vinculades a una explotació agrària, d'hostatgeries en edificis existents o d'albergs o refugis turístics de titularitat pública o gestionats per associacions sense afany de lucre, també en edificis existents.

e) Als àmbits específics derivats de l'aplicació d'un manament legal.

3. Els usos compatibles i secundaris a l'ús d'allotjament turístic han d'estar permesos pels planejaments urbanístics i es poden desenvolupar sempre que tant la superfície edificada com la no edificada corresponent a aquests usos no superi el 30 % de la legalment existent o de la permesa a la parcel·la, si aquesta darrera és major.

4. Llevat de les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admeten com a compatibles en una mateixa parcel·la l'ús detallat d'allotjament turístic i l'ús residencial que no hi estigui vinculat. En cap cas no es pot admetre l'ús detallat d'allotjament turístic a parcel·les d'ús residencial reservades per implantar habitatges de protecció pública. Tampoc no s'admeten com a compatibles en una mateixa parcel·la l'ús detallat d'allotjament turístic i l'ús industrial o de magatzem.

5. D'acord amb la disposició addicional desena de la Llei 8/2012, es permet l'ús turístic en edificis catalogats ubicats en qualsevol tipus de sòl, en edificacions que tinguin o hagin tingut ús militar o en espais de domini públic portuari afectes al servei de senyalització, en els termes que s'hi estableixen.

6. La comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial té caràcter d'activitat excepcional dins l'ordenació de l'ús residencial del sòl.

7. A les àrees de desenvolupament urbà, tret de les excepcions legalment establertes, només es poden implantar establiments d'allotjament turístic quan el planejament urbanístic admeti aquest ús de forma expressa.

8. A partir de l'entrada en vigor del PIAT, no s'admet la implantació de nous hotels de ciutat a les zones turístiques (ZT) ni a les zones residencials turístiques (ZR2). Igualment, en aquestes zones, el planejament urbanístic no pot tenir delimitades zones aptes per implantar hotels de ciutat i, si en té, les ha de suprimir.

TÍTOL III

CAPACITAT D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

Article 15. Límit total de places per a Mallorca (AD)

1. En concordança amb el que preveu l'article 5 de la Llei 8/2012 i sense perjudici dels mecanismes d'amortització de places corresponents en execució de les polítiques de decreixement, es fixa en 430.000 places el sostre total màxim de places turístiques per a Mallorca. Aquestes places es poden ubicar tant en establiments d'allotjament turístic com en habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzats turísticament.

2. El sostre total màxim de places turístiques es distribueix entre els dos tipus d'allotjament esmentats de la manera següent: 315.000 places en establiments d'allotjament turístic i 115.000 places en habitatges residencials.

3. Sense perjudici dels sostres màxims de places turístiques fixats en els apartats anteriors, en aplicació de les previsions de decreixement recollides en la Llei 8/2012, el nombre de places existent a cada moment ha de ser el resultat d'aplicar els mecanismes d'amortització prevists en la llei esmentada.

Article 16. Densitat màxima de població turística (ED, excepte el punt 4 AD)

1. Sense perjudici del que estableix el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM) en relació amb la densitat màxima de població o de les excepcions previstes legalment, s'estableix la densitat global màxima de població turística en 25 places turístiques per hectàrea de sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar d'ús residencial, turístic o mixt mesurades en el conjunt de tota l'illa.

2. S'estableix una densitat turística màxima local en funció de les característiques dels diferents àmbits delimitats en aquest PIAT. S'estableixen les densitats turístiques màximes següents:

a) La densitat turística màxima per a les diferents zones turístiques és la indicada en l'annex III.

b) La densitat turística màxima per a les zones residencials és la següent:

- Als àmbits ZR1: 6 places turístiques per hectàrea

- Als àmbits ZR2: 12 places turístiques per hectàrea

c) La densitat turística màxima per a l'àmbit de Palma capital és de 8 places turístiques per hectàrea, la qual s'ha d'equilibrar entre les diferents subzones específiques que s'estableixen.

3. Els instruments de planejament urbanístic municipal quan s'adaptin al PIAT, en funció de l'ordenació de l'ús detallat d'allotjament turístic i de les places turístiques legalment existents i independentment de la ràtio turística de qualitat que correspon a cada tipus d'establiment d'allotjament turístic, han d'establir la capacitat màxima de població turística que pot assolir cada nucli en funció de la zona on s'ubiqui i han d'incorporar els mecanismes de control necessaris perquè no se superi la densitat turística establerta en aquest PIAT.

4. Per procurar un equilibri adequat entre els recursos territorials i l'activitat turística fins que els instruments de planejament urbanístic municipal s'adaptin al PIAT a les zones aptes per a aquesta activitat, el nombre màxim de places turístiques que es poden donar d'alta a tot tipus d'establiments d'allotjament turístic en una parcel·la (sense excepció), sense perjudici d'altres regulacions més restrictives, és el resultat per defecte d'aplicar l'índex d'intensitat d'allotjament turístic que correspon a la zona on s'ubica segons la taula següent:

Àmbit	Índex d'intensitat d'allotjament turístic (IIAT)
Zones turístiques	
Sòl d'ús turístic predominant	Equivalent a l'índex d'intensitat d'ús turístic o a la ràtio que figura en l'article 27 o en l'annex III d'aquest Pla, segons el cas
Sòl d'ús residencial predominant	1 plaça / 25 m ² de superfície construïda
Palma capital	
Zones extensives	1 plaça / 25 m ² de superfície construïda
Resta de zones	1 plaça / 40 m ² de superfície construïda
Zones residencials	
Zones extensives	1 plaça / 25 m ² de superfície construïda
Zones intensives	1 plaça / 30 m ² de superfície construïda
Nucli antic	1 plaça / 35 m ² de superfície construïda
Sòl rústic	
Sòl rústic comú	1 plaça / 25 m ² de superfície construïda
Sòl rústic protegit	1 plaça / 40 m ² de superfície construïda

5. La capacitat d'allotjament turístic de cada parcel·la s'ha de calcular tenint en compte el conjunt de les places turístiques registrades i les que es poden implantar a través d'una comunicació prèvia d'ampliació, si és el cas, o les susceptibles d'implantar-se mitjançant una declaració responsable d'inici d'activitat en establiments d'allotjament turístic, en relació amb la superfície construïda sobre rasant de totes les edificacions amb ús turístic legalment autoritzades o que es poden autoritzar.

Article 17. Borsa de places turístiques (AD)

1. En entrar en vigor el PIAT, es cancel·la la borsa existent de places per als allotjaments turístics i les estades turístiques en habitatges residencials i, al seu lloc, es creen dues borses noves de places

diferenciades, una per a allotjaments turístics i una altra per a estades turístiques en habitatges residencials. En cap cas no es poden transferir places d'una de les borses a l'altra i cal aplicar l'objectiu de contenció i de decreixement progressiu dins els marges fixats en aquest Pla.

2. El nombre de places inicial de cada una de les borses de creació nova és:

a) Per a la borsa de places d'allotjaments turístics: 15.000 places, a les quals s'han de restar les places de què s'hagi disposat en el període comprès entre la publicació de l'acord d'aprovació inicial i el de l'aprovació definitiva d'aquest PIAT, i a les quals també s'han de sumar les places que hagin de tornar a la borsa, d'acord amb el que estableix l'article 91 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en el mateix període.

b) Per a la borsa de places d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial: 28.000 places, a les quals s'han de restar les places de què s'hagi disposat en el període comprès entre la publicació de l'acord d'aprovació inicial i el de l'aprovació definitiva d'aquest PIAT, i a les quals també s'han de sumar les places que hagin de tornar a la borsa, d'acord amb el que estableix l'article 91 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en el mateix període.

Article 18. Límit de places turístiques en zones d'ús residencial (ED)

1. Com a mesura de correcció territorial i de preservació de la identitat i tipologia de determinades zones o nuclis, el planejament urbanístic pot delimitar zones o nuclis on no es permetin places noves d'establiments d'allotjament turístic.

2. Els planejaments urbanístics han de limitar la comercialització de places turístiques en habitatges, en consonància amb el que estableix l'article 38 d'aquest PIAT.

TÍTOL IV

QUALITAT DE L'ESPAI TURÍSTIC. RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ

Article 19. Intervenció en zones turístiques i en zones residencials turístiques (ED)

1. Per millorar la qualitat de l'espai turístic, les administracions municipals han d'elaborar els instruments d'ordenació urbanística general i/o detallada necessaris per a l'adequació ambiental i paisatgística de les zones turístiques o residencials turístiques i dels seus entorns immediats.

2. Aquests plans han d'atendre, entre d'altres, els objectius següents:

a) Progressar en la sostenibilitat territorial de l'àmbit i l'adaptació al canvi climàtic.

b) Adoptar mesures de millora ambiental i de qualitat del paisatge rural i urbà tendents a corregir els impactes negatius existents o que es poden produir derivats de l'activitat turística (usos impropis o marginals, infraestructures, edificacions discordants, publicitat abusiva o sexista, etc.).

c) Configurar una xarxa d'espais lliures estructurada que procuri la continuïtat funcional i ecològica dels espais urbans (platges, passeigs marítims, avingudes, places i parcs) amb l'entorn rural immediat (àrees de conreu, àmbits d'interès paisatgístic, torrents, zones humides, pinars, sistemes dunars, etc.), i proposar una xarxa d'itineraris per gaudir-ne i les mesures de protecció i recuperació ambiental escaients.

d) Implantar mesures normatives tendents a valorar el paisatge i el patrimoni cultural de l'entorn i a millorar la permeabilitat territorial des de les zones turístiques, i fomentar la creació de zones d'esbarjo, passeigs de connexió amb rutes senderistes, etc.

e) En el marc de la definició recollida en l'article 4, ordenar detalladament les activitats i els usos de l'entorn posterior de les zones turístiques, amb anàlisi i proposta de mesures d'integració paisatgística i de desenvolupament de les dotacions i infraestructures complementàries a les àrees de desenvolupament urbà que hi resultin adients.

f) Adoptar plans de millora de les xarxes de subministrament d'aigua i/o de sanejament a les zones turístiques que presenten problemes de degradació o saturació, per reduir el percentatge màxim de pèrdues, d'acord amb els paràmetres de qualitat de la normativa sectorial en matèria d'aigües i el pla hidrològic vigent. Aquestes mesures s'han d'adoptar amb atenció especial als àmbits de les zones turístiques saturades o madures.

g) Preveure els espais d'aparcament de vehicles adequats a la capacitat d'afluència dels recursos turístics de la zona, comptant amb un sistema integral de mobilitat sostenible.

h) Preveure sistemes d'enllumenat públic d'alta eficiència energètica i que evitin la contaminació del medi nocturn.

i) Preveure mesures per a la gestió correcta dels residus provinents de l'activitat turística en qualsevol classe de sòl, d'acord amb la normativa sectorial vigent.

j) Adoptar mesures contra la contaminació acústica en el marc de la normativa vigent, considerant els impactes acústics generats per l'activitat turística.

k) Limitar la capacitat de població en funció dels recursos territorials disponibles, segons el que es desprengui de l'avaluació ambiental estratègica corresponent.

3. Per materialitzar els objectius anteriors, no és permesa la previsió de cap zona de reserva per a creixements residencials o turístics nous. No obstant l'anterior, els planejaments municipals adaptats al Pla Territorial Insular en entrar en vigor aquest PIAT mantenen les hectàrees per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució previstes al seu dia en el pla d'ordenació de l'oferta turística que varen incorporar amb l'adaptació assenyalada.

Article 20. Zones turístiques saturades o madures (AD)

1. Són zones turístiques madures els àmbits turístics que presenten una situació d'obsolescència de la major part de les infraestructures vinculades a l'activitat turística, que s'han degradat o que experimenten desequilibris estructurals que impedeixen o dificulten un desenvolupament competitiu i sostenible de l'activitat turística. Aquestes zones es denominen *ZTM2*.

2. Són zones turístiques saturades els àmbits turístics en els quals se sobrepassa el límit d'oferta turística màxima que estableix aquest PIAT o que registra una demanda que causa problemes mediambientals detectats sobre la base dels indicadors que s'estableixen en aquest PIAT, en l'annex VII i en les disposicions normatives que corresponen. Aquestes zones es denominen *ZTM3*.

3. Són zones turístiques saturades i madures els àmbits turístics en què concorren de manera acumulativa les característiques expressades en els apartats anteriors d'obsolescència o degradació i

de sobrecàrrega o sobreexplotació urbanística, ambiental i de recursos. Aquestes zones es denominen *ZTM1*.

Article 21. Declaració i delimitació de les zones turístiques saturades o madures (AD)

1. D'acord amb el que preveu la legislació turística, a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla, es delimiten les següents zones turístiques saturades o madures de Mallorca, segons criteris objectius d'obsolescència i sobrecàrrega.

2. A l'efecte d'aplicar les previsions de l'apartat anterior i de conformitat amb el que disposa l'article 20, es delimiten les zones turístiques saturades o madures següents:

a) Zones turístiques saturades i madures tipus 1 (*ZTM1*): Platja de Palma - s'Arenal; Peguera; Santa Ponça; Palmanova - Magaluf; Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - s'Illot i Cales de Mallorca. Són zones que mostren símptomes accentuats d'envelliment i tenen, a la vegada, problemes derivats de la pressió elevada que genera una densitat de places notable.

b) Zones turístiques madures tipus 2 (*ZTM2*): Cala Rajada - Font de sa Cala, Can Picafort i Platja d'Alcúdia. Són teixits urbans madurs amb símptomes d'envelliment que requereixen, generalment, una millora de la urbanització.

c) Zones turístiques saturades tipus 3 (*ZTM3*): es delimitaran atenent al grau de saturació detectat sobre la base dels indicadors a què fa esment l'article 20. La revisió dels indicadors per determinar el grau de saturació d'un àmbit turístic té caràcter biennal.

3. La delimitació de les zones turístiques saturades i madures tipus 1 (*ZTM1*) es recull en el plànol O-3 i en l'annex V d'aquesta normativa. S'hi inclouen dos àmbits: la zona turística saturada i madura pròpiament dita i la seva àrea d'influència, que no gaudeix d'aquesta condició però que incorpora espais contigus necessaris per millorar l'ordenació conjunta i afavorir l'assoliment dels objectius i criteris plantejats. Aquests àmbits substitueixen les delimitacions preexistents.

4. La delimitació indicativa de les zones turístiques madures tipus 2 (*ZTM2*) es recull en el plànol O-3 i en l'annex V d'aquesta normativa. La delimitació precisa s'ha d'ajustar a través dels instruments de planejament municipal corresponents.

5. Sobre la base del sistema d'indicadors objectius per avaluar la caracterització de les *ZTM1*, *ZTM2* i *ZTM3*, aquestes declaracions es podran revisar si s'assoleixen els objectius de rehabilitació i regeneració o d'esponjament. En aquest cas, a petició dels ajuntaments afectats, el Ple del Consell Insular de Mallorca pot revisar la declaració de zona turística saturada o madura i promoure la modificació puntual del PIAT per recollir aquesta circumstància nova.

Article 22. Ordenació de les zones turístiques saturades o madures (AD)

1. Amb caràcter general, l'ordenació de les zones turístiques saturades o madures s'ha de fer mitjançant plans de rehabilitació turística integral tendents a la millora, requalificació, revaloració, rehabilitació o reconversió de la zona. Aquests plans, competència del Consell Insular d'acord amb

les previsions de la legislació turística, tenen naturalesa de plans d'ordenació territorial i se n'ha d'adequar l'abast i el contingut a la finalitat que persegueixen en cada cas.

2. Els plans de rehabilitació turística integral els pot iniciar el Consell Insular d'ofici o a petició dels municipis interessats i la tramitació i impuls corresponen al departament competent en matèria d'ordenació territorial. La tramitació és la mateixa que la prevista per als plans especials territorials en la legislació d'ordenació del territori i incorpora un tràmit d'audiència als municipis afectats per a una millor coordinació d'objectius. En tot cas, correspon al Ple del Consell l'aprovació definitiva del pla. Aquests plans poden ser tramitats i aprovats sense necessitat que el planejament dels municipis en els quals es trobin aquestes zones estigui adaptat a aquest PIAT.

3. La declaració i l'ordenació de les zones turístiques saturades o madures impliquen els efectes prevists en la legislació turística i, més concretament, la declaració d'interès autonòmic i turístic de tots els plans, projectes o actuacions que tendeixen a la millora, requalificació, revaloració, rehabilitació o reconversió d'aquesta zona.

4. Pel que fa a l'ordenació de les zones turístiques saturades i madures tipus 1 (ZTM1) que afecten un únic municipi, si els instruments de planejament municipal inclouen l'ordenació detallada d'aquests àmbits i assoleixen els objectius i principis definits en aquest PIAT per a aquestes zones, els instruments urbanístics esmentats poden fer les funcions del pla de rehabilitació turística integral. En els casos en què l'aprovació definitiva de l'instrument urbanístic municipal recau en l'ajuntament, immediatament abans d'aquesta aprovació, el Consell de Mallorca ha d'emetre l'informe preceptiu i vinculant a l'efecte de verificar que les mesures adoptades s'adeqüen als objectius d'aquest PIAT i a la legislació sectorial turística.

5. Pel que fa a l'ordenació de les zones turístiques madures tipus 2 (ZTM2), es pot fer mitjançant un pla especial o qualsevol altre instrument de planejament dels que preveuen la legislació d'ordenació territorial o urbanística que pugui satisfer els objectius de reconversió prevists en la legislació turística i en aquest PIAT. Correspon als ajuntaments respectius redactar-lo i impulsar-ne l'execució. Si, en el termini de quatre anys de l'aprovació del PIAT, aquests no han iniciat aquest procediment, el Consell Insular pot subrogar aquesta competència. En aquest cas, es tramitarà un pla de rehabilitació turística integral o un pla especial d'ordenació territorial.

6. L'ordenació de les zones turístiques saturades tipus 3 (ZTM3), s'ha de fer mitjançant les prescripcions previstes en l'annex IV d'aquest PIAT, completades amb les mesures a adoptar en el planejament urbanístic municipal quan sigui necessari.

7. Les determinacions generals per als instruments d'ordenació de les ZTM1, ZTM2 i ZTM3 es recullen en l'annex IV d'aquesta normativa.

8. Les determinacions específiques per als instruments d'ordenació de les ZTM1 i ZTM2 es recullen en l'annex V d'aquesta normativa.

9 L'aprovació d'un pla de rehabilitació turística integral (PRTI) o pla especial (PE), o figura equivalent, de desplegament del PIAT de Mallorca du implícita la declaració d'interès turístic de les actuacions

que es determinin singularment en els acords d'aprovació d'aquests instruments o, si no n'hi ha, de les obres d'execució de les infraestructures i dotacions públiques que s'hi prevegin o les de reforma integral d'establiments turístics existents que s'hi emparin, sense perjudici de la declaració implícita d'interès autonòmic de tots els plans, projectes i actuacions que tendeixen a la millora, la requalificació, la revaloració, la rehabilitació o la reconversió de la zona de què es tracta, en els termes legalment establerts.

10. Les declaracions de zones turístiques madures a instància de particulars a les quals fa referència l'apartat 7 de l'article 77 de l'LTIB, s'han de referir a àmbits urbans funcionalment coherents superiors a una parcel·la, en els quals la delimitació esmentada resulti necessària per fer una actuació de reconversió turística.

Article 23. Objectius de l'ordenació de les zones turístiques saturades o madures (AD)

1. L'ordenació de les zones turístiques saturades o madures té els objectius generals següents:

- a) Modernitzar i millorar la qualitat dels teixits urbans i del seu entorn.
- b) Rehabilitar i reconvertir els àmbits turístics considerats zones turístiques saturades o madures.
- c) Renovar i modernitzar els establiments d'allotjament turístic.
- d) Introduir millores mediambientals en l'àmbit turístic.
- e) Millorar la mobilitat i la sostenibilitat a les zones turístiques tractades.
- f) Implantar xarxes integrades d'espais lliures i connectors amb el sòl rústic i el litoral.

2. Igualment, pel que fa a intervencions sobre l'oferta turística, els objectius són:

- a) Diversificar l'oferta turística.
- b) Intervenir en la millora dels recursos turístics.
- c) Millorar l'ordenació de l'oferta d'allotjament per tipologies.
- d) Adoptar mesures de reducció de la capacitat de població turística per adequar l'oferta real a la capacitat de càrrega del medi, tenint en compte les infraestructures i els recursos naturals.

Article 24. Treballs preparatoris per declarar les zones turístiques saturades o madures (AD)

1. Per declarar un àmbit zona turística saturada o madura, l'ens promotor ha d'elaborar prèviament un document estratègic que defineixi les línies mestres, la justificació i el marc organitzatiu que han de regir l'esmentada zona saturada o madura. Aquest document estratègic tindrà caràcter d'acte preparatori de la declaració com a zona turística saturada o madura en qualsevol de les seves tipologies.

2. Per elaborar el document estratègic, s'han de consultar els agents socials, econòmics, empresarials i la ciutadania que exerceixin l'activitat o resideixin en l'àmbit a delimitar.

3. El contingut mínim del document estratègic és el que es relaciona en l'annex IV.3 d'aquestes normes.

Article 25. Mesures paisatgístiques per a l'espai públic en zones turístiques (AD)

1. Per millorar la qualitat paisatgística de l'espai públic de les zones turístiques, a les àrees on es duuguin a terme actuacions de transformació urbanística o aïllades, així com en els projectes de reforma de l'espai públic urbà, s'han de complir els criteris següents:

- a) En via pública, sempre que la secció viària ho permeti, s'ha de dotar d'un mínim de 3 arbres per cada 20 metres lineals de vorera.
- b) A les àrees d'aparcament situades fora de la via pública, s'ha d'assegurar un mínim d'1 arbre per cada 4 places d'aparcament.
- c) Excepcionalment, a les àrees d'aparcament de superfície superior a 1.000 m², es permet substituir els arbres per marquesines cobertes amb plaques fotovoltaïques, sempre que s'adoptin mesures de correcció de l'impacte paisatgístic. Aquestes instal·lacions no computen com a superfície construïda ni com a ocupació.
- d) S'han de soterrar les línies elèctriques aèries existents i previstes, sempre que resulti compatible amb la normativa sectorial corresponent.

2. La implantació de noves zones verdes o les existents sotmeses a una reforma integral s'han de dissenyar amb, com a mínim, un 50 % de terreny permeable, vegetació preferentment autòctona amb utilització d'espècies de necessitat hídrica baixa pròpies del paisatge mediterrani i s'ha de defugir especialment d'espècies que vulguin reproduir paisatges forans. El reg d'aquestes zones s'ha de dur a terme, preferentment, mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades aptes per regar.

Article 26. Determinacions relatives a la qualitat de l'edificació (ED)

Per a l'ordenació de les actuacions noves de transformació urbanística a les zones turístiques (ZT) i a les zones residencials turístiques (ZR2), tret de les de reforma interior, els instruments de planejament urbanístic han de respectar les condicions i els paràmetres de l'edificació per als nous establiments d'allotjament turístic i per a les edificacions noves destinades a ús residencial, que es defineixen en l'annex III d'aquest Pla per a cada zona.

Article 27. Paràmetres generals per a establiments d'allotjament turístic (AD)

1. En sol urbà, urbanitzable o apte per urbanitzar, l'obertura de nous establiments d'allotjament turístic, l'ampliació o la substitució dels existents està subjecta al compliment de les condicions següents:

- a) Els nous establiments d'allotjament turístic i les ampliacions dels existents, excepte els supòsits d'exoneració legalment establerts, pel que fa a la part ampliada, han de respectar la ràtio turística fixada pel planejament urbanístic adaptat al seu moment als plans directors sectorials d'ordenació turística o pels plans de rehabilitació o reforma turística integral o, si no n'hi ha, una ràtio mínima de 60 m² de superfície de parcel·la per plaça.
- b) Els nous establiments d'allotjament turístic i les ampliacions dels ja existents que suposen un increment de la capacitat d'allotjament amb una capacitat superior a 20 places, han de preveure com

a mínim 1 plaça d'aparcament per cada 5 places turístiques noves, tret que l'establiment estigui emplaçat en una zona amb regulació de mobilitat restringida. Aquestes places es poden ubicar totalment o parcialment en parcel·les diferents, encara que vinculades a l'establiment i connectades mitjançant un itinerari accessible d'una longitud inferior a 200 m. La resta de la superfície no edificada de la parcel·la de l'establiment turístic que no es destini a aparcament s'ha de destinar a espais lliures enjardinats, a instal·lacions esportives, de lleure o de servei.

2. En sòl rústic, es prohibeix implantar establiments d'allotjament hoteler i apartaments turístics o ampliar la capacitat d'allotjament dels existents.

3. L'autorització de nous establiments d'allotjament de turisme rural o l'ampliació de capacitat dels existents està subjecta al compliment de les condicions següents:

a) L'antiguitat de l'edificació principal per poder implantar nous hotels rurals ha de ser igual o anterior a 1900 i, per a establiments d'agroturisme, ha de ser igual o anterior a 1956, sense perjudici de la possibilitat d'utilitzar les ampliacions que s'hagin construït legalment amb posterioritat, amb les limitacions i en els termes que estableix la legislació sectorial.

b) La parcel·la mínima ha de ser de 4,9 hectàrees per als nous hotels rurals i de 2,1 hectàrees per als establiments d'agroturisme; ambdues categories han d'estar vinculades a una explotació agropecuària i l'ús ha de ser compatible amb la preservació del patrimoni cultural o etnològic.

c) La capacitat màxima d'allotjament dels establiments nous o l'ampliació dels existents ha de ser igual o inferior a 24 places turístiques o 12 unitats d'allotjament per a parcel·les de 21.000 m², en el cas d'agroturismes, i de 49.000 m², en el cas d'hotels rurals, amb la possibilitat d'incrementar 2 places turístiques en 1 unitat d'allotjament per cada 7.000 m² addicionals d'explotació agropecuària vinculada. En cap cas no es poden superar les 50 places turístiques o les 25 unitats d'allotjament. A més, els agroturismes han de complir la resta de requisits prevists en la legislació agrària i turística.

d) La superfície útil màxima de la resta de dependències vinculades a l'activitat turística que no es destinin a unitats d'allotjament ha de ser de 20 m² per plaça. No es computen a aquest efecte les dependències amb algun règim de protecció del patrimoni cultural, ni les destinades a allotjament del personal de servei de l'establiment o del que exerceix les funcions agropecuàries o forestals. Així mateix tampoc no computen les dependències destinades a residència de la persona propietària.

e) Tant l'espai destinat a allotjament turístic com la resta de dependències i instal·lacions destinades a les persones usuàries de l'establiment, s'han de desenvolupar en una única parcel·la o en parcel·les directament confrontants que reuneixin la superfície mínima fixada, i han d'ocupar el mínim d'edificis possible.

f) No es permeten noves unitats d'allotjament turístic que reuneixin el programa funcional complet d'habitatge per elles mateixes.

g) No es permet ampliar els establiments d'allotjament de turisme rural, llevat que sigui estrictament necessari per complir requisits d'accessibilitat, de seguretat, d'adaptació a la normativa d'higiene,

d'eficiència energètica i altres similars.

Article 28. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics amb ordenació aïllada (AD)

1. En cas d'implantacions noves, canvis d'ús, reformes integrals o rehabilitacions integrals, que afectin les zones exteriors dels establiments turístics amb ordenació aïllada, s'ha de fomentar la permeabilitat i la relació visual entre l'espai públic i l'espai lliure dels establiments, per integrar-los en l'entorn més proper i millorar la qualitat urbana. També s'han de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una escorrentia superficial excessiva, així com disminuir l'efecte illa de calor. Per a això, s'han de limitar les àrees pavimentades de l'espai lliure i s'han d'incorporar sistemes urbans de drenatge sostenible sempre que sigui possible.

2. Mentre els planejaments urbanístics municipals no s'adaptin al PIAT, s'han d'aplicar com a mínim els paràmetres establerts en els apartats següents.

3. En cas de tancaments nous de les parcel·les confrontants amb vial o espai lliure públic, reforma integral o rehabilitació integral dels existents, s'han d'aplicar els paràmetres següents:

a) Alçària màxima: 2,20 m

b) Grau d'opacitat màxim:

- Zones d'accés principal i entorn proper: 25 %

- Zones verdes, piscina, terrasses: 40 %

- Zones de serveis i instal·lacions: 80 %

Les zones d'accés han de representar un mínim del 25 % del tancament confrontant amb vial o espai lliure públic i les zones de servei només poden representar un màxim del 25 % del tancament confrontant amb vial o espai lliure públic.

c) Materials: transparents o diàfans, per afavorir la integració de l'establiment d'allotjament turístic en l'entorn urbà. S'ha d'afavorir una relació més directa i articulada amb l'espai públic de l'entorn més proper harmonitzant materials, acabats, colors, formes, mobiliaris i similars.

4. En cas d'intervencions de nova implantació, de reforma integral o rehabilitació integral sobre l'espai lliure de parcel·la, s'han d'aplicar els paràmetres següents:

a) Superfície màxima d'espai lliure pavimentat:

- Parcel·les amb espai lliure superior a 1.200 m²: 25 %

- Parcel·les amb espai lliure entre 1.200 i 400 m²: 30 %

- Parcel·les amb espai lliure inferior a 400 m²: 40 %

b) Característiques de l'espai lliure de parcel·la:

- L'espai lliure de la parcel·la s'ha d'enjardinar i ha de contenir un mínim d'1 arbre cada 100 m² d'espai lliure de parcel·la.

- L'enjardinament i arbrat s'ha de fer amb espècies pròpies del paisatge mediterrani, preferentment autòctones, de requeriment hídric baix, i s'ha d'evitar la simulació artificial d'ambients tropicals o d'altres ambients forans.

- Els projectes han d'especificar l'arbrat existent i les espècies vegetals utilitzades.
- En cas d'intervencions en parcel·les amb arbrat existent, s'ha d'afectar el mínim arbrat possible.

5. En cas d'aparcaments exteriors nous, reforma integral o rehabilitació integral dels existents:

- a) S'ha d'assegurar l'ombra de la zona d'aparcaments, amb 1 arbre cada 4 places d'aparcament, com a mínim.
- b) Excepcionalment, en àrees d'aparcament de superfície superior a 1.000 m², es permet substituir l'arbrat per porxos coberts amb plaques fotovoltaïques, sempre que s'adoptin mesures de correcció de l'impacte paisatgístic. Aquests porxos no computen en cap cas com a superfície construïda ni com a ocupació.

Article 29. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics amb ordenació d'alineació a vial o reculada (AD)

1. En cas d'implantacions noves, canvis d'ús i reformes integrals o rehabilitacions integrals que afectin les zones exteriors dels edificis destinats a establiment turístic amb ordenació d'alineació a vial o reculada, s'ha de fomentar la permeabilitat i la relació visual entre l'espai públic i l'espai lliure dels establiments, per integrar-los en l'entorn més proper i millorar la qualitat urbana. També s'han de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i s'ha d'evitar una escorrentia superficial excessiva, així com disminuir l'efecte illa de calor. Per a això, s'han de limitar les àrees pavimentades de l'espai lliure i s'han d'incorporar sistemes urbans de drenatge sostenible sempre que sigui possible.

2. Mentre els planejaments urbanístics municipals no s'adaptin al PIAT, s'han d'aplicar com a mínim els paràmetres establerts en els apartats següents.

3. En cas de tancaments nous de les parcel·les confrontants amb vial o espai lliure públic, o reforma integral dels existents, s'han d'aplicar els paràmetres següents:

- a) Alçària màxima: 2,20 m
- b) Grau d'opacitat màxim:
 - Zones d'accés principal i entorn proper: 20 %
 - Zones verdes, piscina, terrasses: 20 %
 - Zones de serveis i instal·lacions: 80 %

Les zones d'accés han de representar un mínim del 25 % del tancament confrontant amb vial o espai lliure públic i les zones de servei només poden representar un màxim del 25 % del tancament confrontant amb vial o espai lliure públic.

Els tancaments de parcel·la de les zones de reculada dels establiments turístics amb ordenació d'alineació a vial o reculada que limiten amb l'espai públic, han de prioritzar les solucions en què no sigui necessari el tancament de la parcel·la, per permetre una relació més directa entre l'establiment d'allotjament turístic i l'espai públic.

c) Materials: transparents o diàfans, per afavorir la integració de l'establiment d'allotjament turístic en l'entorn urbà. S'ha d'afavorir una relació més directa i articulada amb l'espai públic de l'entorn més proper harmonitzant materials, acabats, colors, formes, mobiliaris i similars.

4. En cas d'intervencions de nova implantació o reforma integral sobre l'espai lliure de parcel·la, s'han d'aplicar els paràmetres següents:

- a) En superfícies < 400 m² s'exigeix un 15 % de superfície enjardinada.
- b) En superfícies > 400 m² s'exigeix un 30 % de superfície enjardinada.
- c) L'enjardinament i arbrat s'ha de fer amb espècies pròpies del paisatge mediterrani, preferentment autòctones, de requeriment hídric baix, i s'ha d'evitar la simulació artificial d'ambients tropicals o d'altres ambients forans.

Article 30. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic (AD)

1. En cas d'implantacions noves, canvis d'ús i reformes integrals o rehabilitacions integrals que afectin les zones exteriors dels edificis destinats a establiment turístic en sòl rústic, per evitar una banalització del paisatge rural, les actuacions que es puguin dur a terme a la parcel·la s'han de fer amb criteris sostenibles i d'integració paisatgística.

2. Les actuacions que es facin a la parcel·la han de complir les condicions següents:

a) L'enjardinament de la parcel·la ha de ser el mínim possible i només es pot fer al voltant de les edificacions. S'hi han d'emprar espècies pròpies del paisatge mediterrani, preferentment autòctones i de requeriment hídric baix. Quan el projecte d'edificacions noves afecti espais amb vegetació natural, se n'ha de fer un estudi per garantir-ne la mínima afectació.

b) Les piscines exteriors noves en establiments d'allotjament turístic han de complir els paràmetres següents:

- Només es permet una piscina exterior per establiment.

- La làmina d'aigua ha de ser de planta rectangular. La superfície màxima, per a establiments de fins a 24 places, és de 75 m². Aquesta superfície es pot incrementar en 3 m² per cada plaça de més que tengui l'establiment.

- No pot sobresortir més de 0,50 m sobre el terreny natural en qualsevol punt del seu perímetre, tret que s'aprofiti un safareig existent.

- Els materials, colors i acabats utilitzats han d'estar integrats en l'ambient circumdant. S'han d'evitar les tonalitats de blau més pròpies d'entorns litorals i s'han d'utilitzar preferentment colors dins la gamma dels verds, ocres o grisos.

c) Les zones destinades a aparcaments i camins d'accés han de complir els requisits següents:

- Per assegurar l'ombra, la zona d'aparcaments ha de disposar, com a mínim, d'1 arbre per cada 2 places.

- Les superfícies destinades a aparcaments i camins d'accés no es poden pavimentar amb asfalt, ciment, formigó ni cap altra tècnica similar que impliqui el segellament i la impermeabilització del ferm.

d) Sense perjudici de la regulació continguda en el planejament urbanístic i territorial, les edificacions destinades a allotjament turístic i als usos complementaris, així com els tancaments exteriors, s'han d'adaptar a l'entorn.

e) La integració harmònica amb l'entorn s'ha de procurar mitjançant l'adopció d'una arquitectura no estrident, senzilla i racional, amb preferència per les solucions tipològiques i acabats tradicionals. Així

mateix, s'ha de minimitzar l'ocupació dels espais exteriors i l'alteració dels terrenys, de manera que no es pertorbi greument ni la topografia ni els llits d'escorrentia naturals i es preservi la condició rústica dels terrenys amb els elements de valor etnològic i les característiques generals del paisatge; i s'han d'adoptar mesures per reduir l'impacte visual.

f) Pel que fa als tancaments exteriors de la finca, a més de respectar les tipologies tradicionals de la zona, no poden suposar un perill per a l'avifauna ni generar un efecte barrera per a la fauna silvestre terrestre. Amb aquesta finalitat, s'han de respectar les alçàries màximes previstes en la legislació sectorial i queden prohibides les tanques amb filferro espinós.

TÍTOL V

DOTACIONS TURÍSTIQUES

Article 31. Dotacions per racionalitzar la distribució estacional de l'activitat turística (ED)

1. Per millorar l'oferta turística i aconseguir racionalitzar la distribució estacional de l'activitat, es proposen un seguit de dotacions turístiques enfocades al gaudi equilibrat dels espais lliures, la cultura, l'esport i el lleure. Les dotacions proposades valoren el paisatge mediterrani i s'adeqüen a les característiques pròpies de cada sistema territorial, a la vegada que potencien la mobilitat sostenible i la protecció dels espais naturals.

2. El Consell de Mallorca pot elaborar i desenvolupar plans d'acció específics, amb caràcter de documents estratègics, a través del departament responsable en matèria de promoció turística o a través de la col·laboració entre aquest departament i altres, relatius a diferents productes turístics o rutes d'interès turístic, en particular:

a) Turisme esportiu, amb variants concretes, amb especial atenció al disseny de rutes ciclistes d'interès turístic, senderistes, etc.

b) Turisme cultural, en relació amb llocs d'interès per la cultura en general, el cinema, el patrimoni artístic i històric, o per una activitat cultural consolidada i, específicament, la ruta cultural basada en la vida i els fets de personatges històrics com, per exemple, Ramon Llull.

c) Turisme relacionat amb la gastronomia i el producte agroalimentari local.

d) Turisme relacionat amb la naturalesa o activitats que tinguin a veure amb les característiques mediambientals de Mallorca, com ara l'observació d'aus.

e) Altres productes turístics que puguin fixar els plans estratègics o plans d'acció del departament responsable en matèria de promoció turística o els organismes que en tinguin delegada la gestió.

Article 32. Adequació de l'accés a les platges (AD, excepte el 3 ED)

1. El control d'accés i de sobrecàrrega de les platges aïllades de Mallorca s'ha de fer mitjançant la regulació i l'ordenació dels aparcaments, que s'han de preveure en els planejaments municipals quan aquests s'adaptin al PIAT o mitjançant plans especials urbanístics.

2. Atenent a un interès supramunicipal, el Consell Insular pot aprovar plans especials d'ordenació territorial per ordenar els accessos i aparcaments a platges aïllades que així ho requereixin.

3. Els criteris per ordenar aquests aparcaments i accessos són els següents:

a) Les superfícies de càlcul de cada platja i el nombre de places necessàries es recullen en l'annex VI d'aquesta normativa.

b) Els criteris constructius són:

- Cercar la menor transformació possible del medi aprofitant camins existents.
- Evitar la impermeabilització de les superfícies d'aparcament.
- Utilitzar vegetació autòctona pròpia de l'àmbit.
- Disposar d'un mínim d'1 arbre per cada 2 places d'aparcament.
- Proveir només els serveis imprescindibles.
- Establir mesures adequades per evitar que s'aparqui fora dels àmbits assenyalats.
- Habilitar un espai per estacionar bicicletes equivalent a un mínim de la desena part de la capacitat d'afluència.
- Implantar, sempre que sigui possible, sistemes de recàrrega de vehicles elèctrics, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

c) Els aparcaments s'han de situar, de manera general i sempre que això no pugui implicar efectes ambientals negatius, a una distància superior als 100 metres de la costa, fora de zona de protecció del domini públic maritimoterrestre.

d) En cas que els accessos i aparcaments s'hagin d'ubicar en un espai natural protegit, s'ha de respectar el que es disposa en la figura de protecció corresponent.

e) La titularitat i l'ús dels aparcaments ha de ser públic, sense perjudici dels mecanismes de cooperació amb entitats privades que es puguin establir en el marc de la legislació vigent per explotar-los.

Article 33. Xarxa de rutes cicloturistes (AD)

1. Per fomentar la mobilitat sostenible i el cicloturisme a tota l'illa i d'acord amb la planificació sectorial en matèria de mobilitat, el Consell de Mallorca ha de desplegar un pla de vies ciclistes, el qual és vinculant per als instruments d'ordenació i per a les actuacions de les vies que afecti.

2. El pla de vies ciclistes de Mallorca i les modificacions que s'hi facin han de seguir els criteris següents:

a) Definir els itineraris més adequats en termes de mobilitat segura i sostenible per connectar les principals poblacions i punts d'interès de l'illa i, en funció dels tipus d'ús, proposar quin tipus de via i secció són les més adequades.

b) Cercar, en la mesura que sigui possible, itineraris poc freqüentats per automòbils.

c) Procurar la mínima afectació del medi, la màxima seguretat de totes les persones usuàries de les vies i un repartiment equilibrat pel conjunt del territori.

d) Definir una xarxa de rutes cicloturistes que donin valor al paisatge i al conjunt de recursos patrimonials de l'illa, amb especial atenció als llogarets i pobles d'interior, la costa i els fars, el medi

natural i l'entorn rural, els puigs rellevants i les ermites, i la serra de Tramuntana.

3. Els planejaments municipals, de conformitat amb la seva naturalesa i abast, han de desplegar el que disposa el pla de vies ciclistes i han de potenciar-ne la implantació, proposant les mesures necessàries que en facin possible l'execució, sobretot en les vies de titularitat municipal.

4. Dins les zones turístiques, s'ha de definir una xarxa de recorreguts aptes per a bicicletes que donin continuïtat als itineraris i rutes exteriors, i que segueixin els mateixos criteris establerts en els plans de rehabilitació turística integral de les zones turístiques saturades o madures.

5. Els planejaments municipals també poden proposar rutes i itineraris nous que complementin els definits en el pla de vies ciclistes, seguint els mateixos criteris d'aquest pla.

Article 34. Xarxa de rutes senderistes per articular els diferents sistemes territorials turístics (ED)

1. En el marc del que preveu la legislació en matèria de camins públics i rutes senderistes i amb la finalitat de fomentar el senderisme i, a la vegada, reduir la pressió de visitants sobre determinats indrets de l'illa i, especialment, a la serra de Tramuntana, el Consell de Mallorca pot crear rutes senderistes noves que articulin els diferents sistemes territorials i que complementin les grans rutes de caire insular ja establertes, com són la Ruta de Pedra en Sec i la ruta Artà-Lluc.

2. Amb la finalitat de completar la xarxa prevista en el Pla Territorial Insular de Mallorca, es creen les rutes següents de caràcter insular, que es grafien de forma orientativa en el plànol O-5:

a) Ruta dels fars

b) Ruta dels santuaris

3. Per a l'ordenació i execució de les rutes senderistes previstes en aquest PIAT, s'ha de seguir el que preveu la legislació de camins públics i rutes senderistes. Els plans especials i projectes de rutes senderistes respectius han de tenir en compte els criteris següents:

a) Valorar el paisatge i els recursos patrimonials propis de l'illa, tant naturals com culturals.

b) Ajustar-se a rutes temàtiques que destaquin les singularitats principals de cada sistema territorial.

c) Preveure connexions amb les zones turístiques i amb els centres d'interpretació prevists en el PIAT.

4. Igualment es proposen les rutes senderistes següents per als diferents sistemes territorials:

a) Litoral de Ponent: ruta de Camp de Mar fins a Santa Ponça i ruta del torrent de Santa Ponça fins a Galatzó.

b) Serra de Tramuntana: Ruta de Pedra en Sec.

c) Badies del Nord: ruta de les zones humides.

d) Península de Llevant: ruta dels castells i ruta de la Mallorca talaiòtica.

e) Litoral de Llevant: ruta de les cales i Parc de Mondragó.

f) Migjorn: ruta del Salobrar.

g) Platja de Palma: ruta del Pla de Sant Jordi i ruta de la Marina (traçat ferroviari antic).

h) Raiguer: ruta de les vinyes.

i) Pla de Mallorca: ruta dels turons i les ermites, rutes del paisatge agrari i ruta arqueològica interior.

5. A les zones turístiques, si les rutes ja estan definides, els planejaments municipals les han de donar continuïtat per carrers amb predomini d'ús vianant i han de seguir els mateixos criteris establerts en els plans de rehabilitació turística integral de les zones turístiques saturades o madures.

6. Els planejaments municipals també poden proposar rutes noves que complementin les rutes supramunicipals dels diferents sistemes territorials turístics. Aquestes rutes es poden ordenar mitjançant les previsions escaients en el planejament general o, preferiblement, mitjançant els plans especials i els projectes de rutes senderistes prevists en la legislació de camins públics i rutes senderistes.

7. De conformitat amb el que preveu la legislació de camins públics i rutes senderistes, els plans especials de desenvolupament d'aquestes rutes són vinculants per al planejament urbanístic municipal, han d'establir de forma detallada el traçat de les rutes i, en el desplegament, poden incorporar, de forma justificada, alternatives, variants o elements nous que permetin un millor compliment dels objectius assenyalats.

8. Sense perjudici del que preveu la legislació de camins públics i rutes senderistes, quan l'elaboració, tramitació i aprovació correspon al Consell Insular de Mallorca, és preceptiu sol·licitar un informe a les administracions locals afectades, una vegada adoptat l'acord d'aprovació inicial. D'altra banda, es poden subscriure convenis entre el Consell i les administracions locals implicades per regular el marc de col·laboració en l'elaboració i en el desplegament posterior dels plans especials o projectes de rutes senderistes.

Article 35. Equipaments turístics complementaris (AD)

1. S'entenen per *equipaments turístics complementaris* els centres turístics d'esbarjo, esportius, culturals, lúdics i de turisme actiu destinats fonamentalment a prestar servei a l'activitat turística.

2. En el procediment d'implantació d'aquests equipaments turístics complementaris, s'ha d'acreditar que la capacitat d'instrument per reduir l'estacionalitat, diversificar i qualificar l'oferta turística és efectiva.

3. En sòl rústic, només són possibles equipaments turístics complementaris nous o l'ampliació dels existents, sempre que el projecte hagi estat declarat d'interès turístic, en algun dels casos següents:

a) Quan estiguin prevists expressament en un instrument de rang legal o de planificació territorial, sectorial o urbanística.

b) Quan siguin d'ús esportiu, de turisme actiu o cultural, amb una superfície edificada inferior al 3 % i una superfície ocupada inferior al 4 % de la superfície de la parcel·la, un volum construït inferior a 3.000 m³ i una superfície de transformació de parcel·la per a aquest ús inferior a una hectàrea.

c) Quan se situïn en la categoria de sòl rústic d'àrea de transició de zones turístiques.

4. A qualsevol classe de sòl queden prohibits camps de golf nous. Igualment es prohibeix l'ampliació de la superfície de parcel·la autoritzada i l'ampliació de l'oferta d'allotjament dels existents.
5. Els equipaments nous han d'incorporar les mesures necessàries per corregir els efectes derivats sobre la mobilitat o l'impacte paisatgístic.
6. Els planejaments municipals han d'ordenar els equipaments turístics de gran impacte (circuitos de carreres, pistes esportives, parcs aquàtics, museus de carretera, etc.) legalment existents o prevists i han d'incloure mesures de millora ambiental i d'integració paisatgística.

Article 36. Centres d'interpretació (ED)

1. Els centres d'interpretació són dotacions culturals que tenen com a funció fonamental promoure un aprenentatge creatiu i transmetre el significat del llegat cultural, natural o històric dels béns materials o immaterials d'un indret determinat.
2. Per promoure un turisme cultural i donar valor a les singularitats de cada sistema territorial, s'estableix la següent xarxa de centres d'interpretació del patrimoni cultural, natural o històric, material o immaterial de Mallorca, que incorporen i complementen els definits en el PTIM. Aquestes dotacions es grafien de forma orientativa en el plànol O-4.
 - a) Litoral de Ponent: Centre d'Interpretació del Parc Natural de sa Dragonera i de les reserves marines, al Port d'Andratx, i centre d'interpretació de les possessions de la serra de Tramuntana, a Galatzó.
 - b) Serra de Tramuntana: Museu de l'Oli, a Sóller; centre d'interpretació del paisatge cultural serra de Tramuntana (UNESCO), a Raixa; centre d'interpretació del paratge natural de la serra de Tramuntana Ca s'Amitger i centre d'interpretació del patrimoni immaterial de la pedra en sec, a Selva.
 - c) Badies del Nord: centre d'interpretació del Parc Natural de s'Albufera; Centre de Turisme Ornitològic, a Pollença, i centre d'interpretació de la romanització de Mallorca, a Alcúdia.
 - d) Península de Llevant: centre d'interpretació dels castells i centre de la Mallorca talaiòtica.
 - e) Litoral de Llevant: centre d'interpretació de les cales de Llevant i del Parc Natural de Mondragó.
 - f) Migjorn: centre d'interpretació del Salobrar i del Parc Natural des Trenc i Centre d'Interpretació del Parc Nacional de Cabrera.
 - g) Platja de Palma: centre d'interpretació del Parc Agrari del Pla de Sant Jordi i centre d'interpretació de la marina i els barrancs.
 - g) Raiguer: Museu del Vi, a Binissalem, i Museu del Calçat i la Pell, a Inca.
 - h) Pla de Mallorca: centres d'interpretació del Pla i de les ermites.
3. L'ordenació d'aquesta xarxa de centres d'interpretació es pot desplegar mitjançant plans especials d'ordenació territorial o, segons el cas, mitjançant el planejament urbanístic municipal o plans especials urbanístics.
4. Els instruments que els desenvolupin han d'incorporar un estudi sobre els efectes que es deriven d'aquesta xarxa, especialment sobre la mobilitat i itineraris prevists i, si escau, proposar mesures correctores adients.

5. Per implantar centres d'interpretació, s'ha de donar prioritat a ubicar-los en edificacions ja existents que es puguin reformar o adequar a aquest ús.

Article 37. Dotacions al servei del turisme nàutic (ED)

1. Mentre no ho determini el planejament sectorial, els instruments de planejament general dels municipis que disposin de ports esportius han de qualificar el sòl necessari per dotar de serveis nàutics d'emmagatzematge i de manteniment d'embarcacions recreatives en àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial o de serveis.

2. L'ordenació sectorial del turisme nàutic ha de procurar donar resposta a la necessitat de millorar la qualitat en l'oferta de nàutica esportiva i d'esbarjo a les àrees turístiques, i generar una interacció positiva amb les estructures urbanes en les quals s'integren les infraestructures i instal·lacions que li donen suport.

TÍTOL VI

ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES

Article 38. Objectius i criteris per delimitar les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges (ED)

1. En concordança amb l'LTIB en referència a la comercialització d'estades turístiques en habitatges (ETH), s'estableixen els objectius i criteris necessaris perquè els ajuntaments delimitin zones aptes per comercialitzar ETH en el planejament urbanístic respecteiu en el moment d'adaptar-lo al PIAT.

2. Els objectius essencials de la delimitació han de ser:

- a) Afavorir un desenvolupament sostenible que eviti la sobreexplotació de recursos, infraestructures i equipaments.
- b) Salvaguardar els valors naturals i paisatgístics, especialment pel que fa al sòl rústic, i preservar els valors ecològics, agrícoles, ramaders i forestals.
- c) Assegurar l'accés a l'habitatge de la població resident.
- d) Assegurar la convivència ciutadana i optimitzar la relació entre residents i població flotant, amb densitats adequades als serveis i a les dotacions disponibles.
- e) Garantir l'equidistribució territorial i econòmica de l'activitat turística.
- f) Evitar la pèrdua de la identitat de les poblacions i del conjunt del territori.
- g) Adequar-se a l'ordenació de la tipologia d'habitatges dels diferents nuclis i zones de l'illa.
- h) Fomentar la conservació i millora del patrimoni.

3. Els criteris bàsics per delimitar aquestes zones són:

- a) Definir zones d'exclusió per manca d'aptitud, considerant com a mínim les àrees afectades per les servituds aeronàutiques acústiques i les àrees qualificades amb ús industrial predominant.
- b) Diferenciar entre sòl rústic i sol urbà.
- c) Diferenciar entre sol rústic comú i protegit.
- d) Diferenciar dins el sòl urbà els nuclis turístics definits en aquest PIAT de la resta.

e) Delimitar zones homogènies d'acord amb les diferents qualificacions urbanístiques dins els nuclis.

4. Per determinar les zones amb major pressió turística, es defineixen una sèrie de criteris diferenciats per a les zones turístiques, per al sistema territorial de Palma i per a la resta de nuclis. Aquests criteris són:

a) Per a les zones turístiques: els criteris per definir les zones turístiques amb major pressió són els emprats en el PIAT per definir les zones turístiques saturades o madures.

b) Per a l'àrea de Palma capital: atès que presenta una casuística territorial especial i diferent de la resta de l'illa, es poden utilitzar criteris diferents dels emprats per a la resta de poblacions i s'han de definir quan s'adapti el planejament.

c) Per a les zones residencials: la determinació de les zones residencials amb major pressió turística s'ha de fer mitjançant una anàlisi multicriteri prenent quatre indicadors, com a mínim, que facin referència a la problemàtica territorial següent:

- Indicador 1: incidència sobre les infraestructures i recursos territorials.
- Indicador 2: incidència sobre la caracterització local.
- Indicador 3: incidència sobre l'accés a l'habitatge de la població resident.
- Indicador 4: incidència sobre l'equilibri territorial.

L'aplicació dels 4 criteris anteriors es desenvolupa en l'annex VIII.

5. Els criteris per determinar les modalitats d'ETH que es consideren aptes a les diferents zones segons el grau de pressió turística són els següents:

a) Sol rústic comú: es poden permetre les ETH365 unifamiliars i les ETH60 unifamiliars en habitatges existents a la data d'aprovació inicial d'aquest PIAT.

b) Zones turístiques: es poden permetre les ETH365 unifamiliars i plurifamiliars, i les ETH60 unifamiliars i plurifamiliars.

c) Zones turístiques saturades: es poden permetre les ETH60 unifamiliars i plurifamiliars.

d) Zones residencials: es poden permetre les ETH365 unifamiliars i plurifamiliars, i les ETH60 unifamiliars i plurifamiliars.

e) Zones residencials vulnerables: es poden permetre les ETH60 unifamiliars i plurifamiliars, així com les ETH365 unifamiliars i plurifamiliars en edificis que figurin incorporats en un catàleg de patrimoni històric vigent.

f) Els sòls urbanitzables d'ús global residencial sense projecte d'urbanització aprovat definitivament que puguin superar la densitat turística màxima de zona, així com les àrees d'assentament en paisatge d'interès (AAPI) i els nuclis rurals que no disposin de xarxa de clavegueram es consideren zones no aptes per comercialitzar ETH.

g) El planejament municipal pot establir dins cada modalitat les tipologies d'habitatge que consideri aptes per comercialitzar ETH i establir les subcategories que resultin necessàries.

6. D'acord amb el que estableix l'article 50.18 de l'LTIB, sense excepció, no es permet iniciar activitats noves de comercialització turística en habitatges residencials situats en sòl rústic protegit.

7. En l'avaluació de la sostenibilitat ambiental d'un municipi, als efectes estrictes de delimitar les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges residencials, per calcular la capacitat

de població turística corresponent s'ha d'utilitzar la ràtio mitjana de places per ETH, segons dades oficials, que correspongui a les tipologies residencials de l'àmbit de planificació ponderada respecte del parc total d'habitatges. Així mateix, en calcular el consum d'aigua i d'energia s'ha de distingir entre el que correspon a les places residencials i a les places turístiques.

Article 39. Condicions temporals de les ETH (AD)

1. Com a mesura de racionalització de l'estacionalitat de l'activitat turística, d'acord amb la previsió de l'article 50.21 de l'LTIB, a les zones saturades i madures (ZTM1), s'estableix una limitació temporal de comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials que es donin d'alta a partir de l'entrada en vigor del PIAT, de manera que només es pot exercir l'activitat durant un dels dos mesos de temporada alta: juliol o agost. Aquesta condició s'ha d'indicar en presentar-se la declaració responsable d'inici d'activitat turística (DRIAT) corresponent.

2. La declaració d'emergència en matèria d'habitatge prevista en l'article 3 del Decret llei 3/2017, de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears, du implícita la suspensió de la tramitació de les declaracions responsables d'inici d'activitat turística (DRIAT) per a estades turístiques en habitatges (ETH) al districte, al municipi o a tota l'illa, segons quin sigui l'àmbit territorial de l'emergència declarada i durant el temps en què estigui en vigor aquesta declaració.

Article 40. Condicions de qualitat paisatgística en les ETH (AD)

Els habitatges que es donin d'alta per comercialitzar estades turístiques han de vetllar per la preservació del paisatge tradicional i han de complir les condicions mínimes de qualitat següents:

- a) A les zones enjardinades, si n'hi ha, s'ha de prioritzar l'ús de plantes autòctones de requeriment hídric baix i que la configuració general s'adeqüi al paisatge mediterrani de l'entorn proper.
- b) Ha de disposar d'un espai per estendre roba ocult a les visuals des de l'espai públic o, si no és possible, ha de disposar d'assecadora de roba.
- c) Ha de disposar d'un espai d'emmagatzematge de residus ocult a les visuals des de l'espai públic.
- d) Ha d'evitar la disposició d'elements a la façana que siguin dissonants amb la resta de l'immoble en el qual s'ubica l'habitatge, com: acabats, fusteries, tendals, marquesines, cartells publicitaris, etc.
- e) En sòl rústic, els tancaments de parcel·la, a més de respectar les tipologies tradicionals de la zona, no poden suposar un perill per a l'avifauna ni generar un efecte barrera per a la fauna silvestre terrestre. Amb aquesta finalitat, s'han de respectar les alçàries màximes previstes en la legislació sectorial i queden prohibides les tanques amb filferro espinós. Igualment han de complir les condicions d'integració paisatgística determinades en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

Article 41. Paràmetres ambientals en les ETH (AD)

1. Per complir els objectius de sostenibilitat d'aquest Pla, els habitatges que es donin d'alta per comercialitzar estades turístiques han de complir les mesures de qualitat ambiental previstes en els apartats següents.

2. Pel que fa a les mesures d'eficiència energètica en habitatges unifamiliars, aquests han de complir les condicions següents:

- a) Comptar amb aparells de calefacció i/o refrigeració d'eficiència energètica mínima A o equivalent.
- b) Tenir una qualificació energètica mínima de classe C en edificacions legalment existents a 31 de desembre de 2007 i de classe B en edificacions posteriors. Aquest requisit no és exigible als habitatges legalment exclosos del procediment de certificació energètica i als de construcció tradicional anterior a 1956.
- c) Disposar d'un sistema de generació d'aigua calenta sanitària (ACS) mitjançant plaques solars, sempre que sigui tècnicament i normativament possible, o amb altres instal·lacions alternatives d'energies renovables, sempre que s'acrediti mitjançant una certificació tècnica que les emissions de diòxid de carboni i el consum d'energia primària no renovable són iguals o inferiors a les corresponents a la instal·lació solar tèrmica. Els habitatges existents a 31 de desembre de 2007 han d'assolir un mínim del 50 % de generació d'ACS amb energies renovables i els habitatges posteriors a la data esmentada n'han d'assolir un mínim del 70 %.
- d) Disposar d'una presa de corrent homologada per recarregar vehicles lliures d'emissions o bé justificar l'existència d'un punt de recàrrega d'accés públic en un radi de 500 metres.

3. L'enllumenat interior i exterior ha de disposar de mecanismes d'eficiència energètica (tecnologia LED o similar) per reduir o evitar, segons el cas, la contaminació lumínica en la visió del cel, segons la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. Igualment ha de complir els requisits següents:

- a) S'han d'utilitzar preferentment fonts d'energia renovable.
- b) No es permet que les lluminàries provoquin enlluernament cap a l'espai públic.
- c) No es permeten fonts de llum que, mitjançant projectors convencionals o làsers, emetin per damunt del pla horitzontal, excepte quan es tracti d'il·luminació monumental d'elements que gaudeixin de protecció patrimonial, si escau.
- d) No es permeten artefactes ni dispositius electrònics nous de publicitat nocturna.

4. Pel que fa al consum i a la gestió del cicle de l'aigua, mentre les administracions municipals no elaborin les ordenances corresponents per a la gestió sostenible de l'aigua, com a mínim, han de complir els requisits següents:

- a) Han d'estar connectats a la xarxa de clavegueram del nucli o zona o, si no n'hi ha, han de disposar d'un sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge d'aigües residuals que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic i que compleixi les característiques tècniques i els rendiments exigits en el pla hidrològic vigent, i han de presentar davant l'administració hidràulica la declaració responsable corresponent.

- b) Han d'incorporar sistemes d'estalvi de consum d'aigua en banys, dutxes, inodors i aixetes en general (limitadors de cabal, airejadors, temporitzadors, mecanismes de doble descàrrega, etc.).
- c) En cas d'haver-hi piscina, han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidar-la.
- d) En habitatges unifamiliars aïllats, han de disposar de sistemes de recollida i d'emmagatzematge de les aigües pluvials que s'ha d'utilitzar per proveir la xarxa de reg, per netejar espais exteriors, així com per a altres usos que no requereixin aigua potable i, si hi ha zones enjardinades, s'ha de procurar utilitzar espècies autòctones de baix consum.
- e) Col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable.

5. En relació amb la gestió de residus:

- a) L'habitatge ha de disposar d'espai per a contenidors per a la recollida selectiva de residus en cinc fraccions: vidre, paper/cartó, envasos lleugers, matèria orgànica i rebuig, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.
- b) A cada habitatge comercialitzat, les persones comercialitzadores d'estades turístiques han de disposar d'un programa de recollida de residus perillosos per gestors autoritzats i d'implantació de mesures de minimització de residus, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

6. Altres mesures: als habitatges situats en sòl rústic, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements que s'hi associen, s'ha de mantenir cuidada en estat natural, agrícola, ramadera o forestal.

7. Les condicions dels apartats anteriors s'han d'acreditar mitjançant una certificació del personal tècnic competent. De forma alternativa als requisits que estableix aquest article, es pot justificar que es compleixen les mesures ambientals mitjançant l'obtenció de l'etiqueta ecològica de la Unió Europea referent al Reglament (CE) núm. 66/2010 del Parlament Europeu i el Consell, en la categoria de productes «allotjament turístic».

TÍTOL VII

SOSTENIBILITAT TERRITORIAL I SEGUIMENT DEL PIAT

Article 42. Paràmetres ambientals en establiments turístics (AD)

1. En cas d'implantació d'establiments turístics nous, de canvi d'ús o d'obres d'ampliació, reforma o rehabilitació dels establiments existents, en l'àmbit en què s'intervengui, s'han de prendre mesures que augmentin l'eficiència energètica i de l'enllumenat dels edificis i de les instal·lacions, i s'han de potenciar els mecanismes naturals per regular la il·luminació i la temperatura interior dels edificis. Així mateix, s'han d'adoptar mesures de control i gestió del cicle de l'aigua i dels residus.
2. Pel que fa a l'eficiència energètica, en cas de nova construcció d'establiments turístics, nova implantació d'ús, ampliació, reforma o rehabilitació dels edificis existents destinats a establiment d'allotjament turístic, segons el cas, s'han de prendre mesures que augmentin l'eficiència energètica

dels edificis i de les instal·lacions, i potenciar els mecanismes naturals per regular la temperatura interior dels edificis, atenent als requisits mínims següents:

a) En cas d'edificacions de nova planta per destinar-les a allotjament turístic:

- Tenir una qualificació energètica mínima de classe A.
- Assolir un mínim d'un 70 % de producció d'energia per a autoconsum amb energies renovables.
- Assolir un mínim d'un 70 % de generació d'ACS per mitjà de plaques solars, sempre que sigui possible, o amb altres instal·lacions alternatives d'energies renovables, sempre que es justifiqui documentalment que les emissions de diòxid de carboni i el consum d'energia primària no renovable són iguals o inferiors a les corresponents a la instal·lació solar tèrmica.

b) En cas de canvi d'ús d'edificis existents per destinar-los a allotjament turístic:

- Tenir una qualificació energètica mínima de classe B.
- Assolir un mínim d'un 50 % de producció d'energia per a autoconsum amb energies renovables.
- Assolir un mínim d'un 70 % de generació d'ACS per mitjà de plaques solars, sempre que sigui possible, o amb altres instal·lacions alternatives d'energies renovables, sempre que es justifiqui documentalment que les emissions de diòxid de carboni i el consum d'energia primària no renovable són iguals o inferiors a les corresponents a la instal·lació solar tèrmica.

c) En cas d'ampliacions superiors al 10 % de la superfície existent, en reformes integrals o reformes parcials que afectin com a mínim el 25 % de l'envoltant tèrmic de l'edifici o reformes integrals de la instal·lació tèrmica de l'edifici:

- Reduir la demanda energètica conjunta de l'edifici reformat o ampliat com a mínim en un 30 % respecte de l'edifici existent, adoptant mesures energètiques passives i actives.

d) En el cas que les mesures anteriors siguin incompatibles amb el grau de protecció de l'edificació (reconegut mitjançant un instrument de protecció) o no siguin tècnicament viables, s'han d'aplicar, sota el criteri i responsabilitat del projectista, les solucions que permetin el major grau possible d'adequació efectiva.

e) Els establiments d'allotjament turístic de nova construcció, els que s'ampliïn en més d'un 10 % de la superfície existent i els que se sotmetin a una reforma integral, si disposen d'aparcament, han de preveure, com a mínim, un 5 % del total de places d'estacionament per a vehicles lliures d'emissions amb punt de recàrrega operatiu i la preinstal·lació de dotació de fins al 50 % de les places.

3. L'enllumenat interior i exterior s'ha de dissenyar amb criteris d'eficiència energètica (amb tecnologia LED o de rendiment similar) per reduir o evitar, segons el cas, la contaminació lumínica en la visió del cel, segons la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears o normativa vigent. Igualment cal que es compleixin els requisits següents:

a) S'han d'utilitzar preferentment fonts d'energia renovable.

b) No es permet que les lluminàries provoquin enlluernament cap a l'espai públic.

c) No es permeten fonts de llum que, mitjançant projectors convencionals o làser, emetin per damunt del pla horitzontal, excepte quan es tracti d'il·luminació monumental d'elements que gaudeixin de protecció patrimonial, si escau.

d) No es permeten artefactes ni dispositius electrònics nous de publicitat nocturna.

4. En cas de nova implantació, canvi d'ús, ampliació, reforma o rehabilitació d'un establiment turístic, quan afecti tota la instal·lació de fontaneria o part d'aquesta, s'han d'incorporar mesures d'estalvi de consum i gestió eficient de l'aigua. Fins que les administracions municipals no elaborin les ordenances corresponents per a la gestió sostenible de l'aigua, s'han de complir, com a mínim, les condicions següents:

- a) Han d'estar connectats a la xarxa de clavegueram del nucli o zona o, si no n'hi ha, han de disposar d'un sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge d'aigües residuals que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic i que compleixi les característiques tècniques i els rendiments exigits en el pla hidrològic vigent, i han de presentar davant l'administració hidràulica la declaració responsable corresponent.
- b) Cal instal·lar un circuit separat de recollida per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades, incloses les de buidatge de piscines i retroentat de filtres, per als inodors i per a les instal·lacions de reg sempre que es puguin complir els requisits sanitaris corresponents.
- c) S'han d'instal·lar sistemes de recollida i d'emmagatzematge de les aigües pluvials per un volum de 0,05 m³ per metre quadrat d'ocupació, que s'ha d'utilitzar per proveir la xarxa de reg, netejar espais exteriors, així com per a altres usos que no requereixin aigua potable.
- d) Cal incorporar sistemes d'estalvi de consum d'aigua en banys, dutxes, inodors i aixetes en general (limitadors de cabal, airejadors, temporitzadors, sensors de presència, mecanismes de doble descàrrega, etc.).
- e) S'han d'introduir mecanismes de sectorització per millorar el control i minimitzar les fuites d'aigua, i diferenciar, com a mínim, els sistemes sanitaris, els de bany, els de reg i els d'extinció d'incendis.
- f) En cas de disposar de piscina, s'han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidar-la i, si s'ha de buidar, s'ha d'aprofitar per regar les zones enjardinades o per netejar espais exteriors.
- g) S'han de col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable.

5. Com a complement del que preveu en l'apartat anterior, als nuclis de població que s'abasteixen de masses d'aigua subterrànies en mal estat quantitatiu, segons les dades del Pla Hidrològic de les Illes Balears, i sempre que el proveïment no procedeixi d'altres fonts de subministrament o que el municipi al qual pertany el nucli no compti amb un pla de gestió sostenible de l'aigua aprovat, s'han d'incorporar les mesures addicionals següents:

- a) Incorporar un mecanisme de limitació de cabal en la connexió de servei general de la xarxa d'abastament, de manera que no se superi un màxim de 250 litres/plaça i dia.
- b) Limitar el volum de les noves piscines o instal·lacions de bany individuals a un màxim de 4 m³ per unitat d'allotjament. Es prohibeix ubicar-les a l'exterior, tret que es disposi de mecanismes que evitin l'evaporació de l'aigua.
- c) Condicionar l'autorització d'equipaments turístics complementaris nous o l'ampliació dels existents al fet que es disposi d'un mecanisme de limitació de cabal en la connexió de servei general de la

xarxa d'abastament, de manera que no se superi un màxim de 10 litres/m² de superfície construïda i dia.

6. Com a alternativa a l'adopció de les mesures previstes en els apartats anteriors, relatius al consum i gestió del cicle de l'aigua, de forma prèvia a l'autorització d'un establiment turístic, la promotora pot optar, si escau, per elaborar un projecte de gestió sostenible de l'aigua que l'administració competent en recursos hídrics ha d'avaluar i validar en la forma que aquesta determini.

7. En relació amb la gestió de residus, els establiments turístics han de disposar:

a) De l'espai suficient per als contenidors de recollida selectiva de residus en cinc fraccions: vidre, paper/cartó, envasos lleugers, matèria orgànica i rebuig, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

b) D'un programa de recollida de residus perillosos per gestors autoritzats i la implantació de mesures de minimització de residus, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

8. En relació amb el que es disposa en els apartats anteriors, en el cas d'edificacions amb valor de patrimoni cultural reconegut mitjançant un instrument de protecció o edificacions amb una antiguitat anterior a 1940, s'exigeixen tan sols els requisits que determini la normativa tècnica d'edificació que correspongui.

9. Com a alternativa als requisits que estableix aquest article, es pot justificar que es compleixen les mesures ambientals mitjançant l'obtenció de l'etiqueta ecològica de la Unió Europea referent al Reglament (CE) núm. 66/2010 del Parlament Europeu i el Consell, en la categoria de productes «allotjament turístic».

Article 43. Mesures d'harmonització de la mobilitat turística (AD)

1. Amb la finalitat de garantir una mobilitat turística sostenible i evitar la saturació de les infraestructures viàries i de les dotacions d'aparcament existents, s'ha de redactar un pla de mobilitat turística insular que desplegui per a Mallorca les previsions que formula sobre aquest tema el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears i que, en qualsevol cas, prevegi el foment de la intermodalitat (pública/privada) així com l'accessibilitat i eficiència en els desplaçaments per l'illa, en referència a les principals infraestructures d'arribada i sortida, destinacions d'allotjament i atractius turístics, fomentant el desplegament de la xarxa de ferrocarril.

2. Les empreses de lloguer d'automòbils han de disposar d'espai suficient per dipositar la flota en sòls d'ús privat compatible amb aquesta activitat i en instal·lacions legalment implantades.

3. Els establiments d'allotjament turístic de nova implantació i els que s'ampliïn han de disposar, en parcel·les d'ús turístic o compatible, d'una reserva de places d'aparcament en la proporció establerta en l'article 27 d'aquest Pla, tret dels àmbits amb regulació de mobilitat reduïda. Igualment, aquests establiments han de preveure, sempre que sigui possible i preferentment dins el recinte de l'establiment d'allotjament, un espai per a la parada de vehicles de transport col·lectiu suficient per a la càrrega i descàrrega segura dels clients.

Article 44. Seguiment del PIAT (AD)

1. La gestió i l'execució de les determinacions contingudes en aquest PIAT s'han de desenvolupar sota els principis de coordinació, programació i cooperació entre els ajuntaments, el Consell Insular de Mallorca i el Govern de les Illes Balears. Igualment s'han de garantir la participació ciutadana i l'acció privada en la mesura més àmplia possible, d'acord amb el que estableix la legislació vigent.

2. El Consell Insular de Mallorca pot crear i mantenir, mitjançant qualsevol fórmula organitzativa o de contractació legalment admissible, els òrgans següents:

a) Un observatori del turisme de Mallorca, que pot incorporar una oficina tècnica d'assessorament, seguiment i gestió del Pla, incardinat en l'organització administrativa del Consell Insular i amb les funcions que, dins aquests àmbits, se li assignin en el moment en què es creï, entre les quals hi ha de figurar la implementació de les mesures establertes en l'annex VII de la normativa d'aquest Pla i, si escau, de les derivades de normativa específica o d'estàndards internacionals.

b) Un centre d'intel·ligència turística d'assessorament, seguiment i gestió de la política turística de Mallorca, integrat per la Universitat de les Illes Balears i els serveis tècnics destinats a la gestió de les polítiques turístiques de Mallorca. Aquest òrgan s'ha d'articular mitjançant el protocol de col·laboració corresponent i desenvoluparà les funcions que se li assignin en el moment en què es creï.

3. El seguiment i la vigilància del compliment dels paràmetres de qualitat ambiental i paisatgística els han de fer les corresponents administracions competents en matèria urbanística, turística i de paisatge.

Article 45. Instruccions tècniques i guies de bones pràctiques (AD)

1. Les instruccions tècniques són documents elaborats i aprovats amb la finalitat de completar el règim detallat d'aquest PIAT o de fixar criteris tècnics interpretatius del Pla. Aquests documents poden tenir com a objecte desenvolupar aspectes concrets de l'execució i de la gestió de les determinacions del Pla, tant gràfiques com escrites, en relació amb la clarificació, la millora tècnica, l'adaptació a normativa vinculant sobrevinguda que no suposi una modificació substancial, l'execució de sentències judicials o la correcció d'errades materials, si escau.

2. Les instruccions tècniques les ha d'elaborar i tramitar el departament competent en matèria d'ordenació del territori. La competència per a l'aprovació inicial i definitiva de les instruccions tècniques correspon al Ple del Consell Insular de Mallorca, les quals s'han de sotmetre al tràmit previst per a les ordenances en la legislació de procediment administratiu. L'aprovació definitiva s'ha d'eleva al Ple a proposta de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme.

3. El Consell de Mallorca pot elaborar guies de bones pràctiques per a una millor implantació dels objectius d'aquest PIAT, que es difondran entre els agents implicats en l'aplicació corresponent.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Adaptació del planejament urbanístic municipal (AD)

1. Sense perjudici del que disposen les normes, els annexos i els plànols d'aquest Pla indicats com d'aplicació directa (AD), els planejaments urbanístics continuen vigents, però s'han d'adaptar a aquest PIAT en el termini màxim de quatre anys comptadors des del moment en què entri en vigor. Si el dia que venç el termini indicat, l'ajuntament no ha completat el tràmit per a l'aprovació definitiva de l'adaptació del planejament general corresponent, el Consell Insular de Mallorca el pot substituir i formular i tramitar, a costa d'aquest ajuntament, l'esmentada adaptació. En tot cas, l'adaptació al PIAT ha de ser integral.

2. No es pot procedir a la tramitació i, si escau, aprovació definitiva de l'elaboració, revisió i/o modificació de qualsevol instrument de planejament general o de detall que suposi incomplir les determinacions previstes en les normes d'ordenació del PIAT, tant d'aplicació directa (AD) com d'eficàcia directiva (ED).

3. No obstant el que s'estableix en l'apartat anterior, els projectes d'elaboració, de revisió i/o modificació dels planejaments generals que estaven en fase de tramitació en el moment en què es publica l'aprovació inicial del PIAT, es poden continuar tramitant i ser objecte d'aprovació definitiva, sempre que, en aquesta data, hagi acabat el període d'informació pública en el procediment administratiu corresponent.

Disposició addicional segona. Caràcter mínim de determinades disposicions d'aquestes normes (AD)

Les disposicions dels títols IV, VI i VII, reguladores de les condicions d'urbanització i d'edificació, i de l'annex III (Condicions de l'edificació en zones turístiques i zones residencials turístiques ZR2) tenen el caràcter de mínimes i, en conseqüència, prevalen les determinacions dels planejaments generals municipals que suposin major restricció o grau de protecció.

Disposició addicional tercera. Règim del sòl d'ús residencial, turístic o mixt en zones turístiques (ZT) i zones residencials turístiques ZR2 (AD)

1. Les zones turístiques (ZT) i les zones residencials turístiques (ZR2) no poden acollir nou sòl urbà o urbanitzable d'ús residencial, turístic o mixt que se situï fora dels àmbits delimitats en l'annex I i en l'annex II de la normativa d'aquest PIAT, tret d'aquells que es destinin a habitatge de protecció pública.

2. El sòl urbà, urbanitzable o apte per urbanitzar de les zones residencials turístiques (ZR2) que compti amb ordenació detallada en el moment en què es publica l'acord d'aprovació inicial d'aquest PIAT, es pot sotmetre a actuacions urbanístiques sempre que no se superi la capacitat de població residencial ni la turística totals de l'àmbit, segons la intensitat d'ús que hi assigni el planejament vigent o, si no n'hi ha, segons la que estableixin els instruments d'ordenació territorial.

Disposició addicional quarta. Mesures econòmiques de foment de la sostenibilitat turística (AD)

Per optimitzar la gestió dels recursos financers disponibles i sense perjudici de les finalitats legalment establertes, les mesures econòmiques de foment de la sostenibilitat turística que impulsin les administracions públiques s'han d'orientar de forma prioritària a assolir els objectius següents:

- a) Millorar la sostenibilitat ambiental de l'activitat turística.
- b) Millorar l'equilibri territorial de l'illa, mitjançant la transferència de recursos cap a la gestió i protecció del paisatge, especialment del paisatge cultural de la serra de Tramuntana.
- c) Millorar les dotacions turístiques previstes en aquest PIAT i en els instruments de planejament urbanístic que s'hi adaptin.

Disposició addicional cinquena. Gestió de places corresponents a habitatges turístics de vacances i agroestades (AD)

1. D'acord amb el que estableix la disposició addicional segona de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, el còmput de places i la gestió de places donades de baixa definitiva corresponents a establiments sota la figura d'habitatges turístics de vacances (HTV) es comptabilitzen en la borsa de places per a estades turístiques en habitatges residencials, establerta en l'article 17 d'aquest Pla.

2. D'acord amb el que s'estableix en la disposició transitòria primera de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, sobre el règim transitori de les agroestades, mentre no es desenvolupin reglamentàriament els paràmetres que han de satisfer les agroestades, així com el seu procés d'autorització, el còmput de places i la gestió de places donades de baixa definitiva corresponents a aquesta modalitat d'activitat complementària agroturística i d'agricultura de lleure de diversificació agrària, es comptabilitzen en la borsa de places per a estades turístiques en habitatges residencials, establerta en l'article 17 d'aquest Pla.

Disposició addicional sisena. Règim de places turístiques amb drets urbanístics consolidats (AD)

Abans d'iniciar l'activitat d'un establiment d'allotjament turístic per a la qual s'han d'aportar places, segons estableix l'article 88 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, si es disposa de drets d'aprofitament urbanístic consolidats en entrar en vigor aquest Pla i hi ha insuficiència de places en la borsa corresponent, l'òrgan gestor de la borsa de places, a instància de la persona interessada i amb l'acreditació suficient de les circumstàncies que concorren, ha d'actualitzar el contingut de la borsa estrictament amb el nombre de places necessari i suficient per atendre aquests drets.

Disposició addicional setena. Règim excepcional i transitori d'autorització d'activitats d'hivernada d'embarcacions en sòl rústic a Mallorca (AD)

Mentre el planejament no delimiti les zones aptes per desenvolupar l'activitat d'emmagatzematge o

d'hivernada d'embarcacions a les quals fa referència l'article 37, aquestes activitats només són excepcionalment autoritzables en sòl rústic, prèvia declaració d'interès general d'acord amb els requisits de l'article 26 i seguint el procediment de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, quan compleixin els requisits addicionals següents:

1. Requisits per obtenir l'autorització

La declaració d'interès general de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme o de l'òrgan que en tengui atribuïda la competència del Consell Insular de Mallorca es pot atorgar a totes les activitats d'emmagatzematge d'embarcacions que, a més de complir els requisits establerts en l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, compleixen els requisits especificats en aquesta disposició. En cap cas no són autoritzables en sòl rústic, a l'empara d'aquesta disposició, les activitats de reparació d'embarcacions, activitats industrials, de lloguer o venda d'embarcacions, així com qualsevol altra activitat que no sigui estrictament d'emmagatzematge d'embarcacions i del seu manteniment.

1.1. Han de ser activitats incloses dins l'àmbit de les infraestructures del tipus 5, com es defineixen en l'apartat «Definició de les activitats regulades a la matriu d'ordenació del sòl rústic», de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

1.2. Han de ser objecte de l'avaluació ambiental que correspon segons la normativa d'avaluació ambiental vigent en cada moment. En aquest procediment, si escau, s'ha de sol·licitar un informe de la Direcció General de Recursos Hídrics en relació amb la protecció del domini públic hidràulic.

1.3. L'autorització de l'activitat comporta la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la en la qual s'efectua, que no pot ser objecte de cap acte dels que preveu l'article 32 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, mentre subsisteixi l'activitat. La documentació i les autoritzacions necessàries per a la inscripció registral de la vinculació s'han d'aportar de manera prèvia a l'autorització i, posteriorment, s'ha de traslladar la vinculació esmentada al Registre de la Propietat perquè consti en la inscripció de la finca.

L'activitat declarada d'interès general suposa la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la o parcel·les afectades, per la qual cosa, abans de la concessió de la llicència municipal corresponent, s'ha de dur a terme la vinculació esmentada, que s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, sense que pugui ser objecte de cap acte dels que es preveuen en l'article 13 de l'esmentada Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, mentre subsisteixi l'activitat.

1.4. L'activitat s'ha de situar a una distància màxima de 3 km d'un port o a menys de 500 m d'un polígon industrial o de serveis.

1.5. La distància màxima a una carretera de la xarxa primària i secundària ha de ser de 500 m.

1.6. La superfície mínima de parcel·la ha de complir els paràmetres i les condicions que la normativa d'ordenació territorial i el planejament municipal regulin per a habitatges unifamiliars, llevat que se n'exoneri de forma expressa en la declaració d'interès general.

1.7. En la ubicació de les instal·lacions d'emmagatzematge d'embarcacions, s'han d'evitar els turons i ubicacions amb fons escènics de valor paisatgístic (perfils de muntanyes, horitzons, conjunts monumentals). També s'ha d'evitar situar-les a prop d'edificacions existents amb tipologies constructives de caràcter històric i etnològic, tals com cases de possessió, molins, barraques, torres, ponts, esglésies, etc. i també a prop de restes arqueològiques. No es poden localitzar dins els perímetres de protecció de captació d'abastament d'aigua per a la població o d'una zona amb vulnerabilitat alta d'aqüíferes, tret que comptin amb paviment impermeable i recollida i tractament d'aigües pluvials.

1.8. Es pot autoritzar l'activitat d'emmagatzematge d'embarcacions amb eslores de fins a 10 metres.

1.9. Es permet l'emmagatzematge d'embarcacions en superfície i en superposició només per a embarcacions de calat baix (piragües, motos aquàtiques, llanxes pneumàtiques) mitjançant estructures metàl·liques de fins a 3 m d'alçària.

2. Característiques de l'autorització

2.1. L'autorització ha de determinar exactament les característiques de l'aprofitament que atorgui i legítimi.

2.2. L'autorització és temporal, sense que pugui excedir els deu anys i no és prorrogable.

2.3. La llicència urbanística ha de fixar un cànon compensatori de l'aprofitament que obté el propietari del sòl rústic, però modulats en consideració a la temporalitat de l'autorització, conformat com un pagament anual fraccionat, sense que l'import acumulat superi el 10 % de l'aprofitament atribuïble, que es quantifica segons l'increment del valor que els terrenys experimenten com a conseqüència de l'autorització de la manera següent:

a) El valor inicial per metre quadrat dels terrenys és el que resulta d'aplicar, conjuntament amb les disposicions que l'actualitzin, el que fixa l'annex II de la Instrucció 1/2017, de 9 de maig, de la directora de l'Agència Tributària de les Illes Balears, per la qual s'estableixen els criteris que els òrgans competents de l'Agència Tributària de les Illes Balears han de considerar per comprovar el valor real dels béns immobles i dels llocs d'amarratge dels ports esportius situats en el territori de les Illes Balears en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i en l'impost sobre successions i donacions.

b) El valor amb l'autorització per metre quadrat dels terrenys en el moment de fixar el cànon és el que resulta, en cada cas, d'aplicar, conjuntament amb les disposicions que l'actualitzin, el quadre de mòduls específics de valor unitari del sòl brut (MEV), determinat en l'Ordre EHA/3188/2006, d'11 d'octubre, per la qual es determinen els mòduls de valoració a efectes del que estableixen l'article 30 i la disposició transitòria primera del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març.

c) L'increment del valor és la diferència entre els dos valors a què s'ha fet referència abans, multiplicada per la superfície total vinculada a l'activitat.

d) La quantia del cànon és del 0,12 % anual de l'increment del valor assenyalat en el punt anterior. Aquesta quantia s'ha d'actualitzar cada any amb la variació que suposi l'actualització dels valors inicials.

2.4. La percepció del cànon anual correspon a l'Administració municipal, la qual l'ha d'actualitzar anualment i ha d'adscriure les quantitats ingressades per aquest concepte a la gestió urbanística.

2.5. S'ha d'incorporar un estudi de mobilitat per justificar la maniobrabilitat de vehicles amb remolc en l'entorn més proper a la ubicació de l'activitat.

2.6. L'autorització comporta que les instal·lacions i edificacions compleixin les normes d'integració paisatgístiques vigents en la normativa d'ordenació territorial.

2.7. L'autorització comporta, com a mínim, l'adopció de les mesures correctores següents per reduir l'impacte visual i paisatgístic de les embarcacions:

a) La plantació i el manteniment d'una barrera vegetal frondosa en tot el perímetre, amb espècies arbòries i arbustives autòctones i de requeriment hídric baix, regades preferentment amb aigües pluvials.

b) Els tancaments de les parcel·les han de ser tanques d'obra: de cantons de marès no arrebossats o de paret seca, amb una alçària de cos màxima d'1 metre. Sobre la coronació i fins a l'alçària màxima de 2 metres i 20 centímetres, s'hi han de disposar elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona.

c) Les edificacions o instal·lacions han de ser energèticament autosuficients amb energies renovables i han de complir les condicions d'integració paisatgística i ambiental que siguin exigibles als habitatges unifamiliars en sòl rústic, segons la normativa d'ordenació territorial vigent.

d) No es permet la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics, tret dels indicadors informatius de l'activitat que no superin 1 m² i que estiguin integrats en l'entorn.

3. Procediment de l'autorització

3.1. El procediment per autoritzar aquestes activitats és el de la declaració d'interès general que regula l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

3.2. Si s'atorga l'autorització i és necessària l'obtenció de llicència municipal, aquesta s'ha de sol·licitar en el termini màxim de 6 mesos des de la notificació de la declaració d'interès general. Si transcorregut aquest termini, no s'ha formalitzat la sol·licitud de llicència o es constata la impossibilitat d'obtenir-la per raons no imputables a la persona interessada, s'iniciarà un expedient de caducitat de l'autorització. Si se sol·licita la llicència en el termini establert, una vegada completat l'expedient, la corporació municipal té el termini per resoldre que assenyalava la normativa general reguladora dels usos, les obres i les activitats. En el cas que no s'hagi acreditat la legalitat dels edificis i les instal·lacions, encara que se n'acrediti l'antiguitat, se n'ha de sol·licitar la legalització, amb la resta d'obres, usos i activitats.

3.3. Com a condició de l'atorgament de les llicències municipals, s'imposa que aquestes s'extingeixen:

- Per incompliment de les condicions de l'autorització o de les altres condicions imposades en les llicències.

- Pel transcurs del termini que s'hi atorga, sense necessitat de cap tràmit o declaració administrativa.

3.4. La caducitat de la llicència municipal suposa la caducitat de la llicència de l'interès general i implica el cessament de l'activitat o l'ús legítimat per aquest.

4. Les sol·licituds de declaració d'interès general referides a l'activitat que regula aquesta disposició addicional que han iniciat la tramitació abans de l'aprovació inicial del PIAT, poden seguir la tramitació sense haver d'adaptar-se als requisits necessaris per obtenir l'autorització que marca aquesta disposició addicional.

Disposició addicional vuitena. Activació de les borses de places turístiques (AD)

1. Amb efectes de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), l'òrgan gestor de les borses de places turístiques ha d'emetre una resolució en què s'ha d'especificar el nombre total de places de cada una de les borses, d'acord amb les operacions aritmètiques i les previsions especificades en l'article 17 i en la transitòria novena d'aquest Pla. Aquesta resolució s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB) i a la seu electrònica de l'administració competent en ordenació turística per al coneixement general. Igualment s'ha d'expedir a l'òrgan insular competent en ordenació del territori una certificació de la resolució esmentada, que s'ha d'incorporar en l'expedient d'aprovació d'aquest PIAT.

2. Fins que no s'adopti i es publiqui la resolució recollida en l'apartat anterior, no es poden tramitar adquisicions de places, ni destinades a establiments d'allotjament turístic ni destinades a habitatges objecte de comercialització turística. Tampoc no s'admeten sol·licituds de reserva de places.

Disposició addicional novena. Densitat turística del planejament vigent (AD)

1. Per als terrenys classificats pel planejament vigent, en entrar en vigor el PIAT, com a sòl urbà, sòl urbanitzable o sòl apte per urbanitzar que comptin amb ordenació detallada, les adaptacions al PIAT dels instruments de planejament general poden considerar com a densitat màxima de població turística la superior entre la definida en el PIAT, la resultant de l'aplicació del planejament vigent en entrar en vigor el PIAT en el cas que al seu moment s'hagués adaptat als instruments d'ordenació de l'oferta turística, o la suma de les places legalment existents i les que restin per implantar en el sòl qualificat d'ús turístic predominant en el planejament vigent.

2. Per als terrenys d'ús turístic classificats com a sòl urbanitzable o apte per urbanitzar que no disposin d'ordenació detallada en vigor o que no hagin superat la fase d'exposició pública en la tramitació del planejament de desenvolupament, les adaptacions al PIAT dels instruments de planejament general han de fixar com a densitat global turística màxima la xifra que resulti inferior entre la que correspon segons la normativa d'aquest PIAT i la densitat resultant del planejament general vigent en aprovar-se el PIAT.

Disposició addicional desena. Afectacions aeronàutiques (AD)

1. L'execució de les determinacions del PIAT està sotmesa al compliment de les obligacions legals i reglamentàries derivades de les restriccions imposades per la normativa en matèria de seguretat aeronàutica segons els apartats següents.

2. A les zones de servei dels aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, cal ajustar-se al que

disposa la normativa estatal en matèria aeroportuària i, si escau, a les disposicions dels plans directors respectius. L'ús aeroportuari és l'únic ús admissible en aquests terrenys.

3. Els instruments de planejament que s'elaborin, es revisin o es modifiquin en desplegament del PIAT l'àmbit dels quals es trobi totalment o parcialment afectat per les servituds aeronàutiques acústiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca o per la petjada acústica inclosa dins el Pla Director de l'Aeroport de Son Bonet, en el cas que admetin l'ús turístic o residencial, han d'incorporar els plànols de les servituds esmentades. Als àmbits afectats, no es consideren compatibles els nous usos residencials, de dotacions educatives o sanitàries, ni les modificacions de l'ordenació que suposin incrementar el nombre de persones afectades en relació amb el planejament vigent.

4. A les zones de servituds aeronàutiques corresponents als aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques VOR/DME, NDB, centres de comunicacions, centres emissors i centres receptors existents, sintetitzats en l'annex d'afectacions aeronàutiques, s'han d'aplicar les restriccions següents en compliment de la normativa aeronàutica:

a) Les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de les infraestructures esmentades determinen l'alçària respecte del nivell del mar que no ha de sobrepassar cap modificació del terreny, element de construcció o d'instal·lació fixa, així com el gàlib viari i de les vies de ferrocarril.

b) Les propostes d'instruments nous de planejament i la revisió o modificació que s'elaborin en desenvolupament del PIAT, l'àmbit dels quals es trobi totalment o parcialment afectat per les servituds aeronàutiques de les instal·lacions esmentades, requereixen un informe de la Direcció General d'Aviació Civil en aplicació de la normativa vigent de seguretat aeronàutica i en els termes que s'hi estableixen.

c) A les zones i àmbits afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació, mitjans necessaris per a la construcció o plantació requereix l'acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en aplicació de la normativa vigent de seguretat aeronàutica i en els termes que s'hi estableixen.

5. La superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de les servituds aeronàutiques dels aeroports de Palma de Mallorca i Son Bonet, en aplicació de la normativa de seguretat aeronàutica, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al funcionament correcte de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta prohibició es pot estendre als usos del sòl que facin per implantar les activitats esmentades. Entre d'altres, s'hi inclouen:

a) Les activitats que suposen o impliquen la construcció d'obstacles que poden induir turbulències.

b) L'ús de lluminàries, inclosos projectors o emissors làser, que poden crear perills o induir a confusió o error de navegació.

c) Les activitats que impliquen la utilització de superfícies reflectants molt grans que poden provocar

enlluernament.

d) Les actuacions que poden estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

e) Les activitats que donen lloc a la implantació o al funcionament de fonts de radiació no visible o a la presència d'objectes fixos o mòbils que poden interferir en el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.

f) Les activitats que faciliten o impliquen la implantació o el funcionament d'instal·lacions que produeixen fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.

g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aèria per dur a terme activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

6. En aplicació de la normativa vigent en seguretat aeronàutica, als terrenys inclosos a les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria, es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent del terreny, de la superfície o dels elements que s'hi trobin sense el consentiment previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Disposició addicional onzena. Afectacions portuàries (AD)

Segons el que s'estableix en l'article 56 del text refós de la Llei de ports de l'Estat i de la marina mercant, «els plans generals i altres instruments generals d'ordenació urbanística han de qualificar la zona de servei dels ports estatals, així com el domini públic portuari afecte al servei de senyalització marítima, com a sistema general portuari i no poden incloure determinacions que suposin una interferència o pertorbació en l'exercici de les competències d'explotació portuària i de senyalització marítima». El sistema general portuari esmentat es desenvolupa a través d'un pla especial o instrument equivalent.

Disposició addicional dotzena. Règim d'aplicació de la delimitació de les zones aptes per comercialitzar ETH (AD)

1. Fins que els municipis no incorporin en el planejament urbanístic la delimitació definitiva de les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges d'ús residencial sobre la base dels criteris recollits en l'article 38 d'aquest PIAT, s'han de regir en tot cas pel règim de la delimitació provisional aprovat pel Ple del Consell Insular de Mallorca del 27 de juliol de 2018 (BOIB núm. 93, de 28 de juliol de 2018) i l'aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Palma el 26 de juliol de 2018 (BOIB núm. 93, de 28 de juliol de 2018). Tot això, en concordança amb les previsions del PIAT que la puguin afectar.

2. Per a les declaracions responsables d'inici d'activitat turística de comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial presentades a partir de l'entrada en vigor del PIAT, les zones delimitades com a ZTM1 en aquest instrument passen a tenir la consideració de zones Z1, nuclis litorals turísticament madurs, als efectes del règim d'aplicació de les delimitacions provisionals de zones aptes per comercialitzar ETH.

3. En cas d'anul·lació de les delimitacions provisionals de les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges d'ús residencial i amb la finalitat de garantir un règim provisional en vigor en defecte de la delimitació definitiva municipal, només es poden presentar declaracions responsables per comercialitzar estades turístiques en habitatges d'ús residencial (DRIAT) per a habitatges unifamiliars aïllats, habitatges unifamiliars entre mitgeres o habitatges unifamiliars aparellats, a excepció que estiguin ubicats en sòl rústic protegit, on està prohibit.

Disposició addicional tretzena. Règim d'establiments turístics existents (AD)

Sense perjudici de l'aplicació directa dels paràmetres així prevists en aquest PIAT per a actuacions a partir de la seva entrada en vigor, el règim d'adequació o de situació de fora d'ordenació de les construccions, edificacions i usos existents deriva de les disposicions de caràcter legal i reglamentari que l'estableixen i es determina en relació amb el planejament urbanístic vigent en cada moment. El planejament urbanístic municipal, en el moment d'adaptar-se al PIAT, ha d'establir el règim urbanístic concret del sòl en relació amb l'activitat turística.

Disposició addicional catorzena. Afectacions dels àmbits SEVESO (AD)

Els instruments de planejament en desplegament del PIAT i les activitats que s'autoritzin emparant-s'hi, en el marc de la normativa en matèria d'emergències, han d'establir mesures de prevenció de riscos i de reducció d'impacte d'eventuals catàstrofes i calamitats, respectant els requeriments definits en els plans d'emergència exteriors corresponents i en les indicacions dels informes de seguretat i de les anàlisis quantitatives de risc corresponents.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Paràmetres urbanístics per a la rehabilitació energètica d'establiments turístics (AD)

Mentre els planejaments urbanístics no s'adaptin al Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i, en cas de reformes d'establiments turístics que aconseguixin reduir almenys el 30 % la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici, es permet instal·lar aïllament tèrmic en façanes, cobertes o façanes ventilades per l'exterior de l'edifici. L'augment de paràmetres urbanístics estrictament derivat d'aquestes intervencions no computa als efectes de complir els límits fixats en el planejament urbanístic.

Disposició transitòria segona. Règim del sòl (AD)

1. En relació amb el que disposa l'article 8 d'aquest PIAT, fins que el planejament urbanístic municipal no s'hi adapti, els canvis de classificació derivats de l'aplicació d'instruments normatius de rang superior a l'ordenació urbanística municipal prevalen, en tot cas, sobre la classificació expressament fixada en el planejament urbanístic.

2. Els municipis que no disposin de planejament general o que aquest no estigui adaptat a 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, pel que fa a la delimitació d'àrees de desenvolupament urbà dins àmbits afectats per l'esmentada Llei 1/1991, la seva classificació definitiva és la que figura en aquests instruments de planejament general com a conseqüència de l'aprovació definitiva de l'elaboració, la modificació o la revisió adaptada al contingut de la llei esmentada.

3. Mentre el Pla Territorial Insular de Mallorca no s'adapti a la legislació turística vigent, davant qualsevol possible contradicció normativa que es pugui produir amb aquest PIAT, prevalen les previsions específiques d'aquest darrer, ja que operen per mandat i emanen de l'aplicació i adaptació de la legislació esmentada.

Disposició transitòria tercera. Determinacions de les zones turístiques saturades o madures (AD)

Als àmbits de les zones turístiques saturades o madures delimitats per aquest PIAT, fins que s'aprovi el corresponent pla de rehabilitació turística integral previst o l'instrument que el substitueixi, són aplicables les densitats de població i els paràmetres d'edificació i ús derivats del planejament vigent en cada moment. Així mateix, quan es procedeixi a la revisió o la modificació del planejament urbanístic s'han de prendre en consideració les estratègies i objectius fixats a l'annex IV d'aquesta normativa.

Disposició transitòria quarta. Límit màxim de places a les zones turístiques saturades o madures (AD)

Als àmbits declarats o que es declarin zones turístiques saturades i madures (ZTM1) o zones saturades (ZTM3), fins que s'aprovi definitivament el corresponent pla de rehabilitació turística integral adaptat a aquest PIAT, el planejament urbanístic no pot incorporar modificacions o revisions que suposin l'increment de places turístiques noves respecte del planejament vigent en el moment d'entrar en vigor el PIAT, tret que provinguin d'un manament legal; ni delimitar-les com a zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges residencials, tret que s'ajustin a la modalitat d'ETH60.

Disposició transitòria cinquena. Adequació al nivell d'eficiència energètica de les ETH (AD)

Les persones titulars d'habitatges on es comercialitzin de bell nou estades turístiques i que facin la declaració responsable d'inici d'activitat amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest PIAT, gaudeixen del termini transitori legalment establert perquè un tècnic competent acreditat que s'han implementat les mesures i que s'ha assolit el nivell d'eficiència energètica que s'exigeix en aquest PIAT.

Disposició transitòria sisena. Xarxa de vies cicloturistes de Mallorca (AD)

Mentre no es despleguin les previsions contingudes en l'article 33 d'aquest Pla, té plena vigència i efectes vinculants sobre el planejament urbanístic i territorial, així com sobre les actuacions viàries, el

Pla de Vies Ciclistes per a l'Illa de Mallorca, que rebé la conformitat del Ple del Consell de Mallorca en la sessió del 8 de febrer de 2018.

Disposició transitòria setena. Criteris paisatgístics generals (AD)

Com a criteris generals per desenvolupar les mesures paisatgístiques recollides en aquest Pla, cal ajustar-se als principis, objectius i mesures que conté el Conveni Europeu del Paisatge, al qual s'adherí el Consell de Mallorca per acord del Ple del 4 de febrer de 2008, d'acord amb el contingut i l'estructura del document «Bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca», i amb les previsions del document «Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca», aprovat per acord del Ple del 14 de febrer de 2019.

Disposició transitòria vuitena. Expedients en tramitació (AD)

En tot cas, s'han de complir les disposicions d'aplicació directa (AD) i cal adaptar-se, si escau, a les d'eficàcia directiva (ED) del PIAT, segons l'àmbit d'aplicació material i temporal, en els supòsits següents:

- a) Els instruments o projectes de les actuacions que legitimin la transformació o el desenvolupament de sòl amb ús turístic majoritari o predominant que hagin iniciat la tramitació administrativa amb posterioritat al 28 de juliol de 2018.
- b) Els projectes d'obra o d'implantació d'usos que hagin sol·licitat l'autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018.

Disposició transitòria novena. Sostre cautelari de places turístiques (AD)

1. Amb relació al límits prevists en l'article 17 d'aquestes normes, durant el termini d'adaptació del planejament urbanístic municipal al PIAT, que s'estableix a la disposició addicional primera, cautelament es fixa un sostre total màxim de 22.000 places destinades a estades turístiques en habitatges residencials i de 10.000 destinades a establiments d'allotjament turístic en relació amb les places inscrites a partir de l'entrada en vigor del PIAT al registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics. Durant aquest període no seran d'aplicació els límits previstos en l'article 17 d'aquest PIAT
2. Un cop superat aquest termini de quatre anys, l'òrgan gestor de les borses de places turístiques ha d'aplicar el règim previst en l'article 17 d'aquest PIAT, i ha de procedir novament com es determina a la disposició addicional vuitena d'aquestes normes.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final única (AD)

Aquest Pla començarà a vigir l'endemà de publicar-se en el BOIB l'acord d'aprovació definitiva.

ANNEXOS

Annex I. Delimitació de zones turístiques ZT

Annex II. Delimitació de zones residencials turístiques ZR2

Annex III. Condicions de l'edificació en zones turístiques ZT i zones residencials turístiques ZR2

Annex IV. Determinacions generals per a les zones turístiques saturades o madures

Annex V. Determinacions específiques per a les zones turístiques saturades o madures

Annex VI. Places d'aparcament a platges aïllades

Annex VII. Seguiment del PIAT

Annex VIII. Avaluació de la vulnerabilitat turística de zones residencials