



PROMOCIÓ



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

**PLAN DE INTERVENCIÓ EN ÀMBITOS TURÍSTICOS
DE MALLORCA (PIAT)**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

NORMATIVA

UTE CCRS-GAAT

Junio de 2020

INDICE

TITULO I OBJETO, CONTENIDO Y VIGENCIA7

 Artículo 1. Definición, naturaleza y objeto (AD)7

 Artículo 2. Ámbito de aplicación y efectos (AD).....8

 Artículo 3. Contenido (AD)8

 Artículo 4. Conceptos y definiciones (AD)9

 Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación (AD) 12

 Artículo 6. Carácter vinculante del PIAT en relación con el planeamiento urbanístico (AD) 12

TITULO II MODELO TERRITORIAL TURÍSTICO 13

 Artículo 7. Principios básicos del modelo territorial turístico (AD)..... 13

 Artículo 8. Modelo territorial turístico (AD)..... 14

 Artículo 9. Sistemas territoriales turísticos (AD) 15

 Artículo 10. Zonas turísticas (AD) 15

 Artículo 11. Palma capital (AD) 17

 Artículo 12. Zonas residenciales (AD) 17

 Artículo 13. Suelo rústico (AD) 18

 Artículo 14. Ordenación del uso turístico (ED, excepto los puntos 6 i 8 AD) 18

TITULO III CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO..... 19

 Artículo 15. Límite total de plazas para Mallorca (AD)..... 19

 Artículo 16. Densidad máxima de población turística (ED, excepto el punto 4 AD)20

 Artículo 17. Bolsa de plazas turísticas (AD)21

 Artículo 18. Límite de plazas turísticas en zonas de uso residencial (ED).....21

TITULO IV CALIDAD DEL ESPACIO TURÍSTICO. RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN..... 22

 Artículo 19. Intervención en zonas turísticas y en zonas residenciales turísticas (ED)22

 Artículo 20. Zonas turísticas saturadas o maduras (AD)23

 Artículo 21. Declaración y delimitación de les zonas turísticas saturadas o maduras (AD)23

 Artículo 22. Ordenación de les zonas turísticas saturadas o maduras (AD)24

Artículo 23. Objetivos de la ordenación de las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)	25
Artículo 24. Trabajos preparatorios para declarar las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)	26
Artículo 25. Medidas paisajísticas per el espacio público en zonas turísticas (AD)	26
Artículo 26. Determinaciones relativas a la calidad de la edificación (ED).....	27
Artículo 27. Parámetros generales para establecimientos de alojamiento turístico (AD) ...	27
Artículo 28. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos con ordenación aislada (AD)	28
Artículo 29. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos con ordenación de alineación a vial o reculada (AD)	29
Artículo 30. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico (AD).....	30
TÍTULO V DOTACIONES TURÍSTICAS.....	32
Artículo 31. Dotaciones para racionalizar la distribución estacional de la actividad turística (ED).....	32
Artículo 32. Adecuación del acceso a las playas (AD, excepto el 3 ED)	32
Artículo 33. Red de rutas cicloturísticas (AD)	33
Artículo 34. Red de rutas senderistas para articular los diferentes sistemas territoriales turísticos (ED).....	34
Artículo 35. Equipamientos turísticos complementarios (AD)	35
Artículo 36. Centros de interpretación (ED).....	36
Artículo 37. Dotaciones al servicio del turismo náutico (ED)	37
TÍTULO VI ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS	37
Artículo 38. Objetivos y criterios para delimitar las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas (ED)	37
Artículo 39. Condiciones temporales de les ETV (AD)	39
Artículo 40. Condiciones de calidad paisajística en las ETV (AD)	39
Artículo 41. Parámetros ambientales en las ETV (AD).....	40
TÍTULO VII SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y SEGUIMIENTO DEL PIAT	42
Artículo 42. Parámetros ambientales en establecimientos turísticos (AD).....	42

Artículo 43. Medidas de armonización de la movilidad turística (AD)	45
Artículo 44. Seguimiento del PIAT (AD)	45
Artículo 45. Instrucciones técnicas y guías de buenas prácticas (AD).....	46
DISPOSICIONES ADICIONALES.....	46
Disposición adicional primera. Adaptación del planeamiento urbanístico municipal (AD)	46
Disposición adicional segunda. Carácter mínimo de determinadas disposiciones de estas normas (AD).....	47
Disposición adicional tercera. Régimen del suelo de uso residencial, turístico o mixto en zonas turísticas (ZT) y zonas residenciales turísticas ZR2 (AD).....	47
Disposición adicional cuarta. Medidas económicas de fomento de la sostenibilidad turística (AD).....	47
Disposición adicional quinta. Gestión de plazas correspondientes en viviendas turísticas de vacaciones y agroestancias (AD).....	48
Disposición adicional sexta. Régimen de plazas turísticas con derechos urbanísticos consolidados (AD)	48
Disposición adicional séptima. Régimen excepcional y transitorio de autorización de actividades de hibernación de embarcaciones en suelo rústico en Mallorca (AD).....	48
Disposición adicional octava. Activación de las bolsas de plazas turísticas (AD)	51
Disposición adicional novena. Densidad turística del planeamiento vigente (AD)	52
Disposición adicional decima. Afectaciones aeronáuticas (AD)	52
Disposición adicional undécima. Afectaciones portuarias (AD)	54
Disposición adicional duodécima. Régimen de aplicación de la delimitación de las zonas aptas para comercializar ETV (AD)	54
Disposición adicional decimotercera. Régimen de establecimientos turísticos existentes (AD)	55
Disposición adicional decimocuarta. Afectaciones de los ámbitos SEVESO (AD).....	55
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	55
Disposición transitoria primera. Parámetros urbanísticos para la rehabilitación energética de establecimientos turísticos (AD)	55
Disposición transitoria segunda. Régimen del suelo (AD).....	55

Disposición transitoria tercera. Determinaciones de las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)	56
Disposició transitòria quarta. Límit màxim de places a les zones turístiques saturades o madures (AD)	56
Disposición transitoria quinta. Adecuación al nivel de eficiencia energética de las ETV (AD)	56
Disposición transitoria sexta. Red de vías cicloturísticas de Mallorca (AD)	56
Disposición transitoria séptima. Criterios paisajísticos generales (AD)	57
Disposición transitoria octava. Expedientes en tramitación (AD).....	57
Disposición transitoria novena. Techo cautelar de plazas turísticas (AD).....	57
DISPOSICIONES FINALES	57
Disposición final única (AD)	57

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

TITULO I

OBJETO, CONTENIDO Y VIGENCIA

Artículo 1. Definición, naturaleza y objeto (AD)

1. El Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), como plan director sectorial (PDS), es el instrumento de ordenación y de planificación de las diferentes políticas territoriales sectoriales en materia de turismo. Se redacta en cumplimiento de la legislación de ordenación territorial y turística, con el fin de determinar las líneas de acción y el régimen normativo correspondiente de dichas políticas.

En cumplimiento de ello, el PIAT atiende, con carácter general, los objetivos siguientes:

- a) La dimensión territorial, ambiental y paisajística de la planificación sectorial turística.
- b) La definición de estándares y normas de distribución territorial de equipamientos, de infraestructuras, de sistemas generales, de servicios y de actividades de explotación de recursos turísticos.
- c) La estimación o la distribución sobre el territorio de los recursos disponibles, de las necesidades existentes, de los déficits o superávits detectados y de las medidas correctoras a adoptar.

2. La naturaleza del PIAT como PDS emana de lo dispuesto en el capítulo III del título II de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial (LOT) y de las atribuciones otorgadas por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares (LTIB), en calidad de ley sectorial reguladora del ámbito material correspondiente.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 5 y concordantes del LTIB, este PIAT tiene por objeto:

- a) Establecer la densidad global máxima de población turística.
- b) Determinar el límite máximo de plazas turísticas, tanto en establecimientos de alojamiento turístico como en viviendas residenciales.
- c) Delimitar zonas y ámbitos turísticos para establecer regulaciones diferenciadas.
- d) Fijar la ratio turística.
- e) Caracterizar cada zona y fijar determinaciones específicas para el planeamiento urbanístico.
- f) Establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos necesarios para cada zona turística y, en su caso, de las zonas residenciales limítrofes con las turísticas.
- g) Delimitar zonas turísticas saturadas y zonas turísticas maduras.
- h) Establecer los criterios para delimitar las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas.
- i) Desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

4. En el marco de lo establecido en otras previsiones de la legislación turística, también es objeto del PIAT:

- a) Desarrollar las determinaciones del Plan Integral de Turismo de las Islas Baleares y del Plan de

Desarrollo Turístico de Mallorca.

- b) Promover un modelo turístico territorialmente sostenible.
- c) Diversificar el producto turístico e incidir en una estacionalidad de la actividad mejor repartida a lo largo del año.
- d) Incrementar los beneficios globales para la población residente y aminorar los posibles perjuicios.
- e) Mejorar la disponibilidad de los recursos turísticos.
- f) Mejorar la calidad del espacio turístico.
- g) Crear los instrumentos necesarios para alcanzar los objetivos previstos en este PIAT.
- h) Concretar y desplazar las previsiones que contienen otros instrumentos de ordenación tanto territorial como urbanística en relación con el Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

Artículo 2. Ámbito de aplicación y efectos (AD)

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la LOT, una vez aprobado definitivamente y publicado oficialmente, este PIAT forma parte del ordenamiento jurídico como disposición reglamentaria.
2. El ámbito de aplicación material del PIAT es el que se deriva de las atribuciones otorgadas por la legislación de ordenación territorial y turística. Asimismo, el PIAT, por la naturaleza del plan y de disposición normativa, se convierte, además, un desarrollo reglamentario del LTIB con el alcance y el contenido que se desprende de la legislación turística.
3. En cuanto al ámbito territorial del PIAT, este alcanza Mallorca, sus islotes y las aguas interiores.
4. La aprobación definitiva del PIAT lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras, las instalaciones y los servicios que éste haya previsto de manera concreta, a los efectos establecidos en la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 3. Contenido (AD)

1. El PIAT se estructura en los siguientes documentos:

- a) *Memoria y anexos*
- b) *Normativa y anexos*
- c) *Programación*
- d) *Estudio económico-financiero (EEF)*
- e) *Estudio ambiental estratégica i anexos*
- f) *Planos de información i de ordenación*
- g) *Anexo de afectaciones aeronáuticas*

2. Las determinaciones de este PIAT se dividen en las siguientes categorías:

a) Normas de aplicación directa (AD): son las determinaciones gráficas y escritas de aplicación inmediata y que administraciones públicas y particulares deben cumplir obligatoriamente de manera general y directa sin necesidad de adaptación o de desarrollo y, por tanto, desplazan las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial que se opongan.

b) Normas de eficacia directiva (ED): son las determinaciones gráficas y escritas que administraciones públicas y particulares deben respetar mediante el desarrollo correspondiente a través de un instrumento de ordenación o, en su caso, a través de una disposición administrativa que las desarrolle. Mientras el planeamiento urbanístico no las desarrolle y las integre, estas normas de eficacia directiva tienen carácter supletorio y son de aplicación en los términos y con el alcance que se desprenda de su contenido.

3. El Plan debe interpretarse de acuerdo con los principios rectores descritos en el artículo 7.

4. Como criterio general, prevalece la interpretación más favorable a los intereses generales que son objeto del PIAT, los principios básicos del modelo territorial turístico, la conservación más adecuada del patrimonio protegido, a la preservación del paisaje con valores naturales y culturales, a la mayor calidad ambiental del medio rural y urbano, y el sostenimiento de los recursos naturales.

5. En caso de discrepancia documental o duda de interpretación, se estará a la orden siguiente de prevalencia de documentos: normativa y anexos, planos de ordenación, programación, estudio económico y memoria. Asimismo, se aplicarán los criterios de defensa del interés general sobre el particular, del mayor nivel de detalle sobre el menor con escala menos precisa y de prevalencia de la versión en lengua catalana respecto de la versión en lengua castellana.

Artículo 4. Conceptos y definiciones (AD)

A efectos de aplicación de este PIAT y sin perjuicio de las definiciones legales o reglamentarias establecidas, se establecen los conceptos y las definiciones siguientes:

a) **Establecimiento de alojamiento turístico (EAT):** establecimiento que ofrece servicios de alojamiento turístico en alguna de las modalidades definidas por el LTIB. Incluye los establecimientos de alojamiento hotelero, los apartamentos turísticos, los establecimientos de alojamiento de turismo rural y los albergues, refugios y hospederías, así como cualquier otro que, con carácter de EAT, prevea la legislación turística. Quedan excluidos de esta definición las viviendas de uso residencial en los que se comercializan estancias turísticas, así como los establecimientos de alojamiento temporal regulados por una normativa sectorial propia.

b) **Estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETH):** estancias turísticas que se llevan a cabo en viviendas de uso residencial, con las características determinadas en el LTIB y en las disposiciones que la desarrollan.

c) **ETH365-Uni:** estancias turísticas en viviendas de uso residencial unifamiliar, que se hacen en una vivienda que no está ubicado en un edificio compuesto por dos o más viviendas que comparten accesos o elementos comunes.

d) **ETH365-Pluri:** estancias turísticas en viviendas en edificio plurifamiliar, que se hacen en una

vivienda ubicada en un edificio compuesto por dos o más viviendas que comparten accesos o elementos comunes.

e) **ETH60-Uni**: estancias turísticas en vivienda principal unifamiliar, comercializadas por el propietario, que se hacen en una vivienda que no está ubicado en un edificio compuesto por dos o más viviendas que comparten accesos o elementos comunes.

f) **ETH60-Pluri**: estancias turísticas en vivienda principal en edificio plurifamiliar, comercializadas por el propietario, que se hacen en una vivienda ubicada en un edificio compuesto por dos o más viviendas que comparten accesos o elementos comunes.

g) **Densidad de población turística**: número de plazas turísticas legalmente implantadas, tanto de establecimientos de alojamiento turístico como de estancias turísticas en viviendas de uso residencial por hectárea de suelo en áreas de desarrollo urbano de uso global residencial, turístico o mixto.

h) **Índice de intensidad de alojamiento turístico**: parámetro de aplicación por defecto para limitar el número de plazas turísticas que se pueden dar de alta en una parcela en relación con la superficie construible o a la legalmente construida, si ésta es mayor, computada sobre rasante. Se expresa en forma de fracción, en la que el numerador es la unidad de plaza turística y el denominador, la superficie construida sobre rasante necesaria para implantar esta unidad.

e) **Índice de intensidad de uso turístico o ratio turística**: parámetro de aplicación por defecto para limitar el número de plazas turísticas que se pueden dar de alta en una parcela de uso turístico en relación con la superficie de suelo. Se expresará en forma de fracción, en la que el numerador es la unidad de plaza turística y el denominador, la superficie de parcela neta necesaria para implantar esta unidad.

j) **Zona de núcleo antiguo**: ámbito urbano con edificación histórica o tradicional, delimitado o con calificación urbanística diferenciada en el planeamiento urbanístico.

k) **Zona extensiva**: área de desarrollo urbano con uso predominante residencial unifamiliar aislada o entre medianeras.

l) **Zona intensiva**: área de desarrollo urbano con uso predominante residencial plurifamiliar o turístico.

m) **Reconversión turística**: proceso de modernización o transformación de un establecimiento turístico, de un ámbito turístico o zona turística, con el fin de mejorar su rendimiento adaptándolo a las demandas actuales de calidad.

n) **Edificio**: construcción fija, hecha con materiales resistentes para residir personas o albergar otros usos. Todas las referencias a edificaciones y construcciones existentes en este PIAT se hacen condicionadas a que no estén en situación legal de fuera de ordenación.

o) **Obra de nueva implantación**: obra de nueva planta para poner en servicio un establecimiento turístico nuevo. A los efectos de este PIAT, se considera de nueva implantación toda actuación que suponga la ampliación de más del 50% de la superficie construida, el volumen o la capacidad de alojamiento de un establecimiento turístico preexistente.

p) **Cambio de uso**: actuaciones de modificación del uso de un local o de un edificio existentes para implantar una actividad de establecimiento turístico o viceversa, es decir, darle otro uso, diferente del

turístico.

q) **Obras de ampliación:** intervención de obra en un establecimiento turístico existente con la que se incrementan más de un 10% y hasta un 50% la superficie construida, el volumen o la capacidad de alojamiento.

r) **Obras de reforma:** intervención de obra en un establecimiento turístico o elemento existente diferente de la que se hace exclusivamente para mantenimiento o rehabilitación de la edificación, y que no implica un incremento de parámetros urbanísticos superior al 10%. Las obras reforma pueden ser integrales o parciales.

s) **Obras de reforma integral:** obras de reforma el presupuesto de ejecución material de la que es superior al 50% del valor catastral de la construcción. También se considera reforma integral cuando, de forma acumulativa en los últimos cinco años, se interviene en más del 50% de la superficie de la envolvente de los edificios, incluida la cubierta, o en más de un 50% de la superficie construida.

t) **Obras de reforma parcial:** obras de reforma diferentes del supuesto de reforma integral.

u) **Obras de rehabilitación:** obras que, sin modificar las características estructurales básicas del edificio y los aspectos fundamentales de la tipología de la edificación, se orientan exclusivamente a mejorar la calidad respecto de las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad, eficiencia energética y adecuación al entorno. Las obras de rehabilitación pueden ser parciales o integrales.

v) **Obras de rehabilitación integral:** obras de rehabilitación consistentes en la adecuación estructural o funcional de un edificio, que suponen derribar fachadas o vaciar el interior, siempre que el vaciado afecte como mínimo el 50% de los techos, o cuando la modificación de la distribución interior afecte, como mínimo, el 50% de la superficie del edificio.

w) **Obras de rehabilitación parcial:** obras de rehabilitación diferentes del supuesto de rehabilitación integral.

x) **Obras de mantenimiento:** conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio. Se incluyen las reparaciones puntuales que se hagan con el fin de mantenerlo en buen estado.

y) **Obra de demolición parcial:** obra de demolición que afecta a menos del 50% del volumen o de la superficie construida de un establecimiento turístico existente.

z) **Grado de opacidad máximo de los cierres:** porcentaje de superficie de elementos opacos respecto de la superficie total en los cierres de parcela, medido en el plano vertical desde la rasante del terreno hasta la altura máxima del cierre.

aa) **Uso predominante:** los efectos de este PIAT, se considera uso predominante el que determina en cada momento la normativa urbanística.

ab) **Área de protección del entorno posterior de las zonas turísticas:** ámbito clasificado como suelo rústico común, incluido en una franja que debe definir el planeamiento y que debe tener una anchura mínima de referencia de 500 m a partir del suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar. En caso de que antes de esta distancia mínima haya suelo clasificado como suelo rústico protegido, la anchura de referencia finalizará cuando entronque con este suelo.

Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación (AD)

1. Este PIAT tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que procedan.
2. Corresponde revisar el PIAT, si se da cualquiera de estos supuestos:
 - a) Si se altera sustancialmente cualquiera de las circunstancias esenciales de tipo ambiental, económico, urbanístico o social que lo sustentan o si el índice de presión humana máximo anual de Mallorca, tal como viene definido y calculado en las estadísticas oficiales, supera la cantidad de 1.600.000 personas.
 - b) Cuando lo determinen disposiciones normativas de rango superior a este PIAT.
 - c) En cualquier caso, cuando se cumplan diez años a contar desde la aprobación definitiva.
3. Se entiende por modificación del PIAT cualquier alteración, supresión o adición que no constituya causa de revisión, de acuerdo con lo definido en el párrafo anterior. Son causas justificativas para modificar el PIAT, entre otras, las siguientes:
 - a) La declaración de emergencia en materia de vivienda por la administración competente en cualquier ámbito, cuando ello implique tener que adoptar medidas correctoras de conformidad con lo previsto en la legislación turística, de vivienda o concordante.
 - b) La alteración significativa de los recursos territoriales o ambientales de una zona turística o de su grado de madurez o saturación.
 - c) La creación de espacios nuevos de relevancia ambiental o la alteración de los límites de los existentes, cuando incidan significativamente en la actividad turística de los ámbitos definidos en este PIAT.
 - d) El agotamiento de una o ambas bolsas de plazas turísticas a las que hace referencia el artículo 17 de este Plan.
 - e) Las modificaciones significativas en cuanto a la movilidad y la accesibilidad a los recursos turísticos, cuando ello implique la adopción de medidas correctoras nuevas de alcance territorial no previstas en el PIAT.
4. El procedimiento para revisar y modificar el PIAT es lo que se prevé en la legislación de ordenación territorial.

Artículo 6. Carácter vinculante del PIAT en relación con el planeamiento urbanístico (AD)

1. El PIAT, como PDS, es prevalente y vinculante para los instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben adaptarse necesariamente a las disposiciones de este Plan cuando se formulen o cuando se revisen, sin perjuicio de que estas determinaciones se integren, por razón de prevalencia, dentro de la ordenación urbanística vigente. Igualmente deben integrar las previsiones de carácter urbanístico que se deriven de los instrumentos de planificación turística autonómica, insular y municipal vigentes.

En cualquier caso, se deben prever, entre otros:

- a) La delimitación precisa de las diferentes zonas turísticas y zonas residenciales turísticas, con las

especificaciones propias para estas y las previsiones sobre posibles planes especiales de reforma o mejora.

b) La delimitación precisa de las zonas turísticas saturadas y maduras (ZTM1), así como la previsión y el contenido mínimo de los planes de reforma correspondientes.

c) La delimitación y el reconocimiento, en su caso, de las zonas turísticas maduras (ZTM2) o de las zonas turísticas saturadas (ZTM3).

d) La delimitación de las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

e) Las dotaciones definidas en los diferentes sistemas territoriales turísticos (STT) y que estén dentro de su término municipal, con mención especial a las zonas de aparcamiento, centros de interpretación, vías y actuaciones previstas en el plan de vías ciclistas o caminos para rutas senderistas.

f) La fijación de los parámetros urbanísticos definidos en las normas y en los anexos de este PIAT.

g) La identificación de los ámbitos de los establecimientos turísticos sometidos a algún régimen legal singular de ordenación debido a la autorización para llevar a cabo actuaciones de modernización y el establecimiento de un régimen urbanístico adecuado.

h) La calificación expresa de los suelos aptos para el uso global turístico, con el establecimiento de los usos detallados y el carácter predominante o compatible.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben incorporar las delimitaciones previstas en los apartados anteriores a una escala más precisa, referidas, siempre que sea posible, a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.

4. Hasta que los instrumentos urbanísticos no se adapten o no desarrollen los contenidos del PIAT, este Plan tiene un alcance subsidiario o complementario frente a aquellos, y sus determinaciones son de cumplimiento obligatorio de acuerdo con el rango normativo descrito en el artículo 3.

TITULO II

MODELO TERRITORIAL TURÍSTICO

Artículo 7. Principios básicos del modelo territorial turístico (AD)

1. El PIAT se rige por los siguientes principios básicos:

a) Implantación efectiva de un modelo turístico equilibrado el conjunto del territorio con un uso adecuado de los recursos naturales.

b) Implantación y desarrollo del turismo responsable en el marco del objetivo estratégico recogido en el Plan Integral de Turismo de las Islas Baleares (2015-2025).

c) Incorporación en el modelo turístico de las variables socioeconómicas y medioambientales.

d) Corrección de los impactos y externalidades negativas que produce el modelo turístico imperante.

e) Reconocimiento de la capacidad limitada del territorio, con la definición y el establecimiento del umbral admisible de alojamiento turístico total con tendencia a un decrecimiento progresivo.

f) Mejora de la calidad de las zonas y alojamientos turísticos.

g) Corrección de la estacionalidad con la propuesta de alternativas nuevas en la oferta y la valoración de los atractivos naturales, paisajísticos, culturales y etnológicos de la isla para potenciar la identidad mediterránea como recurso.

h) Impulso de la innovación, la competitividad, la calidad y la diversidad de los productos turísticos, con la introducción de indicadores que permitan una mayor adaptación a las realidades cambiantes.

i) Sostenibilidad en cualquier intervención derivada de este PIAT.

j) Fomento de la perspectiva de género en todas las medidas, actividades y objetivos, así como de la prevención de situaciones de acoso y de agresiones sexuales en las zonas turísticas.

2. La implantación territorial de este modelo turístico equilibrado se despliega a través de este PIAT y de los planes de desarrollo que se prevén.

3. En ejecución de los principios enunciados, el despliegue del PIAT debe asegurar, como mínimo, los siguientes objetivos:

a) La regeneración y mejora de las zonas turísticas y el fomento de la renovación de los alojamientos turísticos.

b) La limitación del uso turístico en las diferentes zonas en función de las aptitudes territoriales.

c) La determinación de la capacidad de la oferta turística global de la isla diferenciando la oferta de establecimientos de alojamiento turístico de la oferta hecha mediante la comercialización de estancias en viviendas residenciales.

d) La sostenibilidad de los establecimientos turísticos y de cualquier modalidad de alojamiento, fomentando la utilización de tecnologías orientadas al reciclaje, el ahorro energético y del agua, y la gestión correcta de los residuos.

e) La integración progresiva de medidas sectoriales de lucha y mitigación en relación con el reto que plantea el cambio climático.

Artículo 8. Modelo territorial turístico (AD)

1. El modelo territorial turístico se implanta en todo el territorio insular de forma estructurada, con los siguientes ámbitos:

- Insular

- Sistemas territoriales turísticos (STT)

- Zonas turísticas (ZT)

- Palma capital

- Zonas residenciales y zonas residenciales turísticas (ZR1 i ZR2)

- Suelo rústico

2. Las delimitaciones de los ámbitos anunciados en el apartado anterior, así como el resto de delimitaciones normativas y cartográficas realizadas en este PIAT, son prevalentes respecto de las previsiones que puedan recoger los instrumentos de ordenación urbanística, sin que se vean afectadas las clasificaciones de suelo recogidas en el planeamiento urbanístico mencionado.

3. En cualquier caso, las determinaciones del PIAT deben entenderse sometidas a las limitaciones

legales y reglamentarias establecidas para los ámbitos de dominio público marítimo terrestre, aeronáutico, portuario, ferroviario y de las instalaciones adscritas a la defensa y las respectivas zonas de servidumbre y/o de influencia.

Artículo 9. Sistemas territoriales turísticos (AD)

1. Los sistemas territoriales turísticos (STT) son unidades funcionales que atienden a relaciones entre núcleos y su entorno, con dinámicas socioeconómicas, rasgos de identidad y elementos propios, y un comportamiento diferenciado respecto de los demás. Los STT comprenden el conjunto del territorio de Mallorca.

2. Con el fin de implementar los objetivos y principios de este PIAT, se definen los STT siguientes, que se recogen gráficamente en el plano O-1:

1. Litoral de Poniente
2. Sierra de Tramuntana
3. Bahías del Norte
4. Península de Levante
5. Litoral de Levante
6. Migjorn
7. Playa de Palma
8. Área metropolitana de Palma
9. Raiguer
10. Pla de Mallorca

3. La función y finalidad para las que se establecen los sistemas territoriales turísticos son definir los equipamientos o las dotaciones de ámbito supramunicipal adecuados a las especificidades de los diferentes sectores de la isla.

Artículo 10. Zonas turísticas (AD)

1. Las zonas turísticas (ZT) son aquellas áreas de desarrollo urbano y su entorno de influencia donde el uso turístico es prioritario y está generalizado, por lo que se encuentran estrechamente ligadas a la actividad turística, sin perjuicio de la compatibilidad con el uso residencial en la misma zona. Son espacios urbanos y entorno, en los que hay una presencia importante de alojamientos turísticos y eventualmente segundas residencias, además de infraestructuras y servicios vinculados a la actividad turística.

2. Este PIAT delimita las zonas turísticas siguientes, recogidas en el plano O-2 y en el anexo I de esta normativa.

1. Litoral de Poniente
 - 1.1. Calvià: Cas Català, Bendinat y Ses Illetes
 - 1.2. Calvià: Portals Nous
 - 1.3. Calvià: Palmanova, Magaluf y Cala Vinyes
 - 1.4. Calvià: Santa Ponça y Costa de sa Calma

- 1.5. Calvià: Peguera y Cala Fornells
- 1.6. Andratx: Es Camp de Mar
- 1.7. Andratx: Sant Elm
2. Sierra Tramuntana
 - 2.1. Sóller: Port de Sóller
3. Bahías del Norte
 - 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 y 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 Levante
 - 4.1. Capdepera: Cala Mesquida
 - 4.2. Capdepera: Cala Agulla, Cala Rajada, Son Moll, sa Pedruscada, es Carregador y Font de sa Cala
 - 4.2.1 Subzona Cala Agulla y Cala Rajada
 - 4.2.2 Subzona Son Moll, sa Pedruscada, es Carregador y Font de sa Cala
 - 4.3. Capdepera: Platja de Canyamel
 - 4.4. Son Servera/ Sant Llorenç: Cala Bona y Cala Millor
 - 4.4.1 Subzona Son Servera
 - 4.4.2 Subzona Sant Llorenç
 - 4.5. Sant Llorenç/Manacor: sa Coma, Cala Moreia y s'Illot
 - 4.5.1 Subzona Sant Llorenç
 - 4.5.2 Subzona Manacor
5. Litoral de Levante
 - 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 y Cala Marçal
 - 5.4. Felanitx/Santanyí: Cala Serena, Cala Ferrera, Cala Esmeralda, Cala Gran, Cala d'Or, Cala Llonga y Caló de ses Egües
 - 5.4.1 Subzona Felanitx
 - 5.4.2 Subzona Santanyí
 - 5.5. Santanyí: Portopetro y Sa Barca Trencada
 - 5.6. Santanyí: Cala Figuera y Cala Santanyí
6. Migjorn

6.1. Ses Salines: Colònia de Sant Jordi

7. Playa de Palma

7.1. Lluçmajor: s'Arenal

7.2. Palma: Platja de Palma y Can Pastilla

3. La función y finalidad para las que se establecen las zonas turísticas son adoptar medidas apropiadas para cada una; definir qué mejoras se pueden hacer a estos núcleos urbanos y zonas adyacentes, qué instrumentos de planeamiento emplear, qué dotaciones son necesarias, así como definir una serie de parámetros urbanísticos para lograr una mejora de la calidad urbana.

Artículo 11. Palma capital (AD)

1. El ámbito de Palma capital comprende las áreas de desarrollo urbano, fuera de zona turística (ZT) o de zona residencial turística (ZR2), donde el uso global residencial mayoritario es prioritario y está generalizado, sin perjuicio de la compatibilidad con el uso turístico. Este ámbito requiere un tratamiento diferenciado atendiendo a la especialidad de la actividad turística que acoge y al régimen singular de capitalidad al que está sometido.

2. La delimitación del perímetro que comprende este ámbito se recoge en el plano O-2. El planeamiento urbanístico puede establecer las subzonas que requiera para regular su actividad turística.

Artículo 12. Zonas residenciales (AD)

1. Las zonas residenciales, a los efectos de este PIAT, son aquellas áreas de desarrollo urbano donde el uso residencial es predominante, ya sea de primera residencia o bien de segunda, sin perjuicio de que pueda ser compatible el uso turístico en menor intensidad. Son espacios urbanos en los que se ubican las infraestructuras y servicios vinculados a la población residente.

2. Siguiendo los criterios fijados en este PIAT, el planeamiento urbanístico debe procurar preservar la función territorial y las características esenciales de las zonas residenciales, para lo cual debe establecer medidas de control tanto en la implantación y distribución de los establecimientos de alojamiento turístico, como en la comercialización turística de viviendas de uso residencial.

3. Se diferencian dos subcategorías de zonas residenciales:

a) Zona residencial tipo 1 (ZR1): área destinada principalmente a viviendas de primera residencia de la población. Está formada por todas las zonas residenciales que no se encuentran en la subcategoría ZR2.

b) Zona residencial turística tipo 2 (ZR2): área destinada principalmente a viviendas de segunda residencia con presencia eventual de usos turísticos. Estas zonas están recogidas en el plano O-2, delimitadas en el Anexo II de esta normativa y se corresponden con los siguientes ámbitos:

ZR2.1. Calvià: urbanización Sol de Mallorca

ZR2.2. Calvià: urbanización Santa Ponça Nova

ZR2.3. Andratx: Puerto de Andratx y urbanizaciones adyacentes

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

Artículo 13. Suelo rústico (AD)

El suelo rústico está constituido por los ámbitos de suelo sustraído el desarrollo urbano por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Disfruta de la naturaleza y destino propias que establece la normativa, cohesiona el conjunto del territorio insular y apoya a su recurso paisajístico principal.

Artículo 14. Ordenación del uso turístico (ED, excepto los puntos 6 i 8 AD)

1. El planeamiento urbanístico debe calificar expresamente aquellos suelos aptos para el uso global turístico y detallará las categorías que se admiten, con carácter predominante o compatible. Cuando el uso turístico es predominante, en su caso, también debe establecer los usos compatibles y secundarios en el marco legal establecido.

2. Sólo se puede incrementar el suelo calificado de uso detallado de alojamiento turístico en las zonas o ámbitos siguientes:

- a) En las áreas de desarrollo urbano de las zonas turísticas, excepto para implantar hoteles de ciudad.
- b) En las áreas de desarrollo urbano de uso residencial o turístico predominante de las zonas ZR1 o de Palma capital, cuando se delimiten como zonas aptas para implantar hoteles de ciudad, hospederías, albergues o refugios.
- c) En los cascos antiguos de las áreas de desarrollo urbano de las zonas ZR1, ZR2 y de Palma capital, cuando se delimiten como zonas aptas para implantar establecimientos de turismo de interior, hospederías, albergues o refugios.
- d) En suelo rústico, cuando se trate de actividades complementarias vinculadas a una explotación agraria, de hospederías en edificios existentes o de albergues o refugios turísticos de titularidad pública o gestionados por asociaciones sin ánimo de lucro, también en edificios existentes.
- e) En los ámbitos específicos derivados de la aplicación de un mandato legal.

3. Los usos compatibles y secundarios al uso de alojamiento turístico deben estar permitidos por los planeamientos urbanísticos y se pueden desarrollar siempre que tanto la superficie edificada como la no edificada correspondiente a estos usos no supere el 30% de la legalmente existente o de la

permitida en la parcela, si esta última es mayor.

4. Salvo las excepciones establecidas en la legislación turística, no se admiten como compatibles en una misma parcela el uso detallado de alojamiento turístico y el uso residencial que no esté vinculado. En ningún caso se puede admitir el uso detallado de alojamiento turístico en parcelas de uso residencial reservadas para implantar viviendas de protección pública. Tampoco se admiten como compatibles en una misma parcela el uso detallado de alojamiento turístico y el uso industrial o de almacén.

5. De acuerdo con la disposición adicional décima de la Ley 8/2012, se permite el uso turístico en edificios catalogados ubicados en cualquier tipo de suelo, en edificaciones que tengan o hayan tenido uso militar o en espacios de dominio público portuario afectos al servicio de señalización, en los términos establecidos.

6. La comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene carácter de actividad excepcional dentro de la ordenación del uso residencial del suelo.

7. En las áreas de desarrollo urbano, salvo las excepciones legalmente establecidas, sólo se pueden implantar establecimientos de alojamiento turístico cuando el planeamiento urbanístico admita este uso de forma expresa.

8. A partir de la entrada en vigor del PIAT, no se admite la implantación de nuevos hoteles de ciudad en las zonas turísticas (ZT) ni en las zonas residenciales turísticas (ZR2). Igualmente, en estas zonas, el planeamiento urbanístico no puede tener delimitadas zonas aptas para implantar hoteles de ciudad y, si tiene, las tiene que suprimir.

TITULO III CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Artículo 15. Límite total de plazas para Mallorca (AD)

1. En concordancia con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 8/2012 y sin perjuicio de los mecanismos de amortización de plazas correspondientes en ejecución de las políticas de decrecimiento, se fija en 430.000 plazas el techo total máximo de plazas turísticas para en Mallorca. Estas plazas se pueden ubicar tanto en establecimientos de alojamiento turístico como en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializados turísticamente.

2. El techo total máximo de plazas turísticas se distribuye entre los dos tipos de alojamiento mencionados de la siguiente manera: 315.000 plazas en establecimientos de alojamiento turístico y 115.000 plazas en viviendas residenciales.

3. Sin perjuicio de los techos máximos de plazas turísticas fijados en los apartados anteriores, en aplicación de las previsiones de decrecimiento recogidas en la Ley 8/2012, el número de plazas existente en cada momento debe ser el resultado de aplicar los mecanismos de amortización previstos en la citada ley.

Artículo 16. Densidad máxima de población turística (ED, excepto el punto 4 AD)

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM) en relación con la densidad máxima de población o de las excepciones previstas legalmente, se establece la densidad global máxima de población turística en 25 plazas turísticas por hectárea de suelo urbano y suelo urbanizable o apto para urbanizar de uso residencial, turístico o mixto medidas en el conjunto de toda la isla.

2. Se establece una densidad turística máxima local en función de las características de los diferentes ámbitos delimitados en este PIAT. Se establecen las densidades turísticas máximas:

a) La densidad turística máxima para las diferentes zonas turísticas es la indicada en el anexo III.

b) La densidad turística máxima para las zonas residenciales es la siguiente:

- En los ámbitos ZR1: 6 plazas turísticas por hectárea

- En los ámbitos ZR2: 12 plazas turísticas por hectárea

c) La densidad turística máxima para el ámbito de Palma capital es de 8 plazas turísticas por hectárea, lo debe equilibrarse entre las diferentes subzonas específicas que se establecen.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal cuando se adapten al PIAT, en función de la ordenación del uso detallado de alojamiento turístico y de las plazas turísticas legalmente existentes e independientemente de la ratio turística de calidad que corresponde a cada tipo de establecimiento de alojamiento turístico, establecerán la capacidad máxima de población turística que puede alcanzar cada núcleo en función de la zona donde se ubique y deben incorporar los mecanismos de control necesarios para que no se supere la densidad turística establecida en este PIAT.

4. Para procurar un equilibrio adecuado entre los recursos territoriales y la actividad turística hasta que los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal se adapten al PIAT en las zonas aptas para esta actividad, el número máximo de plazas turísticas que se pueden dar de alta en todo tipo de establecimientos de alojamiento turístico en una parcela (sin excepción), sin perjuicio de otras regulaciones más restrictivas, es el resultado predeterminado de aplicar el índice de intensidad de alojamiento turístico que corresponde en la zona donde se ubica según la siguiente tabla:

Ámbito	Índice de intensidad de alojamiento turístico (IIAT)
Zonas turísticas	
Suelo de uso turístico predominante	Equivalente al índice de intensidad de uso turístico o a la ratio que figura en el artículo 27 o en el anexo III de este Plan, según el caso
Suelo de uso residencial predominante	1 plaza / 25 m ² de superficie construida
Palma capital	
Zonas extensivas	1 plaza / 25 m ² de superficie construida
Resta de zonas	1 plaza / 40 m ² de superficie construida

Zonas residenciales	
Zonas extensivas	1 plaza / 25 m ² de superficie construida
Zonas intensivas	1 plaza / 30 m ² de superficie construida
Núcleo antiguo	1 plaza / 35 m ² de superficie construida
Suelo rústico	
Suelo rústico común	1 plaza / 25 m ² de superficie construida
Suelo rústico protegido	1 plaza /40 m ² de superficie construida

5. La capacidad de alojamiento turístico de cada parcela se calculará teniendo en cuenta el conjunto de las plazas turísticas registradas y las que se pueden implantar a través de una comunicación previa de ampliación, en su caso, o las susceptibles de implantarse mediante una declaración responsable de inicio de actividad en establecimientos de alojamiento turístico, en relación con la superficie construida sobre rasante de todas las edificaciones con uso turístico legalmente autorizadas o que se pueden autorizar.

Artículo 17. Bolsa de plazas turísticas (AD)

1. Al entrar en vigor el PIAT, se cancela la bolsa existente de plazas para los alojamientos turísticos y las estancias turísticas en viviendas residenciales y, en su lugar, se crean dos bolsas nuevas de plazas diferenciadas, una para alojamientos turísticos y otra para estancias turísticas en viviendas residenciales. En ningún caso se pueden transferir plazas de una de las bolsas a la otra y hay que aplicar el objetivo de contención y de decrecimiento progresivo dentro de los márgenes fijados en este Plan.

2. El número de plazas inicial de cada una de las bolsas de creación nueva es:

a) Para la bolsa de plazas de alojamientos turísticos: 15.000 plazas, a las que se deben restar las plazas de que se haya dispuesto en el periodo comprendido entre la publicación del acuerdo de aprobación inicial y el de la aprobación definitiva de este PIAT, ya las que se han de sumar las plazas que tengan que volver a la bolsa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, en el mismo periodo.

b) Para la bolsa de plazas de estancias turísticas en viviendas de uso residencial: 28.000 plazas, a las que se deben restar las plazas de que se haya dispuesto en el periodo comprendido entre la publicación del acuerdo de aprobación inicial y el de la aprobación definitiva de este PIAT, ya las que se han de sumar las plazas que tengan que volver a la bolsa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 8 / 2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, en el mismo periodo.

Artículo 18. Límite de plazas turísticas en zonas de uso residencial (ED)

1. Como medida de corrección territorial y de preservación de la identidad y tipología de determinadas zonas o núcleos, el planeamiento urbanístico puede delimitar zonas o núcleos donde no se permitan plazas nuevas de establecimientos de alojamiento turístico.

2. Los planeamientos urbanísticos deben limitar la comercialización de plazas turísticas en viviendas,

en consonancia con lo establecido en el artículo 38 de este PIAT.

TITULO IV

CALIDAD DEL ESPACIO TURÍSTICO. RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 19. Intervención en zonas turísticas y en zonas residenciales turísticas (ED)

1. Para mejorar la calidad del espacio turístico, las administraciones municipales deben elaborar los instrumentos de ordenación urbanística general y/o detallada necesarios para la adecuación ambiental y paisajística de las zonas turísticas o residenciales turísticas y de sus entornos inmediatos.

2. Estos planes deben atender, entre otros, los siguientes objetivos:

- a) Progresar en la sostenibilidad territorial del ámbito y la adaptación al cambio climático.
- b) Adoptar medidas de mejora ambiental y de calidad del paisaje rural y urbano tendentes a corregir los impactos negativos existentes o que se pueden producir derivados de la actividad turística (usos impropios o marginales, infraestructuras, edificaciones discordantes, publicidad abusiva o sexista, etc.).
- c) Configurar una red de espacios libres estructurada que procure la continuidad funcional y ecológica de los espacios urbanos (playas, paseos marítimos, avenidas, plazas y parques) con el entorno rural inmediato (áreas de cultivo, ámbitos de interés paisajístico, torrentes, zonas húmedas, pinares, sistemas dunares, etc.), y proponer una red de itinerarios para disfrutar y las medidas de protección y recuperación ambiental adecuadas.
- d) Implantar medidas normativas tendentes a valorar el paisaje y el patrimonio cultural del entorno y mejorar la permeabilidad territorial desde las zonas turísticas, y fomentar la creación de zonas de recreo, paseos de conexión con rutas senderistas, etc.
- e) En el marco de la definición recogida en el artículo 4, ordenar detalladamente las actividades y los usos del entorno posterior de las zonas turísticas, con análisis y propuesta de medidas de integración paisajística y de desarrollo de las dotaciones e infraestructuras complementarias a las áreas de desarrollo urbano que resulten adecuadas.
- f) Adoptar planes de mejora de las redes de suministro de agua y/o de saneamiento en las zonas turísticas que presentan problemas de degradación o saturación, para reducir el porcentaje máximo de pérdidas, de acuerdo con los parámetros de calidad de la normativa sectorial en materia de aguas y el plan hidrológico vigente. Estas medidas se adoptarán con atención especial a los ámbitos de las zonas turísticas saturadas o maduras.
- g) Prever los espacios de aparcamiento de vehículos adecuados a la capacidad de afluencia de los recursos turísticos de la zona, contando con un sistema integral de movilidad sostenible.
- h) Prever sistemas de alumbrado público de alta eficiencia energética y que eviten la contaminación del medio nocturno.
- e) Prever medidas para la gestión correcta de los residuos provenientes de la actividad turística en cualquier clase de suelo, de acuerdo con la normativa sectorial vigente.
- j) Adoptar medidas contra la contaminación acústica en el marco de la normativa vigente,

considerando los impactos acústicos generados por la actividad turística.

k) Limitar la capacidad de población en función de los recursos territoriales disponibles, según el que se desprenda de la evaluación ambiental estratégica correspondiente.

3. Para materializar los objetivos anteriores, no se permite la previsión de ninguna zona de reserva para crecimientos residenciales o turísticos nuevos. No obstante lo anterior, los planeamientos municipales adaptados al Plan Territorial Insular al entrar en vigor este PIAT mantienen las hectáreas para suelo de reserva y dotacional para actuaciones en ejecución previstas en su día en el plan de ordenación de la oferta turística que incorporaron con la adaptación señalada.

Artículo 20. Zonas turísticas saturadas o maduras (AD)

1. Son zonas turísticas maduras los ámbitos turísticos que presentan una situación de obsolescencia de la mayor parte de las infraestructuras vinculadas a la actividad turística, que se han degradado o que experimentan desequilibrios estructurales que impiden o dificultan un desarrollo competitivo y sostenible de la actividad turística. Estas zonas se denominan *ZTM2*.

2. Son zonas turísticas saturadas los ámbitos turísticos en los que se sobrepasa el límite de oferta turística máxima que establece este PIAT o que registra una demanda que causa problemas medioambientales detectados en base a los indicadores que se establecen en este PIAT, en el anexo VII y en las disposiciones normativas que corresponden. Estas zonas se denominan *ZTM3*.

3. Son zonas turísticas saturadas y maduras los ámbitos turísticos en los que concurren de forma acumulativa las características expresadas en los apartados anteriores de obsolescencia o degradación y de sobrecarga o sobreexplotación urbanística, ambiental y de recursos. Estas zonas se denominan *ZTM1*.

Artículo 21. Declaración y delimitación de las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)

1. De acuerdo con lo previsto en la legislación turística, a partir de la entrada en vigor de este Plan, se delimitan las siguientes zonas turísticas saturadas o maduras de Mallorca, según criterios objetivos de obsolescencia y sobrecarga.

2. A los efectos de aplicar las previsiones del apartado anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20, se delimitan las zonas turísticas saturadas o maduras siguientes:

a) Zonas turísticas saturadas y maduras tipo 1 (*ZTM1*): Playa de Palma - Arenal; Peguera; Santa Ponça; Palmanova - Magaluf; Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'illot y Calas de Mallorca. Son zonas que muestran síntomas acentuados de envejecimiento y tienen, a la vez, problemas derivados de la presión elevada que genera una densidad de plazas notable.

b) Zonas turísticas maduras tipo 2 (*ZTM2*): Cala Rajada - Font de sa Cala, Can Picafort y Playa de Alcudia. Son tejidos urbanos maduros con síntomas de envejecimiento que requieren, generalmente, una mejora de la urbanización.

c) Zonas turísticas saturadas tipo 3 (*ZTM3*): se delimitarán atendiendo al grado de saturación detectado en base a los indicadores a que se refiere el artículo 20. La revisión de los indicadores para

determinar el grado de saturación de un ámbito turístico tiene carácter bienal.

3. La delimitación de las zonas turísticas saturadas y maduras tipo 1 (ZTM1) se recoge en el plano O-3 y en el Anexo V de esta normativa. Se incluyen dos ámbitos: la zona turística saturada y madura propiamente dicha y su área de influencia, que no goza de esta condición pero que incorpora espacios contiguos necesarios para mejorar la ordenación conjunta y favorecer la consecución de los objetivos y criterios planteados. Estos ámbitos sustituyen las delimitaciones preexistentes.

4. La delimitación indicativa de las zonas turísticas maduras tipo 2 (ZTM2) se recoge en el plano O-3 y en el Anexo V de esta normativa. La delimitación precisa se ajustará a través de los instrumentos de planeamiento municipal correspondientes.

5. Sobre la base del sistema de indicadores objetivos para evaluar la caracterización de las ZTM1, ZTM2 y ZTM3, estas declaraciones se podrán revisar si se alcanzan los objetivos de rehabilitación y regeneración o de esponjamiento. En este caso, a petición de los ayuntamientos afectados, el Pleno del Consejo Insular de Mallorca puede revisar la declaración de zona turística saturada o madura y promover la modificación puntual del PIAT para recoger esta circunstancia nueva.

Artículo 22. Ordenación de las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)

1. Con carácter general, la ordenación de las zonas turísticas saturadas o maduras se hará mediante planes de rehabilitación turística integral tendentes a la mejora, recalificación, revalorización, rehabilitación o reconversión de la zona. Estos planes, competencia del Consell Insular de acuerdo con las previsiones de la legislación turística, tienen naturaleza de planes de ordenación territorial y se ha de adecuar el alcance y el contenido a la finalidad que persiguen en cada caso.

2. Los planes de rehabilitación turística integral los puede iniciar el Consell Insular de oficio o a petición de los municipios interesados y la tramitación e impulso corresponden al departamento competente en materia de ordenación territorial. La tramitación es la misma que la prevista para los planes especiales territoriales en la legislación de ordenación del territorio e incorpora un trámite de audiencia a los municipios afectados para una mejor coordinación de objetivos. En todo caso, corresponde al Pleno del Consell la aprobación definitiva del plan. Estos planes pueden ser tramitados y aprobados sin necesidad de que el planeamiento de los municipios en los que se encuentren estas zonas esté adaptado a este PIAT.

3. La declaración y la ordenación de las zonas turísticas saturadas o maduras implican los efectos previstos en la legislación turística y, más concretamente, la declaración de interés autonómico y turístico de todos los planes, proyectos o actuaciones tendentes a la mejora, recalificación, revalorización, rehabilitación o reconversión de esta zona.

4. En cuanto a la ordenación de las zonas turísticas saturadas y maduras tipo 1 (ZTM1) que afectan a un único municipio, si los instrumentos de planeamiento municipal incluyen la ordenación detallada de estos ámbitos y alcanzan los objetivos y principios definidos en este PIAT para estas zonas, los instrumentos urbanísticos mencionados pueden hacer las funciones del plan de rehabilitación turística

integral. En los casos en que la aprobación definitiva del instrumento urbanístico municipal recaerá en el ayuntamiento, inmediatamente antes de esta aprobación, el Consell de Mallorca emitirá el informe preceptivo y vinculante a efectos de verificar que las medidas adoptadas se adecuan a los objetivos de este PIAT ya la legislación sectorial turística.

5. En cuanto a la ordenación de las zonas turísticas maduras tipo 2 (ZTM2), se puede hacer mediante un plan especial o cualquier otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación de ordenación territorial o urbanística que pueda satisfacer los objetivos de reconversión previstos en la legislación turística y en este PIAT. Corresponde a los ayuntamientos respectivos redactarlo y impulsar su ejecución. Si, en el plazo de cuatro años de la aprobación del PIAT, éstos no han iniciado este procedimiento, el Consell Insular puede subrogar esta competencia. En este caso, se tramitará un plan de rehabilitación turística integral o un plan especial de ordenación territorial.

6. La ordenación de las zonas turísticas saturadas tipo 3 (ZTM3), se hará mediante las prescripciones previstas en el Anexo IV de este PIAT, completadas con las medidas a adoptar en el planeamiento urbanístico municipal cuando sea necesario.

7. Las determinaciones generales para los instrumentos de ordenación de las ZTM1, ZTM2 y ZTM3 se recogen en el Anexo IV de esta normativa.

8. Las determinaciones específicas para los instrumentos de ordenación de las ZTM1 y ZTM2 se recogen en el Anexo V de esta normativa.

9 La aprobación de un plan de rehabilitación turística integral (PRTI) o plan especial (PE), o figura equivalente, de desarrollo del PIAT de Mallorca lleva implícita la declaración de interés turístico de las actuaciones que se determinen singularmente en los acuerdos de aprobación de estos instrumentos o, en su defecto, de las obras de ejecución de las infraestructuras y dotaciones públicas que se prevean o las de reforma integral de establecimientos turísticos existentes que se amparen, sin perjuicio de la declaración implícita de interés autonómico de todos los planes, proyectos y actuaciones tendientes a la mejora, la recalificación, la revalorización, la rehabilitación o la reconversión de la zona de que se trata, en los términos legalmente establecidos.

10. Las declaraciones de zonas turísticas maduras a instancia de particulares a las que se refiere el apartado 7 del artículo 77 del LTIB, deben referirse a ámbitos urbanos funcionalmente coherentes superiores a una parcela, en los que la delimitación mencionada resulte necesaria para hacer una actuación de reconversión turística.

Artículo 23. Objetivos de la ordenación de las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)

1. La ordenación de las zonas turísticas saturadas o maduras tiene los siguientes objetivos generales:
- a) Modernizar y mejorar la calidad de los tejidos urbanos y de su entorno.
 - b) Rehabilitar y reconvertir los ámbitos turísticos considerados zonas turísticas saturadas o maduras.
 - c) Renovar y modernizar los establecimientos de alojamiento turístico.
 - d) Introducir mejoras medioambientales en el ámbito turístico.

- e) Mejorar la movilidad y la sostenibilidad en las zonas turísticas tratadas.
- f) Implantar redes integradas de espacios libres y conectores con el suelo rústico y el litoral.

2. Igualmente, en cuanto a intervenciones sobre la oferta turística, los objetivos son:

- a) Diversificar la oferta turística.
- b) Intervenir en la mejora de los recursos turísticos.
- c) Mejorar la ordenación de la oferta de alojamiento por tipologías.
- d) Adoptar medidas de reducción de la capacidad de población turística para adecuar la oferta real a la capacidad de carga del medio, teniendo en cuenta las infraestructuras y los recursos naturales.

Artículo 24. Trabajos preparatorios para declarar las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)

1. Para declarar un ámbito zona turística saturada o madura, el ente promotor debe elaborar previamente un documento estratégico que defina las líneas maestras, la justificación y el marco organizativo que deben regir dicha zona saturada o madura. Este documento estratégico tendrá carácter de acto preparatorio de la declaración como zona turística saturada o madura en cualquiera de sus tipologías.
2. Para elaborar el documento estratégico, se deben consultar los agentes sociales, económicos, empresariales y la ciudadanía que ejerzan la actividad o residan en el ámbito a delimitar.
3. El contenido mínimo del documento estratégico es el que se relaciona en el Anexo IV.3 de estas normas.

Artículo 25. Medidas paisajísticas per el espacio público en zonas turísticas (AD)

1. Para mejorar la calidad paisajística del espacio público de las zonas turísticas, en las áreas donde se lleven a cabo actuaciones de transformación urbanística o aisladas, así como en los proyectos de reforma del espacio público urbano, se deben cumplir los siguientes criterios:
 - a) En vía pública, siempre que la sección viaria lo permita, se dotará de un mínimo de 3 árboles por cada 20 metros lineales de acera.
 - b) En las áreas de aparcamiento situadas fuera de la vía pública, se debe asegurar un mínimo de 1 árbol por cada 4 plazas de aparcamiento.
 - c) Excepcionalmente, en las áreas de aparcamiento de superficie superior a 1.000 m², se permite sustituir los árboles por marquesinas cubiertas con placas fotovoltaicas, siempre que se adopten medidas de corrección del impacto paisajístico. Estas instalaciones no computan como superficie construida ni como ocupación.
 - d) Se han de soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes y previstas, siempre que resulte compatible con la normativa sectorial correspondiente.
2. La implantación de nuevas zonas verdes o las existentes sometidas a una reforma integral deben diseñarse con, como mínimo, un 50% de terreno permeable, vegetación preferentemente autóctona con utilización de especies de necesidad hídrica baja propias del paisaje mediterráneo y se debe

rehuir especialmente de especies que quieran reproducir paisajes foráneos. El riego de estas zonas se llevará a cabo, preferentemente, mediante la utilización de aguas pluviales o aguas regeneradas aptas para regar.

Artículo 26. Determinaciones relativas a la calidad de la edificación (ED)

Para la ordenación de las actuaciones nuevas de transformación urbanística en las zonas turísticas (ZT) y en las zonas residenciales turísticas (ZR2), excepto las de reforma interior, los instrumentos de planeamiento urbanístico deben respetar las condiciones y los parámetros del edificación para los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y para las edificaciones nuevas destinadas a uso residencial, que se definen en el anexo III de este Plan para cada zona.

Artículo 27. Parámetros generales para establecimientos de alojamiento turístico (AD)

1. En suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar, la apertura de nuevos establecimientos de alojamiento turístico, la ampliación o la sustitución de los existentes está sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

a) Los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y las ampliaciones de los existentes, salvo los supuestos de exoneración legalmente establecidos, con respecto a la parte ampliada, deben respetar la ratio turística fijada por el planeamiento urbanístico adaptado en su momento a los planes directores sectoriales de ordenación turística o por los planes de rehabilitación o reforma turística integral o, en su defecto, un ratio mínimo de 60 m² de superficie de parcela por plaza.

b) Los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y las ampliaciones de los ya existentes que suponen un incremento de la capacidad de alojamiento con una capacidad superior a 20 plazas, deben prever como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 5 plazas turísticas nuevas, salvo que el establecimiento esté emplazado en una zona con regulación de movilidad restringida. Estas plazas se pueden ubicar total o parcialmente en parcelas diferentes, aunque vinculadas al establecimiento y conectadas mediante un itinerario accesible de una longitud inferior a 200 m. El resto de la superficie no edificada de la parcela del establecimiento turístico que no se destine a aparcamiento se destinará a espacios libres ajardinados, instalaciones deportivas, de ocio o de servicio.

2. En suelo rústico, se prohíbe implantar establecimientos de alojamiento hotelero y apartamentos turísticos o ampliar la capacidad de alojamiento de los existentes.

3. La autorización de nuevos establecimientos de alojamiento de turismo rural o la ampliación de capacidad de los existentes está sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

a) La antigüedad de la edificación principal para poder implantar nuevos hoteles rurales debe ser igual o anterior a 1900 y, para establecimientos de agroturismo, debe ser igual o anterior a 1956, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar las ampliaciones que se hayan construido legalmente con posterioridad, con las limitaciones y en los términos que establece la legislación sectorial.

b) La parcela mínima será de 4,9 hectáreas para los nuevos hoteles rurales y de 2,1 hectáreas para los establecimientos de agroturismo; ambas categorías deben estar vinculadas a una explotación agropecuaria y el uso debe ser compatible con la preservación del patrimonio cultural o etnológico.

- c) La capacidad máxima de alojamiento de los establecimientos nuevos o la ampliación de los existentes debe ser igual o inferior a 24 plazas turísticas o 12 unidades de alojamiento para parcelas de 21.000 m², en el caso de agroturismos, y de 49.000 m², en el caso de hoteles rurales, con la posibilidad de incrementar 2 plazas turísticas en 1 unidad de alojamiento por cada 7.000 m² adicionales de explotación agropecuaria vinculada. En ningún caso se pueden superar las 50 plazas turísticas o las 25 unidades de alojamiento. Además, los agroturismos deben cumplir los demás requisitos previstos en la legislación agraria y turística.
- d) La superficie útil máxima del resto de dependencias vinculadas a la actividad turística que no se destinen a unidades de alojamiento debe ser de 20 m² por plaza. No se computan a efecto las dependencias con algún régimen de protección del patrimonio cultural, ni las destinadas a alojamiento del personal de servicio del establecimiento o del que ejerce las funciones agropecuarias o forestales. Asimismo tampoco computan las dependencias destinadas a residencia de su propietario.
- e) Tanto el espacio destinado a alojamiento turístico como el resto de dependencias e instalaciones destinadas a las personas usuarias del establecimiento, se han de desarrollar en una única parcela o en parcelas directamente colindantes que reúnan la superficie mínima fijada, y deben ocupar el mínimo de edificios posible.
- f) No se permiten nuevas unidades de alojamiento turístico que reúnan el programa funcional completo de vivienda para ellas mismas.
- g) No se permite ampliar los establecimientos de alojamiento de turismo rural, a menos que sea estrictamente necesario para cumplir requisitos de accesibilidad, de seguridad, de adaptación a la normativa de higiene, de eficiencia energética y otros similares.

Artículo 28. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos con ordenación aislada (AD)

1. En caso de implantaciones nuevas, cambios de uso, reformas integrales o rehabilitaciones integrales, que afecten las zonas exteriores de los establecimientos turísticos con ordenación aislada, se debe fomentar la permeabilidad y la relación visual entre el espacio público y el espacio libre de los establecimientos, para integrarlos en el entorno más cercano y mejorar la calidad urbana. También se han de reducir los efectos de la impermeabilización del suelo y evitar una escorrentía superficial excesiva, así como disminuir el efecto isla de calor. Para ello, se deben limitar las áreas pavimentadas del espacio libre y se incorporarán sistemas urbanos de drenaje sostenible siempre que sea posible.
2. Mientras los planeamientos urbanísticos municipales no se adapten al PIAT, se aplicarán como mínimo los parámetros establecidos en los apartados siguientes.
3. En caso de cierres nuevos de las parcelas colindantes con vial o espacio libre público, reforma integral o rehabilitación integral de los existentes, se aplicarán los siguientes parámetros:
 - a) Altura máxima: 2,20 m
 - b) Grado de opacidad máximo:
 - Zonas de acceso principal y entorno próximo: 25%

- Zonas verdes, piscina, terrazas: 40%
- Zonas de servicios e instalaciones: 80%

Las zonas de acceso deben representar un mínimo del 25% del cierre colindante con vial o espacio libre público y las zonas de servicio sólo pueden representar un máximo del 25% del cierre colindante con vial o espacio libre público.

c) Materiales: transparentes o diáfanos, para favorecer la integración del establecimiento de alojamiento turístico en el entorno urbano. Se debe favorecer una relación más directa y articulada con el espacio público del entorno más cercano armonizando materiales, acabados, colores, formas, mobiliarios y similares.

4. En caso de intervenciones de nueva implantación, de reforma integral o rehabilitación integral sobre el espacio libre de parcela, se aplicarán los siguientes parámetros:

a) Superficie máxima de espacio libre pavimentado:

- Parcelas con espacio libre superior a 1.200 m²: 25%
- Parcelas con espacio libre entre 1.200 y 400 m²: 30%
- Parcelas con espacio libre inferior a 400 m²: 40%

b) Características del espacio libre de parcela:

- El espacio libre de la parcela se ha de ajardinar y debe contener un mínimo de 1 árbol cada 100 m² de espacio libre de parcela.
- El ajardinamiento y arbolado se realizará con especies propias del paisaje mediterráneo, preferentemente autóctonas, de requerimiento hídrico bajo, y se debe evitar la simulación artificial de ambientes tropicales o de otros ambientes foráneos.
- Los proyectos deben especificar el arbolado existente y las especies vegetales utilizadas.
- En caso de intervenciones en parcelas con arbolado existente, se afectará el mínimo arbolado posible.

5. En caso de aparcamientos exteriores nuevos, reforma integral o rehabilitación integral de los existentes:

a) Se asegurará la sombra de la zona de aparcamientos, con 1 árbol cada 4 plazas de aparcamiento, como mínimo.

b) Excepcionalmente, en áreas de aparcamiento de superficie superior a 1.000 m², se permite sustituir el arbolado para porches cubiertos con placas fotovoltaicas, siempre que se adopten medidas de corrección del impacto paisajístico. Estos porches no computan en ningún caso como superficie construida ni como ocupación.

Artículo 29. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos con ordenación de alineación a vial o reculada (AD)

1. En caso de implantaciones nuevas, cambios de uso y reformas integrales o rehabilitaciones integrales que afecten las zonas exteriores de los edificios destinados a establecimiento turístico con ordenación de alineación a vial o retroceso, se debe fomentar la permeabilidad y la relación visual entre el espacio público y el espacio libre de los establecimientos, para integrarlos en el entorno más

cercano y mejorar la calidad urbana. También se han de reducir los efectos de la impermeabilización del suelo y se debe evitar una escorrentía superficial excesiva, así como disminuir el efecto isla de calor. Para ello, se deben limitar las áreas pavimentadas del espacio libre y se incorporarán sistemas urbanos de drenaje sostenible siempre que sea posible.

2. Mientras los planeamientos urbanísticos municipales no se adapten al PIAT, se aplicarán como mínimo los parámetros establecidos en los apartados siguientes.

3. En caso de cierres nuevos de las parcelas colindantes con vial o espacio libre público, o reforma integral de los existentes, se aplicarán los siguientes parámetros:

a) Altura máxima: 2,20 m

b) Grado de opacidad máximo:

- Zonas de acceso principal y entorno próximo: 20%

- Zonas verdes, piscina, terrazas: 20%

- Zonas de servicios e instalaciones: 80%

Las zonas de acceso deben representar un mínimo del 25% del cierre colindante con vial o espacio libre público y las zonas de servicio sólo pueden representar un máximo del 25% del cierre colindante con vial o espacio libre público.

Los cerramientos de parcela de las zonas de retranqueo de los establecimientos turísticos con ordenación de alineación a vial o retroceso que limitan con el espacio público, deben priorizar las soluciones en las que no sea necesario el cierre de la parcela, por permitir una relación más directa entre el establecimiento de alojamiento turístico y el espacio público.

c) Materiales: transparentes o diáfanos, para favorecer la integración del establecimiento de alojamiento turístico en el entorno urbano. Se debe favorecer una relación más directa y articulada con el espacio público del entorno más cercano armonizando materiales, acabados, colores, formas, mobiliarios y similares.

4. En caso de intervenciones de nueva implantación o reforma integral sobre el espacio libre de parcela, se aplicarán los siguientes parámetros:

a) En superficies <400 m² se exige un 15% de superficie ajardinada.

b) En superficies >400 m² se exige un 30% de superficie ajardinada.

c) El ajardinamiento y arbolado se realizará con especies propias del paisaje mediterráneo, preferentemente autóctonas, de requerimiento hídrico bajo, y se debe evitar la simulación artificial de ambientes tropicales o de otros ambientes foráneos.

Artículo 30. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico (AD)

1. En caso de implantaciones nuevas, cambios de uso y reformas integrales o rehabilitaciones integrales que afecten las zonas exteriores de los edificios destinados a establecimiento turístico en suelo rústico, para evitar una banalización del paisaje rural, las actuaciones que se puedan llevar a cabo en la parcela se realizarán con criterios sostenibles y de integración paisajística.

2. Las actuaciones que se hagan a la parcela deben cumplir las siguientes condiciones:

a) El ajardinamiento de la parcela debe ser el mínimo posible y sólo se puede hacer alrededor de las edificaciones. Se deben utilizar especies propias del paisaje mediterráneo, preferentemente autóctonas y de requerimiento hídrico bajo. Cuando el proyecto de edificaciones nuevas afecte espacios con vegetación natural, se debe hacer un estudio para garantizar su mínima afectación.

b) Las piscinas exteriores nuevas en establecimientos de alojamiento turístico deben cumplir los siguientes parámetros:

- Sólo se permite una piscina al aire libre por establecimiento.

- La lámina de agua debe ser de planta rectangular. La superficie máxima, para establecimientos de hasta 24 plazas, es de 75 m². Esta superficie se puede incrementar en 3 m² por cada plaza de más que tenga el establecimiento.

- No puede sobresalir más de 0,50 m sobre el terreno natural en cualquier punto de su perímetro, salvo que se aproveche un lavadero existente.

- Los materiales, colores y acabados utilizados deben estar integrados en el ambiente circundante. Se deben evitar las tonalidades de azul más propias de entornos litorales y deben utilizarse preferentemente colores dentro de la gama de los verdes, ocres o grises.

c) Las zonas destinadas a aparcamientos y caminos de acceso deben cumplir los siguientes requisitos:

- Para asegurar la sombra, la zona de aparcamientos debe disponer, como mínimo, de 1 árbol por cada 2 plazas.

- Las superficies destinadas a aparcamientos y caminos de acceso no se pueden pavimentar con asfalto, cemento, hormigón ni ninguna otra técnica similar que implique el sellado y la impermeabilización del firme.

d) Sin perjuicio de la regulación contenida en el planeamiento urbanístico y territorial, las edificaciones destinadas a alojamiento turístico y los usos complementarios, así como los cerramientos exteriores, deben adaptarse al entorno.

e) La integración armónica con el entorno se procurará mediante la adopción de una arquitectura no estridente, sencilla y racional, con preferencia por las soluciones tipológicas y acabados tradicionales. Asimismo, se debe minimizar la ocupación de los espacios exteriores y la alteración de los terrenos, de manera que no se perturbe gravemente ni la topografía ni las camas de escorrentía naturales y se preserve la condición rústica de los terrenos con los elementos de valor etnológico y las características generales del paisaje; y se deben adoptar medidas para reducir el impacto visual.

f) En cuanto a los cerramientos exteriores de la finca, además de respetar las tipologías tradicionales de la zona, no pueden suponer un peligro para la avifauna ni generar un efecto barrera para la fauna silvestre terrestre. Con esta finalidad, se deben respetar las alturas máximas previstas en la legislación sectorial y quedan prohibidas las vallas con alambre de espino.

TÍTOL V

DOTACIONES TURÍSTICAS

Artículo 31. Dotaciones para racionalizar la distribución estacional de la actividad turística (ED)

1. Para mejorar la oferta turística y conseguir racionalizar la distribución estacional de la actividad, se proponen una serie de dotaciones turísticas enfocadas al disfrute equilibrado de los espacios libres, la cultura, el deporte y el ocio. Las dotaciones propuestas valoran el paisaje mediterráneo y se adecuan a las características propias de cada sistema territorial, a la vez que potencian la movilidad sostenible y la protección de los espacios naturales.

2. El Consell de Mallorca puede elaborar y desarrollar planes de acción específicos, con carácter de documentos estratégicos, a través del departamento responsable en materia de promoción turística o a través de la colaboración entre este departamento y otros, relativos a diferentes productos turísticos o rutas de interés turístico, en particular:

- a) Turismo deportivo, con variantes concretas, con especial atención al diseño de rutas ciclistas de interés turístico, senderistas, etc.
- b) Turismo cultural, en relación con sitios de interés para la cultura en general, el cine, el patrimonio artístico e histórico, o por una actividad cultural consolidada y, específicamente, la ruta cultural basada en la vida y los hechos de personajes históricos como, por ejemplo, Ramon Llull.
- c) Turismo relacionado con la gastronomía y el producto agroalimentario local.
- d) Turismo relacionado con la naturaleza o actividades que tengan que ver con las características medioambientales de Mallorca, como la observación de aves.
- e) Otros productos turísticos que puedan fijar los planes estratégicos o planes de acción del departamento responsable en materia de promoción turística o los organismos que tengan delegada la gestión.

Artículo 32. Adecuación del acceso a las playas (AD, excepto el 3 ED)

1. El control de acceso y de sobrecarga de las playas aisladas de Mallorca se hará mediante la regulación y la ordenación de los aparcamientos, que se deben prever en los planeamientos municipales cuando estos se adapten al PIAT o mediante planes especiales urbanísticos.

2. Atendiendo a un interés supramunicipal, el Consell Insular podrá aprobar planes especiales de ordenación territorial para ordenar los accesos y aparcamientos en playas aisladas que así lo requieran.

3. Los criterios para ordenar estos aparcamientos y accesos son los siguientes:

- a) Las superficies de cálculo de cada playa y el número de plazas necesarias se recogen en el anexo VI de esta normativa.
- b) Los criterios constructivos son:
 - Buscar la menor transformación posible del medio aprovechando caminos existentes.
 - Evitar la impermeabilización de las superficies de aparcamiento.

- Utilizar vegetación autóctona propia del ámbito.
 - Disponer de un mínimo de 1 árbol por cada 2 plazas de aparcamiento.
 - Proveer sólo los servicios imprescindibles.
 - Establecer medidas adecuadas para evitar que se aparque fuera de los ámbitos señalados.
 - Habilitar un espacio para estacionar bicicletas equivalente a un mínimo de la décima parte de la capacidad de afluencia.
 - Implantar, siempre que sea posible, sistemas de recarga de vehículos eléctricos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.
- c) Los aparcamientos se situarán, de manera general y siempre que esto no pueda implicar efectos ambientales negativos, a una distancia superior a los 100 metros de la costa, fuera de zona de protección del dominio público marítimo terrestre.
- d) En caso de que los accesos y aparcamientos deban ubicarse en un espacio natural protegido, se respetará lo dispuesto en la figura de protección correspondiente.
- e) La titularidad y el uso de los aparcamientos debe ser público, sin perjuicio de los mecanismos de cooperación con entidades privadas que puedan establecerse en el marco de la legislación vigente para explotarlos.

Artículo 33. Red de rutas cicloturísticas (AD)

1. Para fomentar la movilidad sostenible y el cicloturismo en toda la isla y de acuerdo con la planificación sectorial en materia de movilidad, el Consejo de Mallorca debe desplegar un plan de vías ciclistas, el cual es vinculante para los instrumentos de ordenación y para las actuaciones de las vías que afecte.
2. El plan de vías ciclistas de Mallorca y las modificaciones que se hagan deben seguir los siguientes criterios:
 - a) Definir los itinerarios más adecuados en términos de movilidad segura y sostenible para conectar las principales poblaciones y puntos de interés de la isla y, en función de los tipos de uso, proponer qué tipo de vía y sección son las más adecuadas.
 - b) Buscar, en la medida de lo posible, itinerarios poco frecuentados por automóviles.
 - c) Procurar la mínima afectación del medio, la máxima seguridad de todas las personas usuarias de las vías y un reparto equilibrado por el conjunto del territorio.
 - d) Definir una red de rutas cicloturistas que den valor al paisaje y al conjunto de recursos patrimoniales de la isla, con especial atención a las aldeas y pueblos de interior, la costa y los faros, el medio natural y el entorno rural, los montes relevantes y las ermitas, y la sierra de Tramuntana.
3. Los planeamientos municipales, de conformidad con su naturaleza y alcance, deben desarrollar lo dispuesto en el plan de vías ciclistas y deben potenciar su implantación, proponiendo las medidas necesarias que hagan posible la ejecución, sobre todo en las vías de titularidad municipal.
4. Dentro de las zonas turísticas, se debe definir una red de recorridos aptos para bicicletas que den continuidad a los itinerarios y rutas exteriores, y que sigan los mismos criterios establecidos en los

planes de rehabilitación turística integral de las zonas turísticas saturadas o maduras.

5. Los planeamientos municipales también pueden proponer rutas e itinerarios nuevos que complementen los definidos en el plan de vías ciclistas, siguiendo los mismos criterios de este plan.

Artículo 34. Red de rutas senderistas para articular los diferentes sistemas territoriales turísticos (ED)

1. En el marco de lo previsto en la legislación en materia de caminos públicos y rutas senderistas y con el fin de fomentar el senderismo y, a la vez, reducir la presión de visitantes sobre determinados lugares de la isla y, especialmente, a la sierra de Tramuntana, el Consell de Mallorca puede crear rutas senderistas nuevas que articulen los diferentes sistemas territoriales y que complementen las grandes rutas de carácter insular ya establecidas, como son la Ruta de Pedra en Sec y la ruta Artà-Lluc.

2. Con el fin de completar la red prevista en el Plan Territorial Insular de Mallorca, se crean las siguientes rutas de carácter insular, que se grafía de forma orientativa en el plano O-5:

a) Ruta dels fars

b) Ruta dels santuaris

3. Para la ordenación y ejecución de las rutas senderistas previstas en este PIAT, se seguirá lo previsto en la legislación de caminos públicos y rutas senderistas. Los planes especiales y proyectos de rutas senderistas respectivos deben tener en cuenta los siguientes criterios:

a) Valorar el paisaje y los recursos patrimoniales propios de la isla, tanto naturales como culturales.

b) Ajustarse a rutas temáticas que destaquen las singularidades principales de cada sistema territorial.

c) Prever conexiones con las zonas turísticas y con los centros de interpretación previstos en el PIAT.

4. Igualmente se proponen las rutas senderistas siguientes para los diferentes sistemas territoriales:

a) Litoral de Ponent: ruta de Camp de Mar hasta Santa Ponça y ruta del torrente de Santa Ponça hasta Galatzó.

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

c) Bahías del Norte: ruta de las zonas húmedas.

d) Península de Levante: ruta dels castells y ruta de la Mallorca talaiòtica.

e) Litoral de Levante: ruta de les cales y Parc de Mondragó.

f) Migjorn: ruta del Salobrar.

g) Playa de Palma: ruta del Pla de Sant Jordi y ruta de la Marina (trazado ferroviario antiguo).

h) Raiguer: ruta de les vinyes.

i) Pla de Mallorca: ruta de las colinas y las ermitas, rutas del paisaje agrario y ruta arqueológica interior.

5. En las zonas turísticas, si las rutas ya están definidas, los planeamientos municipales las han de dar continuidad por calles con predominio de uso peatón y deben seguir los mismos criterios

establecidos en los planes de rehabilitación turística integral de las zonas turísticas saturadas o maduras.

6. Los planeamientos municipales también pueden proponer rutas nuevas que complementen las rutas supramunicipales de los diferentes sistemas territoriales turísticos. Estas rutas se pueden ordenar mediante las previsiones oportunas en el planeamiento general o, preferiblemente, mediante los planes especiales y los proyectos de rutas senderistas previstos en la legislación de caminos públicos y rutas senderistas.

7. De conformidad con lo previsto en la legislación de caminos públicos y rutas senderistas, los planes especiales de desarrollo de estas rutas son vinculantes para el planeamiento urbanístico municipal, establecerán de forma detallada el trazado de las rutas y, en desarrollo, pueden incorporar, de forma justificada, alternativas, variantes o elementos nuevos que permitan un mejor cumplimiento de los objetivos señalados.

8. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación de caminos públicos y rutas senderistas, cuando la elaboración, tramitación y aprobación corresponde al Consell Insular de Mallorca, es preceptivo solicitar un informe a las administraciones locales afectadas, una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial. Por otra parte, se pueden suscribir convenios entre el Consejo y las administraciones locales implicadas para regular el marco de colaboración en la elaboración y en el desarrollo posterior de los planes especiales o proyectos de rutas senderistas.

Artículo 35. Equipamientos turísticos complementarios (AD)

1. Se entienden por equipamientos turísticos complementarios los centros turísticos de recreo, deportivos, culturales, lúdicos y de turismo activo destinados fundamentalmente a prestar servicio a la actividad turística.

2. En el procedimiento de implantación de estos equipamientos turísticos complementarios, debe acreditarse que la capacidad de instrumento para reducir la estacionalidad, diversificar y cualificar la oferta turística es efectiva.

3. En suelo rústico, sólo son posibles equipamientos turísticos complementarios nuevos o la ampliación de los existentes, siempre que el proyecto haya sido declarado de interés turístico, en alguno de los casos siguientes:

a) Cuando estén previstos expresamente en un instrumento de rango legal o de planificación territorial, sectorial o urbanística.

b) Cuando sean de uso deportivo, de turismo activo o cultural, con una superficie edificada inferior al 3% y una superficie ocupada inferior al 4% de la superficie de la parcela, un volumen construido inferior a 3.000 m³ y una superficie de transformación de parcela para este uso inferior a una hectárea.

c) Cuando se sitúen en la categoría de suelo rústico de área de transición de zonas turísticas.

4. A cualquier clase de suelo quedan prohibidos campos de golf nuevos. Igualmente se prohíbe la

ampliación de la superficie de parcela autorizada y la ampliación de la oferta de alojamiento de los existentes.

5. Los equipamientos nuevos deben incorporar las medidas necesarias para corregir los efectos derivados sobre la movilidad o el impacto paisajístico.

6. Los planeamientos municipales deben ordenar los equipamientos turísticos de gran impacto (circuitos de carreras, pistas deportivas, parques acuáticos, museos de carretera, etc.) legalmente existentes o previstos y deben incluir medidas de mejora ambiental y de integración paisajística.

Artículo 36. Centros de interpretación (ED)

1. Los centros de interpretación son dotaciones culturales que tienen como función fundamental promover un aprendizaje creativo y transmitir el significado del legado cultural, natural o histórico de los bienes materiales o inmateriales de un lugar determinado.

2. Para promover un turismo cultural y dar valor a las singularidades de cada sistema territorial, se establece la siguiente red de centros de interpretación del patrimonio cultural, natural o histórico, material o inmaterial de Mallorca, que incorporan y complementan los definidos en el PTIM. Estas dotaciones se grafía de forma orientativa en el plano O-4.

a) Litoral de Poniente: Centro de Interpretación del Parque Natural de sa Dragonera y de las reservas marinas, al Port d'Andratx, y centro de interpretación de las posesiones de la Serra de Tramuntana, en Galatzó.

b) Sierra de Tramuntana: Museu de l'Oli, a Sóller; centro de interpretación del paisaje cultural sierra de Tramuntana (UNESCO), en Raixa; centro de interpretación del paisaje natural de la Sierra de Tramuntana Ca s'Amitger y centro de interpretación del patrimonio inmaterial de la *pedra en sec*, a Selva.

c) Bahías del Norte: centro de interpretación del Parque Natural de s'Albufera; Centro de Turismo Ornitológico, en Pollença, y centro de interpretación de la romanización de Mallorca, en Alcúdia.

d) Península de Levante: centro de interpretación de los castillos y centro de la Mallorca talaiòtica.

e) Litoral de Levante: centro de interpretación de las calas de Levante y del Parque Natural de Mondragó.

f) Migjorn: centro de interpretación del Salobrar y del Parque Natural des Trenc y Centro de Interpretación del Parque Nacional de Cabrera.

g) Playa de Palma: centro de interpretación del Parque Agrario del Pla de Sant Jordi y centro de interpretación de la marina y los barrancos.

g) Raiguer: Museo del Vino, a Binissalem, y Museo del Calzado y la Piel, en Inca.

h) Pla de Mallorca: centros de interpretación del Plan y de las ermitas.

3. La ordenación de esta red de centros de interpretación se puede desarrollar mediante planes especiales de ordenación territorial o, según el caso, mediante el planeamiento urbanístico municipal o planes especiales urbanísticos.

4. Los instrumentos que los desarrollen deben incorporar un estudio sobre los efectos que se derivan

de esta red, especialmente sobre la movilidad e itinerarios previstos y, en su caso, proponer medidas correctoras adecuadas.

5. Para implantar centros de interpretación, se debe dar prioridad a ubicarlos en edificaciones ya existentes que se puedan reformar o adecuar a este uso.

Artículo 37. Dotaciones al servicio del turismo náutico (ED)

1. Mientras no lo determine el planeamiento sectorial, los instrumentos de planeamiento general de los municipios que dispongan de puertos deportivos deben calificar el suelo necesario para dotar de servicios náuticos de almacenamiento y de mantenimiento de embarcaciones recreativas en áreas de desarrollo urbano de uso industrial o de servicios.

2. La ordenación sectorial del turismo náutico debe procurar dar respuesta a la necesidad de mejorar la calidad en la oferta de náutica deportiva y de recreo en las áreas turísticas, y generar una interacción positiva con las estructuras urbanas en las que se integran las infraestructuras e instalaciones que le apoyan.

TITULO VI

ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS

Artículo 38. Objetivos y criterios para delimitar las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas (ED)

1. En concordancia con el LTIB en referencia a la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV), se establecen los objetivos y criterios necesarios para que los ayuntamientos delimiten zonas aptas para comercializar ETV en el planeamiento urbanístico respectivo en el momento de adaptarlo al PIAT.

2. Los objetivos esenciales de la delimitación deben ser:

- a) Favorecer un desarrollo sostenible que evite la sobreexplotación de recursos, infraestructuras y equipamientos.
- b) Salvaguardar los valores naturales y paisajísticos, especialmente con respecto al suelo rústico, y preservar los valores ecológicos, agrícolas, ganaderos y forestales.
- c) Asegurar el acceso a la vivienda de la población residente.
- d) Asegurar la convivencia ciudadana y optimizar la relación entre residentes y población flotante, con densidades adecuadas a los servicios y las dotaciones disponibles.
- e) Garantizar la equidistribución territorial y económica de la actividad turística.
- f) Evitar la pérdida de la identidad de las poblaciones y del conjunto del territorio.
- g) Adecuarse a la ordenación de la tipología de viviendas de los diferentes núcleos y zonas de la isla.
- h) Fomentar la conservación y mejora del patrimonio.

3. Los criterios básicos para delimitar estas zonas son:

- a) Definir zonas de exclusión por falta de aptitud, considerando al menos las áreas afectadas por las

servidumbres aeronáuticas acústicas y las áreas calificadas con uso industrial predominante.

b) Diferenciar entre suelo y suelo urbano.

c) Diferenciar entre suelo rústico común y protegido.

d) Diferenciar dentro del suelo urbano los núcleos turísticos definidos en este PIAT del resto.

e) Delimitar zonas homogéneas de acuerdo con las diferentes calificaciones urbanísticas dentro de los núcleos.

4. Para determinar las zonas con mayor presión turística, se definen una serie de criterios diferenciados para las zonas turísticas, para el sistema territorial de Palma y para el resto de núcleos. Estos criterios son:

a) Para las zonas turísticas: los criterios para definir las zonas turísticas con mayor presión son los empleados en el PIAT para definir las zonas turísticas saturadas o maduras.

b) Para el área de Palma capital: dado que presenta una casuística territorial especial y diferente del resto de la isla, se pueden utilizar criterios distintos de los empleados para el resto de poblaciones y se deben definir cuándo se adapte el planeamiento.

c) Para las zonas residenciales: la determinación de las zonas residenciales con mayor presión turística debe hacerse mediante un análisis multicriterio tomando cuatro indicadores, como mínimo, que hagan referencia a la problemática territorial siguiente:

- Indicador 1: incidencia sobre las infraestructuras y recursos territoriales.

- Indicador 2: incidencia sobre la caracterización local.

- Indicador 3: incidencia sobre el acceso a la vivienda de la población residente.

- Indicador 4: incidencia sobre el equilibrio territorial.

La aplicación de los 4 criterios anteriores se desarrolla en el anexo VIII.

5. Los criterios para determinar las modalidades de ETV que se consideran aptas a las diferentes zonas según el grado de presión turística son los siguientes:

a) Solo rústico común: se pueden permitir las ETV365 unifamiliares y las ETV60 unifamiliares en viviendas existentes a la fecha de aprobación inicial de este PIAT.

b) Zonas turísticas: se pueden permitir las ETV365 unifamiliares y plurifamiliares, y las ETV60 unifamiliares y plurifamiliares.

c) Zonas turísticas saturadas: se pueden permitir las ETV60 unifamiliares y plurifamiliares.

d) Zonas residenciales: se pueden permitir las ETV365 unifamiliares y plurifamiliares, y las ETV60 unifamiliares y plurifamiliares.

e) Zonas residenciales vulnerables: se pueden permitir las ETV60 unifamiliares y plurifamiliares, así como las ETV365 unifamiliares y plurifamiliares en edificios que figuren incorporados en un catálogo de patrimonio histórico vigente.

f) Los suelos urbanizables de uso global residencial sin proyecto de urbanización aprobado definitivamente que puedan superar la densidad turística máxima de zona, así como las áreas de asentamiento en paisaje de interés (AAPI) y los núcleos rurales que no dispongan de red de alcantarillado se consideran zonas no aptas para comercializar ETV.

g) El planeamiento municipal puede establecer dentro de cada modalidad las tipologías de vivienda

que considere aptos para comercializar ETV y establecer las subcategorías que resulten necesarias.

6. De acuerdo con lo establecido en el artículo 50.18 del LTIB, sin excepción, no se permite iniciar actividades nuevas de comercialización turística en viviendas residenciales situados en suelo rústico protegido.

7. En la evaluación de la sostenibilidad ambiental de un municipio, a los efectos estrictas de delimitar las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas residenciales, para calcular la capacidad de población turística correspondiente debe utilizarse la ratio media de plazas por ETV, según datos oficiales, que corresponda a las tipologías residenciales del ámbito de planificación ponderada respecto del parque total de viviendas. Asimismo, al calcular el consumo de agua y de energía se debe distinguir entre lo que corresponde a las plazas residenciales y en las plazas turísticas.

Artículo 39. Condiciones temporales de les ETV (AD)

1. Como medida de racionalización de la estacionalidad de la actividad turística, de acuerdo con la previsión del artículo 50.21 del LTIB, en las zonas saturadas y maduras (ZTM1), se establece una limitación temporal de comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales que se den de alta a partir de la entrada en vigor del PIAT, por lo que sólo se puede ejercer la actividad durante uno de los dos meses de temporada alta: julio o agosto. Esta condición se debe indicar al presentarse la declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) correspondiente.

2. La declaración de emergencia en materia de vivienda prevista en el artículo 3 del Decreto ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Islas Baleares, lleva implícita la suspensión de la tramitación de las declaraciones responsables de inicio de actividad turística (DRIAT) para estancias turísticas en viviendas (ETV) el distrito, el municipio o en toda la isla, según cual sea el ámbito territorial de la emergencia declarada y durante el tiempo en que esté en vigor esta declaración.

Artículo 40. Condiciones de calidad paisajística en las ETV (AD)

Las viviendas que se den de alta para comercializar estancias turísticas deben velar por la preservación del paisaje tradicional y deben cumplir las condiciones mínimas de calidad:

- a) En las zonas ajardinadas, si las hay, se debe priorizar el uso de plantas autóctonas de requerimiento hídrico bajo y que la configuración general adecue al paisaje mediterráneo del entorno próximo.
- b) Disponer de un espacio para tender ropa oculto a las visuales desde el espacio público o, si no es posible, debe disponer de secadora de ropa.
- c) Disponer de un espacio de almacenamiento de residuos oculto a las visuales desde el espacio público.
- d) Debe evitar la disposición de elementos en la fachada que sean disonantes con el resto del

inmueble en el que se ubica la vivienda, como: acabados, carpinterías, toldos, marquesinas, carteles publicitarios, etc.

e) En suelo rústico, los cerramientos de parcela, además de respetar las tipologías tradicionales de la zona, no pueden suponer un peligro para la avifauna ni generar un efecto barrera para la fauna silvestre terrestre. Con esta finalidad, se deben respetar las alturas máximas previstas en la legislación sectorial y quedan prohibidas las vallas con alambre de espino. Igualmente deben cumplir las condiciones de integración paisajística determinadas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 41. Parámetros ambientales en las ETV (AD)

1. Para cumplir los objetivos de sostenibilidad de este Plan, las viviendas que se den de alta para comercializar estancias turísticas deben cumplir las medidas de calidad ambiental previstas en los apartados siguientes.

2. En cuanto a las medidas de eficiencia energética en viviendas unifamiliares, estos deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Contar con aparatos de calefacción y/o refrigeración de eficiencia energética mínima A o equivalente.

b) Tener una calificación energética mínima de clase C en edificaciones legalmente existentes a 31 de diciembre de 2007 y de clase B en edificaciones posteriores. Este requisito no es exigible a las viviendas legalmente excluidas del procedimiento de certificación energética y los de construcción tradicional anterior a 1956.

c) Disponer de un sistema de generación de agua caliente sanitaria (ACS) mediante placas solares, siempre que sea técnica y normativamente posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables, siempre que se acredite mediante certificación técnica que las emisiones de dióxido de carbono y el consumo de energía primaria no renovable son iguales o inferiores a las correspondientes a la instalación solar térmica. Las viviendas existentes a 31 de diciembre de 2007 deben alcanzar un mínimo del 50% de generación de ACS con energías renovables y las viviendas posteriores a la fecha han de alcanzar un mínimo del 70%.

d) Disponer de una toma de corriente homologada para recargar vehículos libres de emisiones o bien justificar la existencia de un punto de recarga de acceso público en un radio de 500 metros.

3. El alumbrado interior y exterior debe disponer de mecanismos de eficiencia energética (tecnología LED o similar) para reducir o evitar, según el caso, la contaminación lumínica en la visión del cielo, según la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares. Igualmente debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Se utilizarán preferentemente fuentes de energía renovable.

b) No se permite que las luminarias provoquen deslumbramiento hacia el espacio público.

c) No se permiten fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal, excepto cuando se trate de iluminación monumental de elementos que disfruten de protección patrimonial, en su caso.

d) No se permiten artefactos ni dispositivos electrónicos nuevos de publicidad nocturna.

4. En cuanto al consumo y la gestión del ciclo del agua, mientras las administraciones municipales no elaboren las ordenanzas correspondientes para la gestión sostenible del agua, como mínimo, deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Deben estar conectados a la red de alcantarillado del núcleo o zona o, en su defecto, deben disponer de un sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento de aguas residuales que garantice la protección del dominio público hidráulico y que cumpla las características técnicas y los rendimientos exigidos en el plan hidrológico vigente, debiendo presentar ante la administración hidráulica la declaración responsable correspondiente.

b) Deben incorporar sistemas de ahorro de consumo de agua en baños, duchas, inodoros y grifos en general (limitadores de caudal, aireadores, temporizadores, mecanismos de doble descarga, etc.).

c) En caso de haber piscina, deben incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciarla.

d) En viviendas unifamiliares aisladas, deben disponer de sistemas de recogida y de almacenamiento de las aguas pluviales que se debe utilizar para proveer la red de riego, para limpiar espacios exteriores, así como para otros usos que no requieran agua potable y, si hay zonas ajardinadas, se procurará utilizar especies autóctonas de bajo consumo.

e) Colocar carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de hacer un uso responsable.

5. En relación con la gestión de residuos:

a) La vivienda debe disponer de espacio para contenedores para la recogida selectiva de residuos en cinco fracciones: vidrio, papel / cartón, envases ligeros, materia orgánica y rechazo, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

b) En cada vivienda comercializado, las personas comercializadoras de estancias turísticas deben disponer de un programa de recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados y de implantación de medidas de minimización de residuos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

6. Otras medidas: las viviendas situadas en suelo rústico, la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos que se asocian, se debe mantener cuidada en estado natural, agrícola, ganadera o forestal.

7. Las condiciones de los apartados anteriores se acreditarán mediante certificación del personal técnico competente. De forma alternativa a los requisitos establecidos en este artículo, se puede justificar que se cumplen las medidas ambientales mediante la obtención de la etiqueta ecológica de la Unión Europea referente al Reglamento (CE) núm. 66/2010 del Parlamento Europeo y el Consejo, en la categoría de productos «alojamiento turístico».

TITULO VII

SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y SEGUIMIENTO DEL PIAT

Artículo 42. Parámetros ambientales en establecimientos turísticos (AD)

1. En caso de implantación de establecimientos turísticos nuevos, de cambio de uso o de obras de ampliación, reforma o rehabilitación de los establecimientos existentes, en el ámbito en que se intervenga, se deben tomar medidas que aumenten la eficiencia energética y del alumbrado de los edificios y de las instalaciones, y se han de potenciar los mecanismos naturales para regular la iluminación y la temperatura interior de los edificios. Asimismo, se adoptarán medidas de control y gestión del ciclo del agua y los residuos.

2. En cuanto a la eficiencia energética, en caso de nueva construcción de establecimientos turísticos, nueva implantación de uso, ampliación, reforma o rehabilitación de los edificios existentes destinados a establecimiento de alojamiento turístico, según el caso, se han de tomar medidas que aumenten la eficiencia energética de los edificios y de las instalaciones, y potenciar los mecanismos naturales para regular la temperatura interior de los edificios, atendiendo a los requisitos mínimos:

a) En caso de edificaciones de nueva planta para destinarlas a alojamiento turístico:

- Tener una calificación energética mínima de clase A.
- Alcanzar un mínimo de un 70% de producción de energía para autoconsumo con energías renovables.
- Alcanzar un mínimo de un 70% de generación de ACS mediante placas solares, siempre que sea posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables, siempre que se justifique documentalmente que las emisiones de dióxido de carbono y el consumo de energía primaria no renovable son iguales o inferiores a las correspondientes a la instalación solar térmica.

b) En caso de cambio de uso de edificios existentes para destinarlos a alojamiento turístico:

- Tener una calificación energética mínima de clase B.
- Alcanzar un mínimo de un 50% de producción de energía para autoconsumo con energías renovables.
- Alcanzar un mínimo de un 70% de generación de ACS mediante placas solares, siempre que sea posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables, siempre que se justifique documentalmente que las emisiones de dióxido de carbono y el consumo de energía primaria no renovable son iguales o inferiores a las correspondientes a la instalación solar térmica.

c) En caso de ampliaciones superiores al 10% de la superficie existente, en reformas integrales o reformas parciales que afecten al menos el 25% de la envolvente térmica del edificio o reformas integrales de la instalación térmica del edificio:

- Reducir la demanda energética conjunta del edificio reformado o ampliado por lo menos en un 30% respecto del edificio existente, adoptando medidas energéticas pasivas y activas.

d) En caso de que las medidas anteriores sean incompatibles con el grado de protección de la edificación (reconocido mediante un instrumento de protección) o no sean técnicamente viables, se

aplicarán, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, las soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

e) Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción, los que se amplíen en más de un 10% de la superficie existente y los que se sometan a una reforma integral, si disponen de aparcamiento, deben prever, como mínimo, un 5% del total de plazas de estacionamiento para vehículos libres de emisiones con punto de recarga operativo y la preinstalación de dotación de hasta el 50% de las plazas.

3. El alumbrado interior y exterior se debe diseñar con criterios de eficiencia energética (con tecnología LED o de rendimiento similar) para reducir o evitar, según el caso, la contaminación lumínica en la visión del cielo, según la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares o normativa vigente. Igualmente es necesario que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Se utilizarán preferentemente fuentes de energía renovable.
- b) No se permite que las luminarias provoquen deslumbramiento hacia el espacio público.
- c) No se permiten fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láser, emitan por encima del plano horizontal, excepto cuando se trate de iluminación monumental de elementos que disfruten de protección patrimonial, en su caso.
- d) No se permiten artefactos ni dispositivos electrónicos nuevos de publicidad nocturna.

4. En caso de nueva implantación, cambio de uso, ampliación, reforma o rehabilitación de un establecimiento turístico, cuando afecte a toda la instalación de fontanería o parte de ésta, se incorporarán medidas de ahorro de consumo y gestión eficiente del agua. Hasta que las administraciones municipales no elaboren las ordenanzas correspondientes para la gestión sostenible del agua, se deben cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

- a) Deben estar conectados a la red de alcantarillado del núcleo o zona o, en su defecto, deben disponer de un sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento de aguas residuales que garantice la protección del dominio público hidráulico y que cumpla las características técnicas y los rendimientos exigidos en el plan hidrológico vigente, debiendo presentar ante la administración hidráulica la declaración responsable correspondiente.
- b) Es necesario instalar un circuito separado de recogida para la futura reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas, incluidas las de vaciado de piscinas y retrolavado de filtros, para los inodoros y para las instalaciones de riego siempre que se puedan cumplir los requisitos sanitarios correspondientes.
- c) Se instalarán sistemas de recogida y de almacenamiento de las aguas pluviales para un volumen de 0,05 m³ por metro cuadrado de ocupación, que se utilizará para abastecer la red de riego, limpiar espacios exteriores, así como para otros usos que no requieran agua potable.
- d) Hay que incorporar sistemas de ahorro de consumo de agua en baños, duchas, inodoros y grifos en general (limitadores de caudal, aireadores, temporizadores, sensores de presencia, mecanismos de doble descarga, etc.).

e) Deben introducirse mecanismos de sectorización para mejorar el control y minimizar las fugas de agua, y diferenciar, como mínimo, los sistemas sanitarios, los de baño, los de riego y los de extinción de incendios.

f) En caso de disponer de piscina, se incorporarán mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciarla y, si se ha de vaciar, se debe aprovechar para regar las zonas ajardinadas o para limpiar espacios exteriores.

g) Se deben colocar carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de hacer un uso responsable.

5. Como complemento del se lo previsto en el apartado anterior, a los núcleos de población que se abastecen de masas de agua subterráneas en mal estado cuantitativo, según los datos del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, y siempre que el abastecimiento no proceda de otras fuentes de suministro o que el municipio al que pertenece el núcleo no cuente con un plan de gestión sostenible del agua aprobado, se incorporarán las medidas adicionales siguientes:

a) Incorporar un mecanismo de limitación de caudal en la acometida general de la red de abastecimiento, por lo que no se supere un máximo de 250 litros/plaza y día.

b) Limitar el volumen de las nuevas piscinas o instalaciones de baño individuales a un máximo de 4 m³ por unidad de alojamiento. Se prohíbe ubicarlas en el exterior, a menos que se disponga de mecanismos que eviten la evaporación del agua.

c) Condicionar la autorización de equipamientos turísticos complementarios nuevos o la ampliación de los existentes a que se disponga de un mecanismo de limitación de caudal en la acometida general de la red de abastecimiento, por lo que no se supere un máximo de 10 litros/m² de superficie construida y día.

6. Como alternativa a la adopción de las medidas previstas en los apartados anteriores, relativos al consumo y gestión del ciclo del agua, de forma previa a la autorización de un establecimiento turístico, la promotora puede optar, en su caso, para elaborar un proyecto de gestión sostenible del agua que la administración competente en recursos hídricos debe evaluar y validar en la forma que ésta determine.

7. En relación con la gestión de residuos, los establecimientos turísticos deben disponer:

a) Del espacio suficiente para los contenedores de recogida selectiva de residuos en cinco fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materia orgánica y rechazo, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

b) De un programa de recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados y la implantación de medidas de minimización de residuos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

8. En relación con lo dispuesto en los apartados anteriores, en el caso de edificaciones con valor de patrimonio cultural reconocido mediante un instrumento de protección o edificaciones con una antigüedad anterior a 1940, se exigen sólo los requisitos que determine la normativa técnica de edificación que corresponda.

9. Como alternativa a los requisitos establecidos en este artículo, se puede justificar que se cumplen

las medidas ambientales mediante la obtención de la etiqueta ecológica de la Unión Europea referente al Reglamento (CE) núm. 66/2010 del Parlamento Europeo y el Consejo, en la categoría de productos «alojamiento turístico».

Artículo 43. Medidas de armonización de la movilidad turística (AD)

1. Con el fin de garantizar una movilidad turística sostenible y evitar la saturación de las infraestructuras viarias y de las dotaciones de aparcamiento existentes, se debe redactar un plan de movilidad turística insular que desarrolle para Mallorca las previsiones que formula sobre este tema el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares y que, en cualquier caso, prevea el fomento de la intermodalidad (pública/privada) así como la accesibilidad y eficiencia en los desplazamientos por la isla, en referencia a las principales infraestructuras de llegada y salida, destinos de alojamiento y atractivos turísticos, fomentando el desarrollo de la red de ferrocarril.

2. Las empresas de alquiler de automóviles deben disponer de espacio suficiente para depositar la flota en suelos de uso privado compatible con esta actividad y en instalaciones legalmente implantadas.

3. Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva implantación y los que se amplíen dispondrán, en parcelas de uso turístico o compatible, de una reserva de plazas de aparcamiento en la proporción establecida en el artículo 27 de este Plan, excepto los ámbitos con regulación de movilidad reducida. Igualmente, estos establecimientos deben prever, siempre que sea posible y preferentemente dentro del recinto del establecimiento de alojamiento, un espacio para la parada de vehículos de transporte colectivo suficiente para la carga y descarga segura de los clientes.

Artículo 44. Seguimiento del PIAT (AD)

1. La gestión y la ejecución de las determinaciones contenidas en este PIAT deben desarrollarse bajo los principios de coordinación, programación y cooperación entre los ayuntamientos, el Consell Insular de Mallorca y el Gobierno de las Islas Baleares. Igualmente se han de garantizar la participación ciudadana y la acción privada en la medida más amplia posible, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

2. El Consell Insular de Mallorca puede crear y mantener, mediante cualquier fórmula organizativa o de contratación legalmente admisible, los órganos siguientes:

a) Un observatorio del turismo de Mallorca, que puede incorporar una oficina técnica de asesoramiento, seguimiento y gestión del Plan, incardinado en la organización administrativa del Consell Insular y con las funciones que, dentro de estos ámbitos, se le asignen en el momento en que se cree, entre las que figurará la implementación de las medidas establecidas en el Anexo VII de la normativa de este Plan y, en su caso, de las derivadas de normativa específica o de estándares internacionales.

b) Un centro de inteligencia turística de asesoramiento, seguimiento y gestión de la política turística de Mallorca, integrado por la Universidad de las Islas Baleares y los servicios técnicos destinados a la

gestión de las políticas turísticas de Mallorca. Este órgano se articulará mediante el protocolo de colaboración y desarrollará las funciones que se le asignen en el momento en que se cree.

3. El seguimiento y la vigilancia del cumplimiento de los parámetros de calidad ambiental y paisajística les han de hacer las correspondientes administraciones competentes en materia urbanística, turística y de paisaje.

Artículo 45. Instrucciones técnicas y guías de buenas prácticas (AD)

1. Las instrucciones técnicas son documentos elaborados y aprobados con el fin de completar el régimen detallado de este PIAT o de fijar criterios técnicos interpretativos del Plan. Estos documentos pueden tener por objeto desarrollar aspectos concretos de la ejecución y de la gestión de las determinaciones del Plan, tanto gráficas como escritas, en relación con la clarificación, la mejora técnica, la adaptación a normativa vinculante sobrevenida que no suponga una modificación sustancial, la ejecución de sentencias judiciales o la corrección de errores materiales, en su caso.

2. Las instrucciones técnicas serán elaboradas y tramitar el departamento competente en materia de ordenación del territorio. La competencia para la aprobación inicial y definitiva de las instrucciones técnicas corresponde al Pleno del Consell Insular de Mallorca, las cuales se someterán al trámite previsto para las ordenanzas en la legislación de procedimiento administrativo. La aprobación definitiva se elevará al Pleno a propuesta de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. El Consell de Mallorca puede elaborar guías de buenas prácticas para una mejor implantación de los objetivos de este PIAT, que se difundirán entre los agentes implicados en la aplicación correspondiente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Adaptación del planeamiento urbanístico municipal (AD)

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas, los anexos y los planos de este Plan indicados como de aplicación directa (AD), los planeamientos urbanísticos siguen vigentes, pero deben adaptarse a este PIAT en el plazo máximo de cuatro años a contar desde el momento en que entre en vigor. Si el día que vence el plazo indicado, el ayuntamiento no ha completado el trámite para la aprobación definitiva de la adaptación del planeamiento general correspondiente, el Consell Insular de Mallorca puede sustituirlo y formular y tramitar, a costa de este ayuntamiento, dicha adaptación. En todo caso, la adaptación al PIAT debe ser integral.

2. No se puede proceder a la tramitación y, en su caso, aprobación definitiva de la elaboración, revisión y/o modificación de cualquier instrumento de planeamiento general o de detalle que suponga incumplir las determinaciones previstas en las normas de ordenación del PIAT, tanto de aplicación directa (AD) como de eficacia directiva (ED).

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, los proyectos de elaboración, de revisión y / o

modificación de los planeamientos generales que estaban en fase de tramitación en el momento en que se publica la aprobación inicial del PIAT, se pueden seguir tramitando y ser objeto de aprobación definitiva, siempre que, en esa fecha, haya acabado el periodo de información pública en el procedimiento administrativo correspondiente.

Disposición adicional segunda. Carácter mínimo de determinadas disposiciones de estas normas (AD)

Las disposiciones de los títulos IV, VI y VII, reguladoras de las condiciones de urbanización y de edificación, y del Anexo III (Condiciones de la edificación en zonas turísticas y zonas residenciales turísticas ZR2) tienen el carácter de mínimas y, en consecuencia, prevalecen las determinaciones de los planeamientos generales municipales que supongan mayor restricción o grado de protección.

Disposición adicional tercera. Régimen del suelo de uso residencial, turístico o mixto en zonas turísticas (ZT) y zonas residenciales turísticas ZR2 (AD)

1. Las zonas turísticas (ZT) y las zonas residenciales turísticas (ZR2) no pueden acoger nuevo suelo urbano o urbanizable de uso residencial, turístico o mixto que se sitúe fuera de los ámbitos delimitados en el anexo I y en el anexo II de la normativa de este PIAT, salvo aquellos que se destinen a vivienda de protección pública.

2. El suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar de las zonas residenciales turísticas (ZR2) que cuente con ordenación detallada en el momento en que se publica el acuerdo de aprobación inicial de este PIAT, puede someterse a actuaciones urbanísticas siempre que no se supere la capacidad de población residencial ni la turística totales del ámbito, según la intensidad de uso que asigne el planeamiento vigente o, en su defecto, según la que establezcan los instrumentos de ordenación territorial.

Disposición adicional cuarta. Medidas económicas de fomento de la sostenibilidad turística (AD)

Para optimizar la gestión de los recursos financieros disponibles y sin perjuicio de las finalidades legalmente establecidas, las medidas económicas de fomento de la sostenibilidad turística que impulsen las administraciones públicas deben orientarse de forma prioritaria a alcanzar los objetivos siguientes:

- a) Mejorar la sostenibilidad ambiental de la actividad turística.
- b) Mejorar el equilibrio territorial de la isla, mediante la transferencia de recursos hacia la gestión y protección del paisaje, especialmente del paisaje cultural de la Sierra de Tramuntana.
- c) Mejorar las dotaciones turísticas previstas en este PIAT y en los instrumentos de planeamiento urbanístico que se adapten.

Disposición adicional quinta. Gestión de plazas correspondientes en viviendas turísticas de vacaciones y agroestancias (AD)

1. De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, el cómputo de plazas y la gestión de plazas dadas de baja definitiva correspondientes a establecimientos bajo la figura de viviendas turísticas vacacionales (VTV) se contabilizan en la bolsa de plazas para estancias turísticas en viviendas residenciales, establecida en el artículo 17 de este Plan.

2. De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, sobre el régimen transitorio de las agroestancias, mientras no se desarrollen reglamentariamente los parámetros que deben satisfacer las agroestancias, así como su proceso de autorización, el cómputo de plazas y la gestión de plazas dadas de baja definitiva correspondientes a esta modalidad de actividad complementaria agroturística y de agricultura de ocio de diversificación agraria, se contabilizan en la bolsa de plazas para estancias turísticas en viviendas residenciales, establecida en el artículo 17 de este Plan.

Disposición adicional sexta. Régimen de plazas turísticas con derechos urbanísticos consolidados (AD)

Antes de iniciar la actividad de un establecimiento de alojamiento turístico para la que se han de aportar plazas, según establece el artículo 88 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, si se dispone de derechos de aprovechamiento urbanístico consolidados al entrar en vigor este Plan y hay insuficiencia de plazas en la bolsa correspondiente, el órgano gestor de la bolsa de plazas, a instancia de la persona interesada y con la acreditación suficiente de las circunstancias que concurren, debe actualizar el contenido de la bolsa estrictamente con el número de plazas necesario y suficiente para atender estos derechos.

Disposición adicional séptima. Régimen excepcional y transitorio de autorización de actividades de hibernación de embarcaciones en suelo rústico en Mallorca (AD)

Mientras el planeamiento no delimite las zonas aptas para desarrollar la actividad de almacenamiento o de invernada de embarcaciones a las que se refiere el artículo 37, estas actividades sólo son excepcionalmente autorizables en suelo rústico, previa declaración de interés general de acuerdo con los requisitos del artículo 26 y siguiendo el procedimiento del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, cuando cumplan los requisitos adicionales:

1. Requisitos para obtener la autorización

La declaración de interés general de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo o del órgano que tenga atribuida la competencia del Consell Insular de Mallorca se puede otorgar a todas las actividades de almacenamiento de embarcaciones que, además cumplir los requisitos establecidos en el artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, cumplen los requisitos especificados en esta disposición. En ningún caso son autorizables en suelo rústico, al amparo de esta disposición, las actividades de reparación de embarcaciones, actividades

industriales, de alquiler o venta de embarcaciones, así como cualquier otra actividad que no sea estrictamente de almacenamiento de embarcaciones y de su mantenimiento.

1.1. Deben ser actividades incluidas dentro del ámbito de las infraestructuras del tipo 5, como se definen en el apartado «Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico», del anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.

1.2. Deben ser objeto de la evaluación ambiental que corresponde según la normativa de evaluación ambiental vigente en cada momento. En este procedimiento, en su caso, se ha de solicitar un informe de la Dirección General de Recursos Hídricos en relación con la protección del dominio público hidráulico.

1.3. La autorización de la actividad conlleva la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela en la que se efectúa, que no puede ser objeto de ningún acto de los previstos en el artículo 32 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, mientras subsista la actividad. La documentación y las autorizaciones necesarias para la inscripción registral de la vinculación se aportarán de manera previa a la autorización y, posteriormente, se trasladará la vinculación mencionada en el Registro de la Propiedad para que conste en la inscripción de la finca.

La actividad declarada de interés general supone la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela o parcelas las afectadas, por lo que, antes de la concesión de la licencia municipal correspondiente, se llevará a cabo la vinculación mencionada, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, sin que pueda ser objeto de ningún acto de los previstos en el artículo 13 de la mencionada Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, mientras subsista la actividad.

1.4. La actividad debe situarse a una distancia máxima de 3 km de un puerto o a menos de 500 m de un polígono industrial o de servicios.

1.5. La distancia máxima a una carretera de la red primaria y secundaria debe ser de 500 m.

1.6. La superficie mínima de parcela debe cumplir los parámetros y las condiciones que la normativa de ordenación territorial y el planeamiento municipal regulen para viviendas unifamiliares, a menos que se exonera de forma expresa en la declaración de interés general.

1.7. En la ubicación de las instalaciones de almacenamiento de embarcaciones, se deben evitar las colinas y ubicaciones con fondos escénicos de valor paisajístico (perfiles de montañas, horizontes, conjuntos monumentales). También se debe evitar situarlas cerca de edificaciones existentes con tipologías constructivas de carácter histórico y etnológico, tales como casas de posesión, molinos, barracas, torres, puentes, iglesias, etc. y también cerca de restos arqueológicos. No se pueden localizar dentro de los perímetros de protección de captación de abastecimiento de agua para la población o de una zona con vulnerabilidad alta de acuíferas, salvo que cuenten con pavimento impermeable y recogida y tratamiento de aguas pluviales.

1.8. Se puede autorizar la actividad de almacenamiento de embarcaciones con esloras de hasta 10 metros.

1.9. Se permite el almacenamiento de embarcaciones en superficie y en superposición sólo para embarcaciones de calado bajo (piraguas, motos acuáticas, lanchas neumáticas) mediante estructuras metálicas de hasta 3 m de altura.

2. Características de la autorización

2.1. La autorización determinará exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime.

2.2. La autorización es temporal, sin que pueda exceder de diez años y no es prorrogable.

2.3. La licencia urbanística fijará un canon compensatorio del aprovechamiento que obtiene el propietario del suelo rústico, pero modulado en consideración a la temporalidad de la autorización, conformado como un pago anual fraccionado, sin que el importe acumulado supere el 10% del aprovechamiento atribuible, que se cuantifica según el incremento del valor que los terrenos experimentan como consecuencia de la autorización de la siguiente manera:

a) El valor inicial por metro cuadrado de los terrenos es el que resulta de aplicar, conjuntamente con las disposiciones que lo actualicen, lo que fija el Anexo II de la Instrucción 1/2017, de 9 de mayo, de la directora la Agencia Tributaria de las Islas Baleares, por la que se establecen los criterios que los órganos competentes de la Agencia Tributaria de las Islas Baleares deben considerar para comprobar el valor real de los bienes inmuebles y de amarre de los puertos deportivos situados en el territorio de las Islas Baleares en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y en el impuesto sobre sucesiones y donaciones.

b) El valor con la autorización por metro cuadrado de los terrenos en el momento de fijar el canon es lo que resulta, en cada caso, de aplicar, conjuntamente con las disposiciones que lo actualicen, el cuadro de módulos específicos de valor unitario del suelo bruto (MEV), determinado en la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, aprobado por Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

c) El incremento del valor es la diferencia entre los dos valores a los que se ha hecho referencia antes, multiplicada por la superficie total vinculada a la actividad.

d) La cuantía del canon es del 0,12% anual del incremento del valor señalado en el punto anterior. Esta cuantía se actualizará cada año con la variación que suponga la actualización de los valores iniciales.

2.4. La percepción del canon anual corresponde a la Administración municipal, la cual será actualizado anualmente y adscribirá las cantidades ingresadas por este concepto a la gestión urbanística.

2.5. Se debe incorporar un estudio de movilidad para justificar la maniobrabilidad de vehículos con remolque en el entorno más cercano a la ubicación de la actividad.

2.6. La autorización conlleva que las instalaciones y edificaciones cumplan las normas de integración paisajísticas vigentes en la normativa de ordenación territorial.

2.7. La autorización conlleva, como mínimo, la adopción de las medidas correctoras para reducir el impacto visual y paisajístico de las embarcaciones:

a) La plantación y el mantenimiento de una barrera vegetal frondosa en todo el perímetro, con especies arbóreas y arbustivas autóctonas y de requerimiento hídrico bajo, regadas preferentemente con aguas pluviales.

b) Los cierres de las parcelas deben ser vallas de obra: de esquinas de arenisca no rebozados o de pared seca, con una altura de cuerpo máxima de 1 metro. Sobre la coronación y hasta la altura máxima de 2 metros y 20 centímetros, se dispondrán elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona.

c) Las edificaciones o instalaciones deben ser energéticamente autosuficientes con energías renovables y deben cumplir las condiciones de integración paisajística y ambiental que sean exigibles a las viviendas unifamiliares en suelo rústico, según la normativa de ordenación territorial vigente.

d) No se permite la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos, excepto los indicadores informativos de la actividad que no superen 1 m² y que estén integrados en el entorno.

3. Procedimiento de la autorización

3.1. El procedimiento para autorizar estas actividades es el de la declaración de interés general que regula el artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

3.2. Si se otorga la autorización y es necesaria la obtención de licencia municipal, ésta se suele licitar en el plazo máximo de 6 meses desde la notificación de la declaración de interés general. Si transcurrido este plazo, no se ha formalizado la solicitud de licencia o se constata la imposibilidad de obtenerla por razones no imputables al interesado, se iniciará un expediente de caducidad de la autorización. Si se solicita la licencia en el plazo establecido, una vez completado el expediente, la corporación municipal tiene el plazo para resolver que señala la normativa general reguladora de los usos, las obras y las actividades. En caso de que no se haya acreditado la legalidad de los edificios y las instalaciones, aunque se acredite la antigüedad, se ha de solicitar la legalización, con el resto de obras, usos y actividades.

3.3. Como condición del otorgamiento de las licencias municipales, se impone que estas extinguen:

- Por incumplimiento de las condiciones de la autorización o de las demás condiciones impuestas en las licencias.

- Por el transcurso del plazo que se otorga, sin necesidad de ningún trámite o declaración administrativa.

3.4. La caducidad de la licencia municipal supone la caducidad de la licencia del interés general e implica el cese de la actividad o el uso legitimado por éste.

4. Las solicitudes de declaración de interés general referidas a la actividad que regula esta disposición adicional que han iniciado la tramitación antes de la aprobación inicial del PIAT, pueden seguir la tramitación sin tener que adaptarse a los requisitos necesarios para obtener la autorización que marca esta disposición adicional.

Disposición adicional octava. Activación de las bolsas de plazas turísticas (AD)

1. Con efectos de la entrada en vigor de este Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), el órgano gestor de las bolsas de plazas turísticas emitirá una resolución en la que se

especificará el número total de plazas de cada una de las bolsas, de acuerdo con las operaciones aritméticas y las previsiones especificadas en el artículo 17 y en la transitoria novena de este Plan. Esta resolución se publicará en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y en la sede electrónica de la administración competente en ordenación turística para el conocimiento general. Igualmente se expedirá al órgano insular competente en ordenación del territorio una certificación de la resolución, que se incorporará en el expediente de aprobación de este PIAT.

2. Hasta que no se adopte y se publique la resolución recogida en el apartado anterior, no se pueden tramitar adquisiciones de plazas, ni destinadas a establecimientos de alojamiento turístico ni destinadas a viviendas objeto de comercialización turística. Tampoco se admiten solicitudes de reserva de plazas.

Disposición adicional novena. Densidad turística del planeamiento vigente (AD)

1. Para los terrenos clasificados por el planeamiento vigente, al entrar en vigor el PIAT, como suelo urbano, suelo urbanizable o suelo apto para urbanizar que cuenten con ordenación pormenorizada, las adaptaciones al PIAT los instrumentos de planeamiento general pueden considerarse como densidad máxima de población turística la superior entre la definida en el PIAT, la resultante de la aplicación del planeamiento vigente en entró en vigor el PIAT en el caso que en su momento se hubiera adaptado a los instrumentos de ordenación de la oferta turística, o la suma de las plazas legalmente existentes y las que queden por implantar en el suelo calificado de uso turístico predominante en el planeamiento vigente.

2. Para los terrenos de uso turístico clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar que no dispongan de ordenación detallada en vigor o que no hayan superado la fase de exposición pública en la tramitación del planeamiento de desarrollo, las adaptaciones al PIAT los instrumentos de planeamiento general fijarán como densidad global turística máxima la cifra que resulte inferior entre la que corresponde según la normativa de este PIAT y la densidad resultante del planeamiento general vigente en aprobarse el PIAT.

Disposición adicional decima. Afectaciones aeronáuticas (AD)

1. La ejecución de las determinaciones del PIAT está sometida al cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias derivadas de las restricciones impuestas por la normativa en materia de seguridad aeronáutica según los apartados siguientes.

2. En las zonas de servicio de los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal en materia aeroportuaria y, en su caso, a las disposiciones de los planes directores respectivos. El uso aeroportuario es el único uso admisible en estos terrenos.

3. Los instrumentos de planeamiento que se elaboren, se revisen o se modifiquen en desarrollo del PIAT cuyo ámbito se encuentre total o parcialmente afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto de Palma de Mallorca o por la huella acústica incluida dentro del Plan Director del Aeropuerto de son Bonet, en caso de que admitan el uso turístico o residencial, deben

incorporar los planos de las servidumbres mencionadas. En los ámbitos afectados, no se consideran compatibles los nuevos usos residenciales, de dotaciones educativas o sanitarias, ni las modificaciones de la ordenación que supongan incrementar el número de personas afectadas en relación con el planeamiento vigente.

4. En las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes a los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas VOR/DME, NDB, centros de comunicaciones, centros emisores y centros receptores existentes, sintetizados en el anexo de afectaciones aeronáuticas, se aplicarán las siguientes restricciones en cumplimiento de la normativa aeronáutica:

a) Las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas de las infraestructuras mencionadas determinan la altura respecto del nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna modificación del terreno, elementos de construcción o de instalación fijos, así como el gálibo vial y de las vías de ferrocarril.

b) Las propuestas de instrumentos nuevos de planeamiento y la revisión o modificación que se elaboren en desarrollo del PIAT, cuyo ámbito se encuentre total o parcialmente afectado por las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones mencionadas, requieren un informe de la Dirección General de Aviación Civil en aplicación de la normativa vigente de seguridad aeronáutica y en los términos establecidos.

c) En las zonas y ámbitos afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción o plantación requiere el acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en aplicación de la normativa vigente de seguridad aeronáutica y en los términos establecidos.

5. La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y Son Bonet, en aplicación de la normativa de seguridad aeronáutica, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de la cual la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) puede prohibir, limitar o condicionar actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el funcionamiento correcto de las instalaciones radioeléctricas. Esta prohibición puede extenderse a los usos del suelo que faculden para implantar las actividades mencionadas. Entre otros, se incluyen:

a) Las actividades que suponen o implican la construcción de obstáculos que pueden inducir turbulencias.

b) El uso de luminarias, incluidos proyectores o emisores láser, que pueden crear peligros o inducir a confusión o error de navegación.

c) Las actividades que implican la utilización de superficies reflectantes muy grandes que pueden provocar deslumbramiento.

d) Las actuaciones que pueden estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que dan lugar a la implantación o el funcionamiento de fuentes de radiación no visible o en la presencia de objetos fijos o móviles que pueden interferir en el funcionamiento de los

sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarles negativamente.

f) Las actividades que facilitan o implican la implantación o el funcionamiento de instalaciones que producen humo, niebla o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aérea para llevar a cabo actividades deportivas o de cualquier otro tipo.

6. En aplicación de la normativa vigente en seguridad aeronáutica, los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea, se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente del terreno, de la superficie o de los elementos que se encuentren sin el consentimiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Disposición adicional undécima. Afectaciones portuarias (AD)

Según lo establecido en el artículo 56 del texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la marina mercante, «los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima». El sistema general portuario mencionado se desarrolla a través de un plan especial o instrumento equivalente.

Disposición adicional duodécima. Régimen de aplicación de la delimitación de las zonas aptas para comercializar ETV (AD)

1. Hasta que los municipios no incorporen en el planeamiento urbanístico la delimitación definitiva de las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas de uso residencial en base a los criterios recogidos en el artículo 38 de este PIAT, se regirán en todo caso por el régimen de la delimitación provisional aprobado por el Pleno del Consell Insular de Mallorca del 27 de julio de 2018 (BOIB núm. 93, de 28 de julio de 2018) y el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Palma el 26 de julio de 2018 (BOIB núm. 93, de 28 de julio de 2018). Todo ello, en concordancia con las previsiones del PIAT que la puedan afectar.

2. Para las declaraciones responsables de inicio de actividad turística de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial presentadas a partir de la entrada en vigor del PIAT, las zonas delimitadas como ZTM1 en este instrumento pasan a tener la consideración de zonas Z1, núcleos litorales turísticamente maduros, a los efectos del régimen de aplicación de las delimitaciones provisionales de zonas aptas para comercializar ETH.

3. En caso de anulación de las delimitaciones provisionales de las zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas de uso residencial y con el fin de garantizar un régimen provisional en vigor en defecto de la delimitación definitiva municipal, sólo se pueden presentar declaraciones responsables para comercializar estancias turísticas en viviendas de uso residencial (DRIAT) para viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares entre medianeras o viviendas unifamiliares

pareadas, a excepción de que estén ubicados en suelo rústico protegido, donde está prohibido.

Disposición adicional decimotercera. Régimen de establecimientos turísticos existentes (AD)

Sin perjuicio de la aplicación directa de los parámetros así previstos en este PIAT para actuaciones a partir de su entrada en vigor, el régimen de adecuación o de situación de fuera de ordenación de las construcciones, edificaciones y usos existentes deriva de las disposiciones de carácter legal y reglamentario que la establecen y se determina en relación con el planeamiento urbanístico vigente en cada momento. El planeamiento urbanístico municipal, en el momento de adaptarse al PIAT, establecerá el régimen urbanístico concreto del suelo en relación con la actividad turística.

Disposición adicional decimocuarta. Afectaciones de los ámbitos SEVESO (AD)

Los instrumentos de planeamiento en desarrollo del PIAT y las actividades que se autoricen amparándose en ella, en el marco de la normativa en materia de emergencias, deben establecer medidas de prevención de riesgos y de reducción de impacto de eventuales catástrofes y calamidades, respetando los requerimientos definidos en los planes de emergencia exteriores correspondientes y en las indicaciones de los informes de seguridad y de los análisis cuantitativos de riesgo correspondientes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Parámetros urbanísticos para la rehabilitación energética de establecimientos turísticos (AD)

Mientras los planeamientos urbanísticos no se adapten al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana y, en caso de reformas de establecimientos turísticos que consigan reducir al menos el 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, se permite instalar aislamiento térmico en fachadas, cubiertas o fachadas ventiladas por el exterior del edificio. El aumento de parámetros urbanísticos estrictamente derivado de estas intervenciones no computa a efectos de cumplir los límites fijados en el planeamiento urbanístico.

Disposición transitoria segunda. Régimen del suelo (AD)

1. En relación con lo dispuesto en el artículo 8 de este PIAT, hasta que el planeamiento urbanístico municipal no se adapte, los cambios de clasificación derivados de la aplicación de instrumentos normativos de rango superior a la ordenación urbanística municipal prevalecen, en todo caso, sobre la clasificación expresamente fijada en el planeamiento urbanístico.

2. Los municipios que no dispongan de planeamiento general o que éste no esté adaptado a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, por lo que en cuanto a la delimitación de áreas de desarrollo urbano dentro ámbitos afectados por la mencionada Ley 1/1991, su clasificación definitiva es la que figura en

estos instrumentos de planeamiento general como consecuencia de la aprobación definitiva de la elaboración, la modificación o la revisión adaptada al contenido de la ley mencionada.

3. Mientras el Plan Territorial Insular de Mallorca no se adapte a la legislación turística vigente, ante cualquier posible contradicción normativa que se pueda producir con este PIAT, prevalecen las previsiones específicas de este último, ya que operan por mandato y emanan aplicación y adaptación de la legislación.

Disposición transitoria tercera. Determinaciones de las zonas turísticas saturadas o maduras (AD)

En los ámbitos de las zonas turísticas saturadas o maduras delimitados por este PIAT, hasta la aprobación del correspondiente plan de rehabilitación turística integral previsto o el instrumento que lo sustituya, son aplicables las densidades de población y los parámetros de edificación y uso derivados del planeamiento vigente en cada momento. Asimismo, cuando se proceda a la revisión o la modificación del planeamiento urbanístico deben tomarse en consideración las estrategias y objetivos fijados en el Anexo IV de esta normativa.

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

En los ámbitos declarados o que se declaren zonas turísticas saturadas y maduras (ZTM1) o zonas saturadas (ZTM3), hasta que se apruebe definitivamente el correspondiente plan de rehabilitación turística integral adaptado a este PIAT, el planeamiento urbanístico no puede incorporar modificaciones o revisiones supongan el incremento de plazas turísticas nuevas respecto del planeamiento vigente en el momento de entrar en vigor el PIAT, salvo que provengan de un mandato legal; ni delimitarlas como zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas residenciales, salvo que se ajusten a la modalidad de ETV60.

Disposición transitoria quinta. Adecuación al nivel de eficiencia energética de las ETV (AD)

Las personas titulares de viviendas donde se comercialicen de nuevo estancias turísticas y que hagan la declaración responsable de inicio de actividad con posterioridad a la entrada en vigor de este PIAT, gozan del plazo transitorio legalmente establecido para que un técnico competente acredite que se han implementado las medidas y que se ha alcanzado el nivel de eficiencia energética que se exige en este PIAT.

Disposición transitoria sexta. Red de vías cicloturísticas de Mallorca (AD)

Mientras no se desarrollen las previsiones contenidas en el artículo 33 de este Plan, tiene plena vigencia y efectos vinculantes sobre el planeamiento urbanístico y territorial, así como sobre las actuaciones viarias, el Plan de Vías Ciclistas para la Isla de Mallorca, que recibió la conformidad del Pleno del Consell de Mallorca en la sesión del 8 de febrero de 2018.

Disposición transitoria séptima. Criterios paisajísticos generales (AD)

Como criterios generales para desarrollar las medidas paisajísticas recogidas en este Plan, hay que ajustarse a los principios, objetivos y medidas que contiene el Convenio Europeo del Paisaje, al que se adhirió el Consell de Mallorca por acuerdo del Pleno del 4 de febrero de 2008, de acuerdo con el contenido y la estructura del documento «Bases para una estrategia de paisaje de Mallorca», y con las previsiones del documento «estrategia del paisaje del Consell de Mallorca», aprobado por acuerdo del Pleno del 14 de febrero de 2019.

Disposición transitoria octava. Expedientes en tramitación (AD)

En todo caso, se deben cumplir las disposiciones de aplicación directa (AD) y hay que adaptarse, en su caso, a las de eficacia directiva (ED) del PIAT, según el ámbito de aplicación material y temporal, en los siguientes supuestos:

- a) Los instrumentos o proyectos de las actuaciones que legitimen la transformación o el desarrollo de suelo con uso turístico mayoritario o predominante que hayan iniciado la tramitación administrativa con posterioridad al 28 de julio de 2018.
- b) Los proyectos de obra o de implantación de usos que hayan solicitado la autorización, licencia o título habilitante con posterioridad al 28 de julio de 2018.

Disposición transitoria novena. Techo cautelar de plazas turísticas (AD)

1. Con relación a los límites previstos en el artículo 17 de estas normas, durante un plazo de adaptación del planeamiento urbanístico municipal al PIAT, que se establece en la disposición adicional primera, cautelarmente se fija un techo total máximo de 22.000 plazas destinadas a estancias turísticas en viviendas residenciales y de 10.000 destinadas a establecimientos de alojamiento turístico en relación con las plazas inscritas a partir de la entrada en vigor del PIAT al registro insular de empresas, actividades i establecimientos turísticos. Durante este periodo no serán de aplicación los límites previstos en el artículo 17 de este PIAT.

2. Una vez superado este plazo de cuatro años, el órgano gestor de las bolsas de plazas turísticas debe aplicar el régimen previsto en el artículo 17 de este PIAT, y procederá nuevamente como se determina en la disposición adicional octava de estas normas.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final única (AD)

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de publicarse en el BOIB el acuerdo de aprobación definitiva.

ANEXOS

Anexo I. Delimitación de zonas turísticas ZT

Anexo II. Delimitación de zonas residenciales turísticas ZR2

Anexo III. Condiciones de la edificación en zonas turísticas ZT y zonas residenciales turísticas ZR2

Anexo IV. Determinaciones generales para las zonas turísticas saturadas o maduras

Anexo V. Determinaciones específicas per a les zones turísticas saturadas o maduras

Anexo VI. Plazas de aparcamiento en playas aisladas

Anexo VII. Seguimiento del PIAT

Anexo VIII. Evaluación de la vulnerabilidad turística de zonas residenciales