

ANEXO IV. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS ZONAS TURÍSTICAS SATURADAS O MADURAS

IV.1 Estrategia para la intervención en las zonas turísticas saturadas o maduras (ED)

Las intervenciones de ordenación o de transformación urbanística en las zonas turísticas saturadas o maduras (ZTM1, ZTM2 o ZTM3) deberán considerar y dar respuesta a los aspectos estratégicos siguientes, cuando resulten pertinentes en cada caso:

- a) La accesibilidad al ámbito, conexiones con transporte público desde las puertas de entrada a la isla, como puerto y aeropuerto o desde los principales nodos de actividad;
- b) La jerarquización y caracterización de la movilidad interna (rodada, peatones, bicicletas, aparcamientos, paradas transporte público ...);
- c) La definición y características de la red de espacios libres, públicos o privados;
- d) La dotación de infraestructuras, instalaciones y redes de suministros y servicios;
- e) Las características de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas objeto de estancias turísticas;
- f) Las características de los diversos tejidos urbanos y su relación con el paisaje, elementos urbanos relevantes y equipamientos turísticos complementarios;
- g) Las características de la ocupación del frente costero, de las áreas colindantes con espacios de interés ambiental, los espacios con pendientes significativas y de los bordes y entorno a los ámbitos, valorando su relación con la naturaleza y el paisaje;
- h) La suficiencia y nivel de presión sobre los principales recursos y servicios turísticos;
- i) El abanico de actividades existentes y la relación entre estas;
- j) El potencial y las carencias de los recursos turísticos del ámbito;
- k) El proceso de renovación de la edificación;
- l) Las medidas generales de intervención en las áreas turísticas de acuerdo con las previsiones del artículo 19 del PIAT.

IV.2 Objetivos de los Instrumentos de ordenación las zonas turísticas saturadas o maduras (ED)

Con relación a las zonas turísticas saturadas o maduras (ZTM1, ZTM2 o ZTM3) y sin perjuicio de las determinaciones generales contenidas en el artículo 19 del PIAT, del régimen transitorio previsto en la disposición transitoria tercera y de lo establecido específicamente para cada ZTM1 y ZTM2 en el anexo V, los instrumentos de ordenación correspondientes deberán considerar, cuando resulten pertinentes en cada caso, los objetivos siguientes:

- a) Para modernizar y mejorar la calidad de los tejidos y de los espacios públicos, particularmente en la franja costera (playas, paseos marítimos, etcétera):
 - Potenciar los rasgos propios de cada tejido, garantizando en cada uno la mezcla de usos, buscando evitar así áreas inactivas en temporada baja.
 - Valorar las dotaciones necesarias y proceder a reequipar el ámbito, tomando en su caso un área de referencia más extensa.
 - Incentivar frentes continuos de actividad que articulen los diferentes tejidos.
 - Proceder a la recuperación como ejes verdes y paisajísticos de los principales torrentes.
 - Enfatizar los valores paisajísticos (naturales y culturales) de cada ámbito, como base fundamental para generar una estrategia de intervención basada en la diferenciación y en la identidad propia (marca) frente a la monotonía y no diferenciación de muchos espacios turísticos, reconociendo los elementos naturales y patrimoniales de interés y potenciando sus valores singulares como recurso.
 - Potenciar el paisaje natural y cultural, como recurso para la diversificación del turismo convencional de sol y playa.
 - Plantear propuestas en el frente marítimo que el diversifiquen por tramos con identidad propia, y comunicar estos y las playas con los conectores y vías paisajísticas y con el conjunto de espacios libres urbanos y territoriales.
- b) Para mejorar la accesibilidad al ámbito y la movilidad interna (a través de sistemas específicos de transporte público, pacificación del tráfico, reducción del ruido, sendas y paseos, carriles bici, etcétera):
 - Prever los medios para conectarse a un sistema de transporte público que enlace con el puerto, el aeropuerto y la ciudad de Palma.

- Prever intercambiadores que vinculen las paradas de transporte público con aparcamientos para el vehículo privado o colectivo, asociados a los ejes de prioridad peatonal y bicicletas (corredores paisajísticos).
 - Racionalizar la movilidad estableciendo una jerarquía de vías con relación a su función territorial o urbana: vías de escala territorial, puertas de entrada, ronda paisajística, vías de reparto; con relación al uso compartido de las vías para coches, peatones, bicicletas, y otros vehículos de movilidad personal; implantación de vías 30 con prioridad para peatones; así como espacios para el aparcamiento, para la intermodalidad, vías de prioridad invertida, ejes cívicos, entre otros.
 - Proponer medidas para reducir la movilidad en vehículo privado, fomentando un sistema de equipamientos y servicios conectados a través de ejes cívicos y de corredores paisajísticos.
 - Prever los equipamientos necesarios para facilitar un sistema de transporte público que dé servicio desde los centros intermodales hacia las áreas con el conjunto de los tejidos urbanos.
 - Introducir bolsas de aparcamientos disuasorios conectadas con los centros de actividad y equipamientos, así como en el frente marítimo, a través de las redes estructurantes mencionadas en los apartados siguientes.
 - Proponer una red de ejes cívicos o vías asociadas a corredores paisajísticos de uso predominante para los peatones.
 - Proponer una red funcional de movilidad no motorizada conectada con la red de vías ciclistas y otros equipamientos.
 - Crear áreas ambientales de espacios públicos, libres de estacionamiento de vehículos, con prioridad para los peatones.
 - Proponer una red de itinerarios de interés paisajístico que conecte las redes anteriormente mencionadas con los caminos rurales históricos.
 - Tender a un escenario finalista con balance cero en emisiones en carbono, en los desplazamientos internos.
- c) Para establecer una red integrada de espacios libres:
- Se deberán integrar en esta red, los espacios que discurren paralelos a la costa (playas, paseo marítimo, avenidas, rondas, etcétera) y los que se disponen perpendicularmente a ésta, siguiendo, generalmente, las cuencas de desagüe.

- Garantizar las funciones ecológicas, funcionales y paisajísticas de manera continua, incorporando la diversidad de espacios (plazas, parques, áreas de interés, lechos de torrentes, zonas húmedas, pinares, sistemas dunares, etcétera), tanto urbanos como rurales y de uso público o privado.
 - Esta red debe constituir un sistema que articule con los espacios libres fuera del ámbito, además de restituir las continuidades territoriales mediante conectores ambientales y corredores paisajísticos; reconociendo y recuperando estos elementos estructuradores del territorio para que el sistema urbano los incorpore y permita la recalificación del espacio turístico.
 - Vincular los espacios libres urbanos con el patrimonio arquitectónico-arqueológico y los paisajes naturales y agrarios (cultivos, posesiones, arquitectura de piedra en seco, etcétera) mediante una red de caminos públicos.
 - Proponer intervenciones de recuperación en áreas con impactos sobre el paisaje (infraestructuras, canteras, alteraciones por procesos urbanizadores, etcétera).
 - Establecer una red de vías territoriales y paisajísticas que enlace el conjunto de conectores ambientales y de corredores paisajísticos de la isla.
- d) Para fomentar una mayor calidad de los establecimientos de alojamiento turístico:
- Favorecer la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico con el establecimiento de incentivos.
 - Favorecer el cambio de uso de los establecimientos obsoletos que no sean susceptibles de modernización, admitiendo sólo la modificación del uso de los alojamientos turísticos dados de baja definitiva a uso residencial sometido a un régimen de protección pública o en dotaciones al servicio del ámbito.
 - Favorecer la rehabilitación de los edificios para adaptarlos a las condiciones de habitabilidad y de confort ambiental que determina la legislación sectorial actualmente vigente.
 - Para un mejor cumplimiento de los objetivos fijados, se podrá favorecer, en cualquier caso, la modificación de la calificación urbanística de los terrenos siempre que no se contradigan los parámetros fijados en el anexo III de este PIAT.
- e) Para favorecer el acceso a la vivienda de la población residente:
- Favorecer la implantación de una proporción de viviendas con algún tipo de protección pública adecuada y suficiente a la demanda de la población trabajadora del ámbito.

f) Para diversificar la oferta turística:

- Incentivar nuevos productos y tipos de alojamientos turísticos menos estacionales, o equipamientos y servicios que permitan facilitar la afluencia de turistas durante todo el año. Estos nuevos productos deben realzar los elementos potenciales más significativos, como los elementos ambientales y paisajísticos singulares, el patrimonio, etcétera.

g) Para introducir mejoras medioambientales en el ámbito turístico:

- Mejorar la eficiencia energética de los espacios urbanos, de los establecimientos turísticos, de las infraestructuras y dotaciones, y racionalizar el consumo de recursos; igualmente habrá que promover sistemas urbanos de drenaje sostenibles, sistemas de recogida y almacenamiento del agua, proponer intervenciones para mitigar el efecto isla de calor y promover una movilidad libre de emisiones, entre otros.

h) Los planes de rehabilitación turística integral o los planes especiales en las zonas turísticas maduras podrán establecer indicadores adicionales para verificar el cumplimiento de estos y otros objetivos.

IV.3 Trabajos preparatorios para la declaración de las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)

1. El ente promotor que solicite la declaración de una ZTM elaborará previamente un documento estratégico, como marco organizativo y técnico de la misma. Éste tendrá el carácter de acto preparatorio de la declaración como zona turística saturada o madura en cualquiera de sus tipologías.
2. En la elaboración del documento estratégico, se deberá prestar especial atención a la participación de los agentes económicos afectados y de las organizaciones sociales y empresariales del sector, así como la coordinación con las otras administraciones.
3. El documento estratégico integrará aquellos de los siguientes contenidos que se consideren oportunos o relevantes para la actuación a que se refiere:
 - a) En todo caso, será necesaria la justificación de las previsiones de los artículos 20 y 21 de la normativa y de los indicadores del ámbito que justifican la iniciativa de declaración conforme al contenido del anexo VII de la normativa.
 - b) Previsiones, oportunidades y limitaciones contenidas en el planeamiento de aplicación en el ámbito
 - c) Planes y programas aplicables en materia sectorial de turismo.
 - d) Contexto normativo y de ayudas de la Unión Europea en relación con la calificación de ámbitos turísticos, al medio ambiente y la financiación de infraestructuras y dotaciones.
 - e) Proyectos de las administraciones públicas previstos, con influencia en el ámbito.
 - f) Agentes públicos y privados que se prevé incluir en la operación, administración pública actuante, formas consorciadas o mercantiles que se adopten para la ejecución de las acciones, y tipo de compromisos que deben asumir las administraciones públicas actuantes entre sí y con los particulares.
 - g) Predeterminación de los recursos financieros para afrontar las actuaciones, fundamentación de su origen, así como la estrategia específica de captación de inversores, de mercado y de incentivos.
 - h) Marco de consultas públicas, de información y difusión, que debe disponerse para la comunicación de la actuación y la implicación en ella de la población y de inversores y empresarios interesados.
 - i) Previsiones sobre objetivos, acciones urbanísticas y tipos de proyectos requeridos en el ámbito

- j) Previsión de las diferentes fases de desarrollo de las acciones.
- k) Propuesta de establecimiento de los mecanismos de control, supervisión técnica, coordinación de las decisiones y seguimiento por los organismos y agentes que tengan que implicarse en el proceso de regeneración del ámbito.